


TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari- Giudice Protano Valeria
Procedura Esecutiva R.G.26/2021

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ELABORATO	RELAZIONE DI STIMA	Rapp.:
RELAZIONE DI STIMA		ARCHIVIO
GRAFICI-COMPUTI		
DOCUMENTAZIONE		
RILIEVI FOTOGRAFICI	r	Data:

1-Relazione di Stima		
2-Piante e Tabelle delle Superfici Commerciali, Mappa e Planimetria Catastale		
3-Documentazione di Verifica della conformita' Urbanistica		Il Tecnico Ing. Carmine Ciaburri
4- Documentazione inerente la indagine per la definizione del valore commerciale del Cespite		
5- Rilievo Fotografico		
6-Richiesta di Liquidazione del Compenso		

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **26/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Carmine Ciaburri
Codice fiscale: CBRCMN60T01D469L
Email: studiociaburri@virgilio.it
Pec: carmine.ciaburri@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - San Salvatore Telesino (BN) - 82032

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

2. Stato di possesso

Bene: - San Salvatore Telesino (BN) - 82032

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da _____, con contratto di locazione

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - San Salvatore Telesino (BN) - 82032

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - San Salvatore Telesino (BN) - 82032

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: - San Salvatore Telesino (BN) - 82032

Lotto: 001

Corpo: A

6. Misure Penali

Beni: - San Salvatore Telesino (BN) - 82032

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - San Salvatore Telesino (BN) - 82032

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - San Salvatore Telesino (BN) - 82032

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 662.200,00

Beni in **San Salvatore Telesino (BN)**
Località/Frazione

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in

Note: opificio industriale, costituito da piano terra composto da un capannone e vani adibiti ad ufficio, guardiola, doppi servizi, infermeria e mensa e primo piano composto da uffici, disimpegno, servizio, locale lavanderia e due vani

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area di ubicazione dell'immobile e' una zona - industriale, urbanizzata ed edificata.L'area e' confinante con altre aree a simile destinazione ed appartenenti ai comuni confinanti,in particolare al comune di Puglianello.La stessa e' molto ben servita dai collegamenti stradali essendo nei pressi dell'intersezione tra le strade S.S. 372 Telesina e S.S.265 Fondovalle Isclero che hanno uscite ubicate nei pressi.Inoltre l'area e' ubicata a ridosso della strada statale n. Telese Alife,sulla quale confluiscono a non molta distanza la s.s. n. Tra San Salvatore ed Amorosi

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ , con contratto di locazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 22/10/1998 al 01/03/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio D'aquino Luigi , in data 22/10/1998, ai nn. ; trascritto a Salerno, in data , ai nn. /10807/9205.

Titolare/Proprietario: dal 01/03/2004 al 03/09/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio D'amaro Tommaso, in data 01/03/2004, ai nn. 38373/11953; trascritto a Salerno, in data 15/03/2004, ai nn. /3902/2590.

Titolare/Proprietario: dal 03/09/2010 al 16/03/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Liegro Domenico, in data 03/09/2010, ai nn. 2251/1833; trascritto a Salerno, in data 21/09/2010, ai nn. /10790/7834.

Titolare/Proprietario: dal 16/03/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Liegro Domenico, in data 16/03/2018, ai nn. 5698/3881; trascritto a Torre Annunziata , in data 20/03/2018, ai nn. /2896/2462.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice fondiario $if=2mc/mq$, indice territoriale $Uf=0.7 mq/mq$;
Rapporto di copertura:	0.5 mq/mq
Volume massimo ammesso:	mc.12624
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc.987
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Corrisponde la superficie complessiva del corpo di fabbricato antistante il capannone, destinato ad uffici ,mentre risulta variata la distribuzione dei vani sia a piano terra(anche quelli ricavati interni al capannone) ed a primo piano.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: risulta variata la distribuzione dei vani uffici e servizi sia a piano terra(anche quelli ricavati interni al capannone) ed a primo piano.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Occorre rendere conforme la distribuzione dei vani destinati ad uffici e servizi sia a piano terra(anche quelli ricavati interni al capannone) ed a primo piano.SCIA in sanatoria : € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto A

opificio industriale, costituito da piano terra composto da un capannone e vani adibiti ad ufficio, guardiola, doppi servizi, infermeria e mensa e primo piano composto da uffici, disimpegno, servizio, locale lavanderia e due vani

Superficie complessiva di circa mq **1.753,00**

E' posto al piano: il capannone presenta solo piano terra e vani ufficio piano terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: anno 2000

L'edificio è stato ristrutturato nel:

ha un'altezza utile interna di circa m. mt.7 il capannone,mt.3 i locali ad uso ufficio

L'intero fabbricato è composto da n. il capannone e' a piano unico i locali ufficio presentano due piani piani complessivi di cui fuori terra n. tutti fuori terra

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La struttura si presenta generalmente in discrete condizioni, nei vani ufficio sono presenti porzioni di controsoffittatura in stato di precarie condizioni, con pannellature cadute e/o in bilico. Alcuni servizi igienici sono in pessime condizioni, con arredi smontati e/o asportati.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiere zincate coibentazione: pannelli isolanti con guaina condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: pannellature metalliche coibentate coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: null condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannellature metalliche coibentate coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: la pavimentazione descritta e' riferita ai vani ufficio il capannone presenta pavimentazione costituita
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrellatura in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: acciaio condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza complessiva e' costituita da due tipologie di superfici,una riferita ai vani ufficio e l'altra alla superficie del capannone ad uso industriale-produttivo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	253,00	1,00	253,00
	sup lorda di pavimento	1.500,00	1,00	1.500,00
		1.753,00		1.753,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima e' stata basata su valori O.M.I. mediati con valori desunti da offerte di vendite e/o procedure di vendita pubblicizzate

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di San Salvatore Telesino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La stima e' stata basata su valori O.M.I. mediati con valori desunti da offerte di vendite e/o procedure di vendita pubblicizzate.

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 663.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	253,00	€ 400,00	€ 101.200,00
	1.500,00	€ 375,00	€ 562.500,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 663.700,00
Valore corpo	€ 663.700,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 663.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 663.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.753,00	€ 663.700,00	€ 663.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 662.200,00**Data generazione:
30-01-2023L'Esperto alla stima
Ing. Carmine Ciaburri