

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **149/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

Custode Giudiziario: **Antonio Castaldo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Immobile-
Centrale-Terreno

Esperto alla stima: Arch. Antonio De Nigris
Codice fiscale: DNGNTN72M10A783Q
Email: arch.antonio.denigris@gmaol.com
Pec: antonio.denigris@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Pianella - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Immobile-Centrale-Terreno

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Corpo: B

Categoria: Opifici [D1]

██████████ foglio 13, particella 842, indirizzo c.da pianelle, piano T, comune Sassinoro, categoria D/1, rendita € 60,00

Corpo: C

Categoria: industriale

██████████ sezione censuaria Sassinorofoglio 13, particella 843, qualità Seminativo-Irriguo, classe 1, superficie catastale 3182, reddito dominicale: € 36,15, reddito agrario: € 16,43,

2. Stato di possesso

Bene: Contrada Pianella - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Immobile-Centrale-Terreno

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Corpo: C

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Pianella - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Immobile-Centrale-Terreno

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Pianella - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Immobile-Centrale-Terreno

Corpo: A

Creditori Iscritti: Unicredit spa

5. Comproprietari

Beni: Contrada Pianella - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Immobile-Centrale-Terreno

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Contrada Pianella - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Immobile-Centrale-Terreno

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

Corpo: C

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Pianella - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Immobile-Centrale-Terreno

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Contrada Pianella - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Immobile-Centrale-Terreno

Valore complessivo intero: 289.775,32

Beni in **Sassinoro (BN)**

Località/Frazione

Contrada Pianella

Lotto: 001 - Immobile-Centrale-Terreno

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 Sassinoro (BN) CAP: 82026, Contrada Pianella

Quota e tipologia del diritto

██████████ Piena proprietà

██████████
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Opifici [D1] sito in Contrada Pianella

Quota e tipologia del diritto

██████████ Piena proprietà

██████████
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ foglio 13, particella 842, indirizzo c.da pianelle, piano T, comune Sassinoro, categoria D/1, rendita € 60,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

industriale sito in Contrada Pianella

Quota e tipologia del diritto

██████████ - Piena proprietà

██████████
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

██████████ sezione censuaria Sassinoro, foglio 13, particella 843, qualità Seminativo-Irriguo, classe 1, superficie catastale 3182, reddito dominicale: € 36,15, reddito agrario: € 16,43

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene di che trattasi si trova alla periferia del Comune di Sassinoro e precisamente nell'area destinata ad insediamenti produttivi (Area PIP). Esso dista dal centro di Sassinoro circa 1,8 km e dal centro del Comune di Morcone circa 3,5 km. L'accesso all'area avviene a mezzo della strada statale 87.

Caratteristiche zona: Zona Industriale normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Morcone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Sassinoro (BN), Contrada Pianella Libero

Identificativo corpo: B

Opifici [D1] sito in Sassinoro (BN), Contrada Pianella Libero

Identificativo corpo: C

industriale sito in Sassinoro (BN), Contrada Pianella Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit spa contro ██████████; A rogito di Tribunale di Venezia in data 05/10/2009 ai nn. 2741; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/10/2013 ai nn. 10869/722; Importo ipoteca: € 470000,00; Importo capitale: € 395077,96.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit spa contro ██████████ A rogito di Tribunale di Benevento in data 01/06/2017 ai nn. 2299/2017; Iscritto/trascritto a Benevento in data 23/06/2017 ai nn. 6097/4916.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Sassinoro (BN), Contrada Pianella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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

Identificativo corpo: B

sito in Sassinoro (BN), Contrada Pianella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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

Identificativo corpo: C

industriale sito in Sassinoro (BN), Contrada Pianella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: [REDACTED] dal 15/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Segretario comunale, in data 15/02/2006, ai nn. 4.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

7. PRATICHE EDILIZIE:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** sito in **Sassinoro (BN) CAP: 82026,**

Numero pratica: 12

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un capannone industriale da adibire a centro di ricerca sperimentale per lo studio di un nuovo sistema di trattamento - smaltimento e recupero rifiuti solidi urbani ed assimilati

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/12/2004 al n. di prot.

Rilascio in data 28/12/2004 al n. di prot. 4146

Abitabilità/agibilità in data 27/02/2008 al n. di prot. 729

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**7.1 Conformità edilizia:****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Opifici [D1]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**industriale****Dati precedenti relativi ai corpi: C****7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Piano Insediamenti Produttivi (PIP)
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:	1.8 mc/mq

Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	7,50 mt
Volume massimo ammesso:	12703,80 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	9120,00 mc
Altro:	Si precisa che la residua capacità edificatoria di 9120,00 mc deriva dal fatto che l'indice di fabbricazione è pari a 2,5 mc/mq e che la particella 843, facente parte di questo lotto, è asservita alla particella 841. Pertanto la quadratura complessiva, somma della 841 e 843, è pari a mq 6133,00.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Piano Insediamenti Produttivi (PIP)
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:	1.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	7,50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

industriale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Piano Insediamenti Produttivi (PIP)

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:	1.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	7,50mt
Volume massimo ammesso:	1.767,77
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1.767,77

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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

L'immobile oggetto della presente è ubicato nella zona industriale del Comune di Sassinoro. Esso è composto da un piano terra e da un piano primo. Il piano terra adibito ad attività produttiva (trasformazione materie prime) ha un'altezza utile interna di mt. 6.45. Sul lato sx rispetto all'ingresso abbiamo l'area dedicata ai wc, spogliatoio, scala per accesso al piano superiore ed il magazzino. Sullo stesso lato abbiamo un'altra scala in ferro tramite la quale si accede al piano primo. Al piano primo troviamo l'area adibita ad uffici con annesso wc. La struttura dell'immobile è del tipo prefabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **621,54**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. P.T. = 6.45 mt - P.1 = 2.90 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile all'atto del sopralluogo si presentava in discrete condizioni di conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a volta** materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: interna materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: cls coibentazione: inesistente rivestimento: Inesistente condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio accessori: con maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: acciaio condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: c.a. condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: **Con canaline e sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e gres** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata in metri quadrati lordi di pavimento, sommando la superficie lorda di pavimento degli ambienti principali con quella degli ambienti accessori.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale trasformazione materie prime	sup lorda di pavimento	285,92	1,00	285,92
Sala raccolta materie prime	sup lorda di pavimento	30,60	1,00	30,60
Magazzino	sup lorda di pavimento	56,51	1,00	56,51
Ingresso uffici	sup lorda di pavimento	17,11	1,00	17,11
Spogliatoio	sup lorda di pavimento	16,80	1,00	16,80
Bagni/Antibagno	sup lorda di pavimento	20,77	1,00	20,77
Sala Depuratore	sup lorda di pavimento	11,77	1,00	11,77
Quadri e servizi	sup lorda di pavimento	21,36	1,00	21,36
Centrale Termica	sup lorda di pavimento	13,39	1,00	13,39
Locale raccolta materie prime	sup lorda di pavimento	33,39	1,00	33,39
WC	sup lorda di pavimento	2,61	1,00	2,61
Ufficio 1	sup lorda di pavimento	15,84	1,00	15,84
Ufficio 2	sup lorda di pavimento	14,64	1,00	14,64
Vano scala	sup lorda di pavimento	11,52	1,00	11,52
Ufficio 3	sup lorda di pavimento	17,13	1,00	17,13
Laboratorio	sup lorda di pavimento	36,81	1,00	36,81
Disimpegno	sup lorda di pavimento	15,37	1,00	15,37
		621,54		621,54

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Sassinoro

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: D/7

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 330.00

Valore di mercato max (€/mq): 415.00

Accessori

A

1. Area pavimentata esterna

Identificato al n. A

Posto al piano T

Composto da Parcheggi e rampa di accesso bilico

Sviluppa una superficie complessiva di 2911,84 mq

Destinazione urbanistica: PIP

Valore a corpo: **€ 73444.49**

Note: Il costo dell'area è stato calcolato in base al costo di acquisto del terreno a mq e tenendo in considerazione il costo della pavimentazione in piastrelle di gres per esterni (mq 202,00 marciapiedi) ed il costo della pavimentazione in conglomerato bituminoso e delle opere accessorie (mq 2709,84). Pertanto, considerato che il costo della posa in opera e fornitura del materiale relativo alla pavimentazione in conglomerato bituminoso comprensivo delle opere accessorie è di € 16,15/mq (tale prezzo si è ottenuto dal Prezzario Regione Campania) che moltiplicato per l'area interessata mq 2709,84 il costo sarà pari ad € 43.763,92; al quale viene applicato il coefficiente di vetustà che è pari a 0,84. Quindi il valore, al netto della riduzione, è pari ad € 36.761,69. Inoltre, abbiamo la pavimentazione in gres per esterni comprensivo delle opere accessorie per € 36,00/mq (tale prezzo si è ottenuto dal Prezzario Regione Campania). Considerando che vi sono 202 mq di pavimento abbiamo un valore di € 7.272,00 a cui andiamo, anche in questo caso, ad applicare lo stesso coefficiente di vetustà e quindi avremo un importo di € 6.108,00. Sommando a questi il valore del terreno considerando un valore al metro quadrato pari ad € 10,50 (2911,84 mq x € 10,50 = 30.574,32) avremo il valore complessivo dell'area esterna, pari ad € 73.444,49 (36.761,69+6.108,48+30.574,32).

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

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **B**

L'immobile individuato con la lettera B è adibito a centrale di trasformazione. E' posizionato sul confine della proprietà ed ha dimensioni in pianta di circa 3,60x2,20 mt con una superficie complessiva di mq 6,80.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6,80**

E' posto al piano: T

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Buone condizioni generali

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Centrale	sup lorda di pavimento	6,80	1,00	6,80
		6,80		6,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Sassinoro

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: D/1

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 330,00

Valore di mercato max (€/mq): 415,00

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

Descrizione: **industriale** di cui al punto **C**

Il presente bene è costituito dall'appezzamento di terreno adiacente l'immobile identificato al corpo A. Esso, come si evince dall'allegato certificato di destinazione urbanistica, ha potenzialità edificatorie con vocazione industriale. Ha una forma pressoché trapezoidale ed un potenziale edificatorio pari a mc 7955,00 ed è asservito alla particella 841. Allo stato si presenta incolto e con presenza di erbacce.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.182,00**

il terreno risulta di forma Trapezoidale ed orografia Pianeggiante

Sistemazioni agrarie Nessuna

Sistemi irrigui presenti Nessuno

Colture erbacee Nessuna

Colture arboree Nessuna

Selvicolture Nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Terreno infestato da erbacce.

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il terreno identificato alla p.la 843 del Fg. 13 ubicato nel territorio del Comune di Sassinoro (BN) ha una consistenza mq 3182,00. Il predetto terreno secondo l'indagine effettuata presso operatori del settore e presso l'ufficio tecnico del medesimo Comune, ha un valore al mq pari ad € 10,50, in considerazione del fatto che esso, visto anche il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal predetto Ente, ha una potenzialità edificatoria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale netta	3.182,00	1,00	3.182,00
		3.182,00		3.182,00

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:**

Per effettuare la stima dell'immobile il sottoscritto C.T.U. si è mosso nell'ambito economico dello scambio, quindi, il valore di mercato di un bene, in un determinato tempo e luogo, considerando permanenti le condizioni al contorno. Gli elementi presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la presenza di parcheggi, la rumorosità e la salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati, nonché, le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione. E' il caso di precisare che il prezzo di mercato di un immobile varia a seconda della forma di mercato ove l'unità immobiliare è collocata, a parità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di gruppi di offerta e di domanda, di localizzazione e di periodo di mercato. L'analisi del mercato immobiliare costituisce una fase del processo estimativo che conduce al giudizio di stima, pertanto, è necessario identificare e analizzare il sub-mercato reale ove ricade l'unità immobiliare oggetto di valutazione. La stima del più probabile valore di mercato del bene è stata fatta utilizzando il procedimento per comparazione diretta con beni, ad esso simili, cioè appartenenti al medesimo mercato elementare omogeneo, compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi (tra i sei e i dodici mesi precedenti) al periodo cui fa riferimento la valutazione effettuata dallo scrivente. Si sono eseguite delle ricerche mirate anche presso operatori del settore immobiliare della zona e tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche (Consulente immobiliare – Osservatorio Immobiliare, Agenzia del Territorio) al fine di individuare il valore di mercato. Il parametro della valutazione è il valore a mq di superficie commerciale dove per superficie commerciale si intende la superficie al lordo delle pareti interne ed esterne (metà spessore per le pareti confinanti) aumentata della superficie lorda di accessori e pertinenze, "ragguagliata" con coefficienti da fissare in base al singolo caso. Quindi, alla luce di quanto su esposto si è proceduto nel modo seguente: 1. calcolo superficie commerciale; 2. determinazione dei coefficienti correttivi; 3. determinazione valore unitario del bene; 4. determinazione del valore di mercato del medesimo bene, pertanto: $Sp = \text{superficie unità immobiliare}$; $Sn = \text{superficie dei vani accessori}$; $Kn = \text{coefficienti correttivi (ambienti accessori)}$; $Sc = \text{superficie commerciale avremo: } Sc = Sp \times Sn \times Kn$. Il valore unitario attribuito

all'unità immobiliare (Fabbricato), riferito al mq di superficie commerciale, è di € 372,50. Il valore attribuito al bene immobiliare, terreno, è di € 10,50/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
 Uffici del registro di Benevento;
 Ufficio tecnico di Comune di Sassinoro;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare di Benevento ed agenzie immobiliari;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 372,50 €/mq per unità immobiliare
 10,50 €/mq per il terreno;
 Altre fonti di informazione: Riviste del settore - Ufficio Tecnico Comunale - Atti di compravendita di beni similari..

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Area pavimentata esterna

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 231.523,65.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale trasformazione materie prime	285,92	€ 372,50	€ 106.505,20
Sala raccolta materie prime	30,60	€ 372,50	€ 11.398,50
Magazzino	56,51	€ 372,50	€ 21.049,98
Ingresso uffici	17,11	€ 372,50	€ 6.373,48
Spogliatoio	16,80	€ 372,50	€ 6.258,00
Bagni/Antibagno	20,77	€ 372,50	€ 7.736,83
Sala Depuratore	11,77	€ 372,50	€ 4.384,33
Quadri e servizi	21,36	€ 372,50	€ 7.956,60
Centrale Termica	13,39	€ 372,50	€ 4.987,78
Locale raccolta materie prime	33,39	€ 372,50	€ 12.437,78
WC	2,61	€ 372,50	€ 972,23
Ufficio 1	15,84	€ 372,50	€ 5.900,40
Ufficio 2	14,64	€ 372,50	€ 5.453,40
Vano scala	11,52	€ 372,50	€ 4.291,20
Ufficio 3	17,13	€ 372,50	€ 6.380,93
Laboratorio	36,81	€ 372,50	€ 13.711,73
Disimpegno	15,37	€ 372,50	€ 5.725,33
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 231.523,65
Valore corpo			€ 231.523,65
Valore Accessori			€ 73.444,49
Valore complessivo intero			€ 304.968,14
Valore complessivo diritto e quota			€ 304.968,14

B. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.533,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Centrale	6,80	€ 372,50	€ 2.533,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.533,00
Valore corpo			€ 2.533,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.533,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.533,00

C. industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.411,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	3.182,00	€ 10,50	€ 33.411,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 33.411,00
Valore corpo	€ 33.411,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 33.411,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.411,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Area pavimentata esterna	621,54	€ 304.968,14	€ 304.968,14
B	Opifici [D1]	6,80	€ 2.533,00	€ 2.533,00
C	Terreno edificabile (industriale)	3.182,00	€ 33.411,00	€ 33.411,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 51.136,82
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 289.775,32
---	---------------------

Data generazione:
10-01-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Antonio De Nigris

