

---

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCO BPM S.p.A.** (poi *LEVITICUS SPV s.r.l.*)

contro:

N° Gen. Rep. **128/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10/05/2021**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Michele LANNA** (già *Dott.ssa SERENA BERRUTI*)

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - LOTTO UNICO -**  
**LOCALE COMMERCIALE**

**Esperto alla stima:** Ing. Costantino Verruso  
**Codice fiscale:** VRRCTN63R31F636B  
**Studio in:** Via Masseria Della Signora - Montesarchio  
**Email:** studio.verruso@virgilio.it  
**Pec:** costantino.verruso@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Napoli - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO - LOCALE COMMERCIALE

**Corpo:** LOCALE COMMERCIALE

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

, foglio 35, particella 440, sub 20,  
indirizzo via Napoli, piano Terra, comune Montesarchio, categoria D/8, rendita €. 3.625,00

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Napoli - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO - LOCALE COMMERCIALE

**Corpo:** LOCALE COMMERCIALE

**Possesso:** Occupato, senza titolo, dalla Ditta individuale dello stesso debitore

attività esercitata bar, caffè,  
pizzeria da asporto, ristorazione - codice ATECO 56.3) e contestualmente occupato, in forza  
di titolo non opponibile alla procedura esecutiva (contratto di comodato gratuito) dalla s.ra  
cod. fiscale

per uno spazio di circa 40 mq adibiti a Rivendita di Tabacchi N.04 e Ricevitoria Lotto  
n. BN0178, come risulta dalla documentazione depositata nel fascicolo digitale dal custode  
giudiziario.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Napoli - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO - LOCALE COMMERCIALE

**Corpo:** LOCALE COMMERCIALE

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Napoli - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO - LOCALE COMMERCIALE

**Corpo:** LOCALE COMMERCIALE

**Creditori Iscritti:** LEVITICUS SPV S.r.l. con sede in Roma alla Via Piemonte n. 38 (Cod. Fisc. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 14978561000) alla quale il BANCO BPM S.p.A. in data 28.12.2018 ha ceduto i propri crediti nell'ambito di una più ampia operazione di cartolarizzazione; a sua volta il BANCO BPM S.p.A. era nato con atto di fusione del 13/12/2016 tra la BANCA POPOLARE di MILANO s.c.a.r.l. con il BANCO POPOLARE società cooperativa, in cui a sua volta con atto del 20/12/2011 era stata fusa per incorporazione la BANCA POPOLARE di NOVARA s.p.a., creditore originario del debitore, come risulta dalla documentazione depositata nel fascicolo digitale dal legale del creditore precedente.



## 5 Comproprietari

**Beni:** via Napoli - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO - LOCALE COMMERCIALE

**Corpo:** LOCALE COMMERCIALE

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Napoli - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO - LOCALE COMMERCIALE

**Corpo:** LOCALE COMMERCIALE

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Napoli - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO - LOCALE COMMERCIALE

**Corpo:** LOCALE COMMERCIALE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Napoli - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO - LOCALE COMMERCIALE

**Valore complessivo intero:** €. 300.000,00



Beni in **Montesarchio (BN)** - via Napoli (lungo la SS.7 - Appia)**Lotto: 001 - LOTTO UNICO - LOCALE COMMERCIALE**

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: **LOCALE COMMERCIALE.**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in via Napoli

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di Carmelo - Proprietà per 1/1** comunione de residuo

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: , foglio 35, particella 440, subalterno 20, indirizzo via Napoli, piano Terra, comune Montesarchio, categoria D/8, rendita €. 3.625,00Derivante da: Variazione nel classamento del 28/02/2006 protocollo n.BN0116718 in atti dal 21/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.31150.1/2006)Confini: L'immobile confina a nord-ovest con il sub 1 della stessa p.lla (bene / corte comune non censibile, trattasi del parcheggio antistante il locale), a nord-est con il sub 21 della stessa p.lla (trattasi di altro locale commerciale), a sud-est con il sub 19 della stessa p.lla (trattasi dell'originario box di abitazione civile attualmente destinato a laboratorio di pasticceria per il cui cambio di destinazione d'uso l'esecutato ha richiesto ed ottenuto il titolo abilitativo in sanatoria – D.I.A. prot. 12992 del 27/06/2007), a sud-ovest con le p.lle 986 e 987.Informazioni in merito alla conformità catastale: In merito alla categoria catastale si evidenzia che l'immobile è accatastrato in categoria D/8 vale a dire "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" adatta soprattutto a un supermercato di grandi dimensioni inserito in una struttura costruita o adattata appositamente a tale esigenza commerciale, ma viene utilizzata comunemente anche per i centri commerciali, per i grandi negozi e per gli esercizi commerciali di grandi dimensioni, come appunto nel caso specifico. In merito alla planimetria depositata in catasto in data 28/02/2006 al protocollo n. BN0031149 si rileva che sulla stessa non è riportata la sala ristorante con struttura in legno lamellare realizzata nella zona sud/ovest dell'immobile, in corrispondenza della quale la planimetria depositata riporta semplicemente una "corte mq 90" di pertinenza della stessa particella eseguita, ma non è necessario, né possibile, depositare una nuova planimetria catastale che recepisca tale stato di fatto in quanto, come chiarito più avanti, tale manufatto risulta realizzato senza alcun titolo edilizio e la relativa richiesta di sanatoria presentata al Comune ha ricevuto il diniego dello stesso.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in via Napoli a Montesarchio sulla Statale n.7 Appia che attraversa il centro abitato; provenendo da Caserta in direzione Benevento l'immobile si trova circa 800 m prima della piazzetta centrale del paese. La zona è di recente espansione con nuove costruzioni. Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ubicato in zona "Cc - produttiva a prevalenza commerciale" del PRG e in zona "C2 - d'integrazione misto / residenziale" del PUC.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di recente espansione normale

**Area urbanistica:** mista residenziale / commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato**, senza titolo, dalla Ditta individuale dello stesso debitore

ristorazione - codice ATECO 56.3) e contestualmente occupato, in forza di titolo non opponibile alla procedura esecutiva (contratto di comodato gratuito) dalla s.ra

cod.fiscale per uno spazio di circa 40 mq  
adibiti a Rivendita di Tabacchi N.04 e Ricevitoria Lotto n. BN0178, come risulta dalla documentazione depositata nel fascicolo digitale dal custode giudiziario.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare di Novara s.p.a. contro

; Derivante da: mutuo gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva; A rogito di Notaio Corrente Fabrizio in data 03/07/2006 ai nn. 13056/826; Iscritto/trascritto a Benevento in data 08/07/2006 ai nn. 10028/2558; Importo ipoteca: €. 800.000; Importo capitale: €. 400.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCO BPM S.p.A. contro

; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare del 22/05/2018 rep. n.2072 iscritto/trascritto a Benevento in data 31/05/2018 ai nn. 5779/4710 (trattasi del pignoramento relativo alla presente procedura).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione condominiale dell'immobile:** €. 751,25 per l'anno 2021 (informazione fornita dall'amministratore condominiale)

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** Non risultano spese condominiali scadute o insolite (informazione fornita dall'amministratore condominiale)

**Millesimi di proprietà:** 126,58 quote millesimali (informazione fornita dall'amministratore condominiale)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI



**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Tra la documentazione allegata alla richiesta dell'attestato di agibilità, rilasciato in data 4/07/2006 - prot. 12911, vi è la relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici ai sensi della legge 10/91.

Per l'immobile esecutato non risulta mai prodotto l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) né l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Tale attestato potrà essere elaborato e rilasciato solo dopo la realizzazione dei lavori di ripristino della conformità edilizia in quanto tali lavori, di cui allo specifico paragrafo, modificando la configurazione dell'immobile (pareti che attualmente risultano "interne" dopo i lavori di ripristino risulterebbero "esterne" e attuali aperture di passaggio da un'ambiente all'altro risulterebbero chiuse) influiscono sull'indice di prestazione energetica, né d'altro canto è possibile attestare un indice di prestazione energetica "in previsione futura" cioè relativo ad uno stato non ancora attuale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ISTITUTO DIOCESANO per il Sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Benevento con sede in Benevento, codice fiscale 92005610628, **proprietario/i ante ventennio al 29/07/2002** . In forza di atto di assegnazione.

Note: Il terreno sui cui è stato realizzato l'immobile oggetto della procedura è pervenuto all'ISTITUTO DIOCESANO per il Sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Benevento con sede in Benevento per DECRETO del 28/08/1986 protocollo n.217453 rep. n.1 voltura in atti dal 19/12/2000 del Ministero degli Interni in Roma (dati rilevati da visura catastale non essendo stato trovato l'atto di provenienza)

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, **dal 29/07/2002 al 07/11/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Iazeolla Francesco, in data 29/07/2002, ai nn. 52323/7318; trascritto a Benevento, in data 28/08/2002, ai nn. 10622/8662.

Note: Successiva rettifica del Notaio Iazeolla Francesco del 8/09/2006 rep. n.78786 trascritto il 12/09/2006 ai nn. 12996 / 7605

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, **dal 07/11/2002 al 13/04/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Capone Marina, in data 07/11/2002, ai nn. 59717; trascritto a Benevento, in data 11/06/2003, ai nn. 7327/5228.

Note: La società \_\_\_\_\_ acquistava il terreno su cui è stato realizzato l'immobile oggetto della procedura esecutiva

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ **dal 13/04/2006 ad oggi** (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fabrizio Corrente, in data 13/04/2006, ai nn. 12397/753; trascritto a Benevento, in data 26/04/2006, ai nn. 6054/3553.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Permesso di Costruire n.15/2004

Intestazione: in qualità di legale rappresentante della società

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: "realizzazione di un fabbricato commerciale / direzionale con annessa residenza, in cemento armato" - foglio 35 p.lla 440

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/10/2003 al n. di prot. 16010

Rilascio in data 14/06/2004 al n. di prot. 11759

**Numero pratica:** Permesso di Costruire n.25/2006 - variante al P.d.C. n.15/2004

Intestazione: in qualità di legale rappresentante della società

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: "realizzazione di un fabbricato commerciale / direzionale con annesse residenze a servizio" - foglio 35 p.lla 440

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/11/2005 al n. di prot. 20333

Rilascio in data 17/03/2006 al n. di prot. 5332

**Numero pratica:** Attestato di agibilità - prot. n.12911 del 4/07/2006

Intestazione: quale legale rappresentante della società

Tipo pratica: Attestato di Agibilità

Per lavori: "realizzazione di un fabbricato commerciale / direzionale con annesse residenze a servizio" - foglio 35 p.lla 440

Presentazione in data 26/05/2006 al n. di prot. 10321

Rilascio in data 04/07/2006 al n. di prot. 12911

**Numero pratica:** Richiesta Permesso di Costruire in sanatoria (RESPINTA) - prot. n. 7081 del 6/04/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: opere seguite senza titolo e consistenti in un manufatto con struttura lignea situato sul lato sud come ampliamento del locale ristorazione, e nella tenda all'ingresso prospiciente il parcheggio

Presentazione in data 06/04/2007 al n. di prot. 7081

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: La richiesta di P.d.C. in sanatoria faceva seguito alla ORDINANZA dirigenziale - prot. n.263 del 5/01/2007 - di ripristino delle opere realizzate abusivamente e consistenti in:

- edificazione di un manufatto edilizio attiguo al fabbricato esistente costituito da struttura lignea bullonata con massetto e sovrastante pavimentazione di circa 90 mq ed altezza media di 3,20 m;
- installazione presso l'ingresso principale dell'esercizio commerciale di un tendone con struttura in alluminio ancorato alla pavimentazione del piazzale delle dimensioni di circa 60 mq;
- cambio destinazione d'uso da box a laboratorio di pasticceria di un locale con superficie di circa 30 mq;
- realizzazione di un forno a legna ed annessa canna fumaria;
- collocazione di un casotto in ferro a forma cubica di dimensioni 2,50 x 3,00 x 1,65 m poggiato al suolo del piazzale ed utilizzato come legnaia.

La richiesta in sanatoria in oggetto, relativa alla edificazione del manufatto con struttura lignea situato sul lato sud-ovest, attiguo al complesso edilizio esistente, utilizzato come ampliamento del locale ristorazione, e alla installazione della tenda nella zona prospiciente il parcheggio su via Napoli, veniva RESPINTA con DINIEGO del 26/01/2010 prot. n. 1789



**Numero pratica:** DIA in sanatoria del 27/06/2007 prot. n. 12992

Intestazione:

Tipo pratica: DIA in sanatoria

Per lavori: cambio di destinazione d'uso abusivo da box a laboratorio di pasticceria

Presentazione in data 27/06/2007 al n. di prot. 12992

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

il manufatto con struttura in legno lamellare, dove è ubicata la sala ristorante, è stato realizzato in epoca successiva al Permesso di Costruire originario e senza alcun titolo edilizio autorizzativo, come risulta dalla documentazione acquisita (Ordinanza dirigenziale - prot. n.263 del 5/01/2007 - di ripristino delle opere realizzate abusivamente) e la relativa richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria - prot. n. 7081 del 6/04/2007- ha ricevuto il diniego da parte del Comune del 26/01/2010 prot. n. 1789.

Regolarizzabili mediante: Rimozione del manufatto in quanto sulla base del diniego espresso dal Comune in merito alla richiesta di sanatoria, tale manufatto è da intendersi non regolarizzabile.

Rimozione del manufatto in legno lamellare ove è ubicata la sala ristorante (ripristino della corte esclusiva originaria): €. 7.000,00

Oneri Totali: **€. 7.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la struttura metallica con pannellature trasparenti ubicata all'esterno del locale e destinata a dehors (area attrezzata con tavolini e sedie), che peraltro insiste sul suolo del sub 1 (bene comune / corte comune ai sub 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27), rientra tra i manufatti privi di titolo autorizzativo citati nell'Ordinanza dirigenziale - prot. n.263 del 5/01/2007 - di ripristino delle opere realizzate abusivamente, e la relativa richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria - prot. n. 7081 del 6/04/2007- ha ricevuto il diniego da parte del Comune del 26/01/2010 prot. n. 1789.

Regolarizzabili mediante: Rimozione del manufatto in quanto sulla base del diniego espresso dal Comune in merito alla richiesta di sanatoria, tale manufatto è da intendersi non regolarizzabile.

Rimozione del manufatto metallico adibito a dehors all'ingresso del locale: €. 800,00

Oneri Totali: **€. 800,00**

Note: Si evidenzia che tale manufatto posto all'ingresso del locale e destinato a dehors (area attrezzata con tavolini e sedie) oggetto di ordinanza dirigenziale - prot. n.263 del 5/01/2007 - di ripristino delle opere realizzate abusivamente, insiste in realtà sul suolo del sub 1 (bene comune / corte comune ai sub 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 – parcheggio antistante i locali commerciali) e non sul sub 20 esecutato, ma risulta comunque realizzata dal debitore, nel suo possesso esclusivo ed utilizzata quale pertinenza a servizio esclusivo del locale esecutato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

attualmente il sub 20 esecutato comunica tramite un'apertura con il sub 19 non esecutato (trattasi dell'originario box di abitazione civile attualmente destinato a laboratorio di pasticceria per il cui cambio di destinazione d'uso l'esecutato ha richiesto ed ottenuto il titolo abilitativo in sanatoria – D.I.A. prot. 12992 del 27/06/2007) e pertanto è necessario chiudere tale vano di passaggio.

Regolarizzabili mediante: Chiusura del vano di passaggio

Chiusura dell'apertura tra il sub 20 esecutato e il sub 19 (adibito a laboratorio di pasticceria)

non esecutato: €. 200,00

Oneri Totali: **€. 200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia





## 7.2 Conformità urbanistica:

## Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	<b>Piano Regolatore Generale</b>
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Benevento prot. n.30396 del 8/10/2003 pubblicato sul B.U.R.C. n.52 del 10/11/2003
Zona omogenea:	<b>"Cc - produttiva a prevalenza commerciale"</b>
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche di attuazione – Art.20 - Comprende aree già consolidate per la destinazione commerciale specificatamente riservate alla realizzazione di immobili per il potenziamento del settore del commercio all'ingrosso e al minuto, quali uffici, depositi commerciali, alberghi e ristoranti a servizio, distributori di carburante, centri direzionali e residenze connesse, nonché attività terziarie in genere. La realizzazione in tali aree di medie strutture di vendita al dettaglio è consentita solo in caso di rilocalizzazione o accorpamento di strutture preesistenti in altre zone del territorio, con le procedure e le prescrizioni di cui allo Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo. In particolare, per tali strutture commerciali vanno osservati gli indici relativi all'ampiezza delle aree di parcheggio di pertinenza della struttura distributiva di cui all'art. 6, L.R. n. 1/2000. La edificazione di volumetria residenziale di alloggi di servizio, è consentita nella misura massima di 1/5 (un quinto) della potenzialità edificatoria del lotto fino ad un massimo di 450 mc per ogni lotto di intervento. La realizzazione di serre e vivai potrà essere conseguita anche mediante la riconversione, con interventi di adeguamento, ristrutturazione e ampliamento, degli immobili residenti o adibiti ad attività agricole, anche in deroga agli indici e ai parametri delle presenti norme. L'utilizzazione edilizia è regolamentata dall'intervento diretto. Ai sensi dell'art. 5 del D.I. del 02/04/68 n. 1444, nei nuovi insediamenti di carattere direzionale e commerciale, per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimentazione di edifici previsti deve essere corrisposta la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. della L. 122/89). Per la realizzazione di insediamenti che prevedano medie strutture di vendita al dettaglio, anche in strutture ad utilizzo misto, va prevista la relativa dotazione minima obbligatoria di



	<p>parcheggi di cui all'art.6 della L.R. n.1/2000. La dotazione di servizi igienici nei nuovi insediamenti di carattere direzionale e commerciale dovrà rispettare le seguenti prescrizioni: W.C. ogni addetto; doccia ogni 10 addetti; lavabo ogni 3 addetti; orinatoio ogni 10 addetti. Tutti i locali dovranno rispondere ai requisiti di igienicità dettati dalle norme vigenti e dovranno essere realizzati all'interno degli edifici. Il 10% della superficie del lotto deve essere destinata a parcheggi o standard. L'edificazione avverrà mediante l'applicazione dei seguenti indici e parametri: <math>I_f = 2,00 \text{ mc/mq}</math> <math>S_I = 500 \text{ mq}</math> <math>R_c = 0,50 \text{ mq/mq}</math> (del lotto fondiario utilizzabile) <math>H = 7,00 \text{ m}</math> all'imposta della copertura inclinata. <math>D_f = 10,00 \text{ m}</math> (o in aderenza) <math>D_c = 5,00 \text{ m}</math> (o a confine per pareti non finestrate) <math>S_p = 10 \text{ mq/100 mc}</math> Le attività edilizie riguardanti le ristrutturazioni e/o sostituzioni edilizie nonché ampliamenti, orizzontali e verticali, di superficie e cubature, possono essere attuate nel rispetto dei parametri soprariportati ed esclusione dell'altezza, che si intende fissata in quella preesistente, comunque, non superiore a m. 10 (dieci), misurata all'imposta della copertura inclinata. Per l'intera sub-area contrassegnata dall'osservazione n°31 indicata negli elaborati grafici del Piano è possibile l'utilizzo fondiario calcolando la volumetria mediante gli indici e i parametri del presente articolo, fermo restando la conferma delle destinazioni di Piano e la loro perimetrazione* (*Modifica introdotta a seguito Delibera di C.P, n. 124 del 27/12/2002).</p>
Strumento urbanistico Adottato:	<b>Piano Urbanistico Comunale</b>
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Comunale n.89 del 11/05/2018 con avviso di deposito pubblicato sul B.U.R.C. n.44 del 25.06.2018
Zona omogenea:	<b>"C2 - integrazione misto residenziale"</b> - rientra nelle aree di interesse archeologico sottoposte a vincolo diretto
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche di attuazione - Art.27 - La Zona C2 comprende aree inedificate o scarsamente edificate marginali al tessuto insediativo più recente. Obiettivo del Piano è l'integrazione del tessuto insediativo con nuova trasformazione a carattere misto residenziale / commerciale ai fini del rafforzamento delle attività extra-residenziali compatibili. Potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), interventi relativi alla prevenzione



	<p>sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi. L'attuazione degli interventi di nuova costruzione avviene mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001) che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura di seguito indicata ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R.n.1/2014), pubblici esercizi, piccolo artigianato di servizio compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza. Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che siano assicurate le relative dotazioni minime di attrezzature e servizi connessi. Fermo restando quanto disciplinato dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai sensi dell'art.25, co.2, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti: <math>I_t = 0,60 \text{ mc/mq}</math> <math>V_{res} = 40\%</math> del volume complessivo realizzabile <math>V_{nres} = 60\%</math> del volume complessivo realizzabile <math>H = 7,00 \text{ m}</math>. <math>D_f = 10 \text{ m}</math>. (tra pareti finestrate) <math>D_c = 5 \text{ m}</math> (o a confine per pareti non finestrate) <math>D_s =</math> si applica l'art.9 delle presenti Norme di Attuazione. Aree a standard - Per la quota residenziale: <math>12 \text{ mq/ab}</math> (per verde pubblico e parcheggi); per la quota extraresidenziale: come da DM 1444/68, art.5. Le aree scoperte private residuanti dall'edificazione potranno essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.</p>
--	---

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:**

Si veda quanto già illustrato in merito alla conformità edilizia



Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] - LOCALE COMMERCIALE**

L'ingresso all'immobile è posto sul lato nord / ovest dello stesso dove vi è un grande piazzale destinato a parcheggio censito come sub 1 (bene comune / corte comune ai sub 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27) della stessa particella. Per quanto riguarda l'interno dell'immobile vi è una prima ampia sala anteriore destinata a ricevitoria / sala slot sul lato sinistro e a pasticceria / bar sul lato destro, nella parte posteriore vi è sul lato sinistro una sala pizzeria con relativo forno, la cucina e i servizi igienici mentre sul lato destro vi è la sala ristorante con struttura in legno lamellare realizzata in epoca successiva e indipendente rispetto alla struttura principale dell'immobile e dell'intero fabbricato. All'esterno dell'immobile, sul suolo comune del sub 1, vi è un dehors (area coperta e delimitata, attrezzata con sedie e tavolini) adiacente all'ingresso e costituito da una struttura metallica leggera, pannelli metallici di copertura e pannellature verticali trasparenti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Carmelo** - **Proprietà per 1/1** comunione de residuo

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **404,00**

È posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 2006

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50 (dove è presente la controsoffittatura l'altezza interna è 3,15 m)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Come superficie di riferimento si assume la "superficie convenzionale vendibile" (SCV) o superficie commerciale determinata con le stesse modalità indicate dall'Agenzia del Territorio vale a dire la superficie lorda che comprende anche il 100 % delle impronte delle murature divisorie interne e delle murature perimetrali non condivise e il 50 % delle murature perimetrali condivise.

In merito all'attuale sala ristorante essa si valuta quale area esterna di pertinenza esclusiva poiché, per quanto espresso in merito alla regolarità edilizia, il volume realizzato con struttura in legno lamellare è privo di titolo edilizio autorizzativo e non è regolarizzabile e quindi tale superficie deve intendersi semplicemente quale corte esclusiva come da Permesso di Costruire rilasciato originariamente e da planimetria catastale attualmente depositata.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Intero immobile escluso la sala ristorante	sup lorda di pavimento	313,00	1,00	313,00
Sala ristorante (valutata quale area pertinenziale - corte esclusiva - volume non assentito, si veda regolarità edilizia)	sup lorda di pavimento	91,00	0,10	9,10
		<b>404,00</b>		<b>322,10</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il Valore di Mercato viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato e determinato periodo.

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica.

Il metodo di Stima Sintetica-Comparativa consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto e il più possibile simili per aspetti tecnici, urbanistici, naturali ed economici. Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, rilevando i prezzi certi degli immobili simili sotto i diversi profili, determinare una scala di valori noti in cui inserire, per comparazione, nel giusto gradino gli immobili da valutare.

La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con il bene da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire al bene oggetto di stima.

Si tratta di reperire le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona attingendo informazioni e riscontri da fonti più varie (Agenzia del Territorio, Comune, agenzie immobiliari, tecnici della zona, informazioni sul territorio, ecc.).

Lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile può essere venduto, e bisogna tener conto di tutti i suoi "pregi" e "difetti".

Una volta acquisiti i valori degli immobili simili sotto i diversi profili, il più probabile valore di mercato si determina applicando ai valori ottenuti dall'indagine dei coefficienti correttivi che tengano conto delle differenze tra gli immobili di comparazione e quello oggetto di stima.

Una volta stimato il valore unitario, quello complessivo si ottiene dal prodotto del valore unitario per lo sviluppo planimetrico espresso in mq di superficie di riferimento.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento - presso Agenzia delle Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento - presso Agenzia delle Entrate;

Ufficio tecnico di Montesarchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Montesarchio;

Altre fonti di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare.



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Le informazioni acquisite per i locali commerciali della zona centrale e semicentrale di Montesarchio, indicano un prezzo medio di mercato riferito alla superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SCV) di circa 900,00 €/mq.

Tale valore trova una conferma nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che per gli immobili con destinazione "commerciale" della fascia / zona "centrale" di Montesarchio, indica per i "negozi" un prezzo di mercato compreso tra 810,00 €/mq e 900,00 €/mq di superficie commerciale e per i "centri commerciali", ovvero per esercizi commerciali di grande superficie, un prezzo di mercato compreso tra 900,00 €/mq e 1.100,00 €/mq di superficie commerciale.

Pertanto si ritiene corretto assumere come base di riferimento, al quale poi applicare i coefficienti di merito specifici, il valore normale di 928,00 €/mq, riferito alla superficie commerciale, ottenuto mediando quelli forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3 Valutazione corpi:

#### LOCALE COMMERCIALE. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Intero immobile escluso la sala ristorante	313,00	€ 928,00	€ 290.464,00
Sala ristorante (valutata quale area pertinenziale - corte esclusiva - volume non assentito, si veda regolarità edilizia)	9,10	€ 928,00	€ 8.444,80
Stima sintetica del valore "normale" del corpo			€ 298.908,80
Incremento del 3 % sulla base dei coefficienti di merito / demerito (*) indicati dall'Agenzia delle Entrate rispetto al valore normale			€ 8.967,26
Valore corpo			€ 307.876,06
Valore corpo arrotondato			€ 308.000,00
Valore complessivo intero			€ 308.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 308.000,00

(*) COEFFICIENTI DI MERITO percentuali	
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>	<b>1,1</b>
Posizione relativa alla zona OMI	0,5
Trasporti pubblici	0,5
Servizi commerciali	0,1
<b>CARATTERISTICHE FABBRICATO</b>	<b>-4,1</b>
Stato conservativo	-7,5
Caratteristiche architettoniche	3,0
Pertinenze	0,5
Piani fuori terra	-0,1
<b>CARATTERISTICHE UNITA'</b>	<b>6,0</b>
Finiture	3,0
Caratteristiche architettoniche	1,0
N. piani interni	1,0
Luminosità	-0,5
Impianti	0,5
Spazi interni	1,0
<b>TOTALE</b>	<b>3%</b>



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda equivalente</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOCALE COM- MERCIALE	Fabbricati co- struiti per esi- genze commer- ciali [D8]	322,10	€. 308.000,00	€. 308.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica / edilizia / catastale: - €. 8.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto attuale: **€. 300.000,00**

**ALLEGATI**

1. documentazione fotografica
2. visura catastale
3. mappa catastale
4. elenco sub
5. elaborato planimetrico
6. planimetria catastale
7. ispezione immobiliare - elenco formalità
8. certificato di destinazione urbanistica
9. documentazione urbanistica (titoli e/o frontespizi pratiche)
10. verbale operazioni peritali del 19.11.20 con custode giudiziario
11. verbale operazioni peritali del 13.01.21 con custode giudiziario
12. rilievo planimetrico dello stato di fatto attuale

L'Esperto alla stima  
**Ing. Costantino Verruso**

