

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima di immobili ed accertamenti vari

*Procedura esecutiva immobiliare n. 45/2007 del R. Es. BANCA DI
SCONTO E CONTI CORRENTI S.p.A. di S. Maria C.V.
rappresentata e difesa dallo Studio Legale avv. [REDACTED]
da S. Maria C.V., contro [REDACTED]. [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (C/da [REDACTED]*

Giudice: *Dott. Franco De RISI*

Il C.T.U.
dott. ing. Vincenzo Nesticò

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

1. Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Vincenzo Nesticò, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Benevento con delibera del 26 marzo 2004, fu nominato Consulente Tecnico dal Giudice Dott. Franco De RISI nella procedura esecutiva immobiliare n. 47/2007 del R. Es. BANCA DI SCONTO E CONTI CORRENTI S.p.A. di S. Maria C.V. rappresentata e difesa dallo Studio Legale avv. [REDACTED] da S. Maria C.V., contro [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]). Essendo stato officiato a presentarsi il giorno 18 settembre 2009 presso il Giudice Dott. Franco De RISI, in tal giorno, dopo aver prestato il rituale giuramento, il CTU fu invitato a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) identificazione del bene immobile da espropriare;*
- 2) descrizione del bene, anche con riferimento allo stato di fatto esistente se confrontato con quello delle risultanze catastali;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento;*
- 4) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente anche dopo la vendita coatta, ivi compresi eventuali vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli di natura storica o artistica;*
- 5) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati con la vendita coatta o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene con l'indicazione dell'anno di costruzione, gli estremi della concessione edilizia, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso;*
- 7) verificare, qualora si tratti di unità edilizie, la influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie;*
- 8) indicare se, in relazione alla natura degli immobili, appaia opportuno la formazione di uno o più lotti per la vendita.*

Un sopralluogo sui luoghi di causa, in Solopaca (Bn) C/da Lago dei Salci 24, veniva effettuato il giorno 02 novembre 2009, come da verbale di accesso redatto e riportato all'*Allegato A* della presente. Il sottoscritto produceva documentazione fotografica, composta da numero 75 foto e resa in *Allegato B*.

Più volte il sottoscritto è stato presso Enti pubblici territoriali e terzi allo scopo di assumere dati e informazioni, affinché il quesito tecnico-estimativo fosse esaminato con la dovuta accuratezza e risolto con la massima obiettività e trasparenza sulla scorta di esatte valutazioni.

2. Dati catastali, indicazione dei confini e descrizione degli immobili sottoposti a pignoramento

Sono sottoposti a pignoramento ed oggetto di valutazione con la presente CTU, gli immobili siti in Solopaca (Bn) c/da Lago dei Salci 24 (NCEU fl. 17 p.lle 370 - 371 sub. 1 e 2 - 372 - 373).

Come risulta dalle visure catastali storiche di cui all'*Allegato C* della presente, gli immobili pignorati hanno la seguente cronistoria ipo-catastale:

Complesso industriale con alloggio per il custode, in Comune di Solopaca (BN), alla località Lago dei Salci, consistente in un appartamento ad uso abitativo ed alcuni capannoni industriali. In piena proprietà di ██████████" per l'intero.

- **al NCEU, foglio 17:**

- 371 sub 2, c/da Lago dei Salci piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 5.5, RC. € 244,28;
- 371 sub 1
- 372
- 373

- **al NCT, foglio 17:**

- 370

Gli immobili, così come pignorati, hanno subito le seguenti variazioni catastali:

- * per quanto riguarda il terreno p.lla 370 con "Variazione d'ufficio" del 30.12.1983, n. 6183, in atti dal 21.06.1984, è divenuto ENTE URBANO ed è passato al NCEU con lo stesso numero catastale e la superficie di are 97,65;
- * per quanto riguarda gli immobili - ad eccezione del mappale n. 371 sub 2 che è rimasto invariato - con "Variazione d'ufficio collegata prot. 3225/96" del 22.09.1998, n. 1834, in atti dal 24.09.1998, hanno avuto una variazione di identificazione catastale.

Oggi i dati catastali degli immobili pignorati risultano i seguenti:

- 371 sub 2, c/da Lago dei Salci piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 5.5, RC € 244,28;
- 371 sub. 3, c/da Lago dei Salci n. 24 piano R, cat. A/3, cl. 3, vani 6.5, RC € 335,70;
- 371 sub. 4, c/da Lago dei Salci n. 24 piano 2, cat. A/3, cl. 3, vani 6.5, RC € 335,70;
- 372, c/da Lago dei Salci n. 24 piano T, cat. D/1, RC € 206,58;
- 373 sub. 1, c/da Lago dei Salci n. 24 piano T, cat. D/8, RC € 10.493,16;
- 373 sub. 2, c/da Lago dei Salci n. 24 piano T, cat. D/7, RC € 4.642,95;
- 370 ente urbano are 97.65

1. al 1° gennaio 1987, il terreno sul quale è stato costruito il complesso industriale - allora dell'estensione di Ha 1.17.80 - era già in proprietà della ██████████ per averlo acquistato da ██████████, nato a ██████████ il ██████████ il ██████████ nudo proprietario, e ██████████, nata a ██████████ il ██████████, usufruttuaria, con atto per notaio Iannella, rep. n. 96973 in data 4 aprile 1980. La compravendita è stata trascritta alla Conservatoria RR.II. di Benevento in data 9 aprile 1980 al n. 3222/RP.

* * * * *

➤ **Fabbricato di cui alle p.lle catastali 371/2, 371/3, 371/4 foglio 17:**

Trattasi di un fabbricato con struttura portante in c.a. composta da due corpi di fabbrica costruiti in epoche successive: una struttura originaria, al finito, in modesto stato manutentivo, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria, ed una seconda struttura, al rustico, eseguita abusivamente in adiacenza a quella esistente, come ampliamento della palazzina originaria del complesso industriale ██████████".

Gli abusi edilizi riscontrati a seguito dell'esecuzione delle opere di ampliamento risultano regolarizzati sulla base delle seguenti pratiche di condono:

- concessione edilizia in sanatoria, *prot. n. 291/U.T. del 22/04/2003*, per l'ampliamento della palazzina adibita ad uffici ed abitazione custode dell'impianto industriale sito alla c.da Lago dei Salci 24;
- permesso di costruire in sanatoria, *n. 965 del 18/03/2004*, per l'ampliamento della palazzina adibita ad uffici ed abitazione custode dell'impianto industriale sito alla c.da Lago dei Salci 24;
- accatastamenti (*NCEU fl. 17 p.lle 371/2, 371/3, 371/4*).

La palazzina si sviluppa complessivamente su quattro livelli di cui uno seminterrato e tre fuori terra, ciascuno con superficie lorda di 250 mq circa esclusi scale ed aggetti.

La struttura portante è realizzata con pilastri e travi in c.a., mentre i solai sono del tipo latero cementizio.

La copertura della palazzina è a terrazzo e presenta problemi di infiltrazioni idriche necessitando di interventi di manutenzione.

Nel loro insieme gli ambienti si presentano in discreto stato, con basso livello delle finiture (cfr. foto All. B). Negli ambienti del piano II sono evidenti macchie di umido e screpolature al soffitto. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio anodizzato con tapparelle in plastica.

L'intero fabbricato necessita di interventi di manutenzione e di completamento.

➤ **Capannoni industriali di cui alle p.lle catastali 373/1/2 e 372 del foglio 17:**

Il capannone industriale di cui alla p.lla 373/1 risulta dalle foto all'allegato B (Cfr. All.B dalla n. 59 alla n.67). In passato era locato alla catena di supermercati "██████████", oggi risulta completamente sfitto. Buono lo stato di conservazione del manufatto.

Il capannone industriale di cui alla p.lla 373/2 risulta dalle foto all'allegato B (Cfr. All.B dalla n. 68 alla n.73). Buono lo stato di conservazione del manufatto.

La p.lla 372 fl. 17 individua infine una cabina elettrica e risulta dal rilievo fotografico alla n. 55 dell'All. B.

3. *Descrizione dello stato di possesso di ciascun bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento*

Dagli accertamenti effettuati risulta che gli immobili in oggetto, in Solopaca (Bn) C/da Lago dei Salci 24 (NCEU fl. 17 p.lle 370, 371 sub. 2, 371 sub. 3, 371 sub. 4, 372, 373 sub. 1, 373 sub. 2), sono in pieno possesso della Società ██████████ (██████████ ██████████) i cui soci titolari della proprietà risultano i signori ██████████ (in percentuale del 33,3%) e ██████████ (in percentuale del 66,6%). Il sig. ██████████ risulta essere l'amministratore unico della suddetta Società.

4. *Indicazione di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene*

L'accertamento di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni in esame è stato condotto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Benevento. Risultano le formalità indicate nel risultato dell'ispezione ordinaria del 09/03/2010 condotta dallo scrivente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento e resa agli atti con l'Allegato D della presente CTU.

5. *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi. Verifica dell'influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie*

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solopaca (Bn), il sottoscritto ha potuto verificare che per gli immobili siti in Solopaca (Bn), C/da Lago dei Salci 24, oggetto di pignoramento:

- esiste concessione di costruzione *prot. n. 2616 del 27/12/1978* per la realizzazione di un impianto per la trasformazione di prodotti agricoli - progetto di variante ;
- esiste concessione di costruzione *prot. n. 2481 del 29/05/1982* per la realizzazione di un impianto per la trasformazione di prodotti agricoli - II progetto di variante ;
- esiste concessione edilizia in sanatoria, *prot. n. 291/U.T. del 22/04/2003*, per l'ampliamento della palazzina adibita ad uffici ed abitazione custode dell'impianto industriale sito alla c.da Lago dei Salci 24;
- esiste permesso di costruire in sanatoria, *n. 965 del 18/03/2004*, per l'ampliamento della palazzina adibita ad uffici ed abitazione custode dell'impianto industriale sito alla c.da Lago dei Salci 24;
- non esistono Certificati di Agibilità o Abitabilità;
- risultano regolari accatastamenti (*NCEU fl. 17 p.lle 370, 371 sub. 2, 371 sub. 3, 371 sub. 4, 372, 373 sub. 1, 373 sub. 2*).

6. *Stima del più probabile valore di mercato dei beni pignorati*

Le indagini condotte nell'intorno degli immobili in questione, e più precisamente in un *orizzonte spaziale* all'interno del quale i fenomeni che influenzano il meccanismo di formazione dei prezzi (domanda e offerta) sono gli stessi, consentono di riconoscere per ciascuna delle particelle dei *valori di mercato unitari* [€/mq].

Si tratta dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, cioè ipotizzate nello stesso stato in cui si trovano le superfici dell'immobile di confronto, per il quale il CTU ha rinvenuto i prezzi di compravendita a mezzo di attente indagini di mercato.

Ai *valori ordinari* (o *valori capitali*) relativi alle varie superfici dell'immobile oggetto di giudizio di stima, si apportano poi aggiunte e/o detrazioni sulla base dei caratteri specifici di ciascuna unità immobiliare, secondo lo schema mostrato nelle tabelle che seguono. Si

tratta di riconoscere talora importi (positivi per le aggiunte e negativi per le detrazioni al valor capitale) rappresentativi di un valore di costo; talora coefficienti (maggiori di uno per le aggiunte e minori di uno per le detrazioni da apportare al valor capitale) al fine di quantificare proprio le aggiunte e/o le detrazioni.

Per gli immobili in questione, il risultato della valutazione sarà ovviamente somma dei valori capitali relativi ai vari piani e delle corrispondenti aggiunte e/o detrazioni.

Capannoni industriali in Solopaca (Bn) alla C/da Lago dei Salci 24 (Catasto Fabbricati fl. 17 p.lle 373/1/2 e 372)										
P.lla n.	Plano	Attuale destinazione d'uso [mq]	Superficie lorda [mq]	Superficie lorda da considerare al 25% [mq]	Superficie complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte [%]	Detrazioni [%]	Valore Mercato [€]
373/1	Terra	capannone industriale D/8 (attività commerciale)	683	0	683	500	341.500,00		1%	344.915,00
373/1	Terra	capannone industriale D/8 (attività commerciale)	555	0	555	500	277.500,00		1%	280.275,00
373/2	Terra	capannone industriale D/7 (attività industriale)	670	0	670	500	335.000,00		1%	338.350,00
372	Terra	Cabina elettrica	50	0	50	250	12.500,00		1%	12.625,00
				<i>Ballatoio, scale, balconi</i>						Totale: 976.165,00

Caratteristiche di localizzazione:

- | | |
|--|-----|
| 1) Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti | 1% |
| 2) Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale | -3% |
| 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti | 2% |
| 4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato | 1% |
| 5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | 2% |

Caratteristiche di posizione:

- | | |
|--|----|
| 5) Caratteristiche di panoramicità | 0% |
| 6) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità | 0% |

Caratteristiche tipologiche:

- | | |
|--|-----------|
| 7) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali | -1% |
| 8) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi | -1% |
| Totale: | 1% |

Terreno in Solopaca (Bn) alla C/da Lago dei Salci 24 (NCEU fl. 17 p.la 370)								
	NCEU	Qualità/Classe	Superficie	Valore di mercato unitario	Valore capitale	Aggiunte	Detrazioni	Valore di mercato
	Particella n.		[mq]	[€/mq]	[€]	[%]	[%]	[€]
Catasto terreni oggi NCEU	370	Ente Urbano	9.765	10	97.650,00	2%	0%	99.603,00
	Caratteristiche di localizzazione:						pos.	neg.
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Orografia del suolo						2%		
								Totale: 99.603,00

Fabbricato in Solopaca (Bn) alla C/da Lago dei Salci 24 (Catasto Fabbricati fl. 17 p.lle 371/2/3/4)

P.lla n.	Piano	Attuale destinazione d'uso [mq]	Superficie lorda [mq]	Superficie lorda da considerare al 25% [mq]	Superficie lorda al rustico da considerare al 50% [mq]	Superficie complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte [%]	Detrazioni [%]	Valore Mercato [€]
371/2	Seminterrato	abitazione	130	15	105	186	500	93.125,00		-7%	86.606,25
371/3	Rialzato	abitazione	142	25	105	201	700	140.525,00		-3%	136.309,25
371/2	Primo	abitazione	142	65	105	211	1000	210.750,00		-3%	204.427,50
371/4	Secondo	abitazione	142	99	105	219	900	197.325,00		-4%	189.432,00
				<i>Ballatoio, scale, balconi</i>						Totale:	616.775,00

Locali al piano seminterrato

Caratteristiche di localizzazione:

- 1) Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti 1%
- 2) Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale -3%
- 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali 2%
- 4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato 1%
- 5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio 2%

Caratteristiche di posizione:

- 5) Caratteristiche di panoramicità 0%
- 6) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità -2%

Caratteristiche tipologiche:

- 7) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali -3%
- 8) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi -5%

Totale: -7%

Locali al piano rialzato

Caratteristiche di localizzazione:

- 1) Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti 1%
- 2) Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale -3%
- 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali 2%
- 4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato 1%
- 5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio 2%

Caratteristiche di posizione:

- 5) Caratteristiche di panoramicità 1%
- 6) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità 1%

Caratteristiche tipologiche:

- 7) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali -3%
- 8) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi -5%

Totale: -3%

Locali al piano primo

Caratteristiche di localizzazione:

- 1) Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti 1%
- 2) Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale -3%
- 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali 2%
- 4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato 1%
- 5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio 2%

Caratteristiche di posizione:

- 5) Caratteristiche di panoramicità 1%
- 6) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità 1%

Caratteristiche tipologiche:

- 7) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali -3%
- 8) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi -5%

Totale: -3%

Locali al piano secondo

Caratteristiche di localizzazione:

- 1) Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti 1%
- 2) Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale -3%
- 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali 2%
- 4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato 1%
- 5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio 2%

Caratteristiche di posizione:

- 5) Caratteristiche di panoramicità 2%
- 6) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità 1%

Caratteristiche tipologiche:

- 7) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali -5%
- 8) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi -5%

Totale: -4%

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'intero complesso industriale in oggetto risulta:

	Valore Mercato
Fabbricato in Solopaca (Bn) alla C/da Lago dei Salci 24 (Catasto Fabbricati fl. 17 p.lle 371/2/3/4)	[€] 616.775,00
Capannoni industriali in Solopaca (Bn) alla C/da Lago dei Salci 24 (Catasto Fabbricati fl. 17 p.lle 370/1/2 e 372)	[€] 976.165,00
Terreno in Solopaca (Bn) alla C/da Lago dei Salci 24 (NCEU fl 17 p.lla 370)	[€] 99.603,00
	Totale: [€] 1.692.543,00

7. *Indicazione circa l'opportunità di formare uno o più lotti per la vendita*

Lo scrivente ritiene opportuno formare più lotti per la vendita, ciascuno costituito dalle singole unità immobiliari secondo lo schema particellare di accatastamento.

8. *Conclusioni*

Secondo quanto esposto nel presente elaborato peritale, il sottoscritto può sinceramente ed obiettivamente rispondere ai quesiti del Giudice concludendo che:

- 1) *Sono sottoposti a pignoramento ed oggetto di valutazione con la presente CTU, gli immobili siti in Solopaca (Bn) c/da Lago dei Salci 24 (NCEU fl. 17 p.lle 370 - 371 sub. 1 e 2 - 372 - 373). Come risulta dalle visure catastali storiche di cui all'Allegato C della presente, gli immobili pignorati hanno subito le seguenti variazioni catastali:*

** per quanto riguarda il terreno p.lla 370 con "Variazione d'ufficio" del 30.12.1983, n. 6183, in atti dal 21.06.1984, è divenuto ENTE URBANO ed è passato al NCEU con lo stesso numero catastale e la superficie di are 97,65;*

** per quanto riguarda gli immobili - ad eccezione del mappale n. 371 sub 2 che è rimasto invariato - con "Variazione d'ufficio collegata prot. 3225/96" del 22.09.1998, n. 1834, in atti dal 24.09.1998, hanno avuto una variazione di identificazione catastale.*

Oggi i dati catastali degli immobili pignorati risultano i seguenti:

- 371 sub 2, c/da Lago dei Salci piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 5.5, RC € 244,28;
- 371 sub. 3, c/da Lago dei Salci n. 24 piano R, cat. A/3, cl. 3, vani 6.5, RC € 335,70;
- 371 sub. 4, c/da Lago dei Salci n. 24 piano 2, cat. A/3, cl. 3, vani 6.5, RC € 335,70;
- 372, c/da Lago dei Salci n. 24 piano T, cat. D/1, RC € 206,58;
- 373 sub. 1, c/da Lago dei Salci n. 24 piano T, cat. D/8, RC € 10.493,16;
- 373 sub. 2, c/da Lago dei Salci n. 24 piano T, cat. D/7, RC € 4.642,95;
- 370 c/da Lago dei Salci n. 24 ente urbano are 97.65

- 2) risultano le formalità indicate nel risultato dell'ispezione ordinaria del 09/03/2010 condotta dallo scrivente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento e resa agli atti con l'Allegato D della presente CTU;
- 3) Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solopaca (Bn), il sottoscritto ha potuto verificare che per gli immobili siti in Solopaca (Bn), C/da Lago dei Salci 24, oggetto di pignoramento:
- esiste concessione di costruzione prot. n. 2616 del 27/12/1978 per la realizzazione di un impianto per la trasformazione di prodotti agricoli - progetto di variante ;
 - esiste concessione di costruzione prot. n. 2481 del 29/05/1982 per la realizzazione di un impianto per la trasformazione di prodotti agricoli - Il progetto di variante ;
 - esiste concessione edilizia in sanatoria, prot. n. 291/U.T. del 22/04/2003, per l'ampliamento della palazzina adibita ad uffici ed abitazione custode dell'impianto industriale sito alla c.da Lago dei Salci 24;
 - esiste permesso di costruire in sanatoria, n. 965 del 18/03/2004, per l'ampliamento della palazzina adibita ad uffici ed abitazione custode dell'impianto industriale sito alla c.da Lago dei Salci 24;
 - non esistono Certificati di Agibilità o Abitabilità;
 - risultano regolari accatastamenti (NCEU fl. 17 p.lle 370, 371 sub. 2, 371 sub. 3, 371 sub. 4, 372, 373 sub. 1, 373 sub. 2);
- 4) sul valore di mercato dell'immobile oggetto di giudizio di stima gravano le detrazioni riportate alle tabelle di cui al paragrafo 6 della presenta relazione tecnica;
- 5) lo scrivente ritiene opportuno formare più lotti per la vendita, ciascuno costituito dalle singole unità immobiliari secondo lo schema particellare di accatastamento.

Il più probabile valore di mercato dell'intero complesso industriale in oggetto risulta:

	Valore Mercato
Fabbricato in Solopaca (Bn) alla C/da Lago dei Salci 24 (Catasto Fabbricati fl. 17 p.lle 371/2/3/4)	[€] 616.775,00
Capannoni industriali in Solopaca (Bn) alla C/da Lago dei Salci 24 (Catasto Fabbricati fl. 17 p.lle 370/1/2 e 372)	[€] 976.165,00
Terreno in Solopaca (Bn) alla C/da Lago dei Salci 24 (NCEU fl 17 p.la 370)	[€] 99.603,00
	Totale: [€] 1.692.543,00

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

Benevento, marzo 2010

Il C.T.U.

dott. ing. Vincenzo Nesticò