

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
33	1307	1				

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
33	1307	3	D/7			€ 21.728,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
33	1307	4	D/7			€ 4.002,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
33	1307	5				

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
33	1307	6	D/1			€ 112,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
33	1307	7	D/7			€ 9.568,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
33	1307	8	LASTRICO SOLARE		2615 mq	

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
33	1307	9	LASTRICO SOLARE		1632 mq	

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE ha are ca	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
33	1719	ENTE URBANO	10 96		

Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione
Contrada "Ponte Valentino", snc

Lotto: 001 - OPIFICIO INDUSTRIALE

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

La certificazione notarile del Notaio Enrico Siracusano ha per oggetto il Pignoramento del 18/06/2014, trascritto in data 11.08.2014 ai nn.7836/6499. Si rimanda alla certificazione notarile e successiva integrazione.

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 Contrada "Ponte Valentino", snc

Note: L'opificio è classificato catastalmente con categoria prevalente D/7.

Il Sub 6 con categoria D/1.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di €

100% proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 33, particella 1307, subalterno 1, comune BENEVENTO

Derivante da: VARIAZIONE del 04/04/2011 protocollo n. BN0129647 in atti dal 04/04/2011
DIMINUZIONE DI CORTE STRALCIO AREA (n. 30298.1/2011)

Confini: Il lotto confina: Nord con part. 1205; ovest con part. 1155; Est con part. 1390.

Note: I confini descritti nel paragrafo (coerenza_confini) riguardano tutto il lotto nel suo complesso. Il bene di che trattasi è censito catastalmente come "Bene comune non censibile" dal 04/04/201.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: C

... S.R.L. con sede in BENEVENTO, foglio 33, particella 1307, subalterno 3, piano T-1, comune BENEVENTO, categoria D/7, rendita € Euro 21.728,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2010 protocollo n. BN0271252 in atti dal 14/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12846.1/2010)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: C

... con sede in BENEVENTO, foglio 33, particella 1307, subalterno 4, piano T, comune BENEVENTO, categoria D/7, rendita € Euro 4.002,00

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/1999 protocollo n. 589 in atti dal 02/01/2001
ISCRIZ. DEF. REND. CAT.-VAR/2000 (n. 2873.1/1999).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene comune non censibile dal 15/10/2009, foglio 33, particella 1307, subalterno 5, comune BENEVENTO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SANA S.R.L. con sede in BENEVENTO, foglio 33, particella 1307, subalterno 6, piano T, comune BENEVENTO, categoria D/1, rendita € Euro 112,00

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/1999 protocollo n. 589 in atti dal 02/01/2001 ISCRIZ. DEF. REND. CAT.-VOR/2000 (n. 2873.1/1999)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: S.R.L. con sede in BENEVENTO, foglio 33, particella 1307, subalterno 7, piano T-1, comune BENEVENTO, categoria D/7, rendita € Euro 9.568,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2012 protocollo n. BN0027558 in atti dal 09/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2626.1/2012)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: R.L. con sede in BENEVENTO, foglio 33, particella 1307, subalterno 8, piano 1, comune BENEVENTO, categoria LASTRICO SOLARE, consistenza mq 2615.00

Derivante da: DIVISIONE del 10/02/2011 protocollo n. BN0061073 in atti dal 10/02/2011 DIVISIONE (n. 9424.1/2011)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in BENEVENTO, foglio 33, particella 1307, subalterno 9, piano 2, comune BENEVENTO, categoria LASTRICO SOLARE, consistenza mq 1632,00

Derivante da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 10/02/2011 protocollo n. BN0061063 in atti dal 10/02/2011 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1154.1/2011)

Note: Si precisa che l'intestazione del sub 9 presenta una difformità rispetto al soggetto giuridico esecutato. Tale difformità riguarda l'assenza della sigla (S.R.L.) anche se la partita iva è la medesima.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui, sezione censuaria BENEVENTO, foglio 33, particella 1307, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq 12.558,00

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/03/2011 protocollo n. BN0106845 in atti dal 15/03/2011 presentato il 15/03/2011 (n. 106845.1/2011)

Confini: Il lotto confina: Nord con part. 1205; ovest con part. 1155; Est con part. 1390.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui, sezione censuaria BENEVENTO, foglio 33, particella 1719, superficie catastale mq 1096,00

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/03/2011 protocollo n. BN0106845 in atti dal 15/03/2011 presentato il 15/03/2011 (n. 106845.1/2011)

Confini: il bene oggetto della procedura n. 64/2018 riunita nella procedura n.184-2015 confina:

- Nord con Part. 1334 del Foglio 33;
- Sud con Part.1307 (area esterna pertinenziale);
- Ovest con Part. 1307 del foglio 33.

Informazioni sulla Conformità Catastale

Le planimetrie catastali, depositate presso l'Agenzia delle Entrate Catasto fabbricati, non possono essere confrontate con lo stato di fatto (ad eccezione del primo piano in cui non sussistono difformità rilevanti), a causa della distruzione delle framezzature a seguito di un incendio.

In fase di sopralluogo sono state accertate le seguenti incongruenze:

Nelle planimetrie catastali redatte il 15.10.2009 mancano:

- i due manufatti edilizi disposti rispettivamente sui lati Est e Ovest dell'opificio, adibiti a servizi;
- un vano ingresso adiacente il lato Est;
- la scala di sicurezza disposta sul lato Sud;
- il piano ammezzato;

I beni censiti al foglio 33 part. 1307_sub 9 e part. 1719 sono stati registrati con la denominazione: " ", manca la sigla SRL anche se il codice fiscale è il medesimo rispetto alla denominazione degli altri sub.

Nell'elaborato planimetrico compilato il 10.02.2011:

- le scale di collegamento tra il piano primo ed il lastrico solare sono inesistenti;
 - la scala di sicurezza antincendio, nello stato dei luoghi, non è collegata al piano secondo (copertura);
 - il piano ammezzato di circa mq 26,00 non risulta individuato;
- La guardiola presenta incongruenze di modesta entità:
- è stato spostato l'ingresso sul lato sud;
 - la distribuzione degli spazi interni ha subito una variazione;
 - è variata la disposizione e il numero delle finestre.

La conformità del bene dal punto di vista catastale dovrebbe essere perfezionata mediante aggiornamento catastale per adeguarlo allo stato attuale dei luoghi.

Il fabbricato, al momento, non è produttivo di reddito in relazione al pessimo stato in cui si trova e per il quale non si ritiene possibile alcuna utilizzazione, pertanto, si può considerare una rettifica della rendita catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il cespite si confa in un opificio industriale, definito negli atti di causa: " ". Esso ricade nella Contrada "Ponte Valentino", s.n.c. (BN), all'interno di un agglomerato produttivo costituito da un buon numero di aziende "medie", collegate da un asse viario principale a cui si accede da uno svincolo sulla S.S. 90 bis, che serve la zona Z5 e dal quale si ramificano strade secondarie a servizio dei lotti e quindi dell'agglomerato industriale. L'assetto generale dell'area industriale, collocata all'incrocio dei fiumi Calore e Tammaro, costituisce un rilevante valore naturalistico insieme al tracciato dell'Appia Traianea ed il Ponte romano che dà il nome all'intero comprensorio. L'opificio è corredato di vasta area esterna pertinenziale, della quale fa parte anche la particella 1719 del foglio 33 oggetto della procedura n. 64/18 riunita nella presente RGE 184/2015. Si precisa che il lotto ubicato nell'agglomerato industriale (Zona Z5), insiste sulle particelle originarie: 1154,1204,1206,1208,1209 e 1210, per una superficie complessiva di circa 14.100,00 mq. La superficie iniziale del lotto, come da Concessione Edilizia n. 4911 del 16.10.1997, corrispondeva a mq 11.500,00, regolarmente assegnata con delibera di Comitato Direttivo (Consorzio ASI) n. 96 del 05.09.97. Successivamente sono state acquisite dalla società "A SRL", altre particelle confinanti con il medesimo lotto della superficie complessiva di mq 2.610,00, la cui acquisizione ha determinato una variazione della sagoma e della superficie del lotto originario. Si precisa che per l'acquisizione delle ulteriori particelle è stata inoltrata regolare richiesta all'Ente territoriale competente, tuttavia, non risulta rinvenuto il documento di autorizzazione presso il Consorzio A.S.I., come da attestato allegato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Impianto di depurazione realizzato in zona Z5.

Servizi offerti dalla zona: No

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Pietrelcina, San Giorgio Del Sannio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Taburno, Parco del Volturno.

Attrazioni storiche: nelle immediate vicinanze si trovano il tracciato dell'Appia Traianea ed il Ponte Valentino di epoca romana.

Nel centro storico di Benevento si possono ammirare: l'Anfiteatro Romano, le Mura Longobarde, il Teatro romano ecc.

Principali collegamenti pubblici: in zona non sono presenti collegamenti pubblici.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Il Complesso industriale, oggetto della presente procedura, è libero da persone e da cose ad eccezione delle attrezzature e degli impianti ancora recuperabili. Atteso che i luoghi sono stati resi impraticabili dall'incendio, si rappresenta che la mancata fruibilità degli stessi esula dai contratti di locazione in atto.

Contratti di locazione:

-Nota di trascrizione Registro generale n. 16387 Registro particolare n. 11489 Presentazione n. 73 del 11/12/2009;

-Domanda di annotazione Registro generale n. 2081 Registro particolare n. 217 Presentazione n. 57 del 03/03/2016;

-Nota di trascrizione Registro generale n. 16388 Registro particolare n. 11490 Presentazione n. 74 del 11/12/2009;

-Domanda di annotazione Registro generale n. 2082 Registro particolare n. 218 Presentazione n. 58 del 03/03/2016.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA NILMA SPA contro
SRL; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 20/07/2005 ai nn.
2382 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 28/07/2005 ai nn. 12249/7213.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di INTESA SAN PAOLO SPA BANCA INTESA
MEDIOCREDITO SPA contro () SRL; Derivante da: 175
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO; A rogito di ROMANO AMBROGIO in data
25/01/2008 ai nn. 33991/10845; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 28/01/2008 ai nn.
1217/132; Importo ipoteca: € 1.750.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO NOTARILE PUBBLICO; A rogito di ROMANO AMBROGIO in data
14/09/2009 ai nn. 36238/12482; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 28/09/2009 ai nn.
12905/9176.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO NOTARILE PUBBLICO; A rogito di ROMANO AMBROGIO in data
24/11/2009 ai nn. 36482/12676; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 11/12/2009 ai nn.
16387/11489.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO NOTARILE PUBBLICO_ANNOTAZIONE ALLA TRASCRIZIONE; A rogito di SANTOMAURO GERARDO in data 02/02/2016 ai nn. 4982/3853; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 03/03/2016 ai nn. 2081/217.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO NOTARILE PUBBLICO; A rogito di ROMANO AMBROGIO in data 24/11/2009 ai nn. 36483/12677; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 11/12/2009 ai nn. 16388/11490.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO NOTARILE PUBBLICO_ANNOTAZIONE ALLA TRASCRIZIONE; A rogito di SANTOMAURO GERARDO in data 02/02/2016 ai nn. 4982/3853; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data ai nn. 2082/218.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA BANCA MEDIOCREDITO ITALIANO SPA contro [redacted] SRL; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 18/06/2014 ai nn. 2418 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 11/08/2014 ai nn. 7836/6499.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di INTESA SAN PAOLO SPA EQUITALIA SUD SPA contro [redacted] SRL; Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); A rogito di EQUITALIA SUD SPA in data 17/09/2015 ai nn. 828/1215; Iscritto/trascritto a ROMA in data 21/09/2015 ai nn. 8619/854; Importo ipoteca: € 184.184,64; Importo capitale: € 92.092,32.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA BANCA MEDIOCREDITO ITALIANO SPA contro [redacted] SRL; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 05/10/2015 ai nn. 3847 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 16/11/2015 ai nn. 10510/8711.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO NOTARILE PUBBLICO_LOCAZIONE; A rogito di SANTOMAURO GERARDO in data 02/02/2016 ai nn. 4982/3853; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 01/03/2016 ai nn. 1946/1566.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di INTESA SAN PAOLO SPA SOGET SPA contro [redacted] SRL; Derivante da: 0300 ISCRITTA A NORMA ART. 77 D.P.R. 602/73; A rogito di SOGET SPA in data 07/12/2016 ai nn. 107449; Iscritto/trascritto a PESCARA in data 22/12/2016 ai nn. 12645/1327; Importo ipoteca: € 175.905,60; Importo capitale: € 87.952,80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro [redacted] SRL; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 06/03/2018 ai nn. 819 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 04/04/2018 ai nn. 3431/2870.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di INTESA SAN PAOLO SPA SOGET SPA contro [redacted] SRL; Derivante da: 0400 INGIUNZIONE FISCALE; A rogito di SOGET SPA in data 17/09/2019 ai nn. 108301; Iscritto/trascritto a PESCARA in data 01/10/2019 ai nn. 10415/799; Importo ipoteca: € 145.969,58; Importo capitale: € 72.984,79.

Dati precedenti relativi ai corpi: A



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****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:** Sì**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:** Agli Atti dell'Ufficio Legale di Benevento, non risultano:

- Atti Ablativi;

- Cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: --- dal 13/09/1958 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di JELARDI, in data 02/09/1958, ai nn. ; registrato a BENEVENTO, in data 13/09/1958, ai nn. 952; trascritto a BENEVENTO, in data 13/09/1958, ai nn. 7419/6714.

Titolare/Proprietario: --- proprietario/i ante ventennio al 09/01/1998. In forza di atto di compravendita - a rogito di CARUSO GIORGIO, in data 20/11/1982, ai nn. 24.552; registrato a BENEVENTO, in data 10/12/1982, ai nn. 7323; trascritto a BENEVENTO, in data 14/12/1982, ai nn. 10803/9831.

Titolare/Proprietario: --- proprietario/i ante ventennio al 04/05/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di CARUSO GIORGIO, in data 27/11/1982, ai nn. 24.563; registrato a BENEVENTO, in data 14/12/1982, ai nn. 743; trascritto a BENEVENTO, in data 15/12/1982, ai nn. 10837/9862.

Titolare/Proprietario: --- proprietario/i ante ventennio al 09/01/1998. In forza di atto di compravendita - a rogito di CARUSO TOMMASO, in data 26/03/1990, ai nn. 25852/5235; registrato a BENEVENTO, in data 09/04/1990, ai nn. 1338; trascritto a BENEVENTO, in data 21/04/1990, ai nn. 3819/3224.

Titolare/Proprietario: --- S.R.L. proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di Atto di Cessione - a rogito di ROMANO AMBROGIO, in data 16/12/1997, ai nn. 2702; trascritto a BENEVENTO, in data 09/01/1998, ai nn. 102/93.

Titolare/Proprietario: --- dal 09/01/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di Cessione - a rogito di ROMANO AMBROGIO, in data 16/12/1997, ai nn. 2702; trascritto a BENEVENTO, in data 09/01/1998, ai nn. 102/93.

Titolare/Proprietario: --- S.R.L. dal 09/01/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di Cessione - a rogito di ROMANO AMBROGIO, in data 16/12/1997, ai nn. 2705; trascritto a BENEVENTO, in data 09/01/1998, ai nn. 104/95.

Titolare/Proprietario: --- dal 04/05/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di Cessione - a rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO, in data 09/04/1999, ai nn. 34108; trascritto a BENEVENTO, in data 04/05/1999, ai nn. 4236/3428.

Note: Si evidenzia che nell'elenco sintetico delle formalità sono state riscontrate tre note di trascrizione riguardanti Atti tra vivi (Promesse di Vendita) risalenti al 16.09.1997.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: 4911**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di uno stabilimento per la produzione di cibi precotti, surgelati e congelati, in località "Ponte Valentino"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/09/1997 al n. di prot. 60731

Rilascio in data 17/09/1997 al n. di prot. 811

Abitabilità/agibilità in data 20/06/2002 al n. di prot. 22097/00

Numero pratica: 6624

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Opere eseguite in difformità alla Concessione Edilizia n. 4911/97

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/03/2000

NOTE: Sono state sanate difformità relative: 1) acquisizione di terreni in esubero rispetto alla superficie dichiarata nella concessione n. 4911/97; 2) rifacimento recinzioni lato di espansione; 3) realizzazione locali tecnici posti sulla copertura; 4) ubicazione scala di sicurezza lato sud; che hanno determinato una variazione della sagoma del lotto e dei prospetti.

Numero pratica: 1537

Intestazione: Amm.re unico del "S.R.L."

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento dello Stabilimento per la realizzazione di spogliatoi, servizi igienici e altro alla Contrada "Ponte Valentino"

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 26/01/2010 al n. di prot. 386/09

Numero pratica: 175/17

Intestazione: S.P.A.

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/03/2017 al n. di prot. 26717

Numero pratica: 4992

Intestazione:

Tipo pratica: COLLAUDO STATICO

Per lavori: Costruzione di uno Stabilimento Industriale per la produzione di cibi precotti.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione al n. di prot. 4992

Rilascio in data 10/07/2020

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lo stato dei luoghi post-incendio, accertato in fase di sopralluogo, non ha consentito di verificare la loro corrispondenza ai titoli edilizi.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A.

CILA: € 5.000,00
 COLLAUDO: € 4.000,00
 PROVE DI LABORATORIO: € 2.000,00
 AGIBILITA': € 1.500,00
 AGGIORNAMENTO CATASTALE: € 3.000,00

Oneri Totali: € 15.500,00

Note: Gli oneri inseriti sono da ritenersi forfettari in quanto dipendono dalla discrezionalità del tecnico.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Mancano i certificati di inizio e fine lavori.

7.2 Conformità urbanistica:

Contrada "Ponte Valentino", snc

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. P.R.T._A.S.I.
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 54 del 06.12.2012 di approvazione del Piano Urbanistico Comunale di Benevento, pubblicato in data 24.12.2012 sul Bollettino Ufficiale della Regio
Zona omogenea:	ZONA D4 (Aree Industriali, Artigianali o Laboratori, Poli tecnologici di ricerca e produzione), sottoposta a controllo A.S.I. del P.U.C. in vigore.
Norme tecniche di attuazione:	Per informazioni più dettagliate si rimanda agli Attestati rilasciati: - dall' U.T.C. del Comune di Benevento (all'allegato n. 02); - Consorzio A.S.I. (all'allegato n. 02).
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Atto di Convenzione per Cessione di Aree da destinare ad insediamento di nuovo Stabilimento Industriale.
Estremi delle convenzioni:	prot. 888 del 05.09.97
Obblighi derivanti:	In conseguenza di comprovate esigenze tecniche, la Ditta _____, consentirà al Consorzio ASI di imporre sul terreno oggetto della Convenzione eventuali servitù di elettrodotto, metanodotto, acquedotto, reti fognanti e telefoniche, restando inteso che delle servitù dovranno in ogni caso interessare solo le aree scoperte.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione	0.50



- **VANO SERBATOIO ACCUMULO W.F.**

Trattasi di un'area recintata in muratura e rete metallica di alloggio dei serbatoi di accumulo W.F. adiacente la cabina enel;

- **VANO ALLOGGIO IMPIANTI**

Il vano è costituito da una struttura in muratura, collocata accanto alla Cabina Enel, nelle immediate vicinanze dell'ingresso sul lato sud del lotto, completamente recintata con rete metallica. Il bene non è dotato di planimetria catastale data la dimensione.

- **AREA RACCOLTA RIFIUTI**

Trattasi di una piattaforma di calcestruzzo, collocata sul lato Sud-Ovest, sopraelevata rispetto alla quota della area pertinenziale di circa 40 cm, recintata con rete metallica e dotata di cancelletto per l'accesso al deposito rifiuti. Si precisa che tale area non è stata computata nel calcolo dei valori.

- **GUARDIOLA CON PESA**

Il corpo edilizio adibito a guardiola, composto da tre vani e un w.c. è disposto sul lato Nord-Ovest. Ad esso si accede attraverso un ingresso disposto sul lato Sud-Est.

- **IMPIANTO DI DEPURAZIONE**

Il manufatto edilizio, a pianta quadrata, è disposto sul lato Sud-Est. Si evidenzia che sulla planimetria del lotto, del progetto allegato alla C.E. n. 4911, era stato indicato un pozzo sul lato Nord-Est, che in fase di sopralluogo, non è stato individuato, forse a causa dei mucchi di rifiuti che giacciono sull'area oppure perché non è stato mai realizzato.

- **OPIFICIO**

La superficie dell'opificio è suddivisa in quattro campate longitudinali e undici trasversali. L'intera struttura è dotata di tre ascensori, naturalmente in disuso, tre vani scala di collegamento ai diversi livelli, una scala di collegamento al piano ammezzato e una scala di sicurezza disposta sul lato Sud.

Al capannone si accede attraverso grandi aperture disposte sui quattro lati di cui:

- sei ingressi sul lato Ovest;
- sette sul lato Est;
- due sul lato Sud;
- due sul lato Nord.

L'opificio presenta forma rettangolare ed è composto da:

- un piano terra;
- un primo piano che occupa circa la metà del piano sottostante;
- un piano secondo composto da un lastrico solare;
- un piccolo piano ammezzato, a quota + 2,80 mt rispetto al piano terra, di superficie pari a 20,19 m²

PIANO TERRA

La superficie del piano terra, pari a mq 4.426,90, prima dell'evento dannoso era ripartito in zona di:

- lavorazione e produzione;
- lavorazione carni;
- lavorazione e stoccaggio cibi;
- piano ammezzato.

PIANO PRIMO

Il piano primo, comprende:

- una zona uffici e servizi;
- una zona di lavorazione;
- una mensa aziendale;
- lastrico solare;
- locali tecnici.

PIANO SECONDO

Il secondo piano è composto da un lastrico solare ispezionabile attraverso una scala di servizio in ferro, disposta sul lastrico solare del primo piano.

Ai fini di una migliore esposizione descrittiva dei diversi sub si farà riferimento alle rispettive planimetrie (Allegato 04) e alla documentazione fotografica che integra la descrizione di tutti i locali individuati (Allegato 08).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di < -----

RL- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18.434,03**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC;

ha un'altezza utile interna di circa m. 5,00

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

- fuori terra n. 2;
- interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile:

In fase di ricognizione, in data 05.03.2020 e 21.07.2020, la sottoscritta ha ispezionato i beni staggiti, assistita dal custode giudiziario, avvocato Viscione Gerarda e dall'avvocato Papa Leopoldo, nella qualità di legale della procedura, che hanno collaborato all'esplorazione dei luoghi, nonché dei danneggiamenti che interessano la struttura. Alla data dei sopralluoghi, la scrivente unitamente alle parti, come precisato nei verbali di accesso, ha potuto constatare la presenza di materiali di scarto di varia natura e di rifiuti generati dalla distruzione di componenti edilizi. Premesso che lo stabilimento è stato, in passato, interessato da un incendio sviluppatosi negli ambienti di lavorazione e produzione cibi, in seguito all'evento dannoso tutti i locali sono stati danneggiati anche se in modo diversificato tra quelli del piano terra e del primo piano. Il capannone, all'esterno appare delimitato da tamponature prevalentemente integre, all'interno invece, a causa dei danni causati dall'incendio e dell'incuria, risulta quasi interamente libero da muri divisorii, soltanto parzialmente presenta tramezzature che delimitano sezioni di aree destinate a zone produttive. Le strutture orizzontali e verticali appaiono annerite dal fumo e fanno sospettare che siano state abbastanza esposte al fuoco. Occorre precisare che la stabilità di una struttura in conglomerato cementizio armato, se sottoposta a calore, pur possedendo una buona resistenza al fuoco, viene sempre e comunque compromessa. I laterizi forati dei divisorii che sono stati sottoposti all'azione del fuoco manifestano disidratazione dei leganti. La pavimentazione dello stabilimento di tipo industriale in buona parte è stata danneggiata dall'incendio e dalle infiltrazioni di acqua e gli impianti sono stati seriamente compromessi. L'edificio, allo stato attuale, risulta esposto al rischio di distacco di materiali dall'alto a causa della parziale distruzione della controsoffittatura e quindi di porzioni di pannellature e di impianti penzolanti, come dimostrano chiaramente le fotografie eseguite sul posto. Dall'indagine esclusivamente visiva dei luoghi, in fase di sopralluogo, è stato possibile ritenere che l'edificio si possa considerare inagibile in attesa delle verifiche tecniche di laboratorio e soprattutto del ripristino delle condizioni igienico-sanitarie. I fabbricati adibiti a Guardiola, Cabina Enel e altri manufatti edilizi che insistono sull'area esterna, a parte le piante di rovi e i rifiuti che ne circondano il perimetro, versano in discreto stato manutentivo. Il lotto per quanto riguarda la superficie scoperta, risulta interamente pavimentato con cemento industriale carrabile, anche se in non perfette condizioni manutentive, infatti, in molte zone risulta lesionato e invaso da sterpaglie.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiale: ferro protezione: saracinesca materiale protezione: ferro condizioni: da demolire Note: Gli infissi esterni presentano tipologia mista e molti di essi sono stati distrutti nell'incendio.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: da demolire Note: Al piano terra gli infissi interni sono stati distrutti dalle fiamme. Al primo piano qualche infisso è rimasto ancora integro compreso quelli dei servizi che sono in legno tamburato.
Manto di copertura	coibentazione: guaina bituminosa condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: blocchi di lapilcimento da 20 cm coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse
Pavim. Interna	condizioni: pessime
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: da ristrutturare.

Impianti:

Ascensore

Si

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Distrutto dall'incendio
Impianto a norma	

Condizionamento e climatizzazione:

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

PIANO PRIMO_LASTRICO SOLARE	sup lorda di pavimento	2.622,20	0,10	262,22
PIANO PRIMO_SCALA ANTINCENDIO	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
PIANO TERRA_GUARDIOLA	sup lorda di pavimento	81,30	1,00	81,30
PIANO TERRA_CABINA ENEL	sup lorda di pavimento	49,60	0,50	24,80
PIANO TERRA_ALLOGGIO IMPIANTI	sup lorda di pavimento	28,00	0,30	8,40
PIANO TERRA_VANO SERBATOIO ACCUMULO W.F.	sup lorda di pavimento	32,00	0,10	3,20
AREA ESTERNA PERTINENZIALE	sup. esterna lorda	9.482,20	0,10	948,22
		18.434,03		6.494,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Industriale/produttiva

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 550

Ambiente:

Tipo di indagine:

Dai sopralluoghi effettuati sono stati individuati cumuli di materiale vario, distribuiti sulla superficie del lotto e all'interno dell'opificio che andrebbero necessariamente esaminati e trasportati in discarica da parte di Aziende specializzate in materia di smaltimento rifiuti.

PIANO PRIMO_LASTRICO SOLARE	262,22	€ 400,00	€ 104.888,00
PIANO PRIMO_SCALA ANTINCENDIO	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
PIANO TERRA_GUARDIOLA	81,30	€ 400,00	€ 32.520,00
PIANO TERRA_CABINA ENEL	24,80	€ 400,00	€ 9.920,00
PIANO TERRA_ALLOGGIO IMPIANTI	8,40	€ 400,00	€ 3.360,00
PIANO TERRA_VANO SERBATOIO ACCUMULO W.F.	3,20	€ 400,00	€ 1.280,00
AREA ESTERNA PERTINENZIALE	948,22	€ 400,00	€ 379.288,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.597.900,00
Ripristino opere edilizie detrazione del 38.00%	€ -987.202,00
Vetustà detrazione del 17.00%	€ -273.818,66
Valore corpo	€ 1.336.879,34
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.336.879,34
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.336.879,34

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	6.494,75	€ 1.336.879,34	€ 1.336.879,34

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 15.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Visto l'assetto attuale del cespite e l'identificativo catastale dei sub completamente mutati in seguito ad un incendio che ha distrutto buona parte delle tramezzature che delimitavano gli stessi, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto. Una vendita frazionata creerebbe una riduzione del valore di alienazione dei beni.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.321.379,34
---	----------------

Allegati:

01 RGE 184 2015_Verballi di sopralluogo

1. Verballi di sopralluogo nn. 5.

02 RGE 184 2015_Documentazione Urbanistica

1. Istanza di accesso agli Atti Ufficio Tecnico C. di Benevento;
2. Istanza di accesso agli Atti Ufficio Legale C. di Benevento;
3. Istanza di accesso agli Atti Consorzio Asi-Benevento;
4. Attestato UTC C. di Benevento;
5. Attestato U. Legale C. di Benevento;
6. Attestato Consorzio ASI C. di Benevento;
7. Documentazione Consorzio ASI.

03 RGE 184 2015_Documentazione Edilizia

1. Concessione Edilizia N. 4911/97;
2. Concessione Edilizia in Sanatoria N. 6624/2000;
3. Permesso di Costruire N. 1537/09;
4. S.C.I.A. N. 175/2017;
5. Deposito Genio Civile N. 4992/98;
6. Collaudo delle Strutture del 10.09.2000;
7. Agibilità del 20.06.2002 - Prof. N. 22097/00 .

04 RGE 184 2015_Documentazione Catastale

1. Estratto di mappa;
2. Visure storiche;
3. Elaborato Planimetrico;
4. Planimetrie catastale.

05 RGE 184 2015_Documentazione Conservatoria RR.II.

1. Visure Ipotecarie.

06 RGE 184 2015_Restituzione rilievo metrico.

1. Pianta piano terra;
2. Pianta piano primo;
3. Pianta Cabina Enel;
4. Pianta Guardiola;
5. Pianta vano alloggio impianti;
6. Planimetria generale lotto.

07 RGE 184 2015_Banca Dati Quotazioni Immobiliari

1. Risultato Banca Dati Quotazioni Immobiliari.

08 RGE 184 2015_Documentazione Fotografica

1. Foto esterne;
2. Foto interne.

09 RGE 184 2015_Ricevute raccomandate

1. Ricevute di invio raccomandate-convocazioni di sopralluogo;
2. Prove di consegna raccomandate.

Data generazione:

09-08-2020

L'Esperto alla stima
Arch. Cleofe Cillo