
Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Banca Per Lo Sviluppo Della Cooperazione Di Credito Spa
E Per Essa BCC Gestione Crediti Spa

contro:

N° Gen. Rep. 187/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17 -01- 2018

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. MICHELE CUOCO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti 1
--

Esperto alla stima: Ing. Francesco Bozzi
Codice fiscale: BZZFNC67P17A783U
Studio in: Benevento – Via San Gaspere del Bufalo 3
Telefono: 0824325229
Email: francesco.bozzi@ingpec.eu
Pec: francesco.bozzi@ingpec.eu

Beni in **San Lorenzello (Benevento)**
Via Regia (Contrada Sant'Elia)

Lotto: 1

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 del lotto 1

Locale artigianale in via Regia snc (contrada Sant'Elia - San Lorenzello 82030 (Bn)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificati al catasto fabbricati:

A) Intestazione:

foglio 8, particella 178 sub 5 , categoria D/1, rendita euro 2.434,50, Via Regia snc piano T;

Derivante da: Variazione del 16/04/2004 protocollo n. BN0076391 in atti dal 16/04/2004 – Divisione – Diversa distribuzione degli spazi interni – Variazione di toponomastica (n.2025.1/2004) delle particelle 178/1 e 178/2 del foglio 8, esistenti dall'impianto meccanografico del 30.06.1987

L'unità immobiliare confina con la corte pertinenziale al fabbricato (individuata al sub 6 nell'elaborato planimetrico).

Conformità catastale:

La planimetria catastale in atti non rispecchia l'attuale stato dei luoghi; In particolare, come si evince dal confronto tra il rilievo effettuato dallo scrivente e la planimetria catastale, si è accertata una diversa distribuzione interna degli ambienti dovuta alla presenza di alcune pareti divisorie (realizzate in pannelli sandwich prefabbricati).

Ciò premesso, considerato che la suddetta variazione è dovuta alla realizzazione di dette pareti divisorie facilmente removibili, lo scrivente non ha ritenuto opportuno regolarizzare la situazione catastale rappresentando l'attuale stato di fatto ma bensì, valutare l'unità immobiliare eseguita così come rappresentata in planimetria catastale in atti, detraendo dalla stima il costo necessario per rimuovere dette pannellature divisorie.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Locale artigianale sito in via Regia snc (contrada Sant'Elia - San Lorenzello 82030 (Bn)

Caratteristiche della zona: mista: agricola, residenziale, produttiva.

Area urbanistica: Agricola normale "En" secondo il vigente P.R.G.

Opere di urbanizzazione: L'unità immobiliare è provvista di rete elettrica, rete idrica comunale, rete gas alimentata da un serbatoio gpl, rete fognaria con smaltimento delle acque nere per mezzo di una fossa biologica.

3. STATO DI POSSESSO:

L'unità immobiliare esecutata è sotto custodia giudiziaria nella persona del dott. Luigi Mazzone - dottore commercialista in Via Torretta – Benevento.

Come si evince dalla planimetria di rilievo allegata, l'immobile si presenta suddiviso in tre locali :

- **Locale 1**

- Il locale è concesso in locazione alla ditta individuale
con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 29 maggio 2014 al n. 1241.
- Il contratto decorre dal giorno 1 aprile 2014 e scade il 31 marzo 2023, con un canone di locazione mensile di euro 220,00 (duecentoventi) che si ritiene congruo.
- Il locale viene utilizzato quale deposito per la vendita all'ingrosso di prodotti alimentari.

- **Locale 2**

- Il locale è concesso in locazione alla ditta
con contratto di locazione registrato in data 20 dicembre 2013 al n. 7726 serie 3 e successiva modifica contrattuale registrata presso l'Agenzia delle Entrate in data 29 maggio 2014 al n. 3477.
 - Il locale viene utilizzato quale deposito per l'attività di catering della ditta per mezzo di un contratto di sublocazione.
- Nel corso dell'ultimo accesso del 2 novembre u.s., alla presenza del custode giudiziario, si è appurato che il locale si renderà libero e disponibile il 13 novembre 2017.

- **Locale 3**

- Il locale è nella disponibilità del debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DEI BENI IDENTIFICATI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

I vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente sono da ascrivere ai suddetti contratti di locazione.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria iscritta, ai nn. 1133/4005 del 17/03/2005 concessa a garanzia di mutuo, Notaio Pasqualino Franco del 14.03.2005 A favore di Banca Per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito Spa sede Roma ;
Contro

sull'unità immobiliare esecutata;

Capitale euro 90.000,00 ipoteca euro 180 .000,00 durata 15 anni.

Trascrizioni:

1) TRASCRIZIONE N .7737/9467 del 23/09/2016, nascente da pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Benevento in data 14/09/2016, rep. 3604 a favore di Banco Per Lo Sviluppo della Cooperazione di Credito Spa e per essa BCC Gestione Crediti Spa, contro l

per la piena

proprietà (1/1) dell'unità censita in catasto fabbricati del Comune di San Lorenzo al foglio 8 particella 178 subalterno 5.

«Altre trascrizioni:

Nessuna.

«Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

Dalla certificazione notarile a firma del dott. Ambrogio Romano, notaio in Benevento, si legge testualmente :

Provenienza ipotecaria

Immobile della società

per 1/1 della proprietà, pervenuto con atto di conferimento in società a rogito del notaio V. A. Sangiuolo del 01.12.1989, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità immobiliare) di Benevento al n. 823 del 29.01.1990 da

6. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare esecutata è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione di costruzione n. 418 del 02/09/1983;
- Concessione di costruzione n. 28/88 del 23/12/1988;
- Concessione di costruzione n. 37 del 25/05/1999;
- Permesso di costruire n. 15 del 21/06/2012

Non si sono accertati altri interventi edilizi riguardanti l'unità immobiliare esecutata.

L'immobile è privo del certificato di agibilità .

6.1 Conformità edilizia-urbanistica :

Dall'esame dei grafici a corredo dell'ultimo titolo abilitativo si è riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti interni ed inoltre il manufatto risulta privo del certificato di agibilità.

Dette problematiche possono essere regolarizzate mediante istanza di agibilità presso l'Ente Comune , la cui stima presuntiva dei soli oneri tecnici ed amministrativi è quantificabile in euro € 1000,00.

Descrizione: **Locale artigianale**

Trattasi di un locale a destinazione artigianale sito al piano terra di un fabbricato di due piani in via Regia snc (contrada Sant'Elia - San Lorenzo 82030 (Bn) situato in una zona periferica a destinazione eterogenea (prevalentemente agricola, residenziale).

L'unità immobiliare, come si evince dalla planimetria di rilievo allegata, si presenta suddivisa in tre locali aventi tutti un accesso dalla corte comune al fabbricato prospiciente via Regia.

Locale 1

Trattasi di locale formato da due ambienti comunicanti adibiti a deposito per la vendita all'ingrosso di prodotti alimentari.

Il locale ha un'altezza utile variabile da 3,14 metri per la zona senza controsoffittatura a 2,78 metri per le zone controsoffittate con pannelli quadrati in fibre minerali.

L'unico impianto presente è quello elettrico realizzato con canaline a vista con tensione 220V

La pavimentazione è realizzata in mattonelle di cemento levigato;

Le pareti sono tinteggiate ed in parte rivestite di mattonelle in gres ceramico.
La superficie utile è di 105,93 metri quadri.

Locale 2

Trattasi di locale formato da un ambiente principale di vaste dimensioni utilizzato quale deposito per l'attività di catering e da una zona servizi (disimpegno con quattro wc.)

Il locale risulta controsoffittato con pannelli quadrati in fibre minerali .

L'altezza utile è di 2,78 metri

Il locale è dotato di impianto:

- Elettrico realizzato con canaline a vista con tensione 220 V;
- Idrico con approvvigionamento dalla rete comunale, con rete gas (gpl) e caldaia per la produzione di acqua calda;
- Fognario con recapito nella fossa biologica

La pavimentazione è realizzata in mattonelle di cemento levigato;

Le pareti sono tinteggiate ed in parte rivestite di mattonelle in gres ceramico.

La superficie utile complessiva del locale è di. 170,78 mq. così distinta: 149,15 mq. per l'ambiente principale e 21,63 mq. per la zona disimpegno-wc.

Locale 3

Trattasi di locale formato da un unico ambiente principale di forma rettangolare adibito a locale tecnologico –deposito.

La pavimentazione è realizzata in mattonelle di cemento levigato;

Il locale ha un'altezza utile di 3,14 metri

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con tensione 220 V

La superficie utile complessiva del locale è di. 47,43 mq

All'interno del locale è ubicato un serbatoio idrico di riserva ed accumulo a servizio dell'intero fabbricato.

Tutti gli impianti sopra citati devono essere soggetti ad una corretta manutenzione, da certificare e normalizzare.

7. Riepilogo delle Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si riportano di seguito in tabella i parametri plano-volumetrici dei diversi locali in cui risulta suddivisa l'unità immobiliare eseguita nonché i suoi parametri complessivi:

Locale 1	
Altezza utile ambienti senza controsoffitto	3,14 m.
Altezza utile ambiente controsoffittato	2,78 m.
Superficie utile	105,93 mq.
Locale 2	
Altezza utile ambiente controsoffittato	2,78 m.
Superficie utile locale	149,15 mq.
Superficie utile disimpegno e w.c.	21,63 mq.
Totale superficie utile	170,78 mq.
Locale 3	
Altezza utile	3,14 m.
Superficie utile	47,43 mq.
Parametri complessivi opificio	
Superficie utile	324,14 mq.
Superficie commerciale	355,46 mq.

La superficie utile è stata calcolata come somma delle superfici calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine ed esterni nonché i pilastri.

La superficie commerciale del locale è stata calcolata in conformità a quanto disciplinato dalla norma UNI 10750 e cioè come somma delle superfici coperte calpestabili incluso le superfici occupate dalle murature nella misura del 100 % per le pareti divisorie interne non portanti, 50% pareti portanti interne e perimetrali, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari;

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Non sono disponibili valori per la destinazione d'uso produttiva – commerciale

Accessori

A

1. Corte comune Trattasi di corte comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato (individuata al sub. 6 nell'elaborato planimetrico allegato)

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Classe energetica dell'opificio: In conformità alla normativa vigente, considerata la tipologia del locale in esame non si è redatto l'attestato di prestazione energetica.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima, e cioè la "ragione pratica" per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare il valore di mercato attuale dell'unità immobiliare eseguita ovvero il più probabile prezzo che per essa potrà realizzarsi in una libera contrattazione di compravendita in condizioni ordinarie. La determinazione di tale aspetto economico è stata ricavata adoperando per il bene immobile da valutare un procedimento di stima del tipo sintetico, definito procedimento di stima per comparazione diretta. Con tale metodologia l'unità immobiliare è stata stimata per confronto con altre aventi caratteristiche simili, considerando come parametro unitario di riferimento "il valore di mercato a metro quadro di superficie commerciale", usualmente utilizzato nella compravendita degli immobili, dove la superficie commerciale viene considerata per intero nel caso di ambienti a destinazione principale (abitazioni, attività commerciali ecc.), invece, mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di ponderazione, per ambienti il cui grado di appetibilità e funzionalità risulta inferiore.

9.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari; Ufficio tecnico comunale;

9.3 Valutazione del lotto :

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale artigianale	355,46	€ 400,00	€ 142.184,00
A detrarre per regolarizzazione edilizia-urbanistica			-€ 1.000,00
A detrarre per rimozione dei pannelli divisorii esistenti al fine di rendere il locale conforme alla planimetria catastale			-€ 2.000,00
Valore complessivo intero:			€ 139.184,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 139.184,00

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, si riassume, nella seguente tabella, l'identificazione catastale del lotto ed relativo valore di stima, con la relativa quote di proprietà disponibile alla vendita.

Infine è doveroso specificare che una siffatta determinazione del valore di mercato del cespite immobiliare eseguito, seppur calcolata con procedimenti puntuali quantitativi è da intendersi come valore a corpo del

cespite nel suo stato di fatto e di diritto.

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, rassegno la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.E. per la fiducia concessami.

Lotto	Descrizione	Identificazione Catastale Catasto fabbricati del Comune di San Lorenzo (Bn)	Quota di proprietà disponibile alla vendita	Valore di mercato Lotto (€)
1	Locale artigianale sito nel Comune di San Lorenzo (Bn)	a) foglio 8, particella 178 sub 5, categoria D/1, rendita euro 2.434,50, Via Regia snc, piano T;	1000/1000	139.184,00

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Bozzi

Allegati

Allegato 1) Visura storica catastale – Elenco subalterni

Allegato 2) Mappa catastale

Allegato 3) Planimetria catastale - Elaborato planimetrico

Allegato 4) Planimetria di rilievo.

Allegato 5) Nota del Comune di San Lorenzo prot. 4863 del 21/09/2017

Allegato 6) Rilievo fotografico