

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: *OMISSIS*

contro: *OMISSIS*

N° Gen. Rep. **86/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-10-2023 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Umberto Affusto
Codice fiscale: FFSMRT70S28A783V
Email: affuba@alice.it
Pec: umberto.affusto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: CONTRADA CAPUANO - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

OMISSIS, foglio 34, particella 372, indirizzo CONTRADA CAPUANO, piano T, comune SAN BARTOLOMEO IN

GALDO, categoria D/7, rendita € 3.650,00

2. Stato di possesso

Bene: CONTRADA CAPUANO - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: CONTRADA CAPUANO - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: CONTRADA CAPUANO - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: *OMISSIS*

5. Comproprietari

.

Beni: CONTRADA CAPUANO - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

6. Misure Penali

Bene: CONTRADA CAPUANO - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: CONTRADA CAPUANO - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: CONTRADA CAPUANO - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 315.253,63

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Beni in **San Bartolomeo In Galdo (BN)**
Località/Frazione
CONTRADA CAPUANO

Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in San Bartolomeo In Galdo (BN) CAP: 82028, LOCALITA' CAPUANO (Via dei Platani e/o Via delle Ginestre

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di *OMISSIS*

Cod. Fiscale: *OMISSIS*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *OMISSIS*, foglio 34, particella 372, indirizzo CONTRADA CAPUANO, piano T, comune SAN BARTOLOMEO IN GALDO, categoria D/7, rendita € 3.650,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito sopralluogo, nel comparare la planimetria, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Benevento Catasto Fabbricati, si rilevano delle piccole variazioni interne che consistono essenzialmente nella chiusura ed aperture di porte interne ed esterne.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si dichiara la conformità catastale in quanto le piccole discordanze rilevate, riguardano l'esatta collocazione delle aperture e chiusure porte sulla planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in zona periferica del centro abitato del Comune di San Bartolomeo in Galdo alla località Capuano snc. Il bene è collocato in zona PIP (Piccolo Inse-diamenti Produttivi) del medesimo Comune ove sono ubicati altri stabili di varia natura. Il Territorio del Comune di San Bartolomeo in Galdo, Provincia di Benevento, è ubicato all'estremo Nord della

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Regione Campania. Esso si identifica in uno dei quattro comune Campani il cui territorio è ubicato tra due Regioni, la Puglia ed il Molise confinante con i Comuni di Tufare, Foiano di Val Fortore, Castelvetero in Val Fortore, Baselice, Roseto Valfortore, San Marco la Cattolica, Volturata Appula e Alberona. Il Territorio del Comune di San Bartolomeo in Galdo si estende per una superficie complessiva di circa 82,31 Km² ad un'altitudine di 597 metri s.l.m. su in una collina coperta da vigneti, uliveti, frutteti e relativi seminativi. La posizione ed ubicazione stratigrafica, domina la vallata del fiume Fortore, il quale, a valle nel territorio Pugliese forma il lago artificiale di Occhito. In predetto fiume citato dallo scrittore Plinio Il Vecchio nasce dal monte Altieri (888 metri s.l.m.) dalla congiunzione di quattro ruscelli (il Fiumarelle, Il Foiano, il San Pietro e il Montefalcone) i quali confluiscono in località Facchiano distante circa 4 km da San Bartolomeo in Galdo. Il bosco Montauro ubicato a nord-est del centro abitato alle pendici del monte denominato Taglianaso, lungo il versante interno dei monti della Daunia, è un bosco prevalentemente di querce e quale faggio sparso. Le specie faunistiche sono i cinghiali, la volpe, la faina, il ghio, e il lupo appenninico con 5 esemplari. Tra i volatili ritroviamo la poiana, il nibbio, il gheppio, il picchio verde, il picchio rosso e la beccaccia. Il clima del Comune è sub-continentale temperato del versante adriatico con estate calda e secca ed inverni rigidi, lunghi con nevicate abbondanti e ricorrenti gelate. Il toponimo del Paese rimanda all'apostolo San Bartolomeo mentre Galdo deriva dal latino galdus o galdum bosco foresta che potrebbe indicare un territorio un tempo boscoso. Tra le Architetture religiose spiccano la Chiesa Madre dedicata all'Apostolo San Bartolomeo, chiesa dell'Annunziata, Convento dei Frati Minori, Chiesa di sant'Antonio Abate ed altre. Architetture civile abbiano Palazzo Vescovile, Palazzo Catalano, Palazzo Martini, Museo civico Castelmagno ecc. Istruzione sono presenti l'Istituto comprensivo statale "Leonardo Bianchi" comprende scuole d'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, Istituto superiore "Enrico Medi" comprende Liceo Scientifico e l'Istituto professionale per l'Agricoltura e l'Istituto Professionale di Stato per i Servizi Commerciali Turistici. L'agricoltura costituisce la tradizionale, e tuttora più importante attività economica di San Bartolomeo in Galdo: vi si coltivano prevalentemente cereali, uva, olive, frutta, ortaggi, legumi e tabacco. Le aziende agricole sono inoltre impegnate nell'allevamento di ovini, bovini, suini e pollame, con un utilizzo minimo dei macchinari e prodotti sintetizzati. Si è sviluppata la valorizzazione dei prodotti tipici locali (carne, latticini e derivati, liquori, ortaggi di stagione, pasta fresca). Alcune aziende si sono dedicate alla produzione di prodotti tipici (pomodori in scatola, sottolio e sottaceti vari, torroni al cioccolato e varie tipologie di liquori). Inoltre sono presenti in loco molte aziende agrituristiche. Il commercio è cresciuto fino agli anni 2000, i negozi di San Bartolomeo costituivano il punto di riferimento non solo per i paesani ma anche per i cittadini dei paesi limitrofi, che si riversavano in massa al mercato domenicale e alle varie fiere paesane organizzate nell'arco dell'anno in paese. Dal 2000 circa, il commercio, ha subito un calo ma è ancora attrattivo il mercato domenicale (nonché le fiere) che si sviluppa lungo Via Regina Margherita e Via Pasquale Circelli. La maggioranza dei negozi è concentrata nel centro del paese soprattutto lungo il corso e via Margherita anche se negli ultimi anni sono sempre più i negozi che aprono anche nella nuova zona del paese (Janziti). L'industria a San Bartolomeo è nata relativamente tardi. Le prime piccole realtà industriali sono nate verso la metà degli anni settanta. In seguito queste piccole realtà si sono man mano ingrandite dando origine ad una discreta realtà industriale che, per dipendenti assorbiti e fatturato, è la principale dell'alta valle del Fortore. La maggioranza delle industrie, dapprima sparse lungo tutto il paese, ora è prevalentemente concentrata nella nuova zona industriale situata nella parte bassa e pianeggiante del paese. I settori principali sono: tessile, imballaggi in plastica, calcestruzzo, manufatti in vetro, pitture e vernici ed infissi in legno ed alluminio.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale

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

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*;

A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 20/05/2019 ai nn. 1988; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO in data 10/06/2019 ai nn. 6434/5292.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*, a rogito di DOTT. Avv. GIOVANNI IANNELLA in data 30/09/2011 ai nn. 37032/14560; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO in data 04/10/2011 ai nn. 10447/1329; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: *OMISSIS*

Titolare/Proprietario: *OMISSIS* Proprietà per 1000/1000 dal 29/05/1975 al 10/03/2005. In forza di denuncia di suc- cessione; registrato a SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN), in data 02/11/1987, ai nn. 162/129; trascritto a BENEVENTO, in data 07/11/1987, ai nn. 9489/8112.

Titolare/Proprietario: *OMISSIS*

Proprietà per 1000/1000 dal 10/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso - a rogito di Dott. Avv. Giovanni IANNELLA, in data 10/03/2005, ai nn. 12402/3183; registrato a AGENZIA DELLE EN- TRATE DI BENEVENTO, in data 17/03/2005, ai nn. 1061; trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare Uf- ficio Provinciale di BENEVENTO, in data 18/03/2005, ai nn. 4092/2383.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13/2004

Intestazione: *OMISSIS*

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: PERMESSO A COSTRUIRE N. 11

Per lavori: Per la costruzione di un Impianto per lo Stoccaggio, Lavorazione e Commercializzazione delle Carni Bovine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/2004 al n. di prot. 2894

Rilascio in data 19/07/2004 al n. di prot. 2894

Abitabilità/agibilità in data 20/04/2006 al n. di prot. 3041

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da sopralluogo effettuato e successiva rilevazione e misurazione del manufatto oggetto di pignoramento sono state riscontrate alcune difformità in riferimento alla planimetria reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Bartolomeo in Galdo. Le varie difformità rilevate riguardano essenzialmente la diversa disposizione di tramezzature interne nel reparto ove collocati i servizi igienici e nella zona ove predisposti gli Uffici. Si rileva, altresì, la chiusa ed apertura di nuovi varchi all'interno del manufatto. Sul prospetto Sud si notano la chiusura di un accesso nel locale

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

deposito imballo e la apertura di una nuova porta nel locale tecnico, mentre sul prospetto nord si rileva l'apertura di una nuova finestra. Sul lato sud-est è stata realizzata una Tettoia con struttura portante in ferro e copertura in plessi class ancorata con semplici bulloni al marciapiede, (tale manufatto può essere rimosso in qualsiasi momento). La medesima struttura è stata realizzata sul lato nord-ovest del corpo di fabbrica per la salvaguardia di alcuni beni strumentali al servizio del corpo di fabbrica. (Vedi Planimetria Allegata).

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da regolarizzare riguardano essenzialmente una diversa disposizione, in alcune zone, della tramezzatura interna con la relativa chiusura ed apertura porte interne ed esterne

Oneri per la regolarizzazione delle varie discordanze rilevate: € 3.000,00

Eventuali oneri per la rimozione delle tettoie realizzate in assenza di autorizzazioni: € 2.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Da sopralluogo effettuato e successiva rilevazione e misurazione del manufatto oggetto di pignoramento sono state riscontrate alcune difformità in riferimento alla planimetria reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Bartolomeo in Galdo. Le varie difformità rilevate riguardano essenzialmente la diversa disposizione di tramezzature interne nel reparto ove collocati i servizi igienici e nella zona ove predisposti gli Uffici. Si rileva, altresì, la chiusura ed apertura di nuovi varchi all'interno del manufatto. Sul prospetto Sud si notano la chiusura di un accesso nel locale deposito imballo e la apertura di una nuova porta nel locale tecnico, mentre sul prospetto nord si rileva l'apertura di una nuova finestra. Sul lato sud-est è stata realizzata una Tettoia con struttura portante in ferro e copertura in plessi class ancorata con semplici bulloni al marciapiede, (tale manufatto può essere rimosso in qualsiasi momento). La medesima struttura è stata realizzata sul lato nord-ovest del corpo di fabbrica per la salvaguardia di alcuni beni strumentali al servizio del corpo di fabbrica. (Vedi Planimetria Allegata).

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	N. 27 del 14/03/2017 adottato dal Commissario Straordinario approvazione definitiva BURC 380/01
Zona omogenea:	Zone Produttive del Tipo "D"
Norme tecniche di attuazione:	Il bene staggito si trova collocato in "ZONA PRODUTTIVA DEL TIPO (D), le quali, si identificano in parte del territorio urbano riservate alla attività produttive (industriali, direzionali, specialistiche, terziario) e relativi servizi. Sono zone di tipo D i tessuti di recente formazione con prevalenza di attività produttive, specialistiche, direzionali. In dette

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

	<p>aree si applica il regime della trasformabilità urbana di quinto livello Atu 5. Sono consentiti i seguenti interventi MO, MS, DR, NE. Sono ammessi interventi diretti di ampliamenti dell'esistente se funzionale all'attività di impresa e se documentato con apposito piano di sviluppo aziendale. Modalità di attuazione, intervento indiretto tramite PUA di iniziativa pubblica o privata. Descrizione dell'uso: 5.3.1 (Attività artigianali produttive, usi artigianali compatibile con l'ambiente urbano e gli usi incompatibili che sono localizzati in aree esterne ai nuclei urbani. Sono compresi nell'uso per questi ultimi gli spazi produttivi uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode. Per le attività artigianali localizzabili in aree urbane sono compresi i soli spazi produttivi, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici. 5.3.2 attività industriali compatibili con l'ambiente urbano e gli usi incompatibili che sono localizzati in aree esterne ai nuclei urbani. Sono compresi nell'uso per questi ultimi gli spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode. Per le attività localizzate in aree urbane o comunque a ridosso di zone residenziali sono compresi i soli spazi produttivi, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici. 5.3.4 Commercio all'ingrosso comprende le attività commerciali all'ingrosso inclusi gli spazzo espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio. Sono compresi deposito e commercializzazione di materiali all'aperto (materiali edili e altri) se non localizzati a ridosso di aree residenziali. E' ammessa la destinazione per alloggi/foresteria se legate e se funzionale all'attività di impresa, in ogni caso è possibile prevedere quantità maggiori di un alloggio/impresa. Misure di salvaguardia trova applicazione dove ne ricorrono i presupposti la disciplina di salvaguardia di cui al successivo art. 60 NTA, sono fatte salve le previsioni attuative contenute nel Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP) approvato con atto consiliare N. 10/93 le cui previsioni, ancorché scadute producono effetti limitatamente alle attuazioni in completamento su singole unità di intervento. La modalità di attuazione prevista è con intervento diretto. E' sempre garantita la possibilità di riattivare il procedimento istruttorio secondo i parametri di trasformazione previsti dal PUC.</p>
--	---

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IF=2.60 m ³ /m ²
Rapporto di copertura:	RC= 35% SF SP=30%SF
Altezza massima ammessa:	11.00 m
Altro:	La Particella ove edificato l'immobile oggetto di pignoramento è sottoposto a vincolo idrogeologico art. 23 L.R. N. del 07/05/1996

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il manufatto realizzato rispecchia le norme Urbanistiche Vigenti

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

Il bene pignorato riguarda un corpo di fabbrica adibito allo stoccaggio, lavorazione e commercializzazione delle carni di bovino. L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Benevento al Catasto Fabbricati con categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni). Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un unico corpo principale di pianta rettangolare regolare avente dimensione in pianta di circa 27.35 x 18.30 m ed una altezza variabile da 4.00 a 6.00 m con copertura inclinata a due falde mentre l'altezza utile interna è di circa 3.00 m. Il predetto capannone, costituito da un solo livello fuori terra, è suddiviso in vari ambienti adibiti a laboratori, deposito, zona carico e scarico, celle frigorifere, uffici, punto vendita e servizi igienici. (il tutto rappresentato in planimetria allegata). Il corpo di fabbrica è dotato di vari ingressi per l'agevolazione della lavorazione dei vari prodotti. La parte esterna del fabbricato, che circonda il lotto si divide in due parti. Una parte di essa è adibita a piazzale di manovra con relativo accesso ai due cancelli carrabili posti in corrispondenza delle strade Comunale Via delle Ginestre e Via dei Platani. La restante parte allo stato attuale si presenta in stato di abbandono incolto. Sul medesimo piazzale vi è installata una stadera a ponte (bilico) della portata di circa 80000 Kg. L'intero lotto è stato delimitato da una recinzione con muretto in c.a. avente un'altezza variabile di circa 80 cm. Sulla parte superiore del predetto muretto, per natura precauzionale, su una parte di esso vi è installata rete metallica sostenuta da paletti in ferro mentre la restante parte è stata realizzata con pannelli metallici zincati della dimensione di circa m 2.00

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

x 1.60. Per l'accesso al bene sono stati realizzati due cancelli carrabile della larghezza di circa di m 6.00. DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE PORTANTI E DELLE RIFINITURE: Si prevede, come descritto in relazione tecnica allegata, le fondazioni sono stata realizzate in conglomerato cementizio armato del tipo travi rovesce in c.a. con sottostante magrone il conglomerato cementizio semplice. La struttura portanti in elevazione del tipo metallico costituita da colonne in profilato HE e capriate metalliche con elementi scatolare composti da più profilati. La copertura, a due falde, realizzata con lamiera coibentanti ancorati ad arcarecci. L'intera struttura è stata rivesta, sui lati esterni, con tipici pannelli prefabbricati con intercapedine atti ad assicurare la resistenza alle intemperie e durabilità nel tempo. La suddivisione dei vari locali interni, sono stati suddivisi con pannelli prefabbricati modulari realizzato con materiale resistente. La pavimentazione messa in opera su tutta la superficie del capannone nonché nei servizi igienici sono del tipo gres ceramico dalla tinta leggermente opaca. Le aperture, (porte e finestre), sono in alluminio anodizzato di colore bianco, le porti adibite all'uscite di sicurezza sono dotate di maniglione antipánico. Per l'espletamento del carico e scarico sono state realizzate due particolare porte sul lato nord del capannone, di idonee dimensioni e materiale del tipo avvolgibile

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di *OMISSIS*

Cod. Fiscale: *OMISSIS*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.379,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Anno 2005 - 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. H = Max 6.00 Min, 4.00 Utile 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	L'impianto elettrico fu realizzato nell'anno 2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Bartolomeo si riscontra dichiarazione inerente conformità 46/90 rilasciata in data 17/01/2006 dall'allora ditta individuale, installatrice <i>OMISSIS</i>

Riscaldamento:

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

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	L'impianto di condizionamento e climatizzazione riguardano essenzialmente i locali adibiti a celle frigorifere attualmente in disuso da qualche anno

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione del calcolo della consistenza si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione. Le peculiarità che caratterizzano un immobile sono principalmente l'ubicazione, la presenza di vie di comunicazione, la presenza di servizi pubblici, la destinazione d'uso, la superficie, la qualità della superficie, l'età e lo stato di manutenzione. Dal punto di vista dimensionale, per gli immobili a destinazione produttiva, il calcolo della consistenza si ricava dal calcolo della "Superficie Commerciale" essenziale per una corretta valutazione. La determinazione delle varie superficie si identificano in: 1) Superficie Principale; 2) Superficie degli accessori diretti ed indiretti; 3) Area scoperta (parcheggio e scarico – scarico merci. Le varie superfici calcolate vanno opportunamente adeguate a coefficienti di omogeneizzazione e/o ragguglio. Nello specifico, viste le caratteristiche del corpo di fabbrica, le varie superficie sono state rettificate secondo i seguenti coefficienti: ("1" per le superficie principale; "0.50" per le superficie accessorie; "0.10" per le aree scoperte).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie Capannone	Sup. potenziale coperta	502,00	1,00	502,00
Tettoie	Sup. potenziale coperta	26,00	0,50	13,00
Area Scoperta	sup. esterna lorda	7.851,00	0,10	785,10
		8.379,00		1.300,10

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° 2022

Zona: San Bartolomeo in Galdo (BN)

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: R1

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 330

Valore di mercato max (€/mq): 390

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

In riferimento alle descrizioni del compendio immobiliare, si descrive di seguito il criterio adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) il valore di mercato (Market Value) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione". Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. È possibile applicare procedimenti sintetici: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima monoparametrica. Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS – International Valuations Standards) i metodi estimativi sono: * metodo di confronto diretto (market approach); * metodo finanziario (income approach); * metodo di costo (cost approach). Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel Metodo Comparativo (market-comparative approach). Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche di peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato. Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto: - la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare; - la rilevanza dei termini contrattuali della locazione; - il fattore tempo; - il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica; - il numero di compravendite confrontabili. Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc., e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto. Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima, lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la metodologia comparativa. Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare. Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitative, produttivo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i comparables, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di: - localizzazione; - rilevanza dei termini contrattuali della locazione; - fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione); - grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica; - unità accessorie (box, cantine, ascensori, ecc). Ai fini della stima risultano rilevanti i dati ottenuti da indagine espletate nell'ambito d'interesse circoscritta nell'area in cui ubicato il bene oggetto della medesima procedura. Il valore, da listino immobiliare, pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel secondo trimestre 2022 riferita alla zona R1, riporta un prezzo €/m² tra i 330,00 €/m² e 390,00 €/m² per capannoni industriali in normale stato di conservazione. Inoltre dal comunicato stampa emanato sempre dall'Agenzia delle Entrate si evince che il mercato del settore produttivo, nel 2021 il mercato del settore produttivo torna a crescere in modo consistente (+41,6% rispetto al 2020 e +24,5% rispetto al 2019), raggiungendo un numero di compravendite pari a 15.161, il più alto dal 2008. A livello geografico, tutte le regioni hanno presentato tassi di espansione rispetto al 2019 a doppia cifra, ad eccezione della Liguria (+4,1%) e della Sicilia (-4,1%). La quotazione media dei capannoni industriali si attesta sui 461,00 €/m², in calo di un ulteriore 1,7% rispetto al 2020. Altri valori presi in considerazione da agenzia immobiliari quali: REQUOT si riscontra un valore medio di €/m² 427,00; Borsino Immobiliare valore medio €/m² 247,00; Habitisimo prezzo medio €/m² 500,00. Da quanto reperito ed analizzato, si ritiene opportuno nello specifico, adottare come criterio di stima il metodo sintetico/comparativo calcolando il valore di stima nel seguente modo: (V) valore di stima = "alla Superficie commerciale dell'immobile x il Prezzo di mercato a €/m² opportunamente adeguato ai Coefficienti di merito. I coefficienti presi in considerazione riguardano: 1) Ubicazione del manufatto Coefficiente 1.0; Tipologia 1.0; Utilizzo 0.7; Stato Conservativo 0.90. Nello specifico si procede alla media dei vari prezzi riscontrati (€ 360,00 + 461,00 + 427,00 + 247,00 + 500,00) / 5 = €/m² 399,00, prezzo medio arrotondato ad €/m² 400,00. Il presente prezzo medio di 400,00 €/m², viene adeguato ai vari coefficienti di ragguaglio per avere un prezzo unitario a m² come di seguito rapportato: €/m² 400,00 x 1.00 x 1.00 x 0.70 x 0.90 = €/m² 252,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN);

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE; BORSINO IMMOBILE; REQUOT; HABITISSIMO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 360,00; 461,00; 427,00; 247,00; 500,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 376.768,98.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie Capannone	502,00	€ 252,00	€ 126.504,00
Tettoie	13,00	€ 252,00	€ 3.276,00
Area Scoperta	785,10	€ 252,00	€ 197.845,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 327.625,20
A seguito di quanto descritto, si ritiene opportuno presagire un incremento			€ 49.143,78
Valore corpo			€ 376.768,98
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 376.768,98
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.300,10	€ 376.768,98	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 56.515,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 315.253,63
---	---------------------

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Allegati

1. COPIA VERBALI SOPRALLUOGO	Pag. 3
1.1 Copia Verbalì Sopralluogo;	Pag. 3
2. DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO	Pag. 5
2.1 Foglio di Mappa;	Pag. 5
2.2 Particolare inquadramento Mappale;	Pag. 6
2.3 Visure Unità Immobiliare;	Pag. 7
2.4 Planimetria Unità Immobiliare;	Pag. 25
3. ORTOFOTO	Pag. 27
3.1 Ortofoto;	Pag. 27
4. ELABORATI GRAFICI DEL BENE STAGGITO	Pag. 28
4.1 Planimetria Lotto;	Pag. 28
4.2 Planimetria Stato di Fatto;	Pag. 29
4.3 Difformità Rilevate ai fini Urbanistici;	Pag. 30
4.4 Planimetria Assentita Secondo Permesso di Costruire;	Pag. 31
5. TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICIE	Pag. 32
5.1 Quadro riassuntivo Superficie e Coefficienti di Merito;	Pag. 32
6. QUOTAZIONE IMMOBILAIRE REPERITE	Pag. 33
6.1 Banca Dati Quotazione Immobiliare Agenzia delle Entrate;	Pag. 33
7. ELABORATI TECNICI REPERITI PRESSO UFFICIO TECNICI	Pag. 34
7.1 Richiesta Autorizzazione per la Costruzione del Manufatto;	Pag. 34
7.2 Relazione Tecnica;	Pag. 35
7.3 Elaborati Grafici del Corpo di Fabbrica;	Pag. 42
7.4 Comunicazioni Inizio e fine Lavori;	Pag. 55
7.5 Documentazione Deposito Genio Civile;	Pag. 58
7.6 Certificato Collaudo Statico;	Pag. 60
7.7 Certificato Conformità Impianto;	Pag. 64
7.8 Certificato di Agibilità;	Pag. 68
7.9 Parere Azienda Sanitaria Locale BN1;	Pag. 71
8. CORREDO FOTOGRAFICO DELL'UNITA' IMMOBILAIRE	Pag. 72
8.1 Rilievo Fotografico Eseguito all'Esterno Unità Immobiliare;	Pag. 72
8.2 Rilievo Fotografico Eseguito all'Interno Unità Immobiliare;	Pag. 76
8.3 Opere Esterne in Assenza Autorizzazione Edilizia;	Pag. 80
9. TITOLO DI PROPRIETA'	Pag. 81
9.1 Rogito Notarile Compravendita;	Pag. 81
10. ATTESTATO URBANISTICO	Pag. 90
10.1 Certificato Urbanistico ove Ricade l'Immobile;	Pag. 90
11. ISPEZIONE IPOTECARIE AGGIORNATE	Pag. 91
11.1 Compravendita del 18/03/2005;	Pag. 91
11.2 Ipoteca Volontaria del 30/09/2005;	Pag. 93
11.3 Ipoteca Volontaria del 04/10/2011;	Pag. 97
11.4 Atto Giudiziario Tribunale di Benevento;	Pag. 101
12. VISURA CAMERA DI COMMERCIO	Pag. 103
12.1 Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura AV-BN;	Pag. 103

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
 C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Si ringrazia il Pregiatissimo ed Ill.mo G.E. Michele Monteleone per l'affidamento nonché fiducia accordata.

Data generazione: 25-07-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Umberto Affusto



STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it