

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BPER BANCA SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **108/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-06-2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - FG 6 PLLA 1816

Esperto alla stima: Ing. Samanta Orlacchio
Codice fiscale: RLCSNT82S68A783P
Email: samantaorlacchio@gmail.com
Pec: samanta2.orlacchio@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Caselle snc - Castelvenere (BN) - 82037

Lotto: 001 - FG 6 PLLA 1816

Corpo: fg 6 plla 1816 sub 1-2-3

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

, foglio
6, particella 1816, subalterno 1-2-3, scheda catastale BN0052729, indirizzo VIA CASELLE SNC, piano S1 -T -1, comune CASTELVENERE, categoria F3

2 Stato di possesso

.

Bene: Via Caselle snc - Castelvenere (BN) - 82037

Lotto: 001 - FG 6 PLLA 1816

Corpo: fg 6 plla 1816 sub 1-2-3

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Caselle snc - Castelvenere (BN) - 82037

Lotto: 001 - FG 6 PLLA 1816

Corpo: fg 6 plla 1816 sub 1-2-3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Caselle snc - Castelvenere (BN) - 82037

Lotto: 001 - FG 6 PLLA 1816

Corpo: fg 6 plla 1816 sub 1-2-3

Creditori Iscritti: , BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Caselle snc - Castelvenere (BN) - 82037

Lotto: 001 - FG 6 PLLA 1816

Corpo: fg 6 plla 1816 sub 1-2-3



Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Caselle snc - Castelvenere (BN) - 82037

Lotto: 001 - FG 6 PLLA 1816

Corpo: fg 6 plla 1816 sub 1-2-3

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Caselle snc - Castelvenere (BN) - 82037

Lotto: 001 - FG 6 PLLA 1816

Corpo: fg 6 plla 1816 sub 1-2-3

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Caselle snc - Castelvenere (BN) - 82037

Lotto: 001 - FG 6 PLLA 1816

Valore complessivo intero: 460.981,50



PREMESSA E MANDATO

PREMESSO:

- Che, la sottoscritta Ing. Samanta Orlacchio, regolarmente iscritta nell'albo degli ingegneri della Provincia di Benevento, con il n. B/77, con studio tecnico in San Nicola Manfredi, via Margherita n. 101, è stata nominata CTU il 28/12/2018, quale esperta per la stima del bene, dal G.E. Dott.ssa Serena Berruti, relativamente all'esecuzione immobiliare n. 108/2017 R.G., la quale ha dato incarico di descrivere e valutare i beni oggetto del procedimento ed ha posto i quesiti di cui al verbale di conferimento dell'incarico.
- Che all'udienza del 07/01/2019, la sottoscritta ha prestato giuramento di rito ed accettato l'incarico.
- Che il 07/01/2019, ha dato inizio alle operazioni peritali, quali indagini e acquisizione della documentazione catastale, e atti relativi al bene in oggetto.
- Che, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno alle parti interessate, da parte del Custode Giudiziario nella persona dell'Avv. Carmen Rosita Cecchetti, sono state inviate le comunicazioni per procedere all'accesso per la presa visione degli immobili.
- Che in data 25/02/2019, presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelvenere, ha richiesto accesso agli atti Amministrativi relativi alle particelle pignorate;
- Che, nella data del 28/02/2018, alla presenza dell' Avvocato Margherita Giordano, nelle vesti del Custode Giudiziario nominato Avv. Carmen Rosita Cecchetti, è stato effettuato il primo accesso all'immobile pignorato, senza la presenza del debitore esecutato e della parte creditrice;
- Che alla data del 05/03/2019, ha ricevuto la documentazione richiesta all'ufficio Tecnico del Comune di Castelvenere;
- Che in data 21/03/2019, per accertarmi delle trascrizioni pregiudizievoli sul bene in oggetto, mi sono recata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Benevento, per effettuare Visura ipotecaria;
- Allo stesso modo, per accertarmi della completezza riguardante la pratica edilizia in oggetto, mi sono recata presso l'Ufficio del genio Civile per ricercare il Collaudo statico – amministrativo;
- Che il giorno 04/04/2019 ho consegnato all'ufficio tecnico del Comune di Castelvenere, la documentazione riguardante la pratica edilizia del bene pignorato;



- Che il giorno 16/04/2019 ho richiesto tramite pec, la documentazione inerente il Collaudo statico dell'immobile in oggetto, presso l'ufficio del Genio Civile di Benevento;
- Che in data 16/04/2019 veniva accettata la proroga richiesta dal GE Dott.ssa Serena Berruti;
- Che il 07/05/2019 mi sono stati consegnati copia degli atti richiesti all'Ufficio del Genio Civile;
- Che in data 27/06/2019, la sottoscritta si è recata presso gli immobili pignorati per rilevarne lo stato di fatto.



PREMESSA

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale Ordinario di Benevento, il bene oggetto della procedura RG n.- 108/2017 è riportato in catasto Fabbricati del Comune di Castelvenere, al FG 6 PLLA 1390. Dalla data del 04/06/2018, mediante Atto di aggiornamento catastale TIPO MAPPALE N. BN0050774, il bene è stato soppresso ed è stata originata una nuova particella con mappale n. 1816 che si compone di tre subalterni:

FG 6 PLLA 1816 sub 1 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE);

FG 6 PLLA 1816 sub 2 (CORTE ESCLUSIVA AL SUB 1);

FG 6 PLLA 1816 sub 3 (PISCINA ESCLUSIVA DEL SUB 1).

Già nella Certificazione Notarile del Notaio Dott. Giorgio Castiglioni, nell'oggetto del Pignoramento viene menzionata la piena proprietà su terreno con sovrastante fabbricato interamente costruito ma non accatastato. Di conseguenza, la sottoscritta da questo momento in poi, utilizzerà come nominativo catastale la nuova particella fg 6 p.lla 1816 sub 1-2-3.



Beni in **Castelvenere (BN)**
Località/Frazione
Via Caselle snc

Lotto: 001 - FG 6 PLLA 1816

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: fg 6 plla 1816 sub 1-2-3.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Castelvenere (BN) CAP: 82037, VIA CASELLE

Note: Trattasi di fabbricato in corso di costruzione, composto da un fabbricato da adibire a laboratorio, una corte esclusiva ed una piscina esclusiva.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 6, particella 1816, subalterno 1-2-3, scheda catastale BN0052729, indirizzo VIA CASELLE SNC, piano S1 -T -1, comune CASTELVENERE, categoria F3

Derivante da: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA DEL 08/12/1999 PROT. N. 193433 ROGANTE SANGIUOLO REGISTRATO A BN VOL. 2 N. 134 DEL 13/01/2000.

Confini:

NORD: FG 6 P.LLA 1461 in testa alla ditta :

Prop.500/1000;

Prop.500/1000;

SUD: 1275 NORD in testa alla ditta :

Prop. 1000/1000

EST: P.LLA 1391 in testa alla ditta :

Prop. 222/1000;



Prop. 222/1000;

Prop. 222/1000;

Prop. 334/1000;

Note:

Per quanto concerne la verifica catastale dell'immobile pignorato, riportato al fg 6 p.lla 1816 sub 1-2-3 del NCEU, del Comune di Castelvenere (Benevento), dalle visure castali effettuate allo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Benevento, il cespite pignorato risulta:

1. FG 6 P.LLA 1816 sub 1-2-3 cat catastale F/3 IN CORSO DI COSTRUZIONE – Via Caselle Snc, piano S1- terra – primo; scheda planimetrica n. BN0052729 del 12/06/2018.

in testa al debitore esecutato, . con sede in Castelvenere - - piena proprietà.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle verifiche fatte presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Benevento Territorio la scheda planimetrica riportata agli atti è conforme allo stato dei luoghi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della seguente procedura immobiliare, identificato al NCEU al fg 6 p.lla 1816 sub 1-2-3 (ex fg 6 p.lla 1390), è ubicato nel comune di Castelvenere provincia di Benevento, alla via Caselle. Situato in zona centrale, ha sbocco sulla strada Nazionale Sannitica. La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e facilmente accessibili a quelle di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.



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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Telesse terme, San Lorenzello .

Attrazioni paesaggistiche: Parco Rascolagatti.

Attrazioni storiche: torre angioina, Museo delle tradizioni contadine.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A. contro -
; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
A rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 28/07/2009 ai nn. 59928/20379; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 29/07/2009 ai nn. 10528/1925.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro -
; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO - in data 30/06/2014 ai nn. 2658;

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro
; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO - in data 26/04/2017 ai nn. 1725 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 16/05/2017 ai nn. 4783/3874.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro -
; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI



BENEVENTO - in data 22/06/2017 ai nn. 2396/2017 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 03/08/2017 ai nn. 7605/6136; Unità negoziali: fg 6 p.la 1390 terreno ora fg 6 p.la 1816 fg 6 p.la 1462 terreno.

Dati precedenti relativi ai corpi: fg 6 p.la 1816 sub 1-2-3

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: 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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 03/04/1990 .

In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 08/11/1990 .

In forza di denuncia di successione; trascritto a BENEVENTO, in data 04/09/1990, ai nn. 8193/7044.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 28/12/1999 .



In forza di atto di divisione; trascritto a BENEVENTO, in data 25/01/1991, ai nn. 1178/1075.

Note: TITOLARI PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO

Titolare/Proprietario:

dal 28/12/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO, in data 28/12/1999, ai nn. 36463.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 16/2004

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. DA DESTINARE A LABORATORIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/08/2004 al n. di prot. 1800

Numero pratica: VARIANTE AL PdC N. 16/04

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. DA DESTINARE A LABORATORIO

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/07/2005 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Il bene oggetto del procedimento, riportato al NCEU al Fg 6 p.lla 1816 sub 1-2-3 del Comune di Castelvenere, è composto da un fabbricato, una corte esclusiva ed una piscina esclusiva, il tutto in corso di costruzione. Per accertarmi della regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio, la sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso degli atti amministrativi, all'ufficio preposto del Comune di Castelvenere. Dalla richiesta presentata all'ufficio tecnico comunale, sportello tecnico urbanistica ed edilizia, il giorno 22/02/2019, è emerso quanto segue:

Negli archivi del Comune, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile sopracitato fg 6 p.lla 1816 ex 1390 intestate alla signora

, nella qualità di Amministratore Unico della

Società

:



- P.d.C. n. 16/04 del 12/08/2004 con oggetto: **Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di un fabbricato in c.a. da destinare a laboratorio;**
- VARIANTE AL P.d.C n. 16/04 del 14/07/2005 con oggetto: **Variante al Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di un fabbricato in c.a. da destinare a laboratorio;**

I grafici riportati nel progetto della variante al P.d.C. autorizzata non sono conformi a quelli rinvenuti durante il sopralluogo di rilievo dello stato di fatto e riportati nei grafici in allegato. Essi differiscono per la costruzione della piscina esclusiva, della scala esterna che dal piano terra porta al piano seminterrato e di un locale di mq circa 38 sempre al piano seminterrato accessibile dalla scala esterna e non collegato al resto dei vani, da una diversa distribuzione dei vani interni, una diversa volumetria al primo piano dovuta ad un ampliamento di circa 18 mq e la costruzione dei muri di recinzione e muretti di delimitazione dell'area esterna. Da indagini fatte presso l'Ufficio regionale del Genio Civile di Benevento è emerso che la pratica rinvenuta al comune risulta depositata e collaudata.

La parte in difformità, sopra descritta va regolarizzata con PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA e deposito presso il Genio Civile di Benevento e /o presso Commissione Integrata Comunale.

Per poter espletare la pratica di cui sopra bisogna affrontare delle spese che, secondo la sottoscritta sono le seguenti e sono così suddivise:

a) SPESE PER ISTRUTTORIA PRATICA AL COMUNE

- € 516.00 versamento al Comune per **PdC in sanatoria** per realizzazione di piscina in c.a., di locale deposito al piano seminterrato ed annessa scala esterna e muretti di delimitazione e recinzione esterna nonché, modifica prospetti e volumetria fabbricato;



- oneri di urbanizzazione 1 €/mc x 290 mc realizzati = € 290 *2 in sanatoria= € 580
- oneri di costruzione 242.42 €/mq x 6% x 72 mq realizzati = € 1047.25 x 2= € 2094.50
- € 185.00 diritti di segreteria;

TOTALE SPESE € 3 375.00

b) MISURA DEL CONTRIBUTO PER L'ISTRUTTORIA E LA CONSERVAZIONE DI PROGETTI DEI LAVORI DA DENUNCIARE AL GENIO CIVILE E/O ALLA COMMISSIONE INTEGRATA COMUNALE per Autorizzazione Sismica

Per la determinazione del costo del contributo da versare all'Ufficio del Genio Civile e/o Commissione Integrata Comunale, vanno determinate le tipologie delle strutture. In funzione di quanto rilevato in difformità, si sono individuate le seguenti tipologie strutturali:

1. piscina interrata di mc 161 € 300.00
2. vano deposito ≈ mc 112 € 300.00
3. Muri di recinzione in c.a calcolati per tipologia strutturale € 300.00

Essendo in sanatoria gli oneri vanno raddoppiati, quindi

Totale oneri Genio Civile €1800.00

4. Per quanto riguarda l'ampliamento realizzato al piano primo di mq circa 18 difforme al progetto in variante approvato, viste le numerose ed esose spese da sostenere per sanare l'abuso edilizio in quanto, tale realizzazione necessita di verifica strutturale dell'intero edificio, si ritiene opportuno il ripristino dello stato di progetto, mediante demolizione e successiva ricostruzione, del muro perimetrale e di ogni opera necessaria

Il costo per la demolizione iva inclusa ammonta a € 1788.38



c) ONORARIO TECNICO PER REDAZIONE PdC

Redazione e presentazione al Comune di PdC In Sanatoria	€ 2000.00
Cassa ordine degli ingegneri al 4%	€ 80.00
Iva se prevista	€ 457.60
TOTALE SPESE TECNICHE	€ 2537.60

d) SPESE DI LABORATORIO PER INDAGINI SUI MATERIALI IMPIEGATI	€ 1500.00
e) SPESE PER IL RILEVATORE ARCHITETTONICO	€ 1000.00
f) SPESE PER REDAZIONE DI PERIZIA GEOLOGICA	€ 2000.00
g) SPESE PER IL VERIFICATORE STRUTTURALE	€ 2000.00
h) COLLAUDATORE DELL'OPERA	€ 1500.00

I costi per la sanatoria in questione sono di **€ 17 501.00**

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Essi differiscono per la costruzione della piscina esclusiva, della scala esterna che dal piano terra porta al piano seminterrato e di un locale di mq circa 38 sempre al piano seminterrato accessibile dalla scala esterna e non collegato al resto dei vani, da una diversa distribuzione dei vani interni, una diversa volumetria al primo piano dovuta ad un ampliamento di circa 18 mq e la costruzione dei muri di recinzione e muretti di delimitazione dell'area esterna.

Regolarizzabili mediante: VARIE OPERAZIONI

Descrizione delle opere da sanare: piscina muri di recinzione e delimitazione area esterna ampliamento al piano primo di mq 18 vano deposito di circa mq 38 e scala esterna piano seminterrato

ONERI UFFICIO GENIO CIVILE: € 1.800,00

COSTO PER DEMOLIZIONE AMPLIAMENTO P.P.: € 1.788,00

SPESE DI LABORATORIO INDAGINI MATERIALI: € 1.500,00



SPESE PER RILEVATORE ARCHITETTONICO: € 1.000,00

SPESE REDAZIONE PERIZIA GEOLOGICA: € 2.000,00

SPESE VERIFICATORE STRUTTURALE: € 2.000,00

COLLAUDATORE DELL'OPERA: € 1.500,00

Oneri Totali: € 11.588,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL 31/03/2015
Zona omogenea:	ZONA C3 - DI ESPANSIONE RESIDENZIALE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Essi differiscono per la costruzione della piscina esclusiva, della scala esterna che dal piano terra porta al piano seminterrato e di un locale di mq circa 38 sempre al piano seminterrato accessibile dalla scala esterna e non collegato al resto dei vani, da una diversa distribuzione dei vani interni, una diversa volumetria al primo piano dovuta ad un ampliamento di circa 18 mq e la costruzione dei muri di recinzione e muretti di delimitazione dell'area esterna.

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: piscina muri di recinzione e delimitazione area esterna ampliamento al piano primo di mq 18 vano deposito di circa mq 38 e scala esterna piano seminterrato

SPESE ISTRUTTORIA PRATICA AL COMUNE: € 3.375,00

ONORARIO TECNICO PER PDC IN SANATORIA: € 2.538,00



Spese di sanatoria presunte: € 5.913,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **fg 6 plla 1816 sub 1-2-3**

L'immobile in oggetto, si compone di tre subalterni nominati sub 1 nel quale viene individuato il fabbricato, il sub 2 che identifica la corte esclusiva del sub 1 ed infine il sub 3 che rappresenta la piscina esclusiva del sub 1, il tutto in corso di costruzione. Il bene in questione è costituito dalla sola struttura portante in cemento armato, con tramezzature in laterizi. La delimitazione della particella è a mezzo di recinzione con muro di cinta anch'esso in cemento armato. Nella parte anteriore, ovvero quella che affaccia lungo Via Caselle, in corrispondenza delle aperture principali è presente una recinzione metallica di protezione nell'apertura pedonale (più piccola) ed una divelta in legno in quella carrabile (più grande). La copertura è del tipo piana a terrazzo praticabile, con rivestimento di strato bituminoso. L'immobile si articola su tre livelli, un piano seminterrato, un piano terra collegati tra loro mediante scala esterna e predisposizione di scala circolare interna (Vedi ALLEGATO FOTOGRAFICO) ed un primo piano collegato ai precedenti mediante la sola predisposizione di scala interna. Di conseguenza, non essendoci la scala di accesso al primo piano, lo stesso è stato visionato con l'accesso mediante una scala in legno. Nell'unità immobiliare sono presenti solo le predisposizioni dell'impianto elettrico, idrico del gas e fognario, soffitti e pareti sono rifiniti con intonaco liscio, la scala esterna è al grezzo così come le pareti dei servizi igienici, mancano tutti gli elementi costruttivi (pavimenti, intonacatura nei servizi igienici, tinteggiatura delle pareti, infissi interni ed esterni quindi della gran parte delle finiture sia interne che esterne). Nello stesso si trovano depositati vari materiali da costruzione come mattonelle di rivestimento, mattonella per la pavimentazione, rotoli per isolamento termico e granchi per la fondazione. I varchi delle aperture sono annessi di ornici inferiori in marmo, nei vani posti al primo piano, per quanto visionabile dal basso (piano terra) si intravedono piccoli elementi di abbellimento. Nell'area circostante il fabbricato è presente un pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua, munito di pompa e coperchio di chiusura in cls ed una piscina (fg 6 plla 1816 sub 3) anch'essa in corso di costruzione, costituita da struttura portante in cemento armato e pannellatura di acciaio. Sono presenti anche delle piante di ulivo (14).

Per quanto concerne il pozzo ubicato sulla corte esclusiva del fabbricato oggetto di procedura ese-



Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica esterna** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**
Note: trattasi di scale esterna che dal piano terra porta al piano seminterrato.

Impianti:

Elettrico tipologia: **solo predisposizione**

Fognatura tipologia: **solo predisposizione**

Gas tipologia: **solo predisposizione**

Idrico tipologia: **solo predisposizione**

Termico tipologia: **solo predisposizione**

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: è PRESENTE SOLO LA PREDISPOSIZIONE



INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Per il calcolo della superficie commerciale, secondo quanto prescritto dalla norma UNI 10750, ho considerato:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze ;

Computo delle Superfici Coperte Calpestabili

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con il criterio:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici dei vani accessori (collegati ai vani principali)
- d. 25% delle superfici dei vani accessori (non collegati ai vani principali)

Computo delle Superfici Scoperte

- e) 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperte;

FABBRICATO AD USO LABORATORIO superficie coperta

Sup Coperta Calpestabile seminterrato = $124.00 \text{ mq} * 50\% = 62.00 \text{ mq}$

Sup Coperta deposito seminterrato non collegato= $35.28 * 25\% = 8.82 \text{ mq}$

Sup Coperta Calpestabile piano terra = 401.67 mq

Sup Coperta Calpestabile piano primo = 134.00 mq

Sup Coperta = Superficie lorda calpestabile coperta = **mq 606.49**

Sup. Scoperta = $(\text{mq } 75.50 + \text{mq } 152.55) * 25\% = \text{mq } 57.00$



La **Superficie Commerciale** è data dalla somma delle superfici:

$$\begin{aligned} \text{Sup. Comm.} &= \text{Sup calpestabile coperta} + \text{Sup. Scoperta;} \\ &= \text{mq } 606.49 + \text{mq } 57.00 = \text{mq } \underline{663.5} \end{aligned}$$

Si fa presente che, nel calcolo della superficie Commerciale, sono stati esclusi i computi relativi alla piscina, al pozzo ed alla sistemazione esterna, in quanto saranno oggetto di diversa valutazione ai fini della stima, in considerazione della caratteristiche intrinseche proprie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LABORATORI	sup lorda di pavimento	663,50	1,00	663,50
		663,50		663,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: SECONDO 20187

Zona: CASTELVENERE

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: UFFICI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1100



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

Ai fini della valutazione del bene oggetto della procedura, la scrivente, considerate le caratteristiche particolari dell'immobile nel suo complesso, ha ritenuto opportuno procedere alla stima separata dei beni stessi applicando procedimenti diversi di valutazione, per poi individuare il Valore Finale (Vf) complessivo dell'immobile. Dal valore finale dei beni verranno detratti i costi presumibili relativi agli oneri per la sanabilità delle opere.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI €/mq 850.00 - €/mq 1100.00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 975.00.

8.3 Valutazione corpi:**fg 6 plla 1816 sub 1-2-3. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 478.482,50.

Per quanto concerne la valutazione del fabbricato ad uso laboratorio in corso di costruzione, la sottoscritta ha ipotizzato il valore finale del bene una volta completamente realizzato e sottraendo da questo il costo presunto per terminarlo.

La formula utilizzata è:

$$Va = Vf - Cm$$

Dove:

Va= Valore al momento attuale;

Vf= valore finale;

Cm= costi di costruzione per terminare l'edificio.

Per il calcolo del Vf ho adoperato il Prezzo / mq considerato l'accertamento dei dati della banca dati dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari sul sito dell'Agenzia delle Entrate di Benevento quotazioni (OMI), secondo semestre anno 2018, moltiplicato per la superficie commerciale.



Prezzo di mercato Pm (€/mq)	
UFFICI	
Pm (min)	Pm (max)
850	1100
Media del valore di mercato Vm = €/mq 975.00	

la sottoscritta ha pertanto ritenuto congruo adoperare la media del valore medio per mq della banche dati OMI, che risulta paria a € 975.00 per l'unità immobiliare simile a quella in questione .

Pertanto il valore Vf, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è:

$$\mathbf{Vf = Pm \times Sup. Comm. = \text{€/mq } 975.00 \times \text{mq } 663.5 = \text{€ } 646\,912.50}$$

Per calcolare il costo di costruzione presumibile per terminare l'edificio, ho applicato la decurtazione percentuale % per ogni categoria di lavoro che non è stata fatta.

La formula è:

$$\mathbf{Cm = K \times Cc}$$

Dove:

Cm= sono i costi di costruzione ancora necessari per completare l'edificio;

K = un coefficiente che varia in funzione dei lavori mancanti.

Cc = il costo di costruzione necessario per realizzare l'intero edificio;

Considerato un costo di costruzione **Cc=€/mq 950.00** ricavato da indagini di mercato per la realizzazione di un edificio con caratteristiche similari, ed avendo una superficie dell'immobile di **mq 810** si avrà:

$$\mathbf{Cc = \text{€/mq } 950.00 \times 810 = \text{€ } 769\,500.00}$$

Per il calcolo del coefficiente K relativo alle lavorazioni mancanti, ho utilizzato la tabella esemplificativa per tipologia standard di incidenza percentuale lavori su tipi di fabbricati



“medio II”:

CATEGORIA LAVORI

pittura – 6%

pavimenti – 9%

infissi – 9%

impianto idrico – sanitario – gas (apparecchi) – 4%

impianto termico (apparecchi) – 3%

impianto elettrico (apparecchi) – 1%

varie – 2%

$K = (6+9+9+4+3+1+2) = 34\%$

K = 34%

Noti i valori di Cc e k, si può determinare Cm (costi di costruzione ancora necessari per completare l'edificio):

$$C_m = K \times C_c = 34\% \times \text{€ } 769\,500.00 = \text{€ } 261\,630.00$$

Noti i costi Cm presumibile, e necessari per finire l'edificio, calcoliamo il valore attuale dell'immobile dato da:

$$V_a = V_f - C_m = \text{€ } 646\,912.50 - \text{€ } 261\,630.00 = \text{€ } 385\,282.50.$$

STIMA A CORPO DELL'AREA ESCLUSIVA PERTINENZIALE

Per quanto concerne la valutazione dell'area pertinenziale esclusiva esterna, composta da recinzione del lotto mediante muri in c.a. e blocchetti in c.l.s con sovrapposta rete metallica., sistemazione dell'area esterna da adibire a giardino, costituita da muretti e camminamenti in c.a., piscina interrata, pozzo nonché siepe e piante ornamentali di ulivo, è stato adoperato come metodo di valutazione una **Stima a Corpo** considerando però il costo a mq dei materiali utilizzati per la loro realizzazione.

- Muri in c.a. e blocchetti in c.l.s. €/mq 100.00 * mq 753.50 dei muri di recinzione



=€ 75 350.00

- Piscina interrata in c.a. e pannellatura in acciaio (da completare)= € 8000.00
- Muretti e camminamenti €/mq 30 x 240 mq = € 7200.00
- Siepe, recinzione metallica e piante ulivo = € 3000.00;

per cui il valore totale a corpo dell'area esclusiva di pertinenza che denomino **Vp** è pari a

$$\mathbf{Vp = € 93 200.00}$$

Si conclude affermando che, il valore finale attuale dell'immobile oggetto della procedura è dato dalla somma di:

$$\mathbf{Va + Vp = € 385 282.50 + € 93 200.00 = € 478 482.50}$$

A questo valore, vanno detratti tutti i costi relativi alle irregolarità riscontrate e che ammontano a **€ 17 501.00**.

$$\mathbf{Va = € 478 482.50 - € 17 501.00 = € 460 981.50}$$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	<i>lente</i>		<i>vo</i>
LABORATORI	663,50	€ 975,00	€ 646.912,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 646.912,50
Costo presumibile per terminare l'edificio		detrazione	€ -261.630,00
Stima a corpo accessori aumento di € 93200.00			€ 93.200,00
Valore corpo			€ 478.482,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 478.482,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 478.482,50



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lor- da</i>	<i>Valore intero medio pon- derale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
fg 6 plla 1816 sub 1-2-3	Fabbricato in corso di co- struzione [C]	663,50	€ 478.482,50	€ 478.482,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 17.501,00

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: **€ 460.981,50**

La stima sopra riportata si intende quale valore attendibile allo stato attuale ed in regime di ordinarietà di mercato.

Tutto si doveva ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Data generazione:
03-10-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Samanta Orlacchio

