
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **POP NPLS 2018 srl**

contro: 

N° Gen. Rep. **211/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2022

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - IMMOBILE IN-
DUSTRIALE

Esperto alla stima: Ing Tiberio Russo
Codice fiscale: RSSTBR67S10F636S
Studio in: - 82016 MONTESARCHIO
Email: tiberio.russo67@gmail.com
Pec: tiberio.russo@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: contrada Piana - Zona industriale Contrada Piana - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001 - IMMOBILE INDUSTRIALE

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

[REDACTED], foglio 56, particella 699, subalterno 5, indirizzo Contrada Piana, piano T-1, comune Morcone, categoria D/8, rendita € 7921,42

foglio 56, particella 699, subalterno 6, indirizzo Contrada Piana, piano T, comune Morcone, categoria C/2, classe 7, consistenza 6, superficie 7, rendita € 14,25

foglio 56, particella 699, subalterno 7, indirizzo Contrada Piana, piano T, comune Morcone, categoria D/1, rendita € 20,70

foglio 56, particella 699, subalterno 8, indirizzo Contrada Piana, piano T, comune Morcone, categoria D/1, rendita € 15,54

foglio 56, particella 699, subalterno 9, indirizzo Contrada Piana, comune Morcone, classe Ente Urbano, consistenza 234, superficie 234

Corpo: B

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

D [REDACTED], foglio 56, particella 699, subalterno 4, indirizzo Contrada Piana, piano T, comune Morcone, categoria D/8, rendita € 614,58

2. Stato di possesso

Bene: contrada Piana - Zona industriale Contrada Piana - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001 - IMMOBILE INDUSTRIALE

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 15/07/2020 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale Registrato a Benevento il 29/07/2020 ai nn.3257 Trascritto a Benevento il 29/07/2020 ai nn.TEH 20T003257000LC Tipologia contratto: 6, scadenza 23/08/2026

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: contrada Piana - Zona industriale Contrada Piana - Morcone (BN) - 82026



Lotto: 001 - IMMOBILE INDUSTRIALE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: contrada Piana - Zona industriale Contrada Piana - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001 - IMMOBILE INDUSTRIALE

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, EQUITALIA POLIS S.P.A, SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, EQUITALIA POLIS S.P.A, SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. SPA

5. Comproprietari

Beni: contrada Piana - Zona industriale Contrada Piana - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001 - IMMOBILE INDUSTRIALE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: contrada Piana - Zona industriale Contrada Piana - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001 - IMMOBILE INDUSTRIALE

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: contrada Piana - Zona industriale Contrada Piana - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001 - IMMOBILE INDUSTRIALE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: contrada Piana - Zona industriale Contrada Piana - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001 - IMMOBILE INDUSTRIALE

Valore complessivo intero: 546.694,80



Beni in Morcone (BN)
Località/Frazione **Zona industriale Contrada Piana**
contrada Piana

Lotto: 001 - IMMOBILE INDUSTRIALE

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 commerciali [D8] sito in frazione: Zona industriale Contrada Piana, contrada Piana

Note: L'immobile, realizzato su un lotto di mq 3935 di cui 1788 mq edificati, è sito in una zona PIP periferica del Comune di Morcone, facilmente raggiungibile dalla SS87 SANNITICA. Trovandosi in zona a destinazione commerciale e industriale, è affiancato da altri lotti simili.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Morcone

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 56, particella 699, subalterno 5, indirizzo Contrada Piana, piano T-1, comune Morcone, categoria D/8, rendita € 7921,42

Derivante da: dal Fallimento di [REDACTED] con decreto di trasferimento del Tribunale di Benevento del 03/08/2004 repertorio n. 476 trascritto alla Conservatoria RR. II. di Benevento il 15/10/2004 n°67 R.G. 14775 R.P. 9063

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: l'intero immobile di cui fa parte il Sub 5, confina a Nord con strada comunale, a Sud e ad Ovest con strada di Piano, a Est con proprietà [REDACTED], l'accesso al Sub 5 avviene sia direttamente dalla strada comunale tramite la corte esclusiva sia mediante il BCNC identificato con il Sub 9.

Note: L'immobile identificato con il sub 5 deriva dalla fusione dei sub 1, 2, 3 nonché da circostante area pertinenziale identificata con la part. 479 BCNC, ad eccezione dei sub 6, 7, 8, 9; si compone di un'unica unità immobiliare costituita dall'intero capannone composto da n. 3 campate di cui una soppalcata. Nella prima campata attualmente adibita a deposito esiste una struttura fissa in ferro di circa 70 mq non conforme alle normative tecniche vigente, per cui si rende obbligatoria la demolizione della stessa

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 56, particella 699, subalterno 6, indirizzo Contrada Piana, piano T, comune Morcone, categoria C/2, classe 7, consistenza 6, superficie 7, rendita € 14,25

Derivante da: dal Fallimento di [REDACTED] con decreto di trasferimento del



Tribunale di Benevento del 03/08/2004 repertorio n. 476 trascritto alla Conservatoria RR. II. di Benevento il 15/10/2004 n°67 R.G. 14775 R.P. 9063

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: l'intero immobile di cui fa parte il Sub 6, confina a Nord con strada comunale, a Sud e ad Ovest con strada di Piano, a Est con proprietà [REDACTED], il Sub 6 e posto a confine con i Sub 4, 5

Note: il sub 6 non era stato censito presso il N.C.E.U., ma è parte dell'Opificio oggetto dell'esecuzione, si è reso necessario per regolarizzare lo stato di fatto, eseguire l'accatamento del sub.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a Santa Croce del Sannio (BN) il 21/01/1931, foglio 56, particella 699, subalterno 7, indirizzo Contrada Piana, piano T, comune Morcone, categoria D/1, rendita € 20,70

Derivante da: dal Fallimento di [REDACTED] con decreto di trasferimento del Tribunale di Benevento del 03/08/2004 repertorio n. 476 trascritto alla Conservatoria RR. II. di Benevento il 15/10/2004 n°67 R.G. 14775 R.P. 9063

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: l'intero immobile di cui fa parte il Sub 7, confina a Nord con strada comunale, a Sud e ad Ovest con strada di Piano, a Est con proprietà [REDACTED]

Note: il sub 7 non era stato censito presso il N.C.E.U., ma è parte dell'Opificio oggetto dell'esecuzione, si è reso necessario eseguire l'accatamento del sub.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 56, particella 699, subalterno 8, indirizzo Contrada Piana, piano T, comune Morcone, categoria D/1, rendita € 15,54

Derivante da: dal Fallimento di [REDACTED] con decreto di trasferimento del Tribunale di Benevento del 03/08/2004 repertorio n. 476 trascritto alla Conservatoria RR. II. di Benevento il 15/10/2004 n°67 R.G. 14775 R.P. 9063

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: l'intero immobile di cui fa parte il Sub 8, confina a Nord con strada comunale, a Sud e ad Ovest con strada di Piano, a Est con proprietà [REDACTED]

Note: il sub 8 non era stato censito presso il N.C.E.U., ma è parte dell'Opificio oggetto dell'esecuzione, si è reso necessario provvedere all'accatamento del sub

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 56, particella 699, subalterno 9, indirizzo Contrada Piana, comune Morcone, classe Ente Urbano, consistenza 234, superficie 234

Derivante da: dal Fallimento di [REDACTED] con decreto di trasferimento del Tribunale di Benevento del 03/08/2004 repertorio n. 476 trascritto alla Conservatoria RR. II. di Benevento il 15/10/2004 n°67 R.G. 14775 R.P. 9063

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: il sub 9 è BCNC ai sub 4, 5, 6, 7 e 8

Note: il sub 9 identificato come BCNC è scaturito dalla variazione della partita speciale n. 479 BCNC all'opificio identificato al FG. 56 part. 699

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sub. 5, è stato variato internamente mediante la realizzazione di una struttura in ferro soppalcata di circa 70 mq, essa non risulta agli atti del comune

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: la struttura attualmente è stata accatastata, ma non rispondendo alle normative tecniche essa va demolita e smaltita



scia in sanatoria per la demolizione e smaltimento: € 5.500,00

Oneri Totali: **€ 5.500,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il sub 6 ubicato nei pressi della rampa a confine con il SUB 9 e i sub 4 e sub 5 di dimensione lorda di circa 7 mq con altezza di circa 2,50 mt, Regularizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: sanare il piccolo corpo di fabbrica di dimensione lorda di circa 7 mq con altezza di circa 2,50 mt, potendolo includere all'interno del 2% di difformità edilizia.

scia in sanatoria : € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: i sub 7, 8 fanno parte di un unico corpo di fabbrica formato da due locali, il primo con accesso dal piazzale comune (BCNC SUB 9) adibito ad alloggiamento dei dispositivi elettrici di collegamento dei vari settori dell'opificio è identificato con il sub. 7 di dimensioni lorde 8 mq, il secondo con accesso dalla strada Comunale ed in uso all'ENEL, identificato con il sub 8 di dimensioni lorde di 6 mq, tali manufatti vanno regolarizzati mediante scia in sanatoria

Regularizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: corpo di fabbrica realizzato con un prefabbricato in c.c.a. adibito a centrale elettrica, sia ad uso dell'Enel che per esigenze dell'opificio.

scia in sanatoria : € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: è necessario effettuare la scia in sanatoria al fine di regolarizzare quanto variato all'opificio,

Note generali: Catastalmente la part. 479 del Fg. 56 del Comune di Morcone, in data 27/01/2001 è stata trattata nel N.C.E.U. come particella speciale senza ditta, corte dell'intero complesso edilizio FG. 56 PART. 699 categoria D/8. In una ricerca sommaria veniva fuori come particella assestante, ed identificata anche nel catasto terreni, in modo non appropriato non essendo stata soppressa nel N.C.T., per cui nel rinnovare l'ipoteca Registro Particolare 124 Registro Generale 993 Repertorio n. 1534 del 28/12/1989 è stata trattato tale particella in entrambi i catasti. In data 04/07/2022 la particella speciale 479 è stata soppressa essendo variato il BCNC.

Identificativo corpo: B.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Zona industriale Contrada Piana, contrada Piana

Note: L'immobile costruito in zona P.I.P., è sito in una zona periferica del Comune di Morcone, ben collegato con la SS87 SANNITICA, dove vi sono altri lotti edificati con destinazione sia commerciale che industriale, il Sub 4, e parte del ex Sub 2

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 56, particella 699, subalterno 4, indirizzo Contrada Piana, piano T, comune Morcone, categoria D/8, rendita € 614,58

Derivante da: dal Fallimento di [REDACTED] con decreto di trasferimento del



Tribunale di Benevento del 03/08/2004 repertorio n. 476 trascritto alla Conservatoria RR. II. di Benevento il 15/10/2004 n°67 R.G. 14775 R.P. 9063, Il sub 4 è derivato dal frazionamento del sub 2

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: l'intero immobile di cui fa parte il Sub 4, confina a Nord con strada comunale, a Sud e ad Ovest con strada di Piano, a Est con proprietà [REDACTED], ad esso si accede tramite il BCNC identificato con il Sub 9

Note: E' stato necessario variare il sub, in quanto lo stato di fatto non corrispondeva a quanto riportato dagli atti catastali, inoltre la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] ha concesso in fitto tale immobile alla a J.L.

Ricambi di

la [REDACTED] in data 01/09/2020

CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO N. TEH 20T003257000LC l'immobile sito in agro di Morcone (BN) in contrada Piana Zona Industriale,

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il sub 4 attualmente è desinato ad attività Commerciale, esso deriva dal frazionamento dell ex. sub 2, avente destinazione a Magazzino.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento del magazzino e diversa distribuzione degli spazi interni.

scia in sanatoria + spese tecniche: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: è prevista la chiusura della porta tagliafuoco esistente con blocchi di muratura per evitare il collegamento con il sub 5 attualmente esistente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: è necessario effettuare la scia in sanatoria al fine di regolarizzare quanto variato all'opificio, essendo esso frazione dell'opificio di cui alle concessioni edilizie agli atti, senza alcuna autorizzazione da parte degli organi competenti, in particolare il Comune di Morcone.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il capannone industriale è sito in una zona periferica del Comune di Morcone in un'area P.I.P. (insediamenti produttivi) località Piana

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 e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: I centri importanti più vicina a Morcone sono: Campobasso situata a 24,52 km; Benevento che si trova ad una distanza di 25,33 km; Napoli che si trova a 63,68 km; Roma che dista di 191,64 km..

Attrazioni paesaggistiche: Il Comune è inserito nella proposta di perimetrazione del Parco Nazionale del Matese; Morcone è sede della manifestazione Il Presepe nel Presepe, giunta alla 35ª edizione nel 2020 (nel 2021 non ha pot.

Attrazioni storiche: Il centro storico di Morcone si sviluppa a ventaglio lungo un monte alla cui sommità si notano gli importanti resti del Castello medievale che domina strategicamente il paesaggio circostante. Venne er.

Principali collegamenti pubblici: LINEA DI AUTOBUS e TRENO NAPOLI KM 63,68, LINEA DI AUTOBUS e TRENO BENEVENTO KM 25,33, LINEA DI AUTOBUS E TRENO CAMPOBASSO KM 24,52



3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Morcone (BN), contrada Piana****Occupato da** [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: LA STRUTTURA ATTUALMENTE E' UTILIZZATA COME DEPOSITO MATERIALI

Identificativo corpo: B**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Morcone (BN), contrada Piana****Occupato da** [REDACTED], con contrattodi locazione stipulato in data 15/07/2020 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale
Registrato a Benevento il 29/07/2020 ai nn.3257

Trascritto a Benevento il 29/07/2020 ai nn.TEH 20T003257000LC

Tipologia contratto: 6, scadenza 23/08/2026

Note: Il Sub 4 è parte dell'Opificio (porzione del ex Sub. 2) è stato concesso in fitto in data
01/09/2020 con CODICE IDENTIFICATIVO N. TEH 20T003257000LC dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] alla [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile sito in agro di Morcone
(BN) in contrada Piana Zona Industriale,**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA' COOPERATIVA PER
AZIONI contro [REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di notaio Iannella
Giovanni in data 01/09/2009 ai nn. 31478/11068; Registrato a Benevento in data 03/09/2009 ai
nn. 63; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/09/2009 ai nn. 11890/2114; Importo ipoteca: €
520000,00; Importo capitale: € 260000,00; Note: La BPB ha ceduto il credito alla società POP NPLS
2018 srl. società Unipersonale con sede in Conegliano (TV); inoltre tale iscrizione di ipoteca è
stata effettuata al terzo datore di ipoteca, sig.ra [REDACTED] in quanto il debitore non
datore è la società [REDACTED], L'iscrizione e su tutti i beni facente parte dell'Opificio os-
sia FG. 56 PART. 699 SUB. 1, 2, 3 PART. 479 .**- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA POLIS S.P.A contro [REDACTED]; Derivante
da: atto amministrativo del 03/06/2010 rep. n. 109499/17 ; Iscritto/trascritto a Benevento in data
10/06/2010 ai nn. 6902/1003; Importo ipoteca: € 25241.96; Importo capitale: € 12620.98; Note:
L'iscrizione d'ipoteca a favore Equitalia Polis S.p.A. su intera proprietà identificata al foglio 56
part. 699 sub 3 cat. D8.**- Trascrizione pregiudizievole:**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA' COOPERATIVA
PER AZIONI contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Benevento in data 06/10/2017 ai nn.
3830 registrato a [REDACTED] in data 06/10/2017 ai nn. iscritto/trascritto a Benevento in data 30/01/2018 ai

nn. 1073/916.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED] rogito di Tribunale di Benevento in data ai nn. 3332 iscritto/trascritto a Benevento in data 05/10/2018 ai nn. 11033/8844.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. SPA, [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: IPOTECA DI RINNOVAZIONE ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 27/01/2010 ai nn. 993/124; Importo capitale: € 484770,00; Note: IPOTECA DI RINNOVAMENTO SULLA PARTICELLA 479 DEL FG. 56 RIFERITA AL CATASTO TERRENI.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di notaio Iannella Giovanni in data 01/09/2009 ai nn. 31478/11068; Registrato a Benevento in data 03/09/2009 ai nn. 63; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/09/2009 ai nn. 11890/2114; Importo ipoteca: € 520000,00; Importo capitale: € 260000,00; Note: La BPB ha ceduto il credito alla società POP NPLS 2018 srl. società Unipersonale con sede in Conegliano (TV); inoltre tale iscrizione di ipoteca è stata effettuata al terzo datore di ipoteca, sig.ra [REDACTED], in quanto il debitore non datore è la società EFFE GROUP S.R.L. , L'iscrizione e su tutti i beni facente parte dell'Opificio ossia FG. 56 PART. 699 SUB. 1, 2, 3 PART. 479 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA POLIS S.P.A contro [REDACTED] ; Derivante da: atto amministrativo del 03/06/2010 rep. n. 109499/17 ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 10/06/2010 ai nn. 6902/1003; Importo ipoteca: € 25241.96; Importo capitale: € 12620.98; Note: L'iscrizione d'ipoteca a favore Equitalia Polis S.p.A. su intera proprietà identificata al foglio 56 part. 699 sub 3 cat. D8.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED] ; A rogito di Tribunale di Benevento in data 06/10/2017 ai nn. 3830 registrato a in data 06/10/2017 ai nn. iscritto/trascritto a Benevento in data 30/01/2018 ai nn. 1073/916.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED] ; A rogito di Tribunale di Benevento in data ai nn. 3332 iscritto/trascritto a Benevento in data 05/10/2018 ai nn. 11033/8844.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. SPA, [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: IPOTECA DI RINNOVAZIONE ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 27/01/2010 ai nn. 993/124; Importo capitale: € 484770,00; Note: IPOTECA DI RINNOVAMENTO SULLA PARTICELLA 479 DEL FG. 56 RIFERITA AL CATASTO TERRENI.



Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Morcone (BN), contrada Piana

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: Nell'ispezione Ipotecaria eseguita è emerso che la particella Speciale identificata al FG. 56 part. 479 è stata iscritta un'ipoteca in rinnovamento in data 27/10/2020, imputata ai vecchi proprietari [REDACTED] inoltre dalle verifiche ipo-catastali è emerso che in data 27/12/2001, tale particella è passata all'urbano come partita speciale senza intestazione BCNC dell'opificio identificato alla part. 699. Catastralmente la part. 479 del Fg. 56 del Comune di Morcone, è stata trattata nel N.C.E.U. come particella speciale senza ditta, corte dell'intero complesso edilizio FG. 56 PART. 699 categoria D/8, in una ricerca sommaria veniva fuori come particella assestante, ed identificata anche nel catasto terreni, in modo non appropriato non essendo stata soppressa nel N.C.T., per cui nel rinnovare l'ipoteca Registro Particolare 124 Registro Generale 993 Repertorio n. 1534 del 28/12/1989 è stato trattato tale particella in entrambi i catasti. Si sottolinea che in data 04/07/2022 la particella speciale 479 è stata soppressa essendo variato il BCNC dell'Opificio identificato con la particella 699

Identificativo corpo: B

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Morcone (BN), contrada Piana

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: So.C.A.R. s.a.s. con sede in Morcone C.F. 00746600626, nella persona del Sig. Claudio Scasserra, in qualità di amministratore unico, l'area è pervenuta dal Comune di Morcone dal 31/01/1987 al 03/08/2004. In forza di atto di cessione - a rogito di Dott. Gianclaudio Iannella Segretario Com. Morcone, in data 31/01/1987, ai nn. 162; trascritto a Benevento, in data 26/11/1987, ai nn. 10263/8803.



Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
03/08/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO, in data 03/08/2004, ai nn. 476; trascritto a Benevento, in data 15/10/2004, ai nn. 14775/9063.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] nella persona del Sig. [REDACTED] in qualità di amministratore unico, l'area è pervenuta dal Comune di Morcone dal 31/01/1987 al 03/08/2004 . In forza di atto di cessione - a rogito di Dott. Gianclaudio Iannella Segretario Com. Morcone , in data 31/01/1987, ai nn. 162; trascritto a Benevento, in data 26/11/1987, ai nn. 10263/8803.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] , dal 03/08/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO, in data 03/08/2004, ai nn. 476; trascritto a Benevento, in data 15/10/2004, ai nn. 14775/9063.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7. PRATICHE EDILIZIE:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Zona industriale Contrada Piana, contrada Piana**

Numero pratica: concessione edilizia pratica n. 13 del 22/05/1985

Intestazione: [REDACTED] as

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione capannone industriale prefabbricato ed opere accessorie nell'Area per insediamento produttivo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/03/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 21/05/1985 al n. di prot. 1634

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Zona industriale Contrada Piana, contrada Piana**

Numero pratica: concessione edilizia 42 del 18/08/1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Ampliamento

Per lavori: lavori di ampliamento capannone industriale sito nell'area industriale - artigianale

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/04/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 18/08/1987 al n. di prot. 3122

Abitabilità/agibilità in data 27/02/1990 al n. di prot. 1739

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Zona industriale Contrada Piana, contrada Piana**

Numero pratica: concessione edilizia pratica n. 13 del 22/05/1985

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione capannone industriale prefabbricato ed opere accessorie nell'Area per insediamento produttivo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/03/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 21/05/1985 al n. di prot. 1634

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in **frazione: Zona industriale Contrada Piana, contrada Piana**

Numero pratica: concessione edilizia 42 del 18/08/1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Ampliamento

Per lavori: lavori di ampliamento capannone industriale sito nell'area industriale - artigianale

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/04/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 18/08/1987 al n. di prot. 3122

Abitabilità/agibilità in data 27/02/1990 al n. di prot. 1739

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 212 , APPROVATA DON DECRETO PROT. 1956 DEL 30-10-1990
Zona omogenea:	D1 " AREA PER ATTREZZATURE PRODUTTIVE ED ARTIGIANALI
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:	3 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.66 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico diretto, in quanto già operante il P.I.P., adottato dal Comune di Morcone con delibera di Consiglio Comunale n° 107 del 09/11/1978 ed approvato dalla Regione Campania con delibera di Giunta n. 10554 del 23/11/1979, con parziali modifiche ed integrazioni. Eventuali richieste di concessione edilizie possono essere rilasciate nelle more di approvazione definitiva del P.R.G., valendo la normativa di cui al suddetto P.I.P. approvato

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E" stato realizzato internamente all'ex sub1, una struttura in acciaio soppalcato per la quale non risultano siano state richieste autorizzazioni, essa non risulta conforme alle norme, pertanto va rimossa

Regolarizzabili mediante: non regolarizzabile

Note: la struttura in ferro soppalcata va rimossa

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il sub 6, ad uso deposito e il sub 7, 8, ad uso centrale elettrica non sono stati autorizzati pertanto per essi va eseguita la scia in sanatoria

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sub 4 destinato ad attività commerciale, parte dell'opificio, per tale divisione agli atti del comune non è stata riscontrata nessuna autorizzazione che ne permettesse tale divisione,

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: da sanare i sub. 4, 5, 6, 7, 8

Note generali sulla conformità: va rimossa la struttura soppalcata in acciaio sita internamente al sub 5 paino terra (ex sub1)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 212 , APPROVATA DON DECRETO PROT. 1956 DEL 30-10-1990
Zona omogenea:	D1 " AREA PER ATTREZZATURE PRODUTTIVE ED



	ARTIGIANALI
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:	3 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.66 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico diretto, in quanto già operante il P.I.P., adottato dal Comune di Morcone con delibera di Consiglio Comunale n° 107 del 09/11/1978 ed approvato dalla Regione Campania con delibera di Giunta n. 10554 del 23/11/1979, con parziali modifiche ed integrazioni. Eventuali richieste di concessione edilizie possono essere rilasciate nelle more di approvazione definitiva del P.R.G., valendo la normativa di cui al suddetto P.I.P. approvato

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sub 4 destinato ad attività commerciale, parte dell'opificio, per tale divisione agli atti del comune non è stata riscontrata nessuna autorizzazione che ne permettesse tale divisione,

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: da sanare il sub. 4,

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A**

l'immobile oggetto di stima si compone di un unico corpo di fabbrica (coincidenti con i tre ex sub 1-2-3), di non recente costruzione, destinato ad attività artigianale e commerciale, ubicato alla contrada Piana del Comune di Morcone (BN) in area P.I.P., lo stabile è stato realizzato con pratica edilizia n°13 del 22/05/1985 ed è stato oggetto di ampliamento con successiva concessione n° 42 del 18/08/1987. La struttura portante è costituita da telai in cemento armato precompresso di altezza pari a mt 6,50, con travi di collegamento a sezione trapezoidale e tegoli di copertura anche essi in c.a.p., il capannone risulta soppalcato per una superficie di circa 580,00 mq a cui si accede sia da scala interna che da rampa carrabile esterna. Lo stabile ha una struttura costituita da tre campate larghe circa 15,00 mt. lunghe circa 36,00mt. Attualmente lo stabile



è stato diviso in due ambienti produttivi, il primo rappresentato dal sub 4 costituito da un locale commerciale sito al piano terra con una superficie lorda di circa 170,00 mq, un secondo ambiente sub 5 composto da piano terra e primo piano, al piano terra sono presenti: locali commerciali, spogliatoio e servizi igienici, magazzino e depositi, per una superficie totale di mq 1597, al piano primo con accesso tramite scala interna vi sono gli uffici con i servizi igienici costituiti da sei vani per una superficie di circa 200. Con accesso tramite rampa esterna vi sono i locali depositi (ex sub 3) di circa mq 370. Esternamente all'edificio vi è un deposito identificato con il sub 6 e una cabina elettrica identificata con i sub 7, 8, ad uso sia dell'Enel che dell'Opificio.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Morcone

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.225,00**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Particella 699 sub 5, 6, 7,8, 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 6,50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile in oggetto è un corpo di fabbrica, di non recente costruzione, destinato ad attività artigianale, la struttura portante è costituita da telai in cemento armato precompresso di altezza pari a mt. 6,50, con travi di collegamento a sezione trapezoidale e tegoli di copertura, anch'essi in c.a.p..

Il capannone è destinato ad attività commerciale, artigianale e servizi, lo stato delle strutture e delle pavimentazioni sono buone, diversamente dalle condizioni degli uffici siti al piano primo, dove gli impianti elettrici risultano carenti e lo stato risulta pessimo essendo stato utilizzato negli ultimi anni come deposito. L'accesso allo struttura dalla strada comunale avviene sia dal BCNC identificato con il Sub 9, sia dalla corte esclusiva.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: tegoloni protetti da pannelli in amianto condizioni: da demolire Riferito limitatamente a: l'intera copertura e protetta da pannelli in amianto che vanno rimossi Note: nella stima dell'opificio si terra conto della rimozione dei pannelli in amianto che assolvono al compito di protezione dei pannelli di copertura in c.a.
Copertura	tipologia: a falde materiale: tegoloni in c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a.
Solai	tipologia: tegoloni in c.a.p. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: telai ortogonali in c.a.p. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:



Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: ferro protezione: persiane materiale protezione: ferro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegoli di copertua in c.a. condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli in c.a. con finitura esterna in granigliato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: pavimentazione industriale condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: gomma condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile oggetto di stima si compone di un piano terra costituito da 3 grandi ambienti identificato con l'attuale sub. 5 (coincidenti con i tre ex sub 1-2-3), nonché da circostante area pertinenziale, la prima campata coincidente con ex sub. 1, costituita da un ampio locale a piano terra per una superficie di circa 550,00 mq, la seconda e terza campata si compone di due ampi locali siti sia a piano terra e al primo piano, al piano terra sono presenti: spogliatoio, servizi igienici, uffici ed ampio magazzino per una superficie totale di mq 1047, mentre al piano primo con accesso tramite scala interna vi sono gli uffici con i servizi igienici costituiti da sei vani per una superficie di circa 200, con accesso tramite rampa esterna vi sono i locali depositi (ex sub 3) di circa mq 370,

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Opificio identificato con il Sub. 5	sup reale lorda	2.156,00	1,00	2.156,00
Corte esclusiva al sub 5	sup reale lorda	1.833,00	0,10	183,30
SUB 9 corte comune BCNC ai Sub. 4, 5, 6, 7, 8	sup lorda di pavimento	236,00	0,10	23,60
		4.225,00		2.362,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Accessori

A

1. BENE COMUNE

Identificato al n. sub 9
 Posto al piano T
 Composto da superficie pertinenziale
 Sviluppa una superficie complessiva di 236 mq
 Valore a corpo: € 0
 Note: IL BCNC e comune ai Sub, 4, 5, 6, 7, 8

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Dalla verifica dell'opificio, è emerso come dal rilievo fotografico allegato, che la copertura dell'intero capannone è in lastre di amianto.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **B**

La porzione dell'immobile oggetto di stima è parte di una campata soppalcata, sito a piano terra si compone di un ampio locale di circa 170 mq, con annesso ufficio e servizi igienici. E parte di un corpo di fabbrica, di non recente costruzione. Tale porzione di locale è attualmente adibito ad attività commerciale, ubicato alla contrada Piana del Comune di Morcone (BN) in area P.I.P.. Il locale commerciale è sito al piano terra con una superficie lorda di circa 170,00 mq il cui accesso dalla strada comunale avviene mediante il BCNC identificato con il sub. 9

1. Quota e tipologia del diritto1000/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Particella 699 sub 4,; ha un'altezza utile interna di circa m. 6,50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile in oggetto è un corpo di fabbrica, di non recente costruzione, destinato ad attività artigianale, la struttura portante è costituita da telai in cemento armato precompresso di altezza pari a mt. 6,50, con travi di collegamento a sezione trapezoidale e tegoli di copertura, anch'essi in c.a.p..

Il capannone è destinato ad attività commerciale, artigianale e servizi, lo stato delle strutture e delle pavimentazioni sono buone, diversamente dalle condizioni degli uffici siti al piano primo, dove gli impianti elettrici risultano carenti e lo stato risulta pessimo essendo stato utilizzato negli ultimi anni a deposito.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: tegoloni in c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: tegoloni protetti da pannelli in amianto condizioni: da demolire Riferito limitatamente a: l'intera copertura e protetta da pannelli in amianto che vanno rimossi Note: nella stima dell'opificio si terra conto della rimozione dei pannelli in amianto che assolvono al compito di protezione dei pannelli di copertura in c.a.
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a.
Solai	tipologia: tegoloni in c.a.p. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: telai ortogonali in c.a.p. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: ferro protezione: persiane materiale protezione: ferro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegoli di copertua in c.a. condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli in c.a. con finitura esterna in granigliato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti



Pavim. Interna

materiale: **pavimentazione industriale** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle in ceramica** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **gomma** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

l'immobile oggetto di stima si compone di un piano terra identificato con l'attuale sub. 4 , attualmente adibito a locale commerciale (porzione del piano terra ex sub. 2), in esso sono presenti: ufficio, servizi igienici, e ampio magazzino per una superficie totale di mq 170. Ad esso si accede tramite il BCNC identificato con il sub. 9

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub. 4 locale commerciale fittato	sup reale lorda	170,00	1,00	170,00
		170,00		170,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Accessori

B

1. BENE COMUNE

Identificato al n. Sub. 9

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 236 mq

Valore a corpo: € 0

Note: il BCNC identificato con il Sub. 9 e comune anche ai sub 5, 6, 7,8

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Dalla verifica dell'opificio, è emerso come dal rilievo fotografico allegato, che la copertura dell'intero capannone è in lastre di amianto. Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Dalla verifica dell'opificio, è emerso come dal rilievo fotografico allegato, che la copertura dell'intero capannone è in lastre di amianto.

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

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali www.casaonline.it ; www.tecnocasa.it , www.agenziaentrate.it . Dall'analisi di tali dati si evince che per immobili del Tipo D (Fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività commerciale) simili nella stessa zona, i valori oscillano tra un minimo di €/mq 360,00 ad un massimo di €/mq 400,00 il valore di mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda. Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in questione e delle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima (ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, regolarità edilizia, piano, etc.) ha determinato un valore unitario da applicare per l'immobile sito alla Contrada Piana, pari ad € 360,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Morcone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare della Provincia di Benevento e Agenzie site nel Comune di Morcone;

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



Altre fonti di informazione: mediatori di zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso BENE COMUNE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 615.672,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Opificio identificato con il Sub. 5	2.156,00	€ 360,00	€ 776.160,00
Corte esclusiva al sub 5	183,30	€ 360,00	€ 65.988,00
SUB 9 corte comune BCNC ai Sub. 4, 5, 6, 7, 8	23,60	€ 360,00	€ 8.496,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 905.400,00
deprezzamento per vetustà detrazione del 20.00%			€ -181.080,00
copertura in amianto detrazione del 15.00%			€ -108.648,00
Valore corpo			€ 615.672,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 615.672,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 615.672,00

B. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso BENE COMUNE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.616,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub. 4 locale commerciale fittato	170,00	€ 360,00	€ 61.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.200,00
struttura locata e datata detrazione del 20.00%			€ -12.240,00
copertura in amianto detrazione del 15.00%			€ -7.344,00
Valore corpo			€ 41.616,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.616,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.616,00

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 commerciali [D8] con annesso BENE COMUNE	2.362,90	€ 615.672,00	€ 615.672,00
B	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso BENE COMUNE	170,00	€ 41.616,00	€ 41.616,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 98.593,20



giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.000,00

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: **€ 546.694,80**

Allegati

sono stati inseriti i seguenti documenti: vecchio elaborato planimetrico con le planimetrie originarie dei relativi sub 1-2-3, Redazione di un nuovo elaborato planimetrie con planimetrie aggiornate dei sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9; Stralcio del foglio di mappa, visure storiche di tutti i sub, ispezioni ipotecarie di tutte le particelle di cui si compone l'opificio; Rilievo fotografico.

Data generazione:
06-07-2022

L'Esperto alla stima
Ing Tiberio Russo

