

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA
VETERE**

- III Sezione Civile -

G.D. Dott.ssa Simona Di Rauso

PROC. n° 2/2022 R.G.

Fallimento

OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA



LOTTO UNICO

BENE UBICATO NEL COMUNE DI BENEVENTO

VIA FRANCESCO COMPAGNA N.21

CASERTA 09/04/2024

Esperto Stimatore

Geometra BRIGNOLA Alfonso

INDICE GENERALE

RELAZIONE DI STIMA	Pag.
1. Premessa	3
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	3
3. Risposte ai quesiti	4
4. Conclusioni	56

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Individuazione del bene su mappa catastale
3. Individuazione del bene su ortofoto
4. Restituzione grafica del rilievo metrico degli immobili
5. Pianta Difformità urbanistiche

- 6. Visure e Piantine catastali**

- 7. Ispezioni ipotecarie**

- 8. Documentazione urbanistica**

9. Atto di compravendita del 2010
10. Contratto di Locazione Sub.33
11. Contratto di Locazione parziale Sub.11.

1. Premessa

Il sottoscritto geometra Alfonso Brignola, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Caserta con il n. 2734 ed iscritto all'albo dei C.T.U. con il n. 195, con studio professionale a Caserta alla via San Carlo n. 84, è nominato esperto stimatore per la valutazione dell'immobile di proprietà della OMISSIS come da Provvedimento di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore del 17/04/2022 e successivo visto di autorizzazione dell'elenco dei quesiti del 20/06/2022, del G.D. dott.ssa Elisabetta Bernardel, nel fallimento n.2/2022 RG, curatore Dott. Salvatore Di Nosse, con incarico di formazione dei lotti e di stima dei beni immobili.

I beni immobili da stimare ricadono nel comune di Benevento (BN) e sono identificati al NCEU al foglio 79, p.lla 2254 subb. 11,12,20,21,30,33.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver effettuato in via preliminare parte delle verifiche, indagini e visure presso i competenti uffici, previo accordo con il nominato curatore fallimentare dott. Salvatore Di Nosse, in data 06/07/2022 ho effettuato il primo sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali, susseguitesì nei giorni 25/08/2022, 09/02/2023, 04/05/2023, 01/07/2023. Sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dei beni ubicati nel Comune di Benevento via F.Compagna, riportati attualmente al NCEU al foglio 79, p.lla 2254 subb. 11,12,20,21,30,33.

3. Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto di stima

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima risultano identificati al NCEU del Comune di Benevento al:

- foglio 79, p.lla 2254, **sub 11**, piano S1-T, cat A/10, classe 4, consistenza 4 vani, Sup.cat. mq.96,00, RC € 1332,46 - confinate a est con sub.3, a sud con terrapieno, a ovest con rampa di discesa al piano S1 sub.26, a nord con corsia comune sub.15 - *Destinazione assentita: Box Auto*
- foglio 79, p.lla 2254, **sub 12**, piano S1, cat C/6, classe 3, consistenza 67 mq, Sup.cat. mq.73, RC € 197,23 – confinante a nord con terrapieno, a sud-est con sub.13, a sud-ovest con corsia comune sub 15 a nord-ovest con sub 37 - *Destinazione assentita: Box Auto*
- foglio 79, p.lla 2254, **sub 20**, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, Sup.cat. mq.13, RC € 28,20 – confinante a nord con area comune di manovra sub 16, a est con sub 21, a sud con area sub 16, a ovest con area sub 16 - *Destinazione assentita: Posto Auto*
- foglio 79, p.lla 2254, **sub 21**, piano S1, cat C/6, classe 1, consistenza 12 mq, Sup.cat. mq.12, RC € 26,03 – confinante a nord con area comune di manovra sub 16, a est con sub 29, a sud con area sub 16, a ovest con area sub 20 - *Destinazione assentita: Posto Auto*
- foglio 79, p.lla 2254, **sub 30**, piano S1, cat C/6, classe 3, consistenza 19 mq, Sup.cat. mq.21, RC € 55,93 – confinante a nord con terrapieno, a nord-est/est con sub.37, a sud con corsia comune sub 15, a ovest con sub.5 - *Destinazione assentita: Box Auto*
- foglio 79, p.lla 2254, **sub 33**, piano T, cat A/10, classe 5, consistenza 8,5 vani, Sup.cat. mq.281,00, RC € 3.292,41 – confinante a nord con area parcheggio comune ai subb. 33-34 e sub.34, a est con Via Francesco Compagna e area di manovra comune sub.16, a sud con portico comune sub.22, a ovest con sub.11 e area esterna sub.34 - *Destinazione assentita: Locale Commerciale*

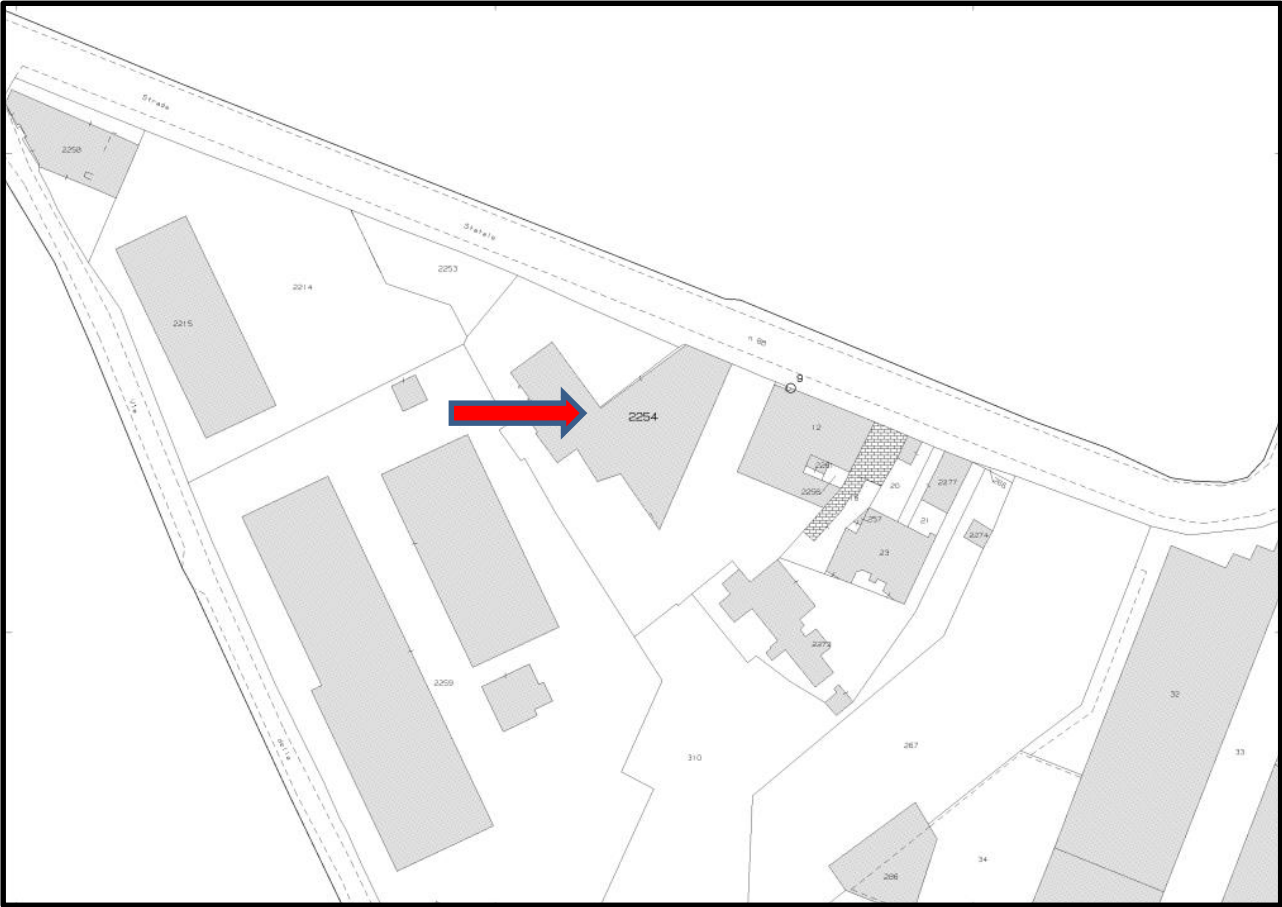
Essi sono prevenuti dalla OMISSIS alla OMISSIS in virtù di atto di COMPRAVENDITA 22/11/2010, TRASCRIZIONE del 23/11/2010 - Registro Particolare 9736, Registro Generale 13283, Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 61598/21427 del 22/11/2010.

I dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di compravendita ad eccezione del Sub.33 corrispondenti ai Subb.8-9-24 nel rogito.

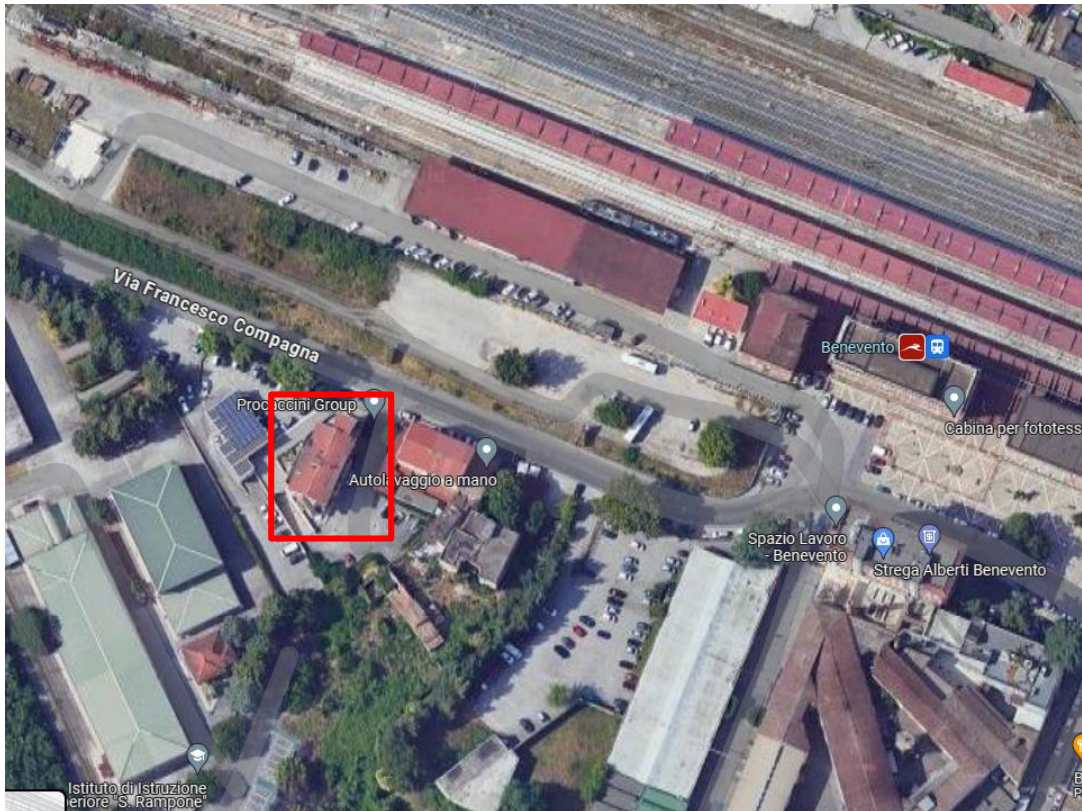
La società OMISSIS ha edificato previa demolizione di due fabbricati e sul suolo circostante pervenuti in virtù di:

- atto di compravendita del 04/05/2005 repertorio n.51589 raccolta n.15635 registrato a Benevento il 26/05/2005 al n.2161, trascritto il 26/05/2005 al n.8457 R.G. ed al n.4939 R.P. (venditore OMISSIS acquirente OMISSIS poi denominata OMISSIS previo verbale di assemblea a rogito del notaio Antonio SANGIUOLO del 22/02/2006 rep. n.53517 raccolta n.16580, trascritto il 20/03/2006 Reg. G. n.4311 Reg.P. n.2483) – *NCEU al F.79 p.lla 10 da sub 1 a sub 8 – CT al F.79 p.lle 9-11*
- atto di compravendita del 29/12/2006 repertorio n.55477 raccolta n.17709 registrato a Benevento il 09/01/2007 al n.146, trascritto il 09/01/2007 al n.436 R.G. ed al n.309 R.P. (venditore OMISSIS, acquirente OMISSIS) a rogito del notaio Antonio SANGIUOLO –*CT al F.79 p.lle 5-6-2252*

Si propone la vendita del bene in un unico lotto (**LOTTO UNICO**) poiché trattasi di un LOCALE COMMERCIALE già unico (fusione di due locali commerciali) con deposito interrato (già collegato con scala interna). Al fine di una maggiore appetibilità sul mercato del medesimo risulta conveniente accorpate quali pertinenze i due box auto ed i due posti auto, a servizio del personale e della clientela dei futuri esercenti. Tra l'altro questi ultimi avrebbero scarso mercato se venduti singolarmente non essendoci una notevole richiesta nella zona.



Individuazione del bene su mappa catastale



Individuazione del bene su ortofoto

4. Individuazione e descrizione materiale del lotto

Il bene oggetto di stima, proposto in un LOTTO UNICO, consiste in un LOCALE COMMERCIALE ubicato al piano terra di un fabbricato sito in Benevento alla via Francesco Compagna (CE), con annesso LOCALE DEPOSITO ubicato al piano seminterrato, due BOX AUTO anch'essi ubicati al piano seminterrato e due POSTI AUTO ubicati nell'area esterna comune all'intero stabile.

Il fabbricato risulta ubicato in una zona semiperiferica, edificata e dotata di tutti i servizi: oltre a numerosi fabbricati residenziali in zona risulta ubicato un centro sportivo, un centro commerciale, lo stabilimento industriale della "STREGA", la stazione ferroviaria di Benevento. Inoltre è facilmente raggiungibile in quanto collegata con la strada statale 212, e la strada statale 372, asse viari principali che collegano la città di Benevento con l'entroterra e le altre province campane. Il centro urbano di Benevento, e pertanto tutti gli uffici comunali, le scuole ed i servizi, distano circa 2 km. Il capoluogo di Regione, Napoli, è a circa 90 km. La strada in cui l'immobile risulta ubicato è ben asfaltata ed illuminata..



Il fabbricato in cui risultano ubicati gli immobili è costituito da quattro piani fuori terra oltre al piano interrato: al piano terra risulta ubicato il locale commerciale oggetto di stima, ai piani superiori diverse unità immobiliari destinate a civili abitazioni, al piano interrato diversi garages oltre al deposito oggetto di stima. Sull'area esterna insistono diversi posti auto tra cui i due posti auto anch'essi oggetto di stima.

La struttura del fabbricato è in c.a. con solai in latero-cemento, con tompagnatura in termoblocchi di laterizio e rivestimento con intonaco civile e pittura a quarzo; la copertura è a falde inclinate con manto di tegole di argilla. I quattro piani risultano collegati da un unico vano scala mentre il locale commerciale è accessibile direttamente dall'area esterna, quest'ultima delimitata da una recinzione in muratura e sovrastante ringhiera metallica, con annessi cancelli pedonali e carrabili.



- Il locale commerciale, sub.33, ubicato al piano terra del fabbricato, presenta una forma irregolare. Esso trova accesso dall'area esterna al fabbricato e non direttamente dalla strada, e si espone su tutti i lati mediante ampie vetrine che favoriscono un'ottima illuminazione naturale degli ambienti interni. Il locale si espone sul lato prospiciente la strada con un'ampia vetrata. Attualmente il locale risulta adibito ad uffici tant'è che è caratterizzato da una specifica distribuzione interna che divide la superficie del locale in sei vani, un ripostiglio, doppi servizi, disimpegni e vano ingresso. L'intero locale risulta pavimentato con piastrelle in grès porcellanato di colore beige chiaro 60x60 di buona qualità, mentre i servizi, risultano dotati della medesima pavimentazione e di rivestimenti in gres porcellanato di colore grigio chiaro fino ad un'altezza di 1,30mt ca, con sanitari in ceramica bianca e rubinetteria cromata, in buono stato di manutenzione. Le porte interne sono in alluminio con pannellatura in legno, gli infissi esterni in alluminio preverniciato e vetri camera. Tutti gli ambienti risultano tinteggiati di colore chiaro così come le soffitte, quest'ultime anche di controsoffitti in pannelli di cartongesso.

Gli impianti elettrici risultano a norma come da certificazione allegata alla richiesta di agibilità. Il riscaldamento e raffreddamento avviene mediante impianto di condizionamento centralizzato con diffusori a soffitto, mentre la produzione di acqua calda mediante l'utilizzo di uno scaldino elettrico. Il locale non necessita di alcun lavoro di manutenzione in quanto si presenta in buono stato conservativo, considerata anche la recente realizzazione, ad eccezione di una tinteggiatura generale da effettuare all'atto del rilascio, per un costo pari ad € 4.000,00. L'area esterna al fabbricato, prospiciente il locale sul lato nord e sul lato ovest, risulta di pertinenza esclusiva al locale commerciale sub.33: risulta totalmente pavimentata e ad una quota superiore rispetto all'area di manovra e parcheggio. Quest'ultima con accesso carrabile direttamente da via Francesco Compagna, risulta comune esclusivamente sia al locale commerciale oggetto di stima (sub.33) che al corpo di fabbrica anch'esso ad uso commerciale riportato al sub.34. Negli ultimi periodi alcuni fenomeni infiltrativi hanno interessato i locali garage sottostanti la suindicata area esterna. Lo scrivente ha rilevato che sono stati già effettuati alcuni interventi riparatori e pertanto in futuro è probabile la necessità di intervenire sulla pavimentazione esistente di detta area esterna al fine di migliorarne l'impermeabilizzazione. In tal caso l'eventuale spesa sarà ripartita proporzionalmente anche con i proprietari dei garage sottostanti essendo anche copertura degli stessi.

- Il locale deposito, sub.11, ubicato al piano interrato, risulta collegato mediante una scala interna a chiocciola al locale commerciale sovrastante. Esso trova accesso anche dalla rampa di discesa al piano garage, presenta una forma irregolare, con diverse tramezzature che dividono il locale in un vano ingresso, un primo vano di maggiore estensione, un secondo vano di minore estensione, un w.c. con antiwc. Esso presenta una pavimentazione in gres porcellanato di colore beige chiaro 60x60, porte interne in legno e finestroni alti in alluminio che consentono l'illuminazione e l'aerazione. Gli impianti elettrici risultano a norma come da certificazione allegata alla richiesta di agibilità, mentre la produzione di acqua calda mediante l'utilizzo di uno scaldino elettrico. Il locale è interessato da fenomeni di infiltrazioni dai sovrastanti viali pedonali condominiali e pertanto, a seguito dell'avvenuta risoluzione della problematica andrà effettuata una tinteggiatura dell'intero locale per un costo pari ad € 1.500,00, oltre alla eventuale necessità di reinstallare la scala a chiocciola nel caso di sua avvenuta vendita come bene mobile in separata sede e pertanto eventuale ulteriore costo aggiuntivo.
- I box auto annessi al lotto di vendita trovano accesso dalla corsia comune e presentano una pavimentazione in cemento industriale, impianto di illuminazione artificiale, porta d'ingresso del tipo basculante. Si presentano in buono stato conservativo, ad eccezione di alcune infiltrazioni provenienti dal terrazzo sovrastante da eliminare mediante interventi sul terrazzo medesimo. Pertanto i locali box necessitano di sola tinteggiatura per un costo pari ad € 700,00 cadauno.

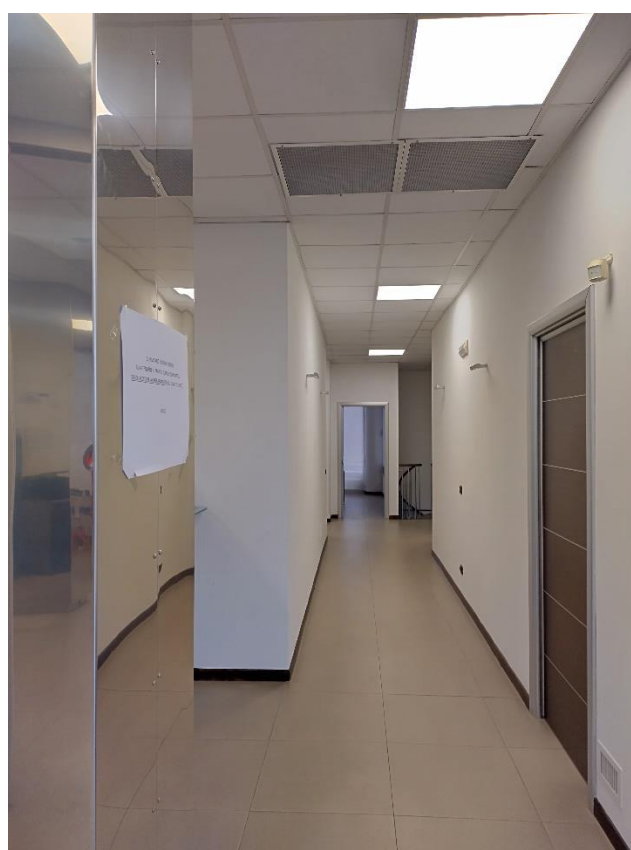
- I posti auto risultano ubicati nell'area esterna comune all'intero stabile, pavimentata, illuminata, recintata e con accessi pedonale e carrabile.

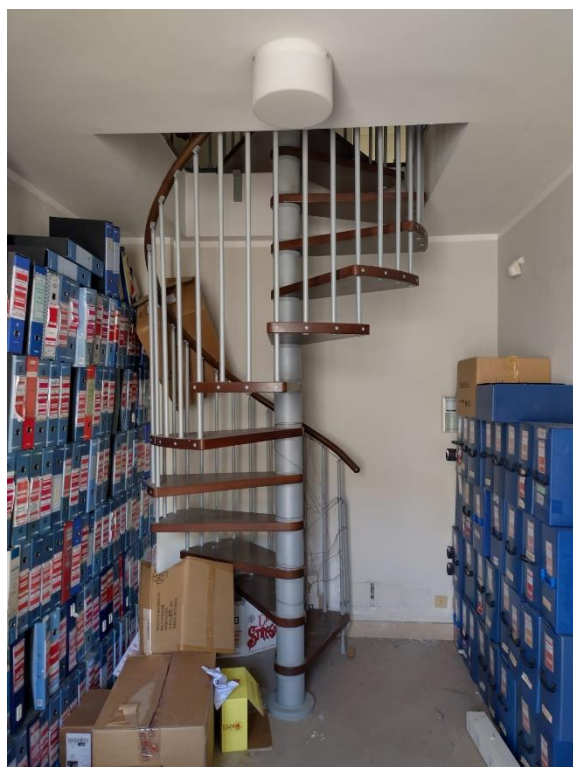
Per una immediata comprensione dello stesso si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegata documentazione fotografica.











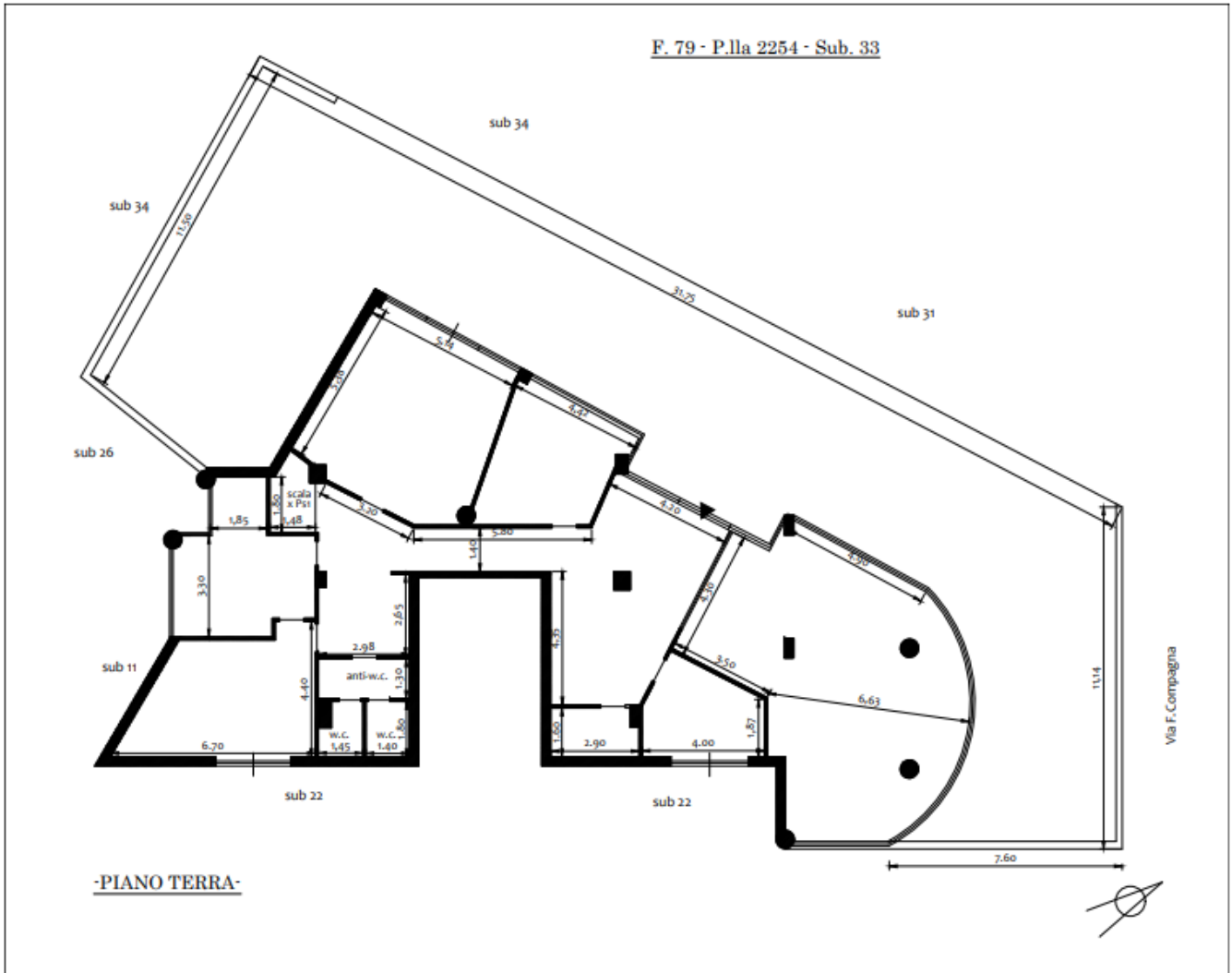




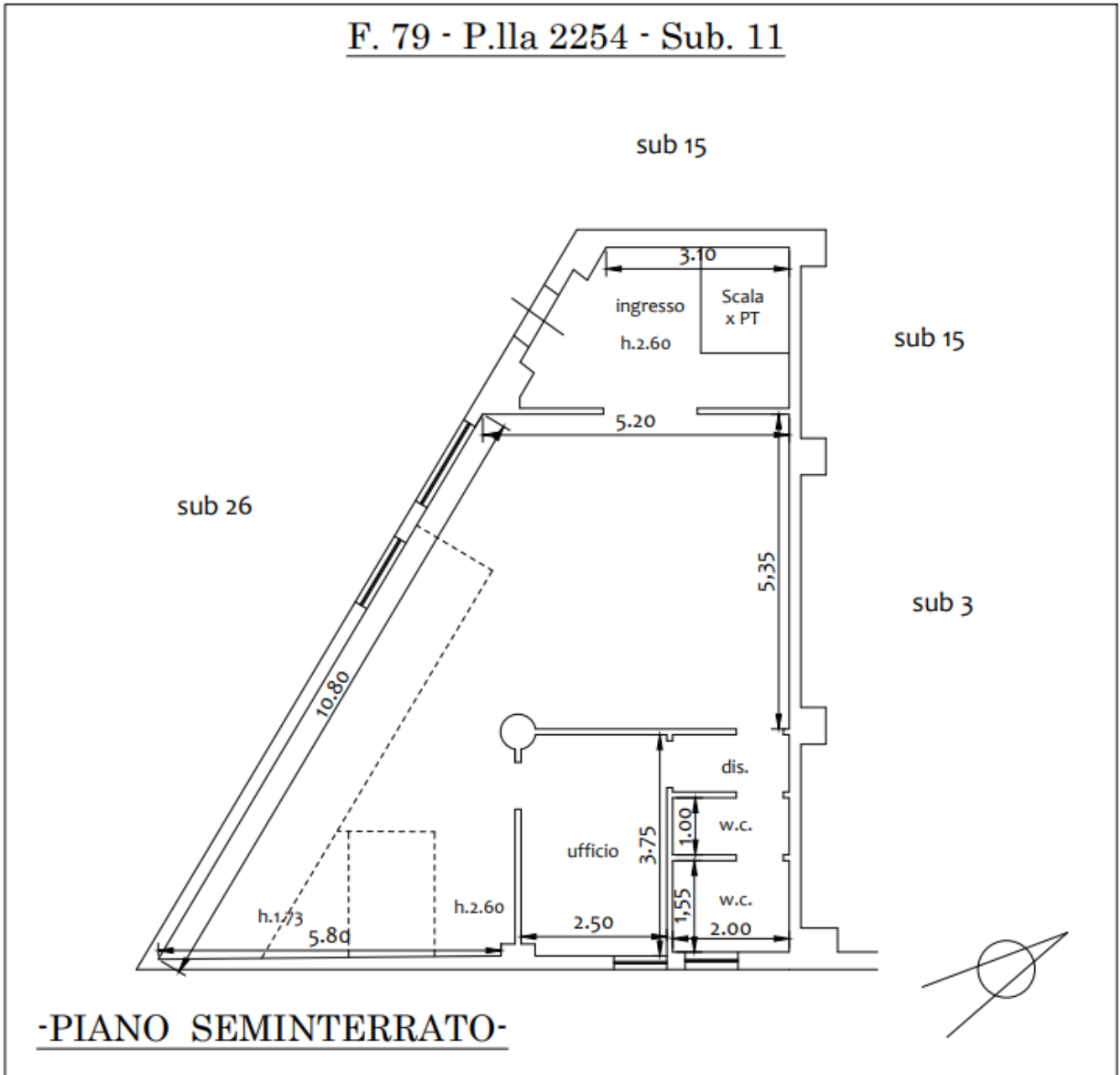




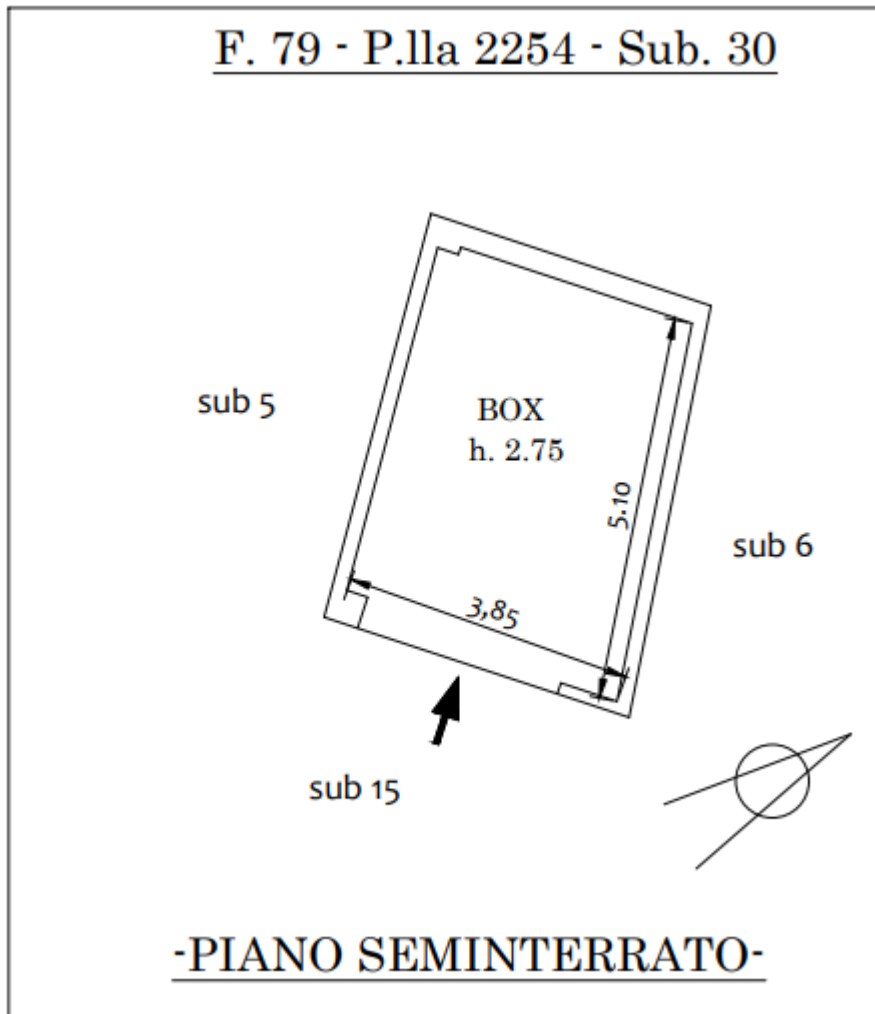
Restituzione grafica del rilievo Stato dei Luoghi Sub.33



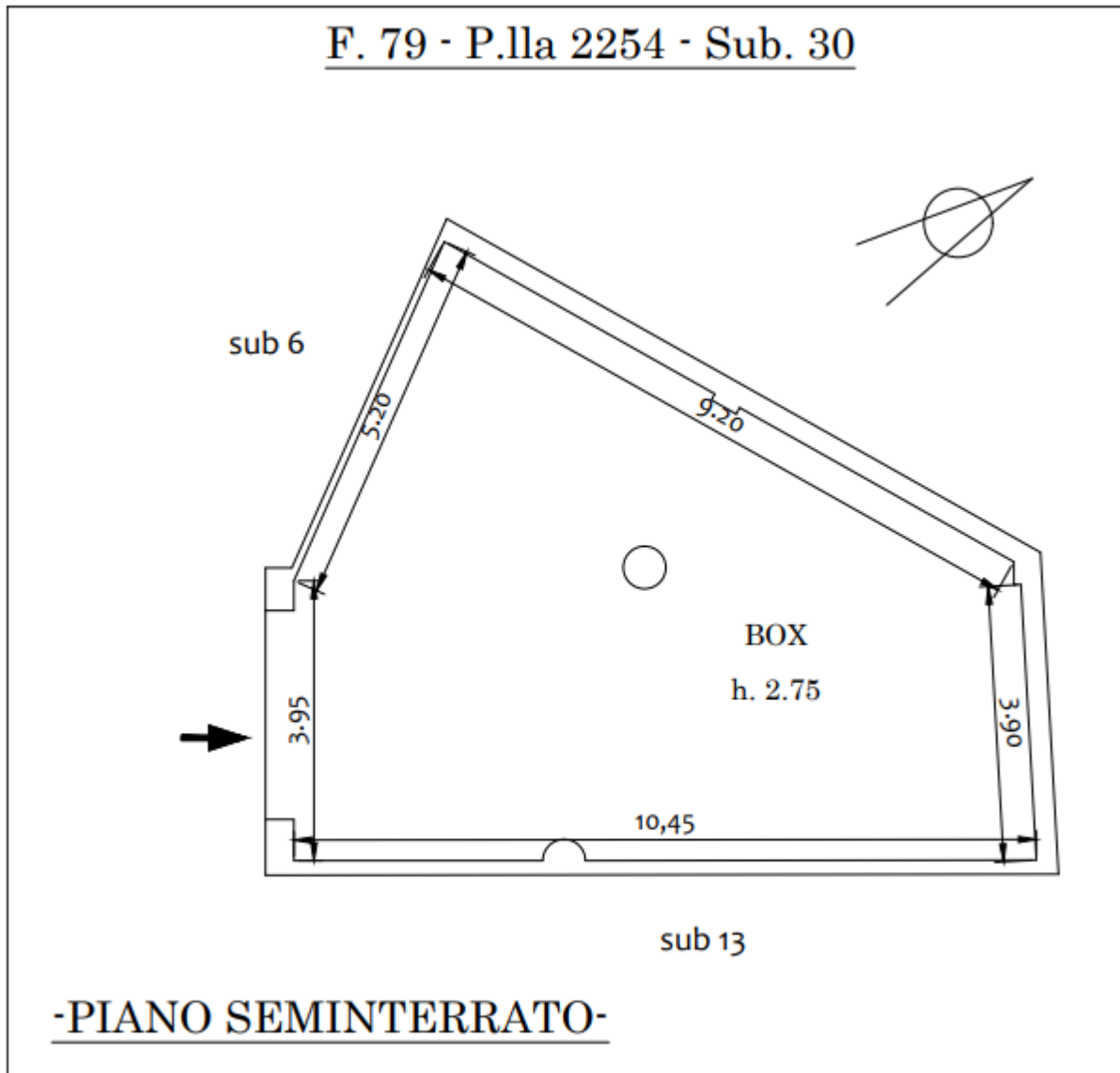
Restituzione grafica del rilievo Stato dei Luoghi Sub.11



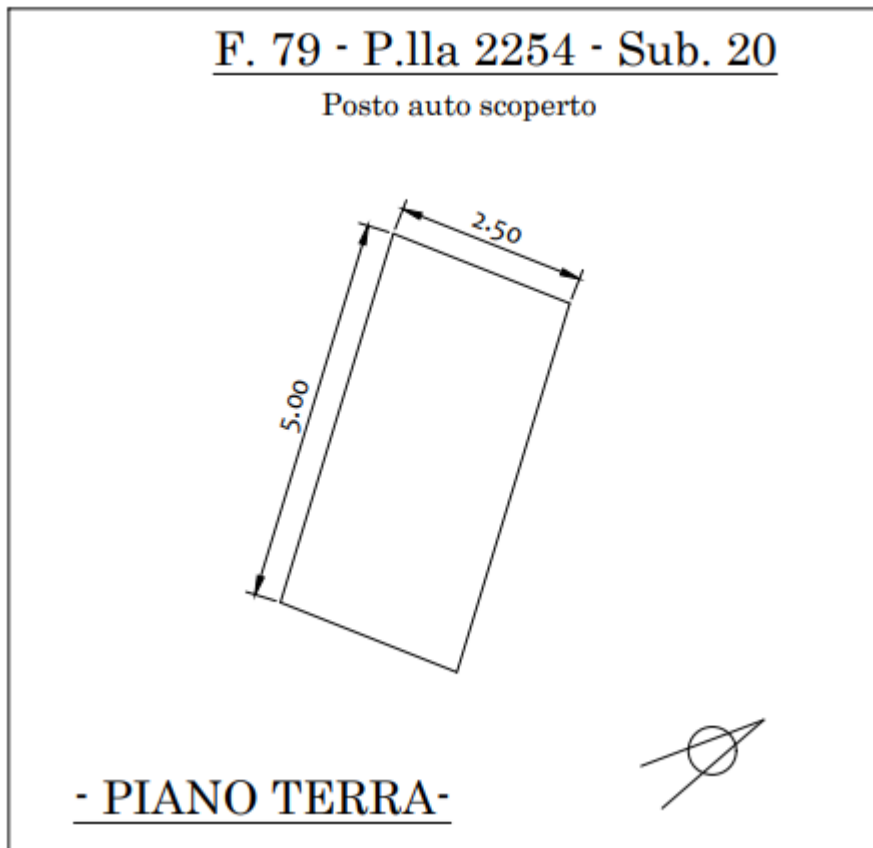
Restituzione grafica del rilievo Stato dei Luoghi Sub.30



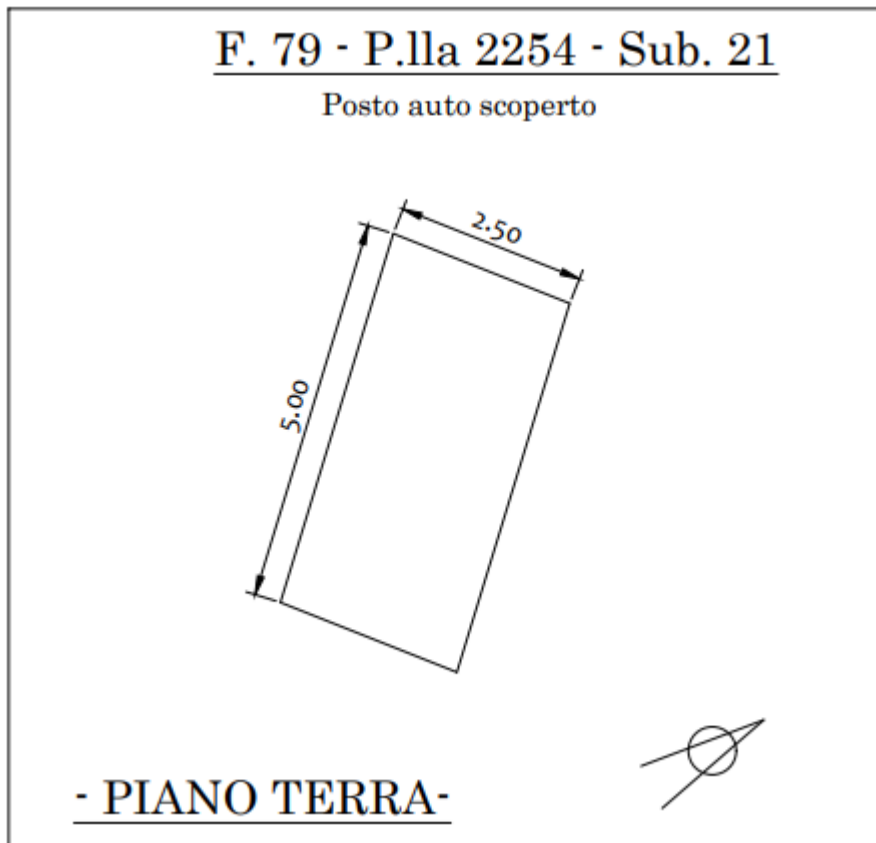
Restituzione grafica del rilievo Stato dei Luoghi Sub.12



Restituzione grafica del rilievo Stato dei Luoghi Sub.20



Restituzione grafica del rilievo Stato dei Luoghi Sub.21



Di seguito si riporta, a titolo esemplificativo, una descrizione delle *superfici nette* dei beni analizzati, nello stato di fatto in cui si trovano al momento dell'accesso (cfr. anche grafici di rilievo), nonché delle *superfici commerciali*, residenziali e non residenziali. Si precisa che ai fini della valutazione, saranno utilizzate le sole superfici commerciali, residenziali e non residenziali, ciascuna delle quali computate applicando dei coefficienti correttivi per ridurle ad un unico parametro cumulabile, la cui specifica è riportata in dettaglio al paragrafo riguardante la valutazione.

SUPERFICI NETTE E COPERTE DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE	SUB	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE COPERTA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
LOCALE COMMERCIALE	33	248,00	259,00	1.00	259,00
TERRAZZI	33	255,00	255,00	0.15	38,25
DEPOSITO SEMINTERRATO	11	83,00	96,00	0.60	57,60
BOX AUTO	12	67,00	73,00	0.60	43,80
BOX AUTO	30	19,00	21,00	0.60	12,60
POSTO AUTO	20	13,00	13,00	0.40	5,20
POSTO AUTO	21	12,00	12,00	0.40	4,80

Totale **superficie commerciale** ai fini della valutazione finale: **mq. 421,25**

5. Identificazione catastale del bene ed eventuali difformità tra stato dei luoghi e piantine catastali

Il lotto è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Benevento come segue :

Locale Commerciale

- foglio 79, p.lla 2254, sub 33, piano T, cat A/10, classe 5, consistenza 8,5 vani, Sup.cat. mq.281,00, RC € 3.292,41;

Tali dati corrispondono con quelli di variazione del 02/03/2011 prot. n. BN0082243 (n.20452.1/2011) FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO, e successive variazioni di classamento del 02/03/2012 prot. n. BN0043610 (n.4419.1/2012).

La Variazione “FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO” ha comportato la fusione degli originari:

foglio 79, p.lla 2254, sub 8, piano T;

foglio 79, p.lla 2254, sub 9, piano T;

foglio 79, p.lla 2254, sub 24, piano T.

Non sono intervenute variazioni nei dati catastali identificativi e neppure risultano, al momento della redazione della presente, richieste di variazioni da parte della ditta debitrice o di terzi o disposte di ufficio.

Deposito Seminterrato

- foglio 79, p.lla 2254, **sub 11**, piano S1-T, cat A/10, classe 4, consistenza 4 vani, Sup.cat. mq.96,00, RC € 1332,46;

Tali dati corrispondono con quelli di costituzione del 30/04/2008 prot. n. BN0105113 (n.1461.1/2008) e successive variazioni di classamento del 17/04/2009 prot. n. BN0088079 (n.5273.1/2009);

Non sono intervenute variazioni nei dati catastali identificativi e neppure risultano, al momento della redazione della presente, richieste di variazioni da parte della ditta debitrice o di terzi o disposte di ufficio.

Box Auto

- foglio 79, p.lla 2254, **sub 12**, piano S1, cat C/6, classe 3, consistenza 67 mq, Sup.cat. mq.73, RC € 197,23;

Tali dati corrispondono con quelli di costituzione del 30/04/2008 prot. n. BN0105113 (n.1461.1/2008) e successive variazioni di classamento del 17/04/2009 prot. n. BN0088078 (n.5272.1/2009);

Non sono intervenute variazioni nei dati catastali identificativi e neppure risultano, al momento della redazione della presente, richieste di variazioni da parte della ditta debitrice o di terzi o disposte di ufficio.

Posto Auto

- foglio 79, p.lla 2254, **sub 20**, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, Sup.cat. mq.13, RC € 28,20;

Tali dati corrispondono con quelli di costituzione del 30/04/2008 prot. n. BN0105113 (n.1461.1/2008) e successive variazioni di classamento del 17/04/2009 prot. n. BN0088079 (n.5273.1/2009);

Non sono intervenute variazioni nei dati catastali identificativi e neppure risultano, al momento della redazione della presente, richieste di variazioni da parte della ditta debitrice o di terzi o disposte di ufficio.

Posto Auto

- foglio 79, p.lla 2254, **sub 21**, piano S1, cat C/6, classe 1, consistenza 12 mq, Sup.cat. mq.12, RC € 26,03;

Tali dati corrispondono con quelli di costituzione del 30/04/2008 prot. n. BN0105113 (n.1461.1/2008) e successive variazioni di classamento del 17/04/2009 prot. n. BN0088079 (n.5273.1/2009);

Non sono intervenute variazioni nei dati catastali identificativi e neppure risultano, al momento della redazione della presente, richieste di variazioni da parte della ditta debitrice o di terzi o disposte di ufficio.

Box Auto

- foglio 79, p.lla 2254, **sub 30**, piano S1, cat C/6, classe 3, consistenza 19 mq, Sup.cat. mq.21, RC € 55,93;

Tali dati corrispondono con quelli di variazione del 11/03/2010 prot. n. BN0051957 (n.2514.1/2010) DIVISIONE, e successiva variazione di classamento del 19/11/2010 prot. n. BN0309971 (n.15330.1/2010).

Il sub 30 è stato originato dal precedente:

foglio 79, p.lla 2254, sub 2, piano S1-T-1, di cui alla dichiarazione di costituzione del 30/04/2008 prot. n. BN0105113(n.1461.1/2008) e successiva variazione di classamento del 17/04/2009 prot. n. BN0088078 (n.5272.1/2009);

Non sono intervenute variazioni nei dati catastali identificativi e neppure risultano, al momento della redazione della presente, richieste di variazioni da parte della ditta debitrice o di terzi o disposte di ufficio.

Locale commerciale Sub 33 e Deposito Sub 11

Dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo nonché dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio per il locale al Piano terra **Sub 33** non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente nella planimetria agli atti. Tuttavia è emersa una modifica della destinazione d'uso rispetto a quanto assentito dai titoli autorizzativi: pur se adibito alla destinazione di Uffici per la quale risulta censito, essa andrà modificata ripristinando la destinazione commerciale per la quale il locale risulta assentito urbanisticamente.

Inoltre è stata rilevata la fusione con il locale al piano seminterrato **sub 11** mediante una scala a chiocciola interna.

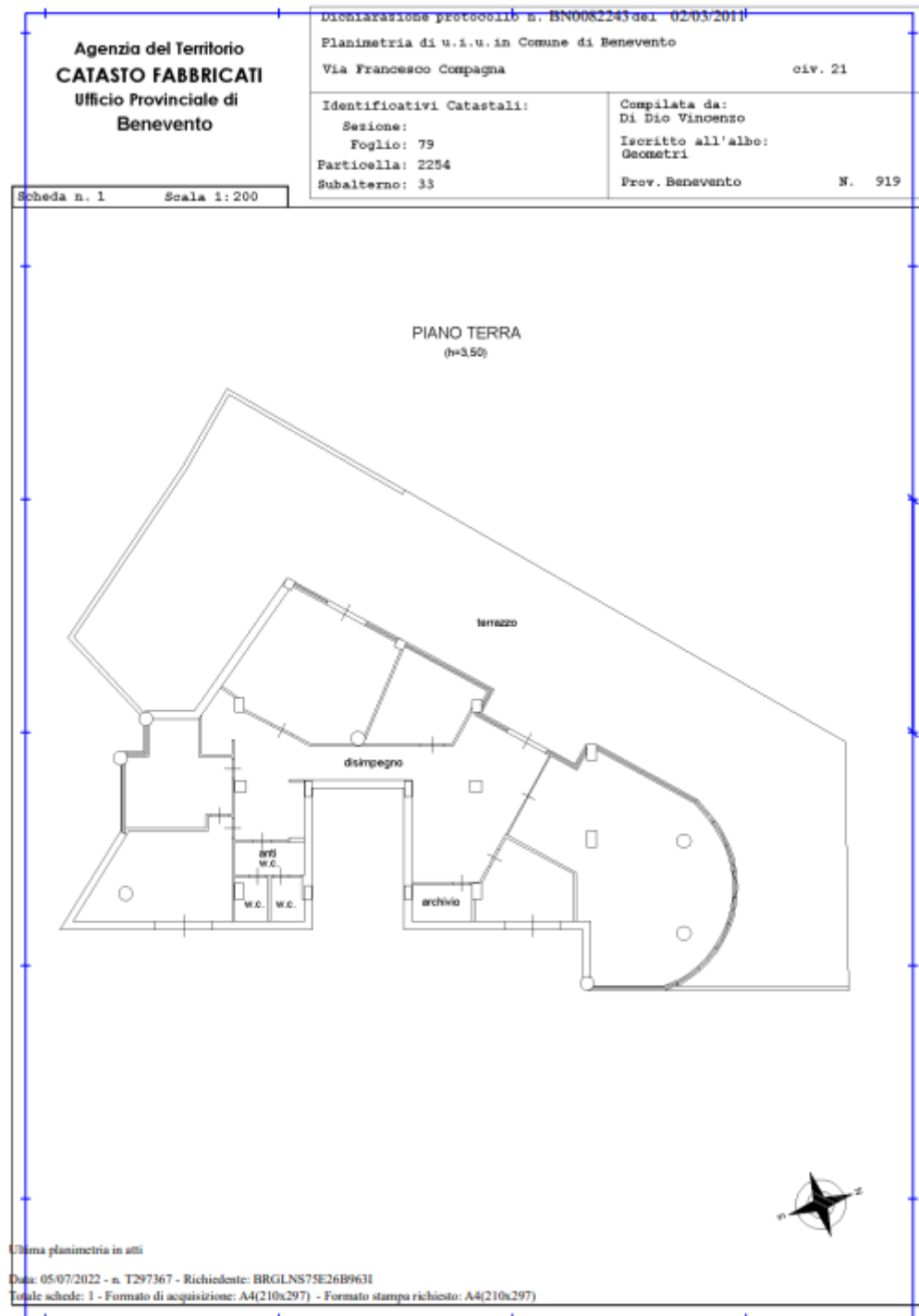
Per lo stesso Locale **Sub 11** non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente nella planimetria agli atti, ma è emersa una modifica della destinazione d'uso rispetto a quanto assentito dai titoli autorizzativi: pur se adibito alla destinazione di Uffici per la quale risulta censito, essa andrà modificata con la destinazione di deposito (o box auto per la quale il locale risulta assentito urbanisticamente, ma in tal caso andrebbero modificate le aperture per l'accesso)

Per la regolarizzazione catastale e quindi l'eliminazione della difformità, ovvero per la fusione dei due locali in un unico subalterno ed il ripristino delle destinazioni d'uso di locale commerciale al piano terra con annesso deposito al piano seminterrato necessita la presentazione di un Docfa (Variazione d'uso – Fusione).

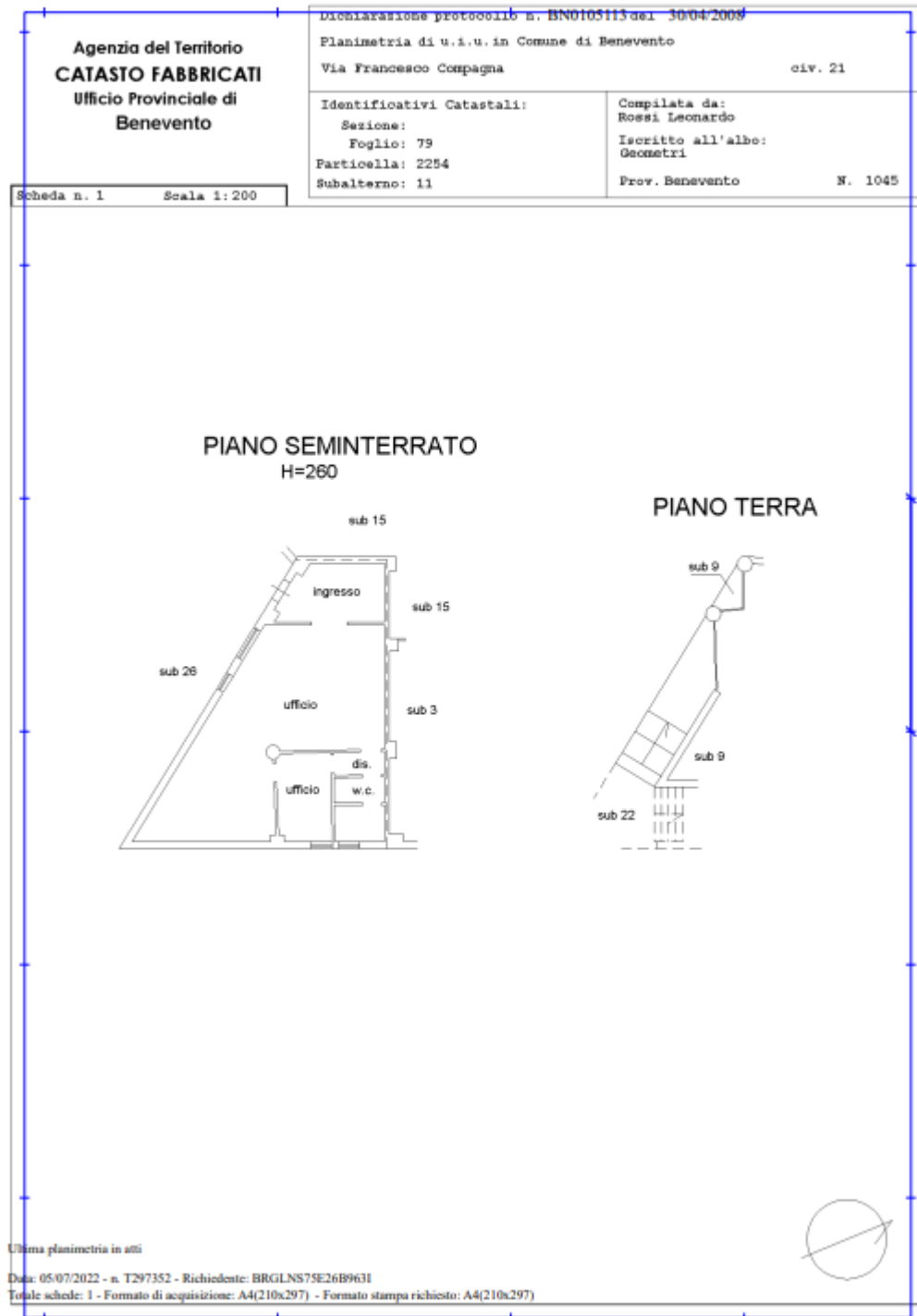
Costi da sostenere:

- Docfa (competenze e tributi) € 1.000,00

Data: 05/07/2022 - n. T297367 - Richiedente: BRGLNS75E26B963I

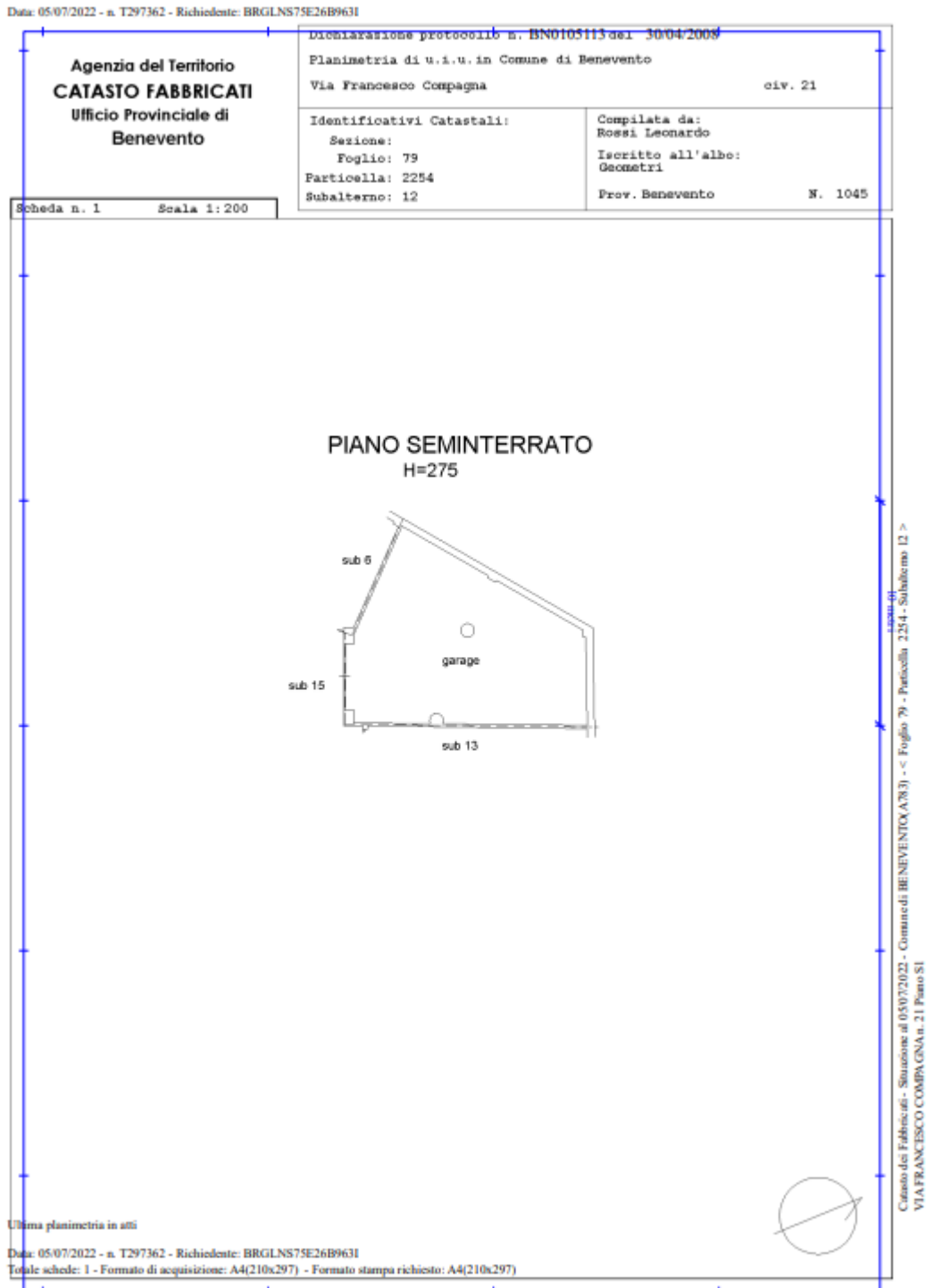


Data: 05/07/2022 - n. T297352 - Richiedente: BRGLNS75E26B9631



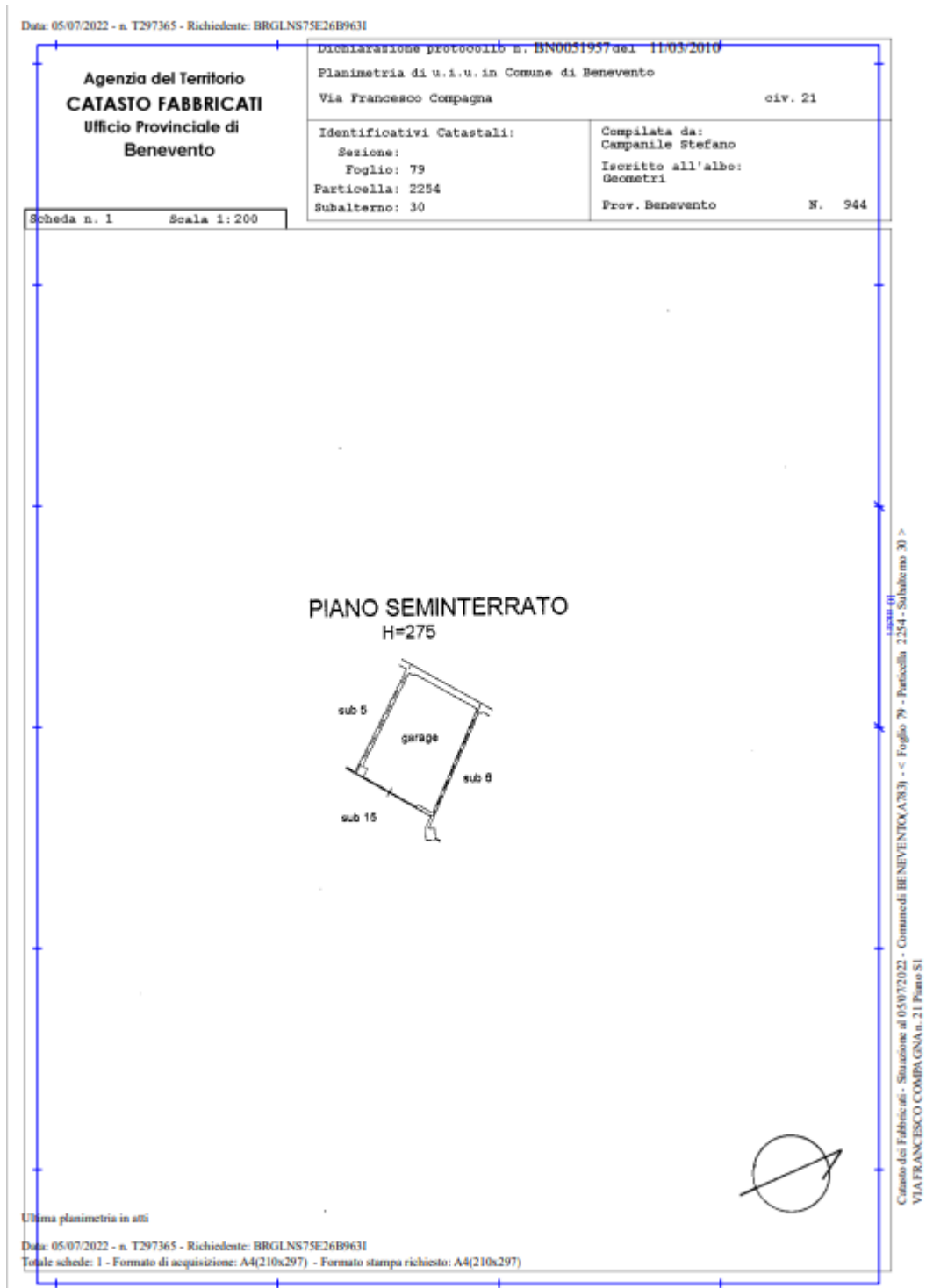
Box auto Sub 12

Dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo nonché dalle indagini effettuate presso l’Agenzia del Territorio non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente nella planimetria agli atti.



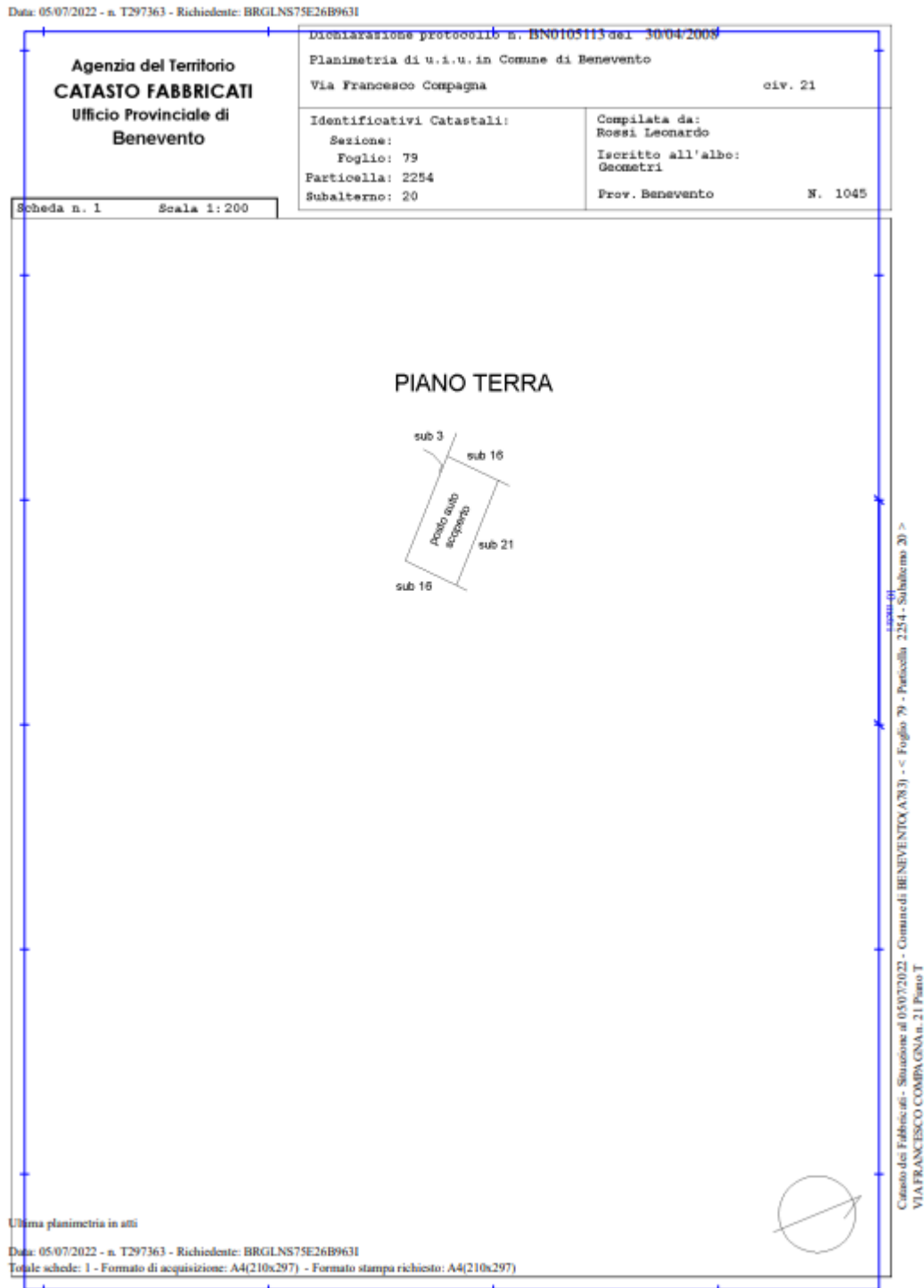
Box auto Sub 30

Dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo nonché dalle indagini effettuate presso l’Agenzia del Territorio non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente nella planimetria agli atti.



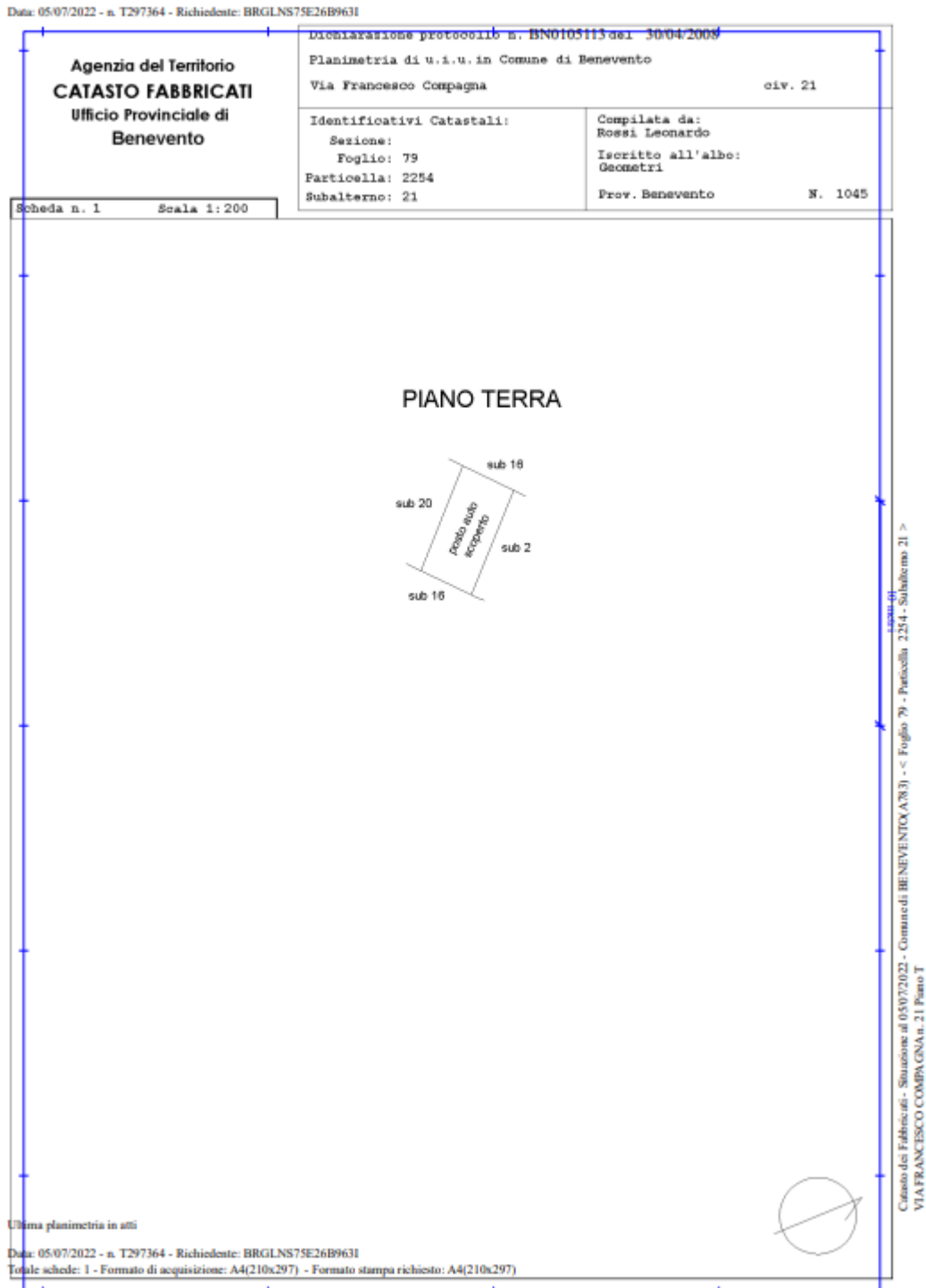
Posto auto Sub 20

Dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo nonché dalle indagini effettuate presso l’Agenzia del Territorio non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente nella planimetria agli atti.



Posto auto Sub 21

Dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo nonché dalle indagini effettuate presso l’Agenzia del Territorio non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente nella planimetria agli atti.



6. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un locale commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato sito in Benevento (BN) alla via Francesco Compagna n.21 ed annessi pertinenziali quali un'area esterna antistante, un deposito seminterrato con cui risulta collegato da scala interna, due box auto ubicati al piano seminterrato e due posti auto ubicati nell'area interna comune e circostante il fabbricato.

Il locale commerciale, attualmente diviso in vari vani e servizi, presenta una superficie coperta pari a mq.259,00 ca., per un'altezza pari a mt.3,50, l'area esterna pertinenziale risulta pavimentata ed avere una superficie pari a mq 255,00 ca., il deposito seminterrato collegato presenta una superficie coperta pari a mq.96,00 ca. ed un'altezza interna pari a mt.2,60, il primo box auto presenta una superficie coperta pari a mq 73,00 per un'altezza pari a mt.2,75, il secondo box auto una superficie coperta pari a mq 21,00 ca. ed un'altezza interna pari a mt.2,75, i due posti auto una superficie pari a mq.12 ca.

Il locale commerciale con annessa area esterna è riportato al NCEU al Foglio 79 p.lla 2254 sub.33; il deposito seminterrato è riportato al NCEU al Foglio 79 p.lla 2254 sub.11; il primo box auto è riportato al NCEU al Foglio 79 p.lla 2254 sub.12; il secondo Box auto è riportato al NCEU al Foglio 79 p.lla 2254 sub.30; il primo posto auto è riportato al NCEU al Foglio 79 p.lla 2254 sub.20; il secondo posto auto è riportato al NCEU al Foglio 79 p.lla 2254 sub.21.

Il locale commerciale confina a nord con area parcheggio comune ai subb. 33-34 e sub.34, a est con Via Francesco Compagna e area di manovra comune del fabbricato sub.16, a sud con portico condominiale sub.22, a ovest con sub.11 e area esterna sub.34.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della categoria catastale del locale commerciale attualmente censito A/10 ed al deposito interrato anch'esso censito A/10. Il fabbricato risulta edificato con PdC n.255/2005 e variante n.848/2008 con Attestato Dirigente SUE di avvenuta maturazione Silenzio Assenso Istanza di Agibilità rilasciato il 29/10/2009 cui lo stato dei luoghi risulta difforme in merito alla fusione di due locali commerciali adiacenti al piano terra, fusione con deposito interrato mediante scala di collegamento, diversa distribuzione di spazi interni.

Non risulta alcun ordine di demolizione delle opere abusive.

PREZZO BASE = Euro 802.000,00

7. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'intero complesso edilizio è stato realizzato in virtù di PdC n.255/05, rilasciato alla società OMISSIS in data 03/11/2005 e successivamente volturato in data 24/04/2006 alla OMISSIS. L'edificazione ha interessato i lotti di terreno riportato al NCEU di Benevento al Foglio 79 p.lle 9-10-11-15.

In corso di edificazione a seguito di acquisizione di altra porzione di terreno limitrofo, riportato al NCEU del Comune di Benevento al Foglio 79 p.lle 5-8-6 la società OMISSIS presentava variante per un incremento delle volumetrie abitative del fabbricato in corso di costruzione indicato come fabbricato A nonché la realizzazione di un nuovo e separato corpo di fabbrica ad uso commerciale indicato come fabbricato B in progetto. Pertanto veniva rilasciato in data 04/06/2007 il PdC n.848/07.

Con la Variante n.848/07 sono state assentite, tra l'altro, tutte le modifiche ai prospetti compreso quelle interessanti i locali al piano terra. Al progetto non risulta però allegata alcuna tavola che rappresenti graficamente il locale al piano terra ed il piano seminterrato. Tuttavia le rappresentazioni grafiche dei prospetti riportano anche le modifiche planimetriche apportate ai locali commerciali terranei, rilevate dallo scrivente confrontando lo stato dei luoghi ed i grafici allegati al PdC 255/05. Nella relazione tecnica descrittiva allegata al PdC 848/07 il Tecnico ha dichiarato la totale assenza di aumento di volume e di superficie rispetto al PdC 255/05.

Per una esatta identificazione delle eventuali difformità urbanistiche lo scrivente ha quindi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento anche una ricerca di eventuale rilascio di Certificato di Agibilità (oggi Segnalazione Certificata di Agibilità).

Ai sensi dell'art.25 del DPR 380/201 l'istanza del proprietario deve essere corredata da una serie di documenti ovvero:

- richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

In data 22/05/2008 è stata presentata dalla OMISSIS alla richiesta di agibilità corredata da una serie di documenti tra cui anche:

- la dichiarazione del direttore dei Lavori riguardo la conformità delle opere eseguite rispetto al PdC 225/05 e variante 848/07
- attestazione di iscrizione dell'immobile al catasto con relative visure per subalterni (e planimetrie)

In data 29/10/2009 veniva rilasciato dal Dirigente del dell'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento un'attestazione dell'avvenuta maturazione del "silenzio assenso" di cui al DPR 380/2001 relativo trasmessa dalla OMISSIS in data 22/05/2008 al prot. n.1967 del complesso edilizio assentito dal PdC n.255/05 e variante n.848/07, identificato al Foglio 79 p.la 2254 sub da 1 a 14 e da 17 a 21.

Nell'attestazione del dirigente dell'Ufficio Tecnico si fa riferimento a tutti i subalterni catastali costituenti il fabbricato e pertanto dichiarati agibili al 22/05/2008.

L'elaborato planimetrico, allegato alle relative planimetrie catastali a cui si fa riferimento nell'istanza di agibilità, è stato presentato all'Agenzia del Territorio in data 30/04/2008 al prot. n. BNo105113.

Si è constatato quindi che i subalterni oggetto della presente relazione di stima all'atto dell'avvenuta istanza di agibilità e successiva poi maturazione del silenzio assenso erano così identificati:

DATI CATASTALI ATTUALI (PIGNORAMENTO)	DATI CATASTALI AL 22/05/2008 (ISTANZA DI AGIBILITA')
SUBALTERNO 11	SUBALTERNO 11
SUBALTERNO 12	SUBALTERNO 12
SUBALTERNO 20	SUBALTERNO 20
SUBALTERNO 21	SUBALTERNO 21
SUBALTERNO 30	SUBALTERNO 2
SUBALTERNO 33	SUBALTERNO 8-9-24

Successivamente all'istanza di agibilità e relativa attestazione di silenzio assenso sono state apportate diverse modifiche con la conseguente presentazione di diverse schede catastali ed elaborati planimetrici: prot. BN 0051957 del 11/03/2010, prot. n.BN0059678 del 19/03/2010, prot. n.BN0082243 del 02/03/2011, prot. n.0061892 del 19/03/2012, prot. n.BN0149565 del 21/10/2013.

Tuttavia nessun intervento risulta essere stato assentito da alcun titolo autorizzativo: a seguito di indagini presso l'ufficio tecnico difatti non sono emersi ulteriori permessi rilasciati alla società OMISSIS e/o a chi avente diritto.

Pertanto, a seguito di tutte le indagini effettuate nonché accertamento dell'esistenza di un Certificato di Agibilità di cui all'attestazione dirigenziale della maturazione del silenzio assenso, lo scrivente ha concluso che i locali oggetto della presente valutazione sopra menzionati presentano le seguenti difformità urbanistiche.

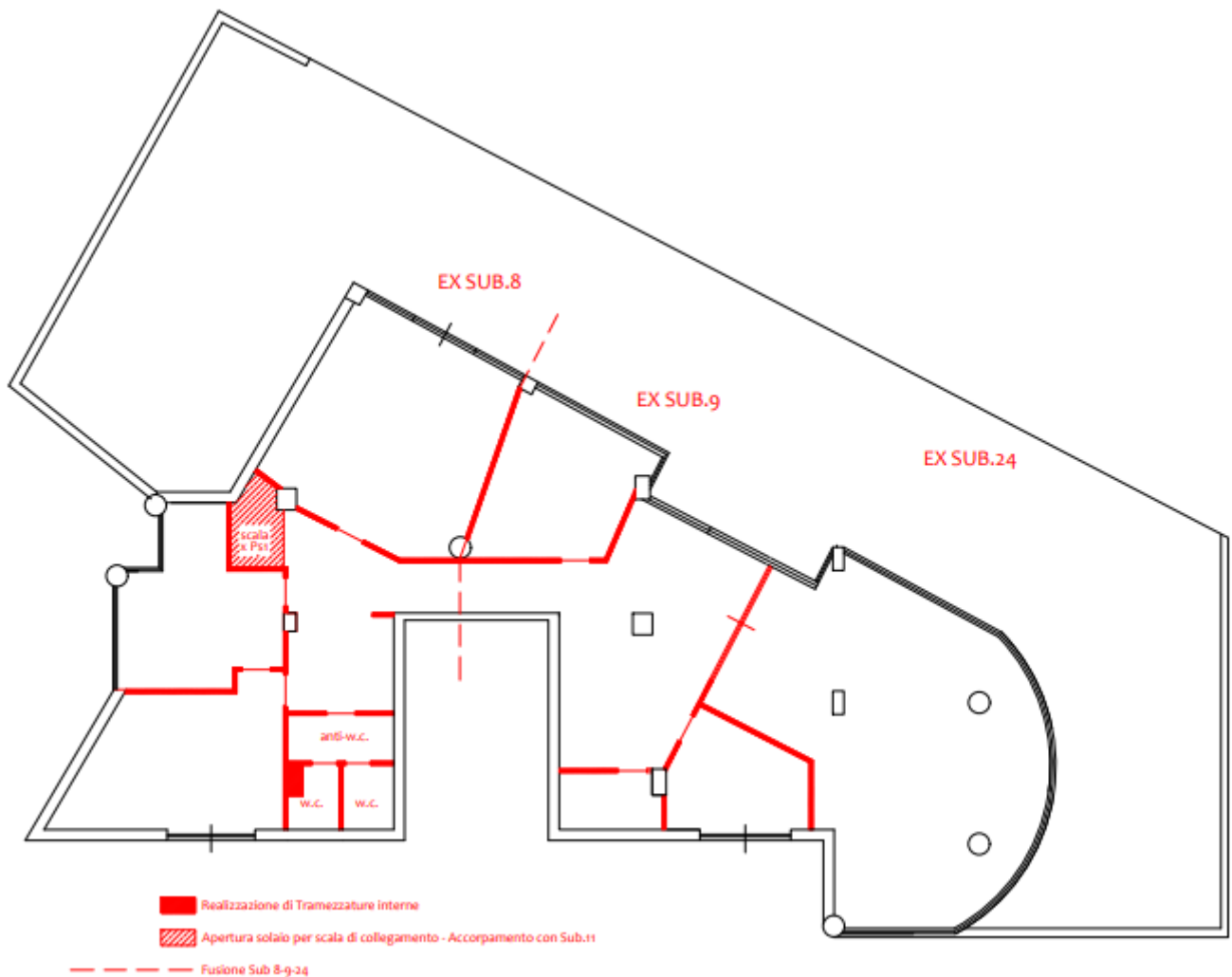
Locale commerciale al piano terra sub.33

Locale deposito al piano seminterrato sub.11:

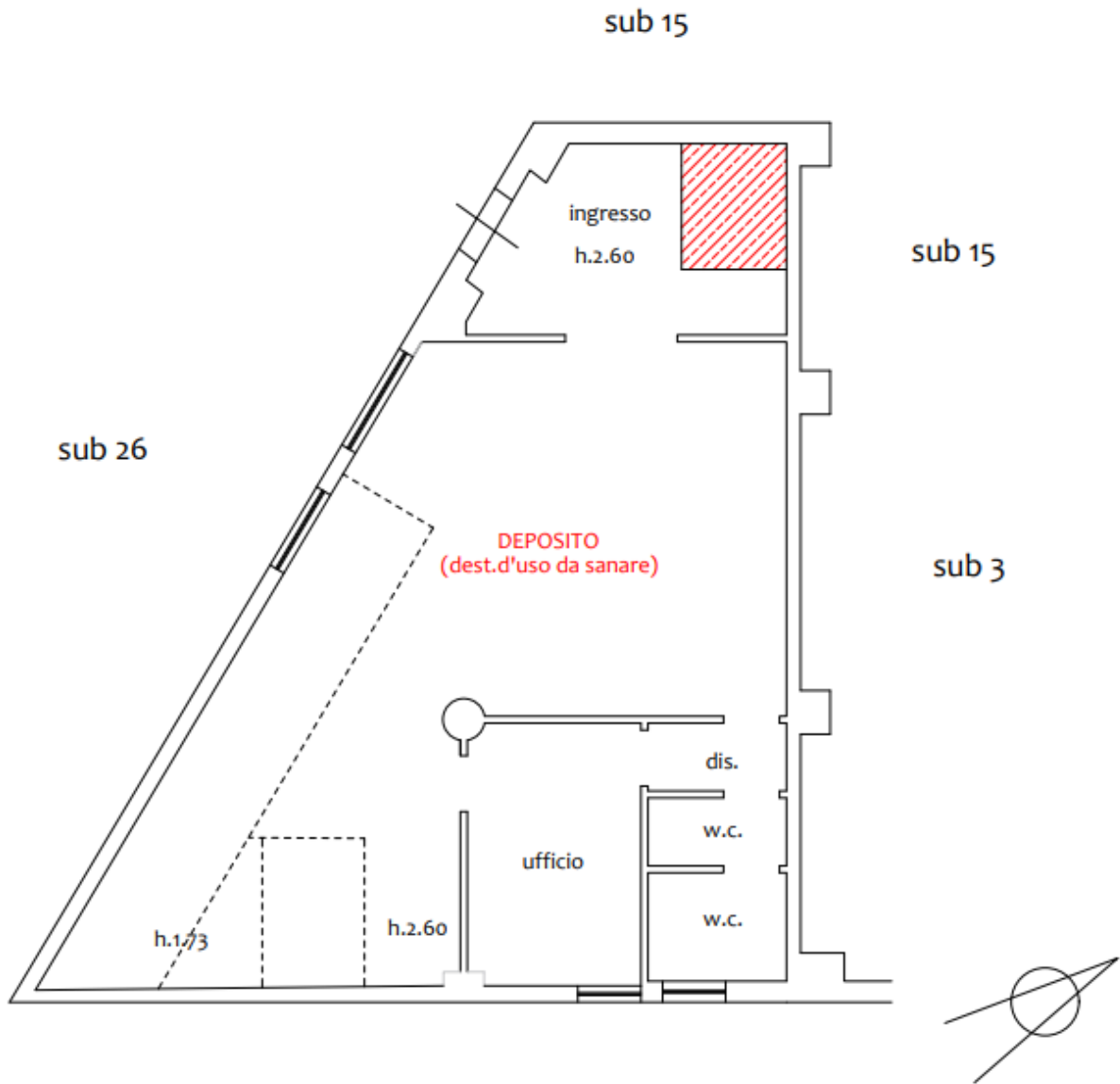
- Fusione di due locali commerciali di minore estensione
- Fusione con locale interrato (sub.11) mediante realizzazione di Scala interna
- Realizzazione di tramezzature interne sia al piano terra (sub.33) che al piano seminterrato (sub.11)
- Destinazione d'uso ovvero uffici anziché commerciale al piano terra) e uffici anziché box auto al piano seminterrato)


Mediante SCIA in sanatoria è possibile sanare la fusione dei locali al piano terra, l'annessione del locale al piano seminterrato a cui andrà modificata la destinazione d'uso da box auto (assentita a deposito) nonché la diversa distribuzione degli spazi interni. Non è ammessa la sanatoria del cambio di destinazione d'uso ai locali terranei in quanto le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato, disciplinante l'area in cui ricadeva l'intervento edilizio, prevedevano parametri specifici relative alle destinazioni d'uso, nel caso specifico di destinazione commerciale.

PIANTA CON INDICAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE SUB.33



PIANTA CON INDICAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE SUB.11



 Apertura solaio per scala di collegamento
Accorpamento con Sub.33

Box auto Sub.12

- Nessuna difformità

Box auto Sub.30

- Nessuna difformità

Posto Auto Sub.20

- Nessuna Difformità

Posto Auto Sub.21

- Nessuna Difformità

Le opere realizzate risultano oggetto di Certificato di Collaudo Statico depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Benevento in data 09/02/2007 al n. reg. 8246/06, a corredo del Deposito n.8246 del 07/06/2006 prot. gen. N.493436 del 06/06/2006 e relativamente alle opere in c.a. di cui al PdC n.255/05; ulteriore Certificato di Collaudo depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Benevento in data 11/02/2008 n.10174/07 a corredo del Deposito n.10174 del 18/07/2007 e relativamente alle opere in c.a. di cui al PdC n.848/07.

Costi per regolarizzazione urbanistica:

• Per regolarizzazioni urbanistiche (Sanatoria Fusione e diversa distribuzione di spazi interni, cambio d'uso locale PS1) (diritti, sanzione e bolli)	€	1.300,00
• Deposito Strutturale in sanatoria compreso collaudo (apertura botola scala)	€	5.000,00
• Sanzione per deposito strutturale in sanatoria (min.€1.000/max€3.000)	€	3.000,00
• Redazione Ape locale commerciale	€	500,00
• Richiesta di agibilità (diritti)	€	500,00
• Competenze professionali per pratiche comunali e agibilità	€	3.500,00

8. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il locale commerciale ubicato al Piano Terra (Sub.33) risulta locato ad uso Ufficio, insieme ai due posti auto esterni (sub.20 e sub.21), mediante regolare contratto di Locazione registrato all'Agenzia del Territorio il 21/01/2020 al n.000304 serie 3T e codice identificativo TEH20T000304000RI, con decorrenza a partire dal 07/01/2020 e scadenza al 06/01/2026 per un importo complessivo annuo pari ad € 14.400,00 + iva, alle società:

- OMISSIS con sede in OMISSIS, p.iva OMISSIS, per un importo annuo complessivo pari ad € 9.600,00 + iva da pagarsi in 12 rate mensili anticipate pari ad € 800,00 + iva cadauna;
- OMISSIS con sede in OMISSIS, p.iva OMISSIS, per un importo annuo complessivo pari ad € 4.800,00 + iva da pagarsi in 12 rate mensili anticipate pari ad € 400,00 + iva cadauna.

Il locale deposito ubicato al Piano Seminterrato (Sub.11) risulta locato parzialmente (Superficie locata mq.53) ad uso Ufficio mediante regolare contratto di Locazione registrato all'Agenzia del Territorio il 01/09/2022 al n.004005 serie 3T e codice identificativo TEH22T004005000BB, con decorrenza a partire dal 01/09/2022 e scadenza al 31/08/2028 per un importo complessivo annuo pari ad € 2.400,00 + iva, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate pari ad € 200,00 + iva cadauna, alla società:

- OMISSIS con sede in OMISSIS, p.iva OMISSIS

Il contratto si scioglierà automaticamente al momento della vendita dell'immobile da parte della Curatela, che sarà comunicata al conduttore almeno 30 giorni prima della data indicata per il rilascio.

I due box auto (su.12 e sub.30) risultano liberi. Il sub.12 risulta occupato da cose lasciate dal precedente occupante. L'aggiudicatario, all'avvenuta consegna da parte della Curatela dovrà liberare l'immobile, per un costo previsto (compreso trasporto a rifiuto ed oneri di discarica) pari ad € 1.000,00.

9. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Domande Giudiziali (con la precisazione se la relativa controversia sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni: **nulla**
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nulla**
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nulla**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso (per es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale, con la specificazione se risultino trascritti o meno: **nulla**
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **nulla**

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Locale deposito sub.11

- ✓ **Iscrizione ipotecaria:**
- ISCRIZIONE del 23/11/2010 - Registro Particolare 1844 Registro Generale 13284
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 61599/21428 del 22/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- ✓ **Pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):
- TRASCRIZIONE del 21/01/2022 - Registro Particolare 537 Registro Generale 612
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2/2022 del 14/01/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (Presente procedura).

Box Auto sub.12

- ✓ **Iscrizione ipotecaria:**
- ISCRIZIONE del 23/11/2010 - Registro Particolare 1844 Registro Generale 13284
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 61599/21428 del 22/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- ✓ **Pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):
- TRASCRIZIONE del 21/01/2022 - Registro Particolare 537 Registro Generale 612
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2/2022 del 14/01/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (Presente procedura).

Posto Auto sub.20

- ✓ **Iscrizione ipotecaria:**

nessuna

✓ **Pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):

- TRASCRIZIONE del 21/01/2022 - Registro Particolare 537 Registro Generale 612
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2/2022 del 14/01/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (Presente procedura).

Posto Auto sub.21

✓ **Iscrizione ipotecaria:**

nessuna

✓ **Pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):

- TRASCRIZIONE del 21/01/2022 - Registro Particolare 537 Registro Generale 612
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2/2022 del 14/01/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (Presente procedura).

Box Auto sub.30

✓ **Iscrizione ipotecaria:**

nessuna

✓ **Pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):

- TRASCRIZIONE del 21/01/2022 - Registro Particolare 537 Registro Generale 612
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2/2022 del 14/01/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (Presente procedura).

Locale commerciale sub.33

✓ **Iscrizione ipotecaria:**

nessuna

✓ **Pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):

- TRASCRIZIONE del 21/01/2022 - Registro Particolare 537 Registro Generale 612
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2/2022 del 14/01/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (Presente procedura).

subb originari 8-9

- ISCRIZIONE del 23/11/2010 - Registro Particolare 1844 Registro Generale 13284
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 61599/21428 del 22/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Difformità urbanistiche riscontrate e costi per la regolarizzazione:

Locale comm.le PT sub.33 - Locale Deposito PS1 sub.11:

- Fusione di due locali commerciali di minore estensione
- Fusione con locale interrato (sub.11) mediante realizzazione di Scala interna
- Realizzazione di tramezzature interne sia al piano terra (sub.33) che al piano seminterrato (sub.11)
- Destinazione d'uso ovvero uffici anziché commerciale (piano terra) e deposito (piano seminterrato)

Box auto Sub.12

- Nessuna difformità

Box auto Sub.30

- Nessuna difformità

Posto Auto Sub.20

- Nessuna Difformità

Posto Auto Sub.21

- Nessuna Difformità

Costi per regolarizzazione urbanistica SUBB 33-11:

- | | |
|---|------------|
| • Per regolarizzazioni urbanistiche (Sanatoria Fusione e diversa distribuzione di spazi interni, cambio d'uso locale PS1) (diritti, sanzione e bolli) | € 1.300,00 |
| • Deposito Strutturale in sanatoria compreso collaudo (apertura botola scala) | € 5.000,00 |
| • Sanzione per deposito strutturale in sanatoria (min.€1.000/max€3.000) | € 3.000,00 |
| • Redazione Ape locale commerciale | € 500,00 |
| • Richiesta di agibilità (diritti) | € 500,00 |
| • Competenze professionali per pratiche comunali e agibilità | € 3.500,00 |

Difformità Catastali

Locale commerciale PT sub.33 - Locale deposito al PS sub.11:

- Cambio di destinazione d'uso + Fusione

Box auto Sub.12

- Nessuna difformità

Box auto Sub.30

- Nessuna difformità

Posto Auto Sub.20

- Nessuna Difformità

Posto Auto Sub.21

- Nessuna Difformità

Costi da sostenere:

- Docfa + Elaborato Planimetrico (competenze e tributi) € 1.000,00

10. Verifica appartenenza dei beni al suolo demaniale

I Beni non ricadono in zona demaniale né appartengono al patrimonio indisponibile di un ente pubblico.

11. Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni oggetto della presente relazione di stima non risultano gravato da livelli, censi e uso civico. Gli stessi e l'area in cui ricadono non sono soggetti a vincoli paesaggistici ed ambientali.

12. Oneri Condominiali

Come da comunicazione dell'Amministrazione Condominiale si riportano di seguito le rate condominiali **annuali** relative ai singoli immobili

Locale a piano terra	Sub 33	1.666,00
Locale piano S1 -T	Sub 11	210,33
Box piano S1	Sub 30	65,37
Box piano S1	Sub 12	230,52
Posto Auto T	Sub 20	3,41
Posto Auto T	Sub 21	3,41

Risultano ancora in fase di elaborazione e quindi successiva approvazione assembleare i consuntivi degli anni precedenti. Pertanto non è stato possibile quantificare eventuale sospesi da regolarizzare.

13. Valutazione dei beni

Per meglio chiarire quanto di seguito si dirà, occorre evidenziare alcuni concetti generali dell'estimo e dei metodi estimativi. Un bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione anche alla ragione per cui è richiesta la stima. La dottrina estimativa si fonda essenzialmente su tre concetti: il bene economico, il prezzo e il mercato. Il bene economico trova la misura della propria utilità e del suo valore nella possibilità di essere scambiato, ma soprattutto di aderire alle cosiddette "leggi di mercato" di cui la più nota è la cosiddetta legge della domanda e dell'offerta. Ogni stima è fatta nella previsione del valore venale da attribuire al bene, tenendo conto dell'andamento del mercato che non è sempre certo e costante, con lo scopo ultimo di attribuire al bene il suo "più probabile valore di mercato". Tenendo conto della finalità della stima, si può determinare il più probabile valore di mercato attraverso diversi metodi di stima, che possono essere sintetici o analitici. In genere, la stima del più probabile valore di mercato di un immobile avviene attraverso un procedimento di stima diretto (Market Comparison Approach MCA), basato cioè sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri simili, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, compravenduti sulla stessa piazza, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato, in tempi prossimi a quelli di riferimento della stima ed infine, a mezzo di parametri tecnici (metro quadro, metro cubo v.p.p., superficie coperta in metri quadri, numero dei vani, etc.), omogenei e facilmente confrontabili, è possibile stabilire un prezzo in Euro/Mq. Al valore che si ottiene in prima analisi, per il quale si tiene conto del principio dell'ordinarietà, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni: ad esempio, la vicinanza dell'ubicazione rispetto ad assi viari e comuni limitrofi, la presenza di servizi quali energia elettrica e acqua (caratteristiche estrinseche); ed ancora i requisiti di prospicenza e di luminosità, l'accessibilità, lo stato di conservazione, eventuali dislivelli, le coltivazioni presenti, eventuali capacità edificatorie, etc. (caratteristiche intrinseche).

Bisogna apportare le eventuali aggiunte e detrazioni per tutte quelle condizioni caratteristiche o valori, positivi o negativi che in realtà sono al di sopra, al di sotto, o comunque fuori dalla normalità supposta (ad esempio: diritto di usufrutto, spese per il ripristino della normale funzionalità, valore di aree annesse: cortile, accessori, stato di possesso, regolarizzazioni, difformità, etc.).

VALUTAZIONE DEL BENE

In linea generale il più probabile valore di mercato del bene è quel valore che si ottiene applicando una media ponderale tra valori ottenuti con il metodo di stima sintetica comparata e quelli ottenuti mediante una stima analitica per capitalizzazione dei due redditi.

(V1) Stima diretta

(V2) Stima indiretta

$$V = (V_1 + V_2 / 2)$$

a) PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO PER PUNTI DI MERITO (O VALORI TIPICI)

Il metodo si fonda sull'analisi delle caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale, accessibilità; qualificazione ambientale) posizionali intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento), intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia, tipologia, stato conservativo) che determinano il valore unitario ponderato attraverso dei coefficienti correttivi (punti di merito) che indicheremo con k_i . Il più probabile valore di mercato è ottenuto dalla seguente formula:

$$V_1 = VAL \times K \times Sc$$

assumendo

V_1 è il valore di mercato oggetto di stima;

VAL è il valore per metro quadro dell'immobile;

K è il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche, prodotto dei coefficienti k_i ad esse attribuite;

Sc è la Superficie commerciale dell'immobile.

Caratteri ambientali K1	Caratteristiche fabbricato K2	Posizione servizi (uffici pubblici, trasporti, commerciali, ecc..) K3	Stato di conservazione K4
Ottimi 1,05	Economico 0,95	Ottime: entro 300 m 1,05	Buono 1,05
Buoni 1,00	Normali 1,00	Buone: tra 300 e 1000 m 1,00	Normale 1,00
Mediocri 0,95	Distintive 1,05	Mediocri: tra 1000 e 3000 m 0,95	Sufficiente 0,95
Scadenti 0,90	Prestigiose 1,15	Scadenti: oltre 3000 0,90	Mediocre 0,85
			Scadente 0,70

Luminosità K5	Esposizione e vista K6	Riscaldamento K7
Molto luminoso 1,10	Esterna panoramica 1,10	Autonomo 1,05
Luminoso 1,05	Esterna 1,05	Centralizzato 1,00
Mediamente luminoso 1,00	Mista 1,00	Centralizzato con contabilizzatore 1,02
Poco luminoso 0,95	Interna 0,95	Assente 0,95

Piano K8	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	0,75	0,75
Terra/rialzato	0,90	0,90
Primo	0,90	0,90
Secondo	0,97	0,85
Terzo	1,00	0,80
Superiori	1,05	0,70
Ultimo piano	1,10	0,70
Attico	1,2	0,75

Età edificio K9	Ottimo stato	Normale	Scadente
1-20 anni	1,05	1,00	0,95
20-40 anni	1,05	1,00	0,90
Oltre 40anni	1,10	1,00	0,85

Esaminate tutte le caratteristiche dell'immobile, la ricerca del più equo valore di mercato si è basata sull'analisi dei dati raccolti dagli intermediari della zona, attraverso le indicazioni fornite dai tecnici locali e professionisti che hanno operato in zona, e che hanno fornito i dati delle compravendite di immobili simili ed ubicati in zona da essi effettuate, nonché in maniera analitica attraverso il borsino immobiliare, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (dati OMI), nonché dai valori derivanti da compravendite riportate sul sito dell'Agenzia delle Entrate per il periodo 01/2019 - 12/2022.

VALORI OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA URBANA SEMICENTRALE - VIALE PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DEI RETTORI, VIA DELLE PUGLIE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1000	1500	L	6	12	N
Magazzini	NORMALE	650	900	L	4	5	N
Negozi	NORMALE	900	1600	L	5,5	9	L

Dai valori dichiarati di atti di compravendita recenti di immobili simili ubicati nella zona, sono stati individuati n. 6 valori dai quali, escludendo tre di essi ritenuti estremamente inferiori o superiori alla media, è stato ricavato un valore medio pari ad € 1.150,00/mq ca.



Terziario Commerciale - Aprile 2019

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato:
75.000 €

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **BENEVENTO**
Zona OMI: **C1**
Immobile: **TCO C01 105**
m²
Quota trasferita **100%**

Terziario Commerciale - Novembre 2019

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato:
140.000 €

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **BENEVENTO**
Zona OMI: **C1**
Immobile: **TCO C01 34** m²
Quota trasferita **100%**

Terziario Commerciale - Febbraio 2020

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato:
90.000 €

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **BENEVENTO**
Zona OMI: **C1**
Immobile: **TCO C01 102**
m²
Quota trasferita **100%**

Terziario Commerciale - Dicembre 2020

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato:
160.000 €

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **BENEVENTO**
Zona OMI: **C1**
Immobile: **TCO C01 145**
m²
Quota trasferita **100%**

Terziario Commerciale - Ottobre 2022

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato:
210.000 €

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **BENEVENTO**
Zona OMI: **C1**
Immobile: **TCO C01 101**
m²
Quota trasferita **100%**

Terziario Commerciale - Luglio 2021

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato:
55.000 €

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **BENEVENTO**
Zona OMI: **C1**
Immobile: **TCO C01 81** m²
Quota trasferita **100%**

Comune di **BENEVENTO**
Zona OMI: **C1**
Immobile: **TCO C01 81** m²
Quota trasferita **100%**

Il borsino immobiliare, per la tipologia terziario/uffici, riporta i seguenti dati:

QUOTAZIONI DI VENDITA

	Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.			
Valore minimo		Valore medio		Valore massimo
<i>Euro</i> 641		<i>Euro</i> 773		<i>Euro</i> 905

	Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo		Valore medio		Valore massimo
<i>Euro</i> 874		<i>Euro</i> 1.165		<i>Euro</i> 1.456

QUOTAZIONI DI AFFITTO

	Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.			
Valore minimo		Valore medio		Valore massimo
<i>Euro</i> 3,27		<i>Euro</i> 3,94		<i>Euro</i> 4,62

	Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo		Valore medio		Valore massimo
<i>Euro</i> 4,55		<i>Euro</i> 6,05		<i>Euro</i> 7,55

Infine è stato fatto un riscontro sul libero mercato, attraverso una indagine di valori reperiti da agenzie immobiliari della zona, perché questi dati sono ritenuti generalmente più realistici.

Infatti gli intermediari, operando sul territorio in analisi, hanno sotto controllo la reale situazione del mercato locale, nell'esatto momento storico dell'analisi. La veridicità dei dati si è infine confrontata con le offerte di vendita on-line dei siti web dedicati e delle riviste di settore. Le agenzie consultate hanno riferito di un mercato immobiliare in crisi anche per Benevento (BN), rispecchiando così lo stesso andamento nazionale; tuttavia la zona in oggetto e quelle prossime ad essa, rispetto ad altre sul territorio, riesce a conservare un apprezzabile mercato, registrando una discreta compravendita di immobili, con prezzi che oscillano tra i 1.100,00€/mq e 1.600,00 €/mq a seconda dello stato conservativo e dei valori di locazione che oscillano tra i 5,00 €/mq e 8 €/mq.

Pertanto a seguito delle indagini effettuati e dei dati reperiti e sopra riportati, considerando anche tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione, riportate nei paragrafi precedenti, tra cui la recente realizzazione degli stessi e le finiture in buono stato conservativo ed impianti interni rispondenti alla normativa vigente, nonché l'estensione dell'intero lotto di vendita, per l'immobile in oggetto si assumono i seguenti valori:

Vendita: €/m 1.600,00;

Locazione: €/m² 6,00;

I posti auto ed i box auto, così come il deposito seminterrato, sono stati inseriti come superfici pertinenziali nel calcolo delle superfici commerciali, moltiplicando i valori per il relativo coefficiente di riduzione.

Pertanto per la stima si considereranno i soli valori unitari di Vendita e Locazione per locali commerciali.

a) PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima analitica o indiretta del valore di mercato di un bene economico si elabora attraverso l'attualizzazione della sua redditività R_n netta, futura, ordinaria e prevedibile per n anni ad un saggio di capitalizzazione indicato dal mercato o desunto dall'analisi economica. Il reddito netto si ricava deducendo dal reddito lordo R_l (canone di locazione) le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.).

Il canone di locazione mensile R_l si ottiene dal prodotto della superficie utile lorda SUL per il valore locativo al m^2 V_l cioè:

$$R_l = SUL \times V_l$$

$$R_n = R_l - \text{spese} = R_l - 30\%$$

Il saggio di capitalizzazione (o di investimento) r dei beni immobili è compreso tra il 2% ed il 5,0%, prendendo il valore medio del 3,00% si applica la relazione:

$$r = [3,00\% + (\text{fattori ascendenti}) - (\text{fattori discendenti})]$$

Fattori ascendenti:

Nessuno

Fattori discendenti:

- disponibilità di spazi circostanti pubblici e privati utilizzati per parcheggi;
- ubicazione semicentrale;
- particolari pregi architettonici o artistici dell'edificio;
- utilizzazione particolare non richiedente eccessivi oneri di manutenzione;
- destinazioni particolari che conferiscono maggiore sicurezza di locazione.

Il calcolo dei fattori discendenti ha dato: - 0,60%

Pertanto il tasso di capitalizzazione risulta pari a:

$$r = [3,00\% - 0,60\%] = 2,40\%$$

Il valore dell'immobile sarà pari a:

$$V_2 = R_n / r$$

a1) STIMA DIRETTA

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times k_8 \times k_9$$

$$K = 1,00 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,05 = 1,26$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato è:

$$V_1 = 421,25 \text{ m}^2 \times 1,26 \times 1.600,00 \text{ €/m}^2 = \text{circa } \text{€ } 849.232,00$$

a2) STIMA INDIRETTA

$$R_l = \text{SUL} \times V_l$$

$$R_n = R_l - \text{spese} = R_l - 30\%$$

$$R_l = 421,25 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 \text{ al mese} = 2.527,50 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mensilità} = \text{€ } 30.330,00$$

$$R_n = \text{€ } 30.330,00 - 30\% = \text{€ } 21.231,00$$

Il valore dell'immobile sarà pari a:

$$V_2 = R_n / r$$

$$V_2 = \text{€ } 21.231,00 \times 100 / 2,40 = \text{€ } 884.625,00$$

MEDIA TRA LE STIME

$$V = (V_1 + V_2) / 2$$

$$V = (\text{€ } 849.232,00 + \text{€ } 884.625,00) / 2 = \text{€ } 866.928,50$$

A questo importo si detraggono le spese strettamente necessarie alla soluzione dei difetti e delle problematiche riscontrate e che di seguito si sintetizzano.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I costi da sostenere risultano:

• Opere di tinteggiatura	€ 6.900,00
• Regolarizzazione urbanistica	€ 13.800,00
• Regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
• Trasporto a discarica beni depositati	€ 1.000,00

VALORE TOTALE DEL LOTTO DI VENDITA =

$$V - \text{adeguamenti e correzioni} = \text{€ } 866.928,50 - \text{€ } 22.700,00 = \text{€ } 844.228,50$$

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO DI VENDITA

In definitiva, non essendoci ulteriori spese da portare in detrazione, si ottiene il valore del bene corrispondente all'immobile libero da ogni peso e/o vincolo. Tuttavia, considerando il periodo di forte crisi economica ancora in corso, il netto calo di vendite che il mercato immobiliare ha subito, come evidenziato anche dagli intermediari della zona contattati, che i beni compravenduti attraverso le procedure esecutive e concorsuali sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare (si pensi ad esempio a danni rilevati successivamente alla vendita, eventuali costi non previsti da sostenere successivamente al trasferimento, eventuale posa di scala interna tra i due locali se venduta in separata sede, altri onorari per professionisti, mancata immediata disponibilità dell'immobile poiché locato, deperimento dell'immobile che può intervenire tra la stima e la aggiudicazione, eventuali oneri comunali per sanatorie e regolarizzazioni non comunicate dall'Ente allo scrivente esperto stimatore in sede di stima, etc.) e quindi la maggiore difficoltà per l'eventuale aggiudicatario, **si propone di decurtare** dall'importo stimato **una percentuale pari al 5%**, corrispondente ad Euro 42.211,42.

Pertanto effettuando questa ulteriore riduzione ed arrotondando per difetto, ritengo che **il più probabile valore di mercato come base di vendita, per l'immobile del lotto di vendita è:**

V = Euro 802.000,00

14. Valutazione della quota indivisa per gli immobili oggetto di stima

Trattasi della quota di 1/1 dell'intera proprietà. I cespiti appartengono al debitore in quota esclusiva (piena proprietà).

15. Conclusioni

Dall'esame dell'intero fascicolo e dai controlli effettuati dallo scrivente, non sono emerse cause oppure ostacoli sostanziali ai fini della vendita all'asta. Si riporta di seguito un quadro sinottico del lotto di vendita.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un locale commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato sito in Benevento (BN) alla via Francesco Compagna n.21 ed annessi pertinenziali quali un'area esterna antistante, un deposito seminterrato con cui risulta collegato da scala interna, due box auto ubicati al piano seminterrato e due posti auto ubicati nell'area interna comune e circostante il fabbricato.

Il locale commerciale, attualmente diviso in vari vani e servizi, presenta una superficie coperta pari a mq.259,00 ca., per un'altezza pari a mt.3.50, l'area esterna pertinenziale risulta pavimentata ed avere una superficie pari a mq 255,00 ca., il deposito seminterrato collegato presenta una superficie coperta pari a mq.96,00 ca. ed un'altezza interna pari a mt.2,60, il primo box auto presenta una superficie coperta pari a mq 73,00 per un'altezza pari a mt.2,75, il secondo box auto una superficie coperta pari a mq 21,00 ca. ed un'altezza interna pari a mt.2,75, i due posti auto una superficie pari a mq.12 ca.

Il locale commerciale con annessa area esterna è riportato al NCEU al Foglio 79 p.lla 2254 sub.33; il deposito seminterrato è riportato al NCEU al Foglio 79 p.lla 2254 sub.11; il primo box auto è riportato al NCEU al Foglio 79 p.lla 2254 sub.12; il secondo Box auto è riportato al NCEU al Foglio 79 p.lla 2254 sub.30; il primo posto auto è riportato al NCEU al Foglio 79 p.lla 2254 sub.20; il secondo posto auto è riportato al NCEU al Foglio 79 p.lla 2254 sub.21.

Il locale commerciale confina a nord con area parcheggio comune ai subb. 33-34 e sub.34, a est con Via Francesco Compagna e area di manovra comune del fabbricato sub.16, a sud con portico condominiale sub.22, a ovest con sub.11 e area esterna sub.34.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della categoria catastale del locale commerciale attualmente censito A/10 ed al deposito interrato anch'esso censito A/10. Il fabbricato risulta edificato con PdC n.255/2005 e variante n.848/2007, dotato di Attestato Dirigente SUE di avvenuta maturazione silenzio assenso Istanza di Agibilità rilasciato il 29/10/2009, cui lo stato dei luoghi risulta difforme in merito alla fusione di due locali commerciali adiacenti al piano terra, fusione con deposito interrato mediante scala di collegamento, diversa distribuzione di spazi interni.

Non risulta alcun ordine di demolizione delle opere abusive.

PREZZO BASE = Euro 802.000,00

Il sottoscritto, geometra Alfonso Brignola, ritenendo di aver operato con serena obiettività, rassegna la presente relazione in espletamento dell'incarico ricevuto.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Caserta, 09/04/2024

L'esperto Stimatore
geometra Alfonso Brignola