



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura

N° 67/2003 R.G.E.

G. Es.: Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi

PERIZIA

Art. 173 bis Disp. Att. C.p.c.

Perito: ing. Mariano Russo

Ottobre 2011

RELAZIONE**INDICE**

| | |
|---|--------|
| A) PREMESSA | pag. 4 |
| A).1 Affidamento dell'incarico | |
| A).2 Svolgimento delle operazioni | |
| A).3 Completezza dei documenti | |
| B) BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO | “ 5 |
| B).1 Individuazione dei beni oggetto del pignoramento | |
| B).2 Formazione dei lotti | |
| C) LOTTI | “ 6 |
| C).1 Identificazione | |
| C).2 Descrizione | |
| D) REGOLARITÀ URBANISTICA | “ 10 |
| E) REGOLARITÀ CATASTALE | “ 11 |
| E).1 Identificazione | |
| E).2 Rispondenza dati | |
| E).3 Variazioni | |
| F) STATO DI POSSESSO | “ 12 |
| G) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | “ 13 |
| G).1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente | |
| G).2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare/regolarizzare | |
| H) INFORMAZIONI | “ 15 |
| H).1 Spese | |
| H).2 Proprietari | |
| I) STIMA | “ 17 |
| I).1 Criteri e metodi | |
| I).2 Stima | |
| J) QUOTE INDIVISE | “ 22 |
| K) CONCLUSIONI | “ 22 |

ALLEGATI

| | | |
|--|------|----|
| 1) DOCUMENTAZIONE VARIA | | |
| Verbale di giuramento dell'esperto | pag. | 1 |
| Richiesta all'Agenzia del Territorio | " | 3 |
| Verbali di sopralluogo | " | 4 |
| Delega | " | 7 |
| Contratto di comodato | " | 9 |
| Contratto di locazione | " | 16 |
| 2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE | | |
| Estratto di mappa | " | 1 |
| Visure storiche per immobile | " | 2 |
| Planimetrie | " | 5 |
| 3) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA | | |
| Ispezione ordinaria particella n. 239 sub 2 | " | 1 |
| Ispezione ordinaria particella n. 239 sub 3 | " | 3 |
| Nota di iscrizione 3186/522 | " | 4 |
| Nota di iscrizione 5027/957 | " | 6 |
| Nota di trascrizione 7317/5218 | " | 8 |
| Nota di trascrizione 10896/6348 | " | 10 |
| Nota di iscrizione 18220/4759 | " | 12 |
| 4) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA | | |
| Certificato di destinazione urbanistica | " | 1 |
| Concessione edilizia n. 2871/1998 | " | 3 |
| Concessione edilizia n. 2966/2000 | " | 7 |
| Concessione edilizia n. 3003/2000 | " | 11 |
| Elaborati progettuali | " | 15 |
| D.I.A. protocollo n. 1241/2001 | " | 41 |
| 5) ELABORATI | | |
| Foto satellitare | " | 1 |
| Foto satellitare con punti ed angolazioni di ripresa fotografica | " | 2 |
| Fotografie esterne | " | 3 |
| Piante con punti ed angolazioni di ripresa fotografica | " | 5 |
| Fotografie interne | " | 8 |
| 6) GRAFICI | | |
| Piante | | |

A) PREMESSA

A.1) AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

Io sottoscritto ing. Mariano Russo, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento ed agli Albi dei C.T.U. e dei Periti di questo Tribunale, sono stato nominato esperto nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 67/2003.

In data 23/06/2011, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, sono venuto a conoscenza dei quesiti che sono riportati nel verbale di giuramento dell'esperto, allegato in copia alla presente relazione (Allegato 1)).

A.2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Ho svolto indagini e ritirato documentazione presso l'Agenzia del Territorio (Catasto e Conservatoria) e presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Marco dei Cavoti, ho assunto informazioni circa le quotazioni praticate nei mercati immobiliari d'interesse per beni simili a quelli pignorati ed ho effettuato, dopo aver avvisato le parti, nr. 2 sopralluoghi (v. verbali - Allegato 1) che mi hanno consentito di prendere visione degli immobili ed effettuare i rilievi necessari allo svolgimento dell'incarico.

Si segnala che

- il complesso pignorato è stato inserito nella mappa catastale a seguito di mia richiesta del 01/07/2011 (Allegato 1/pag. 3),
- nel corso del primo sopralluogo l'esecutata [REDACTED] mi ha consegnato:
 - a) delega sottoscritta da [REDACTED] (Allegato 1/pag. 7),
 - b) contratto di comodato di parte del complesso pignorato (Allegato 1/pag. 9),
 - c) contratto di locazione di altra parte del complesso pignorato (Allegato 1/pag. 16).

A seguito di tanto ho redatto la presente relazione di perizia.

A.3) COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

In sostituzione della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. il creditore richiedente la vendita, ai sensi dello stesso articolo, ha depositato agli atti idonea e completa certificazione notarile datata 10/07/2003, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, e certificazione notarile integrativa datata 06/03/2008, redatte dal dott. Ambrogio Romano, Notaio in Benevento con studio alla Piazza Guerrazzi n. 4.

B) BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

*Provveda il tecnico ... : all'esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*

B.1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, del complesso industriale, destinato alla produzione di capi d'abbigliamento, ubicato in territorio del Comune di San Marco dei Cavoti (BN) in zona P.I.P. di Contrada Leccata - lotti nn. 4 e 5, censito in Catasto Fabbricati al **foglio n. 33, particelle n. 239 sub 2 e n. 239 sub 3** e confinante, a partire dal lato esposto a nord e proseguendo in senso orario, con Via Beneventana N.1, beni Soc. IVPC Power S.p.A. (p.Ila n. 392), beni Zurlo Gabriella (p.Ile n. 352 e n. 351), e beni Manifatture Tessili S. Marco s.r.l. (p.Ila n. 232) salvo altri e più aggiornati confinanti.

B.2) FORMAZIONE DEI LOTTI

Nonostante l'attuale coesistenza di tre diverse società all'interno del complesso industriale (v. paragrafo F)), i beni pignorati non si prestano ad essere suddivisi agevolmente in più lotti a causa dei notevoli costi che si dovrebbero sostenere per renderli autonomi ed indipendenti l'uno dall'altro, principalmente in tema di viabilità interna ed impiantistica generale, nonché a causa della incertezza sull'esito e sui tempi dell'iter amministrativo.

Pertanto, ai fini di una più facile vendibilità degli immobili, appare opportuna la formazione di un lotto unico.

>>>>>>>>>>

C) LOTTI

*Provveda il perito ... : all'esatta elencazione ed **individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.*

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate, eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali dei beni, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento

LOTTO UNICO

C.1) IDENTIFICAZIONE

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, del complesso industriale, destinato alla produzione di capi d'abbigliamento, ubicato in territorio del Comune di San Marco dei Cavoti (BN) in zona P.I.P. di Contrada Leccata - lotti nn. 4 e 5, costituito da un capannone a due livelli ricoprente una superficie di c.ca mq 1.150, una palazzina a tre livelli ricoprente una superficie di c.ca mq 180, oltre piccolo corpo di fabbrica destinato a centrale idrica, insistenti su un lotto di terreno esteso c.ca mq 6.100.

L'insieme dei beni è censito in Catasto Fabbricati al **foglio n. 33, particelle n. 239 sub 2 e n. 239 sub 3** e confina, a partire dal lato esposto a nord e proseguendo in senso orario, con Via Beneventana N. 1, beni Soc. IVPC Power S.p.A. (p.Ila n. 392), beni Zurlo Gabriella (p.Ile n. 352 e n. 351), e beni Manifatture Tessili S. Marco s.r.l. (p.Ila n. 232) salvo altri e più aggiornati confinanti.

>>>>>>>>>>

C.2) DESCRIZIONE

La descrizione va integrata con l'esame della documentazione allegata ed, in particolare, degli estratti di mappa, planimetrie e visure catastali, grafici e fotografie.

I beni pignorati sono ubicati in territorio del Comune di San Marco dei Cavoti, alla contrada Leccata.

Informazioni sul Comune

Comune: San Marco dei Cavoti,

Regione: Campania,

Provincia: Benevento (BN),

Distanza dal capoluogo: km 33,8

| Comuni confinanti: | comune | distanza (km) | residenti (nr.) |
|--------------------|-----------------------|---------------|-----------------|
| | Baselice | 13,7 | 2.593 |
| | Colle Sannita | 7,8 | 2.680 |
| | Foiano di Val Fortore | 11,7 | 1.484 |
| | Molinara | 3,6 | 1.681 |
| | Pago Veiano | 6,7 | 2.567 |
| | Pesco Sannita | 11,2 | 2.081 |
| | Reino | 6,6 | 1.281 |
| | San Giorgio La Molara | 6,9 | 3.069 |

Zona altimetrica: montagna interna,

Altezza sul livello del mare: min: mt 255 - max: mt 1.007,

Classificazione sismica: sismicità alta,

Clima: zona climatica E – gradi giorno 2.335,

Superficie: kmq 48,78,

Popolazione residente (2010): 3.596 abitanti,

Densità per kmq (2010): 73,7 abitanti,

Numero famiglie (2010): 1.408,

Numero abitazioni (2001): 1.712,

Reddito medio dichiarato (2009): € 6.270,00.

Informazioni sulla zona

La zona, denominata Contrada Leccata, posizionata ad Ovest del paese, dal cui centro dista circa km 2, è caratterizzata dalla presenza di diversi insediamenti produttivi, compatibili con la destinazione urbanistica a "Zona D6 – Industriale di nuovo impianto".

Risulta urbanizzata, ben collegata alla strada provinciale "SP 51" ed alla strada statale "SS 212", ma priva di servizi.

Immobili

Il complesso industriale sorge all'incrocio tra la Via S. Maria La Macchia e la Via Beneventana N. 1, dalla quale ha accesso diretto.



Il **suolo** esteso c.ca mq 6.100, costituente i Lotti nn. 4 e 5 del vigente P.I.P., si presenta di forma pressoché rettangolare, interamente recintato - resta fuori dalla recinzione una piccola zona limitrofa alla Via Beneventana N. 1 - con cancello per accesso carrabile

e cancelletto per accesso pedonale, in parte occupato dai corpi di fabbrica, in parte asfaltato per essere destinato a viabilità interna e piazzali ed in parte sistemato ad aiuole alberate, dotato di rete di raccolta e smaltimento delle acque, privo di illuminazione esterna; lo stato di conservazione e manutenzione appare normale, senza inconvenienti particolari.

Il **capannone**, posizionato in prossimità dei lati sud ed est del lotto, si presenta a due livelli, con pianta rettangolare di superficie lorda c.ca mq 1.150 ed altezza netta c.ca mt 5 al piano terra e c.ca mt 3,65 al piano primo (controsoffittato), con due corpi esterni dei quali uno costituito da scala coperta e centrale termica e l'altro da scala scoperta, torretta montacarichi e locale compressore.

Il piano terra risulta diviso in due parti, aventi accessi indipendenti, una di c.ca mq 390 comprendente un ampio locale, attualmente desinato a deposito, ed i servizi igienici, e l'altra di c.ca mq 760 costituita da un unico locale, attualmente destinato a ricovero di automezzi e deposito, mentre il piano primo presenta un ampio locale, attualmente destinato alla lavorazione di capi d'abbigliamento, spogliatoi, servizi igienici, deposito e ripostiglio.

Le caratteristiche costruttive e di finitura sono quelle descritte nella relazione tecnica di progetto, riportata alla pagina 15 dell'Allegato 4); si riferisce che al piano primo sono in corso lavori per il miglioramento della resistenza termica delle pareti esterne mediante l'applicazione, sul lato interno delle stesse, di pannelli coibenti.

Sono installati e funzionanti gli impianti idrico, igienico-sanitario, elettrico, di riscaldamento - al piano terra sola predisposizione ed al piano primo sotto pavimento - di aria compressa, antincendio, di montacarichi e di videosorveglianza.

Lo stato di conservazione e manutenzione appare normale, senza inconvenienti particolari ad eccezione della pavimentazione del piano primo che risulta deteriorata in diverse zone per distacco delle mattonelle causato, per quanto riferito dall'esecutata in fase di sopralluogo, dall'impiego di collante non idoneo a resistere alle temperature del fluido di riscaldamento.

La **palazzina**, posizionata in aderenza al capannone sul lato corto prossimo all'ingresso del lotto, si presenta a tre livelli, con pianta di superficie lorda c.ca mq 180 ed altezza netta d'interpiano c.ca mt 3, con accesso al piano terra dal piazzale, al piano ammezzato sia dal piano terra tramite scala interna che dal piazzale tramite la scala coperta del capannone ed al piano primo dal piazzale tramite scala interna.

Si distinguono al piano terra l'ingresso-ricezione, un locale mensa, due vani ufficio ed un bagno, al piano ammezzato n. 3 vani ufficio, una sala riunioni, un bagno ed un disimpegno ed al piano primo un alloggio suddiviso in ampio salone-ingresso-cucina-pranzo, nr. 2 camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno.

Le caratteristiche costruttive e di finitura sono quelle descritte nella relazione tecnica di progetto, riportata alla pagina 15 dell'Allegato 4).

Sono installati e funzionanti gli impianti idrico, igienico-sanitario, elettrico e di riscaldamento.

Lo stato di conservazione e manutenzione appare normale, senza inconvenienti particolari ad eccezione di tracce di umidità presenti alla base delle pareti esterne del piano terra.

Il corpo **centrale idrica**, al disotto del quale è collocata la vasca di raccolta dell'acqua per l'impianto antincendio, posizionato in prossimità dei lati nord ed est del lotto, si presenta ad un livello con pianta rettangolare di superficie lorda c.ca mq 25; risulta realizzato con strutture portanti in muratura, solaio di copertura in latero-cemento, pavimentazione in battuto di cemento, infissi metallici ed impianto elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione appare normale, senza inconvenienti particolari.

Per la sostituzione della pavimentazione al piano primo del capannone, per la eliminazione dell'umidità presente al piano terra della palazzina e per la revisione degli impianti, con eventuale adeguamento alla normativa, si stima un costo complessivo di € 50.000,00, che resta a carico dell'aggiudicatario.

>>>>>>>>>>

D) REGOLARITÀ URBANISTICA

*Provveda il perito ... : alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile)*

A seguito delle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Marco dei Cavoti e sulla base della documentazione acquisita è stato possibile accertare che il complesso produttivo è stato realizzato, con inizio dei lavori in data 29/06/2000, in forza dei seguenti titoli abilitativi:

1. **C. E. n. 2871/1998** rilasciata in data 02/11/1998 (Allegato 4)/pag. 3),
2. **C. E. n. 2966/2000**, di rinnovo della c.e. nr. 2871/1998, rilasciata in data 05/04/2000 (Allegato 4)/pag. 7),
3. **C. E. n. 3003/2000**, di variante della precedente, rilasciata in data 08/09/2000 (Allegato 4)/pag. 11),
4. **D.I.A. prot. n. 1241** del 27/02/2001 (Allegato 4)/pag. 41).

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Dal confronto tra i progetti autorizzati (v. Allegato 4) e lo stato dei luoghi (v. planimetrie catastali e fotografie) emergono, per il capannone e per la palazzina, difformità relative al posizionamento nel lotto, ai prospetti ed alle divisioni interne.

Le difformità possono essere sanate con l'ottenimento di un titolo abilitativo in sanatoria, con presumibile costo di € 4.000,00, dovuto a competenze professionali, sanzioni ed oneri, che resta a carico dell'aggiudicatario.

>>>>>>>>>

E) REGOLARITÀ CATASTALE

Provveda il perito ... : all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione

E.1) IDENTIFICAZIONE

I dati che identificano in Catasto i beni oggetto del pignoramento sono quelli di cui alle "Visure storiche per immobile", riportate nell'Allegato 2) alle seguenti pagine:

- capannone e piani terra ed ammezzato della palazzina/p.lla 239 sub 2: pag. 2,
- piano primo della palazzina con scala interna/p.lla 239 sub 3: pag. 3.

E.2) RISPONDENZA DATI

Sussiste esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e quelli di identificazione catastale.

E.3) VARIAZIONI

Le planimetrie catastali devono essere aggiornate in conformità alla situazione di fatto (Allegato 6)).

Per i necessari adempimenti, da lasciare a carico dell'aggiudicatario, si stima un costo di € 1.500,00.

>>>>>>>>>

F) STATO DI POSSESSO

*Provveda il perito ... : all'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio*

Alla data dei sopralluoghi gli immobili pignorati sono risultati occupati in parte dalla esecutata [REDACTED], in parte dalla Cavoto s.r.l. ed in parte dalla Manifatture Tessili San Marco s.r.l.; precisamente:

- la esecutata [REDACTED] occupa il piano terra, parte del piano ammezzato ed il piano primo della palazzina, nonché parte del piano terra del capannone, oltre al locale caldaia;
- la ditta Cavoto s.r.l. occupa parte del piano ammezzato della palazzina uffici e l'intero piano primo del capannone, comprese le scale esterne di accesso, la torretta con montacarichi ed il locale compressore; tanto in forza del contratto di comodato temporaneo, registrato in Benevento il 27/09/2011 al N. 5885 - Mod. 3, avente durata di 24 mesi, dal 01/09/2011 al 31/08/2013, con obbligo di restituzione degli immobili alla scadenza del contratto o di restituzione anticipata ed immediata a richiesta del comodante per urgenti ed indifferibili bisogni (v. Allegato 1)/pag. 9);
- la ditta Manifatture Tessili San Marco s.r.l. occupa parte del piano terra del capannone; tanto in forza del contratto di locazione, registrato in Benevento il 27/09/2011 al N. 5888 – Mod. 3, avente durata di 2 anni con decorrenza dal 01/09/2011, rinnovabile di 2 anni in 2 anni a meno di disdetta da comunicare con lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza (v. Allegato 1)/pag. 16);
- i piazzali e la viabilità interna sono comuni alle tre ditte.

Per l'esatta individuazione degli spazi occupati da ognuna delle tre società, che non risultano evidenti nelle copie delle planimetrie allegare ai contratti, sono stati predisposti nr. 3 grafici riportati nell'Allegato 6).

Il complesso dovrà essere consegnato all'aggiudicatario libero da persone e cose: prudenzialmente, ipotizzando che i beni pignorati non saranno completamente svuotati, si stima un costo di € 10.000,00, che resta a carico dell'aggiudicatario.

G) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Provveda il perito ... : alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura*

Sulla base della certificazione notarile datata 10/07/2003, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, e certificazione notarile integrativa datata 06/03/2008, redatte dal dott. Ambrogio Romano, Notaio in Benevento con studio alla Piazza Guerrazzi n. 4, e delle ispezioni condotte dal sottoscritto perito relativamente al periodo 20/11/1990 ÷ 25/07/2011 (Allegato 3)), è risultato che i beni in esame hanno formato oggetto delle formalità pregiudizievoli di seguito sintetizzate.

G.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

G.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE/REGOLARIZZARE**Trascrizioni**

- | | |
|----------------------|---|
| 1) Tipo | Verbale di pignoramento immobili |
| Data | 10/06/2003 |
| Registro Particolare | 5218 |
| Registro Generale | 7317 |
| Immobili | San Marco dei Cavoti F. 33 part.Ile 239 sub 2 e 239 sub 3 |
| A favore | Sparaco Giovanni - Marcianise |
| Contro | ██████████ |
| 2) Tipo | Decreto di sequestro preventivo |
| Data | 07/07/2005 |
| Registro Particolare | 6348 |
| Registro Generale | 10896 |
| Immobili | San Marco dei Cavoti F. 33 part.Ile 239 sub 2 e 239 sub 3 |
| A favore | Erario dello Stato |
| Contro | ██████████ |

Iscrizioni

- | | |
|----------------------|---|
| 3) Tipo | Ipoteca legale |
| Data | 10/03/2003 |
| Registro Particolare | 522 |
| Registro Generale | 3186 |
| Importo | € 56.335,68 |
| Immobili | San Marco dei Cavoti F. 33 part.Ile 239 sub 2 e 239 sub 3 |

- A favore** SA.RI. Sannitica Riscossioni S.p.A.
Contro ██████████
- 4) **Tipo** Ipoteca giudiziale
Data 23/04/2003
Registro Particolare 957
Registro Generale 5027
Importo € 764.356,21
Immobili San Marco dei Cavoti F. 33 part.IIe 239 sub 2 e 239 sub 3
A favore Sparaco Giovanni - Marcianise
Contro ██████████
- 5) **Tipo** Ipoteca legale
Data 20/12/2006
Registro Particolare 4759
Registro Generale 18220
Importo € 4.265.489,92
Immobili San Marco dei Cavoti F. 33 part.IIe 239 sub 2 e 239 sub 3
A favore SESTRI S.p.A.
Contro ██████████

>>>>>>>>>>

H) INFORMAZIONI

Provveda il perito ... : ad acquisire ogni **informazione concernente**:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile

H.1) SPESE

Per gli immobili pignorati non sussistono spese non pagate o contenzioso in corso.

H.2) PROPRIETARI

Sulla base delle certificazioni notarili redatte dal dott. Ambrogio Romano, richiamate in precedenza, è risultato che il suolo sul quale è stato costruito il complesso

- censito in Catasto Terreni al F.33 particelle 196, 202 e 203, è pervenuto alla XXXXXXXXXX dal **Comune di San Marco dei Cavoti** con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 16/02/2000, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento al N. 875 del 29/01/.2001;
- al **Comune di San Marco dei Cavoti** era pervenuto da **Carpinelli Rosa**, nata in San Marco dei Cavoti il 18/05/1929, per quanto riguarda la particella 196 e da **Zurlo Gabriella**, nata a Napoli il 19/10/1962, per quanto riguarda le particelle 202 e 203, con atto di espropriazione per pubblica utilità a rogito del 22/12/2000, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento al N. 541 del 19/01/2001;
- a **Carpinelli Rosa** la particella 196 - ex particella 46 - era pervenuta con atto di divisione per notaio Lettieri del 31/03/1987, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento al N. 2745 del 11/04/1987 (altri attributari: Carpinelli Lucia nata il 12/12/1966, Carpinelli Diodorina nata il 15/09/1933 e Carpinelli Michele nato il 19/10/1936, tutti in San Marco dei Cavoti); i beni oggetto della divisione erano pervenuti ai **germani Carpinelli** con i seguenti atti:

- la quota di 1/3 della piena proprietà da **Tremonte Carmela**, nata in San Marco dei Cavoti il 13/07/1909, con atto di compravendita per notaio Lettieri del 31/03/1987, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento al N. 2745 del 11/04/1987,
- la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà per successione legittima di **Carpinelli Angelo**, nato in San Marco dei Cavoti il 15/01/1900 e deceduto 17/03/1985, registrata presso l'Ufficio del Registro di San Bartolomeo in Galdo rep. 142/127 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento al N. 7102 del 05/09/1986;
- a **Tremonte Carmela** la quota di 1/3 della piena proprietà era pervenuta per successione legittima di **Carpinelli Angelo** (estremi indicati del passaggio precedente) - non si riscontrano trascrizioni a favore del dante causa Carpinelli Angelo relativamente al terreno sopra individuato dal 24/07/1957;
- a **Zurlo Gabriella** le particella 202 e 203 - ex particella 171 - erano pervenute con atto di divisione per notaio lazeolla del 08/11/1995, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento al N. 8782 del 22/11/1995 (altri attributari: Zurlo Teodora nata in Benevento il 05/09/1957); i beni oggetto della divisione erano pervenuti per successione testamentaria di **Zurlo Pio**, nato in San Marco dei Cavoti il 07/05/1917 e deceduto il 30/12/1994, registrata presso l'Ufficio del Registro di Benevento il 30/06/1995 rep.41/546 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento al N.10094 del 06/12/1999 (è stata presentata l'accettazione espressa di eredità a rogito del notaio lazeolla del 31/05/1995, trascritta a N. 5080 del 30/06/1995);
- a **Zurlo Pio** erano pervenute con titoli anteriori al 24/07/1957.

Si precisa che:

- la provenienza ultraventennale per **Carpinelli Angelo** (dante causa) relativamente alla particella 196 - ex 46 - non e' stata rilevata (presso l' Agenzia del Territorio sono disponibili i registri a partire dal 01/01/1943);
- le particelle 202 e 203 - ex particella 47 - pervennero a **Zurlo Pio** fu Pio, nato a San Marco dei Cavoti il 07/05/1917, da Zurlo Michele nato in San Marco dei Cavoti il 08/08/1986, con atto per notaio Prozzo del 16/03/1964, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento ai NN. 2903/3045 del 26/03/1964.

>>>>>>>>>>

I) STIMA

*Provveda il perito ... : alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale dei beni, al netto di tali decurtazioni e correzioni*

I.1) CRITERI E METODI

L'illustrazione del percorso, principalmente in termini di metodologia e sviluppo dei calcoli, attraverso il quale si giunge ad esprimere il giudizio di stima rende oggettività alla stessa e consente a chiunque di controllare i risultati.

Il **criterio di stima** dipende dal motivo per cui la stessa è richiesta: nel caso in esame, poiché scopo della stima è la determinazione del rapporto di equivalenza tra la moneta ed un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso, si valuterà il valore di mercato.

Il **metodo di stima** va scelto in virtù della quantità di dati storici, significativi per la tipologia immobiliare da esaminare, che sono reperibili.

In presenza di un mercato attivo ed esteso è senz'altro preferibile il metodo della "**comparazione diretta**", o "sintetico", che si fonda sul confronto delle caratteristiche del bene da stimare con quelle di altri beni, di cui sono noti i dati storici (prezzi), nella determinazione del valore parametrico di riferimento della tipologia edilizia in esame e nella stima del valore di mercato dell'immobile.

In assenza di un mercato di riferimento o in presenza di un mercato non sufficientemente attivo e/o esteso si preferisce il metodo del "**costo di riproduzione deprezzato**" che consiste nel determinare il costo che sarebbe necessario sopportare all'epoca di riferimento della stima per riprodurre beni simili a quelli in esame, considerando condizioni "ordinarie" dell'operazione immobiliare, dedotto il deprezzamento dovuto alla vetustà, all'obsolescenza funzionale e tecnologica ed all'uso.

>>>>>>>>>>

I.2) STIMA

La stima è riferita al mese di ottobre 2011.

Poiché il mercato è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni si applica il metodo del "costo di riproduzione deprezzato",

Il costo di riproduzione, o di ricostruzione a nuovo, deve riguardare un immobile analogo a quello da stimare, non tanto per tipologie strutturali e costruttive, quanto per l'utilità che offre; esso è calcolabile con la formula

$$V_{\text{NUOVO}} = C_A + C_T + SG + P$$

in cui

V_{NUOVO} = costo di ricostruzione a nuovo;

C_A = costo di acquisizione dell'area edificabile comprensivo dei relativi oneri (fiscali, notarili, ecc.);

C_T = costo della trasformazione del "bene primario" nel "bene finale", formato dai seguenti addendi:

- a) *costo dei lavori di costruzione "ex novo"* che l'immobiliarista ordinario sostiene nell'affidare ad un'impresa appaltatrice la realizzazione delle opere edili ed impiantistiche;
- b) *spese di allacciamento ai pubblici servizi* (reti idrica, fognaria, elettrica, gas, di telecomunicazione, ecc.);
- c) *spese tecniche* (progettazione, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, accatastamento, ecc.);
- d) *oneri concessori* (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione);
- e) *oneri finanziari sui capitali* che l'imprenditore immobiliare anticipa rispetto al momento della vendita del bene (non saranno considerati i tempi effettivi della specifica operazione immobiliare, ma piuttosto quelli che possono essere considerati ordinari per quello stesso tipo di operazione);

SG = spese generali dell'imprenditore immobiliare (promozione e commercializzazione del bene, spese generali di amministrazione dell'organizzazione produttiva, spese di gestione finanziaria e fiscale dell'impresa, ecc.);

P = profitto dell'imprenditore immobiliare ordinario che compensa i rischi dell'intera operazione (il profitto massimo è ovviamente correlato al massimo prezzo ricavabile dalla collocazione, e trova pertanto il suo limite

nell'apprezzamento del mercato di riferimento).

Il “costo di riproduzione deprezzato”, ovvero il valore di mercato, sarà calcolato con la formula

$$V = V_{\text{NUOVO}} - D$$

in cui

V = valore di mercato

V_{NUOVO} = costo di ricostruzione a nuovo;

D = deprezzamento del valore a nuovo, che ha tre componenti

- D₁ = deprezzamento per vetustà,
- D₂ = deprezzamento per obsolescenza funzionale e tecnologica,
- D₃ = deprezzamento relativo all'uso.

Passando al calcolo delle varie componenti si ottiene:

C_A - Il costo di acquisizione del "bene primario" ovvero il valore di mercato del suolo si stima con il metodo “sintetico”; le fonti utilizzate sono dirette (esperienza professionale, imprenditori ed agenzie immobiliari).

Tenuto conto dell'estensione, della configurazione planimetrica, della lunghezza del fronte strada, della viabilità di accesso, dell'ubicazione in relazione alla viabilità principale e della destinazione d'uso, si ottiene

| Destinazione | Superficie (mq) | Valore unitario (€/mq) | C _A (€) |
|--------------------|-----------------|------------------------|--------------------|
| - area in zona D/6 | 6.100 | 15,00 | 91.500,00 |

C_T - Il costo della trasformazione del "bene primario" nel “bene finale”,

a) *costo dei lavori di costruzione "ex novo"*: si determina per via indiretta avvalendosi dei parametri di riferimento della tipologia edilizia in esame, desumibili da pubblicazioni specializzate, tenendo presente che per la palazzina e per il capannone sono compresi gli impianti e per il capannone anche i corpi esterni, descritti in precedenza.

| Lavori di costruzione | Superficie lorda (mq) | Valore unitario (€/mq) | Costo dei lavori (€) |
|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| - palazzina | 540 | 450,00 | 243.000,00 |
| - capannone | 2.300 | 300,00 | 690.000,00 |
| - sistemazioni esterne | 6.100 | 20,00 | 122.000,00 |
| valore totale | | | 1.055.000,00 |

- b) *spese di allacciamento ai pubblici servizi*
 - c) *spese tecniche*
 - d) *oneri concessori*
 - e) *oneri finanziari*
- } 20% di C_T

SG - spese generali dell'imprenditore immobiliare : 4% di C_A + C_T.

P - profitto dell'imprenditore immobiliare ordinario : 20% di C_A + C_T + SG.

Per il calcolo di **D** si determinano

D₁ - L'entità del deprezzamento per vetustà viene calcolata mediante la formula proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari (UEEC)

$$D_1 = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

in cui A è il rapporto percentuale tra gli anni di vita dell'immobile e la sua vita utile.

Nel caso in esame fissata per gli edifici una vita utile di cento anni ed una età di dieci anni (anno entrata in funzione: 2001) si ottiene A=10,00%, e

D₁= 3,57% di V_{NUOVO}.

D₂ - L'entità del deprezzamento per obsolescenza funzionale e tecnologica si ritiene nulla.

D₃ - L'entità del deprezzamento relativo all'uso si ritiene trascurabile.

In conclusione, imputando il costo di acquisto del suolo e delle sistemazioni esterne alla palazzina ed al capannone proporzionalmente alla superficie occupata, si ottiene :

| Costi/Valori | Palazzina | Capannone | Totali |
|------------------------|------------|--------------|----------------|
| C _A (€) | 12.383,46 | 79.116,54 | 91.500,00 + |
| C _T (€) | 324.389,10 | 994.360,90 | 1.318.750,00 + |
| SG (€) | 13.470,90 | 42.939,10 | 56.410,00 + |
| P (€) | 70.048,69 | 223.283,31 | 293.332,00 + |
| V _{NUOVO} (€) | 420.292,15 | 1.339.699,85 | 1.759.992,00 = |
| D ₁ (€) | 15.004,43 | 47.827,28 | 62.831,71 + |
| D ₂ (€) | 0,00 | 0,00 | 0,00 + |
| D ₃ (€) | 0,00 | 0,00 | 0,00 + |
| D (€) | 15.004,43 | 47.827,28 | 62.831,71 = |
| V (€) | 405.287,72 | 1.291.872,56 | 1.697.160,29 = |

I valori unitari di mercato stimati

- della palazzina: € 405.287,72/mq 540 = €/mq 750,53

- del capannone: € 1.291.872,56/mq 2.300 = €/mq 561,68

ricevono conforto dal confronto con le seguenti quotazioni estratte dalla pubblicazione dell'Agenzia del Territorio – OMI concernente il primo semestre 2011

| fascia/zona | stato conservativo | tipologia | valore unitario (€/mq) | |
|-------------|--------------------|-----------------------|------------------------|---------|
| | | | minimo | massimo |
| periferica | normale | abitazioni civili | 620,00 | 760,00 |
| | | capannoni industriali | 460,00 | 560,00 |

In definitiva si ottiene

| | |
|--|-----------------------|
| a) Valore di mercato: | € 1.697.160,29 |
| b) Adeguamenti e correzioni della stima | |
| - Stato d'uso e manutenzione (v. paragrafo C).2): | € 50.000,00 |
| - Oneri di regolarizzazione urbanistica (v. paragrafo D)): | € 4.000,00 |
| - Oneri di regolarizzazione catastale (v. paragrafo E): | € 1.500,00 |
| - Stato di possesso (v. paragrafo F)): | € 10.000,00 |
| - Vincoli ed oneri giuridici (v. paragrafo G.1)): | € 0,00 |
| - Spese (v. paragrafo H.1)): | € 0,00 |
| - Riduzione del 5% del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi: | <u>€ 84.858,01</u> |
| b) sommano | € 150.358,01 |
| Prezzo base d'asta del lotto (a-b) in c.t. | € 1.547.000,00 |

>>>>>>>>>>

J) QUOTE INDIVISE

*Nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura*

Il pignoramento ha riguardato l'intera quota.

K) CONCLUSIONI

Per i beni immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare pendente presso il Tribunale di Benevento con il n. 67/2003, ubicati in Provincia di Benevento nel territorio del Comune di San Marco dei Cavoti, dopo aver controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.,

- è stato provveduto all'esatta individuazione,
- è stato formato un lotto unico per la vendita, fornendone una dettagliata descrizione,
- sono state indicate le soluzioni per le problematiche emerse in merito alla regolarità urbanistica e catastale,
- è stato accertato che gli immobili sono attualmente occupati in parte dalla esecutata ██████████, in parte dalla ditta Cavoto s.r.l. ed in parte dalla ditta Manifatture Tessili San Marco s.r.l.,
- sono stati specificati i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene,
- non risultano problematiche di natura condominiale,
- sono stati individuati i proprietari nel ventennio,
- per il lotto è stato stimato in € 1.547.000,00 il prezzo da porre a base d'asta,
- non esistono quote indivise.

Avendo portato a termine in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegnò la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Benevento, ottobre 2011

Il Perito

ing. Mariano Russo