Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Flumeri SOC. COOP. A R.L.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **138/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIETTA CUBELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Ing. Francesco Paolo Corsano
Codice fiscale: CRSFNC79M09A399H
Studio in: Contrada Petrara 18/b - 83031 Ariano Irpino
Telefono: 3440154779
Email: francorsano@gmail.com
Pec: francescopaolo.corsano@ingpec.eu

(Allegato N° 9)

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Contrada San Chirico - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1

Corpo: A – Supermercato
Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]
[redacted]

- foglio **17**, particella **376**, subalterno **8**, indirizzo Contrada San Chirico snc, piano T-1, comune BENEVENTO, categoria **D8**, rendita **€ 8.462 Euro**

2. Stato di possesso

Bene: - Contrada San Chirico - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1

Corpo: A - Supermercato
Possesso: Occupato da [redacted], con contratto di locazione, stipulato in data 21/05/2024 per l'importo di euro 36.000,00 con rate mensili da 3.000,00€, Registrato a: UFFICIO TERRITORIALE DI BENEVENTO IL 07/08/2024 AI NN. 004124-SERIE 3T Tipologia contratto: 6+6, Scadenza: 04/04/2030

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Contrada San Chirico - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1

Corpo: A - Supermercato
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Contrada San Chirico - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1

Corpo: A - Supermercato
Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo di Flumeri Soc. Coop. (*procedente*), BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI (*intervenuto*), BANCA SELLA S.P.A.(*intervenuto*), Monte dei Paschi di Siena(*intervenuto*)

5. Comproprietari

Beni: - Contrada San Chirico - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1

Corpo: A - Supermercato
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Contrada San Chirico - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1

Corpo: A - Supermercato
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Contrada San Chirico - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1

Corpo: A - Supermercato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Contrada San Chirico - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1

Valore complessivo intero: € 678.428,02

Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione **Contrada San Chirico**

Lotto: 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Supermercato.
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (BN) frazione: Contrada San Chirico

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Contrada San Chirico snc, BN
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:

- [redacted] **sede in BENEVENTO (BN)**, foglio 17, particella 376, subalterno 8, indirizzo Contrada San Chirico snc, piano T-1, comune BENEVENTO, categoria D8, rendita € 8.462 Euro ***(Allegato N° 7_7)***

Derivante da:
Variazione in soppressione del 03/04/2013, pratica n. BN0047545, in atti dal 03/04/2013 - VARIAZIONE DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Note: *L'immobile in questione deriva dalla soppressione del sub 5 (del 03/04/2013): dalla soppressione del sub 5 sono stati generati il sub 6 (BCNC), il sub 7 (cat. D8) ed il sub 8 (cat. D8). Il sub 5, a sua volta, derivava dalla soppressione dei sub 1, 3 e 4 (del 03/07/2003). Quanto detto è riassunto nello schema seguente (leggendo la griglia, da sinistra verso destra, si può notare l'evoluzione della storia dei sub della p.lla 376, fino alla situazione attuale)*:

SUB	CAT. CAT.LE	STATO
1	BCNC	soppressa*
2	C3	
3	D1	soppressa*
4	D8	soppressa*

SUB	CAT. CAT.LE	STATO
2	C3	
5	D8	soppressa**

SUB	CAT. CAT.LE	STATO
2	C3	
6	BCNC	
7	D8	
8	D8	

*Variazione in soppressione del 03/07/2003, pratica n. 142964, in atti dal 03/07/2003 - FUSIONE - FUSIONE (n.2199.1/2003)
**Variazione in soppressione del 03/04/2013, pratica n. BN0047545, in atti dal 03/04/2013 - VARIAZIONE DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
al piano 1, viene raffigurata in planimetria una superfice definita come "terrazzo"

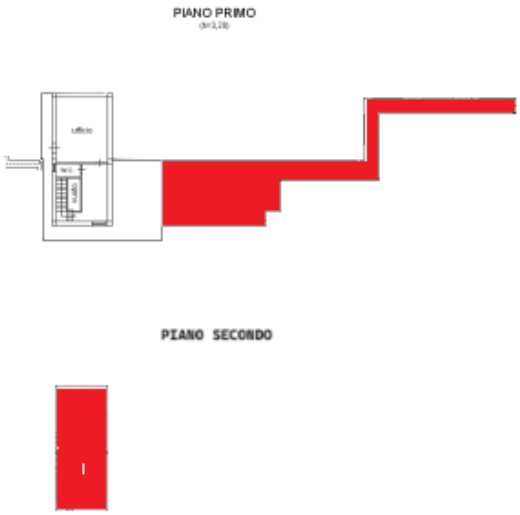
Regolarizzabili mediante:
AGGIORNAMENTO TRAMITE DOC.FA

Descrizione delle opere da sanare:

- al posto della minore superficie, indicata in planimetria come "terrazzo", deve essere riportata una superficie più ampia di circa 178 mq identificabile come "lastrico solare".
- Deve essere riportata in planimetria, sempre come "lastrico solare", anche un'ulteriore superficie al piano 2, ossia al piano di copertura del piano 1, di circa 61 mq.

AGGIORNAMENTO TRAMITE DOC.FA: € 500,00
Oneri Totali: **€ 500,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale:
*La planimetria del corpo A **(Allegato N°7_1)** presenta una **MINIMA** difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi. Essa rispetta fedelmente le dimensioni lineari reali del perimetro dell'immobile e delle altezze utili dei suoi locali, riporta fedelmente la suddivisione degli spazi interni. Inoltre, la categoria catastale D8, indicata nella visura catastale **(Allegato N°7_7)** è corretta e rispondente all'attuale destinazione d'uso dell'immobile.*
La suddetta planimetria manca soltanto dell'esatta indicazione della superficie del lastrico solare al piano 1, in quanto viene indicata solo una superficie minore denominata "terrazzo" mentre doveva essere indicata una superficie ulteriore, oltre a quella definita come terrazzo, che si estende per tutta la parte sovrastante il balcone al piano T.
Infine, un'altra superficie, sempre da riportare in planimetria, come lastrico solare, doveva essere indicata al piano 2, ossia la superficie di copertura del piano 1. Nella figura sottostante vengono riportate in rosso le sole superfici NON riportate/da riportare in planimetria catastale



(Allegato N° 7_5)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il **LOTTO 1** fa parte di un compendio immobiliare ubicato su un terreno, di forma triangolare, sito in Contrada San Chirico, Benevento, di 2.910 mq, identificato catastalmente dai seguenti riferimenti: fg. 17, p.lla 376 – Qualità: ENTE URBANO ***(Allegato N°7_6).***

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti beni immobili ***(Allegati N° 7_2, 7_3)***:

1. Locale adibito ad attività artigianale (sub 2), cat. C3, piano S1
2. Immobile adibito ad attività commerciale (sub 7), cat. D8, piani S1 e T
3. BCNC: bene comune ai sub 2, 7, 8 non censibile (corte e rampa) - sub 6.
4. **Immobile adibito ad attività commerciale (sub 8), cat. D8, piani T ed 1**

Al LOTTO 1, nello specifico, appartiene il solo immobile n°4, indentificato, in tale perizia, con il **CORPO A** ed oggetto del procedimento esecutivo in questione.

Il **CORPO A** è costituito da un **ampio piazzale** antistante l'immobile di due piani T e 1, di superficie commerciale pari a circa **441 mq**, un ampio locale, adibito a supermercato, di superficie commerciale pari a circa **812 mq**, formato dai seguenti spazi:

- (piano T): **esposizione e vendita prodotti, lavorazione carni/deposito/ripostiglio/disimpegno, deposito** e **bagni, ufficio, vano scala** (posto all'interno dell'ufficio) ed un **balcone**;
- (piano 1): **ripostiglio** e **ufficio**

Fanno parte del CORPO A anche **un lastrico solare al piano 1** che funge da copertura parziale del piano T, di sup. comm.le pari a circa **178 mq** ed **un ulteriore lastrico solare**, che funge da copertura del piano 1 di superficie commerciale pari a circa **61 mq**.

Completano il CORPO A i seguenti **accessori**:

- Un locale distaccato dal supermercato di forma rettangolare, adibito a deposito merci, di superficie commerciale pari a circa **106 mq,**
- Una corte comune agli altri sub del compendio immobiliare di circa **1340 mq.**

Il LOTTO 1 confina: ***(Allegato N° 7_4)***:

- a **NORD** con le p.lle 1841 e 373 del fg. 17;
- ad **EST** con la p.lla 1334 del fg. 17;
- a **SUD** con le p.lle 404 e 65 del fg. 17;
- ad **OVEST** con la SS 212.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona:

- BENECO SRL - DISTRIBUTORE DI BENZINA - 290 m (BUONA),
- Leader Petroli - DISTRIBUTORE DI BENZINA - 850 m (BUONA),
- CONAD SUPERSTORE - 95 m (OTTIMA),
- R.T.R. Srl - DEPURAZIONI ACQUE - 300 m (BUONA),
- AMG ELETTRICA - impianti solari fotovoltaici - 350 (BUONA),
- FARMACIA AFFINITO - Piazza Vittoria Colonna, 2 - 2 (BUONA),
- Hotel DG Garden, Via dei Liguri Bebiani - 1.7 km (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali
Importanti centri limitrofi:

- AVELLINO (45 km)
- FOGGIA (115 km)
- NAPOLI (94 km)

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Taburno-Camposauro, Terme di Telese.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Benevento: Ricco di storia, con monumenti come l'Arco di Traiano e la Chiesa di Santa Sofia, patrimonio UNESCO.
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Benevento 2.4 km, Terminal Bus di via Pertini, Benevento 3.2 km, Autostrada NA BA - casello di Benevento 17.8 km, tangenziale Benevento OVEST 5.4 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Supermercato.
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (BN) frazione: Contrada San Chirico

Possesso: Occupato da [redacted]: [redacted], con **CONTRATTO DI LOCAZIONE** ***(Allegati N°10_1 e 10_2)***, stipulato in data 21/05/2024 per l'importo di euro 36.000,00 con rate mensili da 3.000,00€.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note:

OGGETTO DELLA LOCAZIONE:

Nel contratto di locazione viene riportato come oggetto della locazione una "Porzione di immobile, identificato catastalmente al fg. 17, p.lla 376, ex sub 5, cat. D/8".

Resta escluso da tale contratto, il magazzino distaccato di mq 106, identificato in tale perizia come Accessorio N°3 (sempre facente parte del pignoramento in questione ma nella disponibilità della società debitrice esecutata [redacted], rappresentata dal Sig. Pellegrini Silvio).

Pertanto, il CORPO A è da intendersi OCCUPATO ad eccezione del suo Accessorio N°3.

DURATA DELLA LOCAZIONE:

Nel contratto di locazione commerciale è specificata una durata ANNUALE (con data inizio 05/04/2024 e data fine 04/04/2025).

Tuttavia, ai sensi dell'art. 27, comma 1 della L. 392/78, essendo la durata minima di un contratto di locazione commerciale pari ad anni 6 (rinnovabile per altri 6) e, in base al comma 4 della succitata Legge ("....se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti...."), il contratto, automaticamente, è da intendersi del tipo 6+6.

Registrato a: **UFFICIO TERRITORIALE DI BENEVENTO IL 07/08/2024 AI NN. 004124-SERIE 3T** Tipologia contratto: **6+6**,

Scadenza: **04/04/2030**

IL CONTRATTO È STATO STIPULATO IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**

IPOTECA VOLONTARIA ATTIVA

a favore di ***Banca di Credito Cooperativo di Flumeri SOC. COOP. A R.L.*** *contro* [redacted]

Derivante da: mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Iannella Giovanni in data 07/10/2013 ai nn. 41666/17765;

Iscritto/trascritto presso: Agenzia delle Entrate di BENEVENTO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/10/2013 ai nn. 11032/733;

Importo ipoteca: € 800000; Importo capitale: € 400000.

- **Iscrizione di ipoteca:**

IPOTECA GIUDIZIALE ATTIVA

a favore di ***BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI*** *contro* [redacted]

Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Benevento il 25 marzo 2024, Repertorio n° 690/2024;

Iscritto/trascritto presso: Agenzia delle Entrate di BENEVENTO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/04/2024 ai nn. 4269/286;

Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 103.745,49.

- **Iscrizione di ipoteca:**

IPOTECA LEGALE ATTIVA

a favore di ***BANCA SELLA S.P.A.*** *contro* [redacted]

Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Biella 17 giugno 2024, Repertorio 265;

Iscritto/trascritto presso: Agenzia delle Entrate di BENEVENTO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/07/2024 ai nn. 8133/600; Importo ipoteca: € 34000; Importo capitale: € 17582.95.

- **Iscrizione di ipoteca:**

IPOTECA LEGALE ATTIVA

a favore di ***Monte dei Paschi di Siena*** *contro* [redacted]

Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Benevento il 04 aprile 2024, Repertorio 298;

Iscritto/trascritto presso: Agenzia delle Entrate di BENEVENTO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/06/2024 ai nn. 7488/542;

Importo ipoteca: € 169565,11; Importo capitale: € 156593,89.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

PIGNORAMENTO

a favore di ***Banca di Credito Cooperativo di Flumeri Soc. Coop.*** *contro* [redacted]*. iscritto/trascritto presso: Agenzia delle Entrate di BENEVENTO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ai nn. 1748/9459.*

Dati precedenti relativi ai corpi:

- A - Supermercato (piani T-1)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Supermercato.
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (BN) frazione: Contrada San Chirico

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Attestazione Prestazione Energetica: PRESENTE

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica:

- Indice della prestazione energetica non rinnovabile : [(EPgl,nren) KWh/m2anno 412.03]
- Indice della prestazione energetica rinnovabile: [(EPgl,ren) KWh/m2anno 118.06]
- Emissioni di CO2: [Kg/m2anno 63.63]

APE emessa in data 08/05/2024 e redatta dall'ing. Giuseppe Tomaciello ***(Allegati N° 4_1 e 4_2)***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- ✓ [redacted]6 **proprietario ante ventennio** al **08/04/2005** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Caruso Giorgio, in data 26/08/1963; trascritto presso Agenzia delle Entrate di BENEVENTO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12/06/1963, ai nn. 1411.

Titolare/Proprietario:

- ✓ [redacted]**0 dal 08/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Iannella Giovanni, in data 07/04/2005, ai nn. 12891/3303; trascritto presso Agenzia delle Entrate di BENEVENTO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 08/04/2005, ai nn. 5288/3129.
Note: *dante causa* [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi:

- A - Supermercato (piani T-1)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **936 del 20/02/1968** ***(Allegato N° 5_1)***

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: **LICENZA EDILIZIA**

Note tipo pratica:
i documenti di progetto portano la firma dell'Ing. Michele Cavuoto

Per lavori di: **COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE METALLICO DA ERIGERSI A BENEVENTO - CONTRADA SAN CHIRICO**
Oggetto: **NUOVA COSTRUZIONE**

Presentazione in data 27/01/1968
Rilascio in data 20/02/1968 al n. di prot. 2563

NOTE:
Autorizzazione Genio Civile - sezione Benevento - N°9254 del 28/02/1968. La Licenza Edilizia è stata revocata in data 11/08/1971 in quanto i lavori non sono stati ultimati nei termini previsti dal titolo edilizio autorizzativo. Le opere realizzate, come da sopralluogo del maggio del 1968, erano relative alle sole fondazioni.

Numero pratica: **1594 del 20/04/1970** ***(Allegato N° 5_2)***

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: **LICENZA EDILIZIA**

Note tipo pratica:
variante di Licenza Edilizia 936 del 19/02/1968 a firma dell'ing. Luigi Lando

Per lavori di: **COSTRUZIONE DI UN CORPO DI FABBRICA A PIANO T DA ADIBIRE AD INDUSTRIA DOLCIARIA DA ERIGERSI A BENEVENTO - CONTRADA SAN CHIRICO**
Oggetto: **VARIANTE**

Presentazione in data 04/02/1970 al n. di prot. 4565
Rilascio in data 20/04/1970

NOTE: *i lavori, con l'Autorizzazione del Genio Civile 19184 del 13/10/1970, sono stati ultimati in data 15/12/1970. Nel precedente progetto edilizio, presentato con Licenza Edilizia N°936 del 19/02/1968, si prevedeva la realizzazione di un corpo di fabbrica in c.a. 20 m x 70 m ed un'altezza massima al colmo della copertura pari a 10,00 m ed avendo utilizzato, di tale titolo edilizio, regolarmente assentito, soltanto una parte, con la realizzazione di un capannone di 40 m di lunghezza, con tale licenza 1594 si richiedeva la realizzazione di un differente corpo di fabbrica in variante rispetto a quello già inizialmente realizzato. Tale progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato in c.a. a piano T della superficie commerciale lorda pari a 550 mq, con 8 campate nel suo lato maggiore, ciascuna di lunghezza pari a 5 m, e 3 campate nel suo lato minore, con un'altezza dal piano di campagna a quello di gronda pari a 3.80 m, con una tompagnatura dello spessore di 30 cm delle superfici verticali, eseguita a cassa vuota, con paramento esterno in tramezzi di mattoni forati in laterizio e malta cementizia e con rifiniture di tipo medio.*

Numero pratica: **3053/95**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: **Condono Edlizio ai sensi della L. 662/96**

Per lavori di: **AMPLIAMENTO DEL LOCALE ESPOSIZIONE (MAGAZZINO DISTACCATO DAL SUPERMERCATO ACCESSORIO N°3) DI CIRCA 42 MQ**
Oggetto: **Sanatoria**

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 22787

La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: **7678 del 20/11/2003** ***(Allegato N° 5_3)***

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 47/85 E 724/94**

Per lavori: **CONDONO DI OPERE ESEGUITE ALLA C.DA SAN CHIRICO IN DIFFORMITÀ DEI PRECEDENTI TITOLI EDILIZI ASSENTITI**

Oggetto: **Sanatoria**

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 53291

Rilascio in data 20/10/2003

NOTE:
i volumi abusivi erano rappresentati da una sopraelevazione abusiva (che si considera piano terra) e un'ulteriore campata al piano seminterrato, rispetto a quello assentito fino a quel momento. Intorno alla torre della scala, al primo piano, si continuava la sopraelevazione con un piccolo volume a copertura piana da adibire ad ufficio con i relativi servizi ed una terrazza. Inoltre, gli ulteriori volumi abusivi erano costituiti da due nuovi immobili in struttura ferro-laterizia, una immediatamente a ridosso del primo ingresso della SS 212, con vetrina sulla strada ed una sup. comm.le di 49 mq e l'altro, + grande, a forma di rettangolo allungato che si estendeva dal precedente immobile in c.a. per una superficie di circa 215 mq. Quest'ultimo volume, con ingresso posto direttamente sul fronte della S.S. 212, era protetto da una tettoia in ferro e lamiera.

7.1 ***Conformità edilizia:***

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
1)DIFFERENTE SUDDIVISIONE SPAZI INTERNI - supermercato piano T/1
Regolarizzabili mediante: **CILA TARDIVA (o CILA in SANATORIA)**

Descrizione delle opere da sanare: Riportare la corretta suddivisione dei vani dell'attuale piano T ossia del locale adibito alla vendita e del piano 1, adibito ad ufficio, entrambi facenti parte del CORPO A

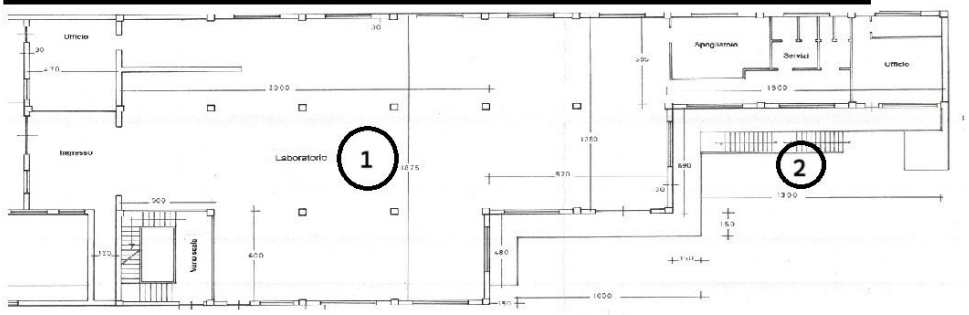
CILA TARDIVA o in sanatoria: **€ 1.000,00**
SPESE PROFESSIONALI: **€ 500,00**
Oneri Totali: **€ 1.500,00**

2)DIFFERENTE UBICAZIONE SCALA ANTINCENDIO POSTERIORE - differente ubicazione rispetto a quanto assentito
Regolarizzabili mediante: **PAGAGAMENTO SANZIONE PECUNIARIA** *(ai sensi dell'art. 37 - comma 1 D.P.R. 380/01)* + **SCIA IN SANATORIA**

Descrizione delle opere da sanare: la scala antincendio (Accessorio N°4 del CORPO A) nel III° titolo edilizio assentito è ubicata non nella parte estremale posteriore del balcone ma in un punto differente.
SANZIONE PECUNIARIA: **€ 1.032,00**
SCIA IN SANATORIA + COMPETENZE TECNICHE: **€ 1.000,00**
Oneri Totali: **€ 2.032,00**

1)DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
2)UBICAZIONE SCALA ANTINCENDIO

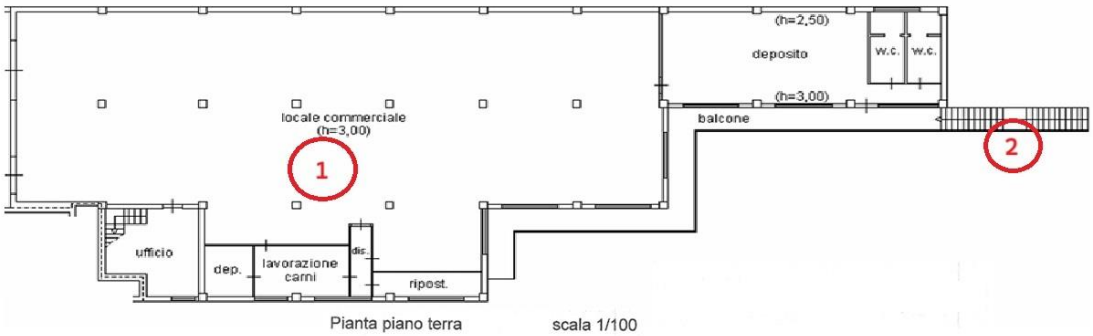
RIPORTATI NELL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO AUTORIZZATO
Lic.Edilizia n°7678 – del 22/10/2023 in sanatoria ai sensi della L.47 del 28/02/1985



Pianta piano terra scala 1/100

1)DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
2)UBICAZIONE SCALA ANTINCENDIO

RISCONTRATI DAL SOTTOSCRITTO CTU IN SEDE DI SOPRALLUOGO(29/01/2025) e correttamente riportati in planimetria catastale



Pianta piano terra scala 1/100

3)TETTOIA - in lamiera grecata, laterale, 55 mq – (piano T – S1), posta a confine con p.lla 404, non autorizzata con alcun titolo edilizio

Regolarizzabili mediante: **DEMOLIZIONE** – abuso non sanabile in quanto non rispetta la normativa urbanistica vigente (max Distanza dai Confini (D.C.) = 5 m)

Descrizione delle opere da sanare: demolizione di una tettoia abusiva, posta a confine sul lato sud della p.lla 376, sorretta con delle travi metalliche presenti sul balcone del piano T e su altrettante travi metalliche poste proprio sul confine con p.lla 404.

COSTO DI DEMOLIZIONE: **€ 550,00**
Oneri Totali: **€ 550,00**

Note: *Il costo totale di demolizione della tettoia, da ripartire tra il CORPO A (sub 8) ed il sub 7 (estraneo a tale procedura), essendo questa comune ai due sub è di 1.100 €, considerando un costo unitario di demolizione di 20€/mq per una superficie di 55 mq complessivi.*

4)MANUFATTO ABUSIVO IN MURATURA – ubicato sul lato nord-est e adiacente al sub 2
Regolarizzabili mediante: **DEMOLIZIONE** - non sanabile in quanto non rispetta la normativa urbanistica vigente (Max Distanza dai Confini (D.C.) = 5 m)

Descrizione delle opere da sanare: manufatto abusivo in muratura di circa 180 mc ubicato sulla corte comune - sub 6 (BCNC).

COSTO DEMOLIZIONE: **€ 3.000,00**
Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: *Il costo totale di demolizione del manufatto in muratura deve essere suddiviso tra tutti e 3 i sub del compendio immobiliare, essendo lo stesso ubicato su corte comune (SUB 6 - BCNC). Il costo totale di demolizione del manufatto in muratura, ubicato sul lato nord-est e che cuba circa 180 mc, è pari a 9.000€ ed è stato calcolato considerando un costo unitario di demolizione pari a 50 €/mc.*

5)MANUFATTO ABUSIVO IN STRUTTURA METALLICA – posto sull'estremità EST della p.lla 376.
Regolarizzabili mediante: **DEMOLIZIONE** - non sanabile in quanto non rispetta la normativa urbanistica vigente (Max Distanza dai Confini (D.C.) = 5 m)

Descrizione delle opere da sanare: manufatto abusivo in struttura metallica di circa 750 mc ubicato sulla corte comune - sub 6 (BCNC)

COSTO DEMOLIZIONE: € 5.000,00
Oneri Totali: **€ 5.000,00**

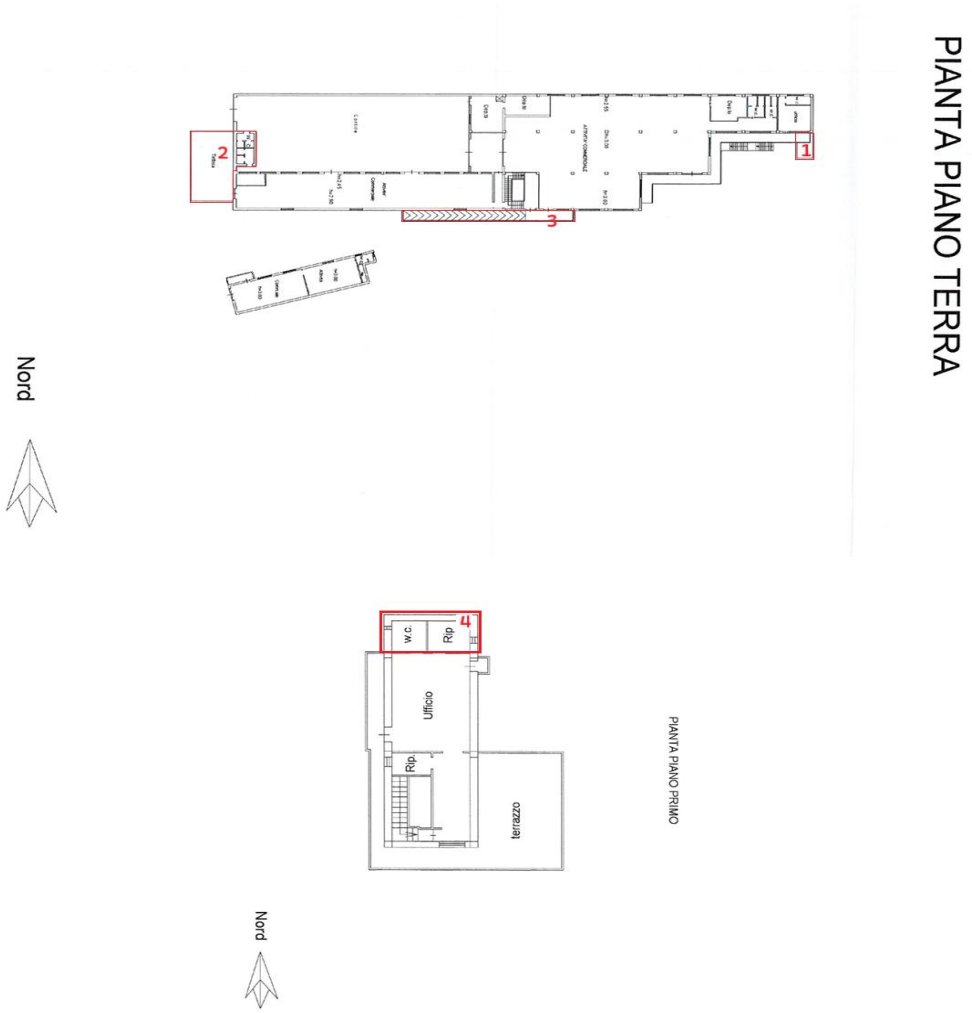
Note: *Il costo totale di demolizione del manufatto in struttura metallica deve essere suddiviso tra tutti e 3 i sub del compendio immobiliare, essendo lo stesso ubicato su corte comune (SUB 6 - BCNC). Il costo totale di demolizione del manufatto in struttura metallica ubicato sul vertice est e che cuba circa 750 mc, è pari a 15.000€ ed è stato calcolato considerando un costo unitario di demolizione pari a 20 €/mc.*

Informazioni in merito alla conformità edilizia:
La sagoma e le volumetrie del CORPO A (sub 8), mostrate negli elaborati di progetto, relativi ai titoli edilizi assentiti, trovano piena corrispondenza rispetto al reale stato di fatto riscontrato dal sottoscritto CTU, in sede di sopralluogo e durante le sue operazioni peritali.
Gli abusi edilizi riscontrati sono di carattere minore o comunque NON essenziale.
I manufatti da demolire sono ubicati sulla corte comune (sub 6) ed il relativo costo di demolizione va suddiviso anche con le altre u.i.u. appartenenti al compendio immobiliare situato sulla p.lla 376.

Non esistono titoli edilizi intestati all'attuale proprietario (L'unico documento, rinvenuto dal sottoscritto CTU, destinato alla ditta , è una dichiarazione del S.U.E di Benevento del 26/01/2009 che attesta che i locali, siti in c.da S. Chirico, identificati catastalmente dal fg. 17 e p.lla 376, sub 2 e sub 5, hanno destinazione commercio ***(Allegato N°5_5)***.

Infine, per completezza, si elencano i seguenti manufatti, regolarmente assentiti sulla base della Licenza Edilizia N°7678 del 22/10/2003, ma che risultano demoliti (vedi figura in basso) ***(Allegato N°5_4)***:

1. **W.C. e deposito - piano s1 ubicato in fondo ad EST (appartenente al sub 7)**
2. **Tettoia e locale servizi - piano T - ubicato ad OVEST, sulla S.S. 212 (appartenente al sub 7)**
3. **Rampa in muratura e veranda di accesso al sub 7 - piano s1/T - ubicato a SUD**
4. **W.C. e ripostiglio - piano 1 - ubicato sul lato nord del piano 1 (appartenente al sub 8)**



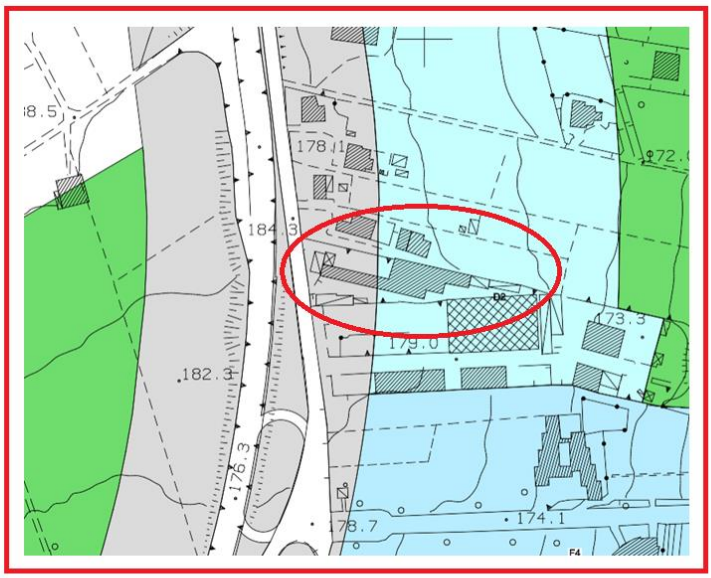
7.2 *Conformità urbanistica (Allegati n° 6_1, 6_2):*

Strumento urbanistico Approvato:	**P.U.C.= Piano Urbanistico Comunale**
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.33 del 26 luglio 2012 e pubblicato presso l'Albo Pretorio Comunale il 12/09/2012
Zona omogenea:	**D2 - AREE DESTINATE ALLA MEDIA O GRANDE DISTRIBUZIONE COMMERCIALE**, nonché esercizi commerciali che trattano merce ingombrante, distribuzione carburanti e simili **+ FASCE DI RISPETTO STRADALE**
Norme tecniche di attuazione:	**Norme Tecniche di Attuazione**: Versione Integrata con le prescrizioni di cui all'allegato B (verifica di compatibilità) della Provincia (Settore Piani e Programmi) - all. 1 al verbale N°4 del 21/06/2012 In particolare, per l'immobile in questione: **-art.65 (Fasce di rispetto delle strade)** **-art.102 (disciplina della zona D2 - tipo D)** **R.U.E.C.** approvato con delibera del Consiglio Comunale n.34 del 26 luglio 2012 e pubblicato presso l'Albo Pretorio Comunale il 12/09/2012 in particolare per l'immobile in questione: **- art.10, comma 6 (Elementi Esterni - Tettoie)**
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**NO**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	**NO**
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	**NO**
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	**IF = 3 mc/mq**
Rapporto di copertura:	**0.34**
Volume massimo ammesso:	**8730**
Residua potenzialità edificatoria:	**SI**
Se si, quanto:	**2.928 mc circa**
Altro:	**- D.C. (distanza dai confini) : 5 m (in aderenza o in confine)** **- D.S. (distanza dalle strade) : 10 m** **- D.F. (Distanza dai fabbricati) : 10 m**

Note sulla conformità:
Nessuna.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

note:
il locale adibito a magazzino e identificato con "Accessorio N°3" ricade in fascia di rispetto stradale. Tuttavia, ai sensi dell'art.65 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione), tale magazzino, essendo stato assentito con titolo edilizio autorizzativo antecedente all'entrata in vigore del PUC è ammesso e conforme ai requisiti urbanistici vigenti.
Per il calcolo del volume massimo ammesso (8.730 mc) e la residua potenzialità edificatoria (2.928 mc) si è considerato il volume di tutto l'edificato sulla p.lla 376, fg. 17 - ENTE URBANO (5.802 mc).
Per il calcolo del rapporto di copertura è stato considerata l'A.C. (Area Coperta) di tutto l'edificato sulla p.lla 376, fg. 17 - ENTE URBANO, ossia circa 997 mq e la superficie totale della stessa (2.910 mq).



D2 — z.n.e. del tipo D2, costituita da aree destinate alla media o grande distribuzione commerciale, nonchè esercizi commerciali che trattano merce ingombrante, impianti di distribuzione carburanti e simili;

Fasce di rispetto stradale;

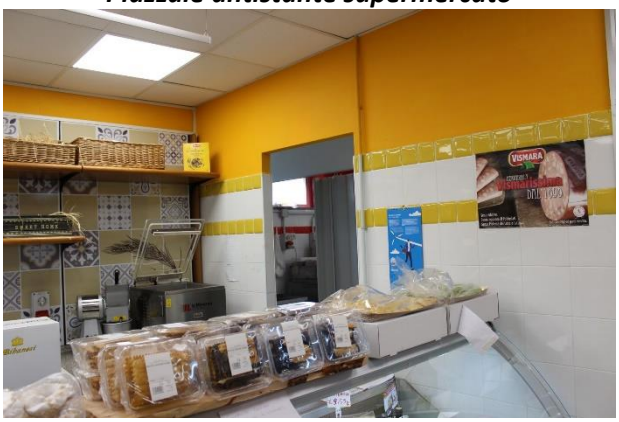
Dati precedenti relativi ai corpi:

- A - Supermercato (piani T-1)

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

Piazzale antistante supermercato

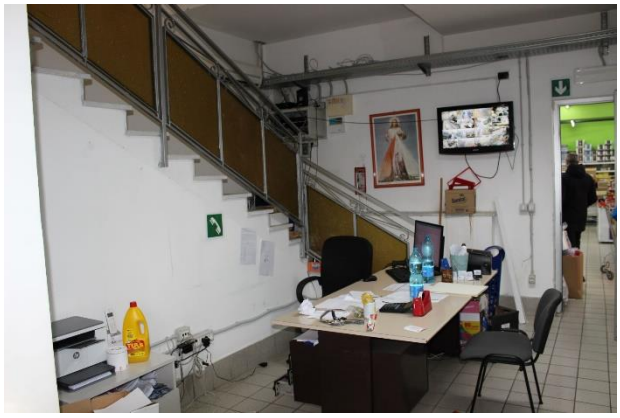
Esposizione e Vendita prodotti (piano T)



Dettaglio zona lav.ne carni – ripostiglio – disimpegno e ripostiglio (piano T)

Deposito in fondo al supermercato – piano T

Bagni – piano T



Ufficio – piano T

Ufficio – piano 1

Balcone – piano T

Scala Antincendio

Lastrico solare - lato SUD – piano 1

Lastrico solare - lato EST – piano 1

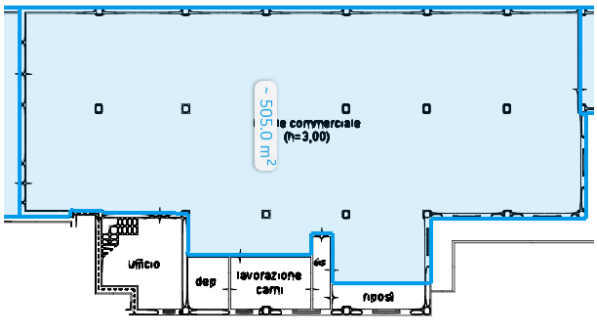
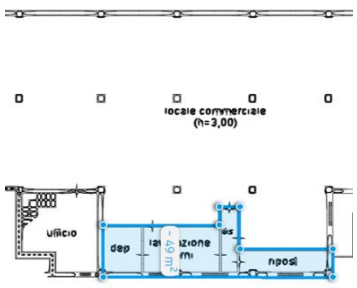
Lastrico solare – piano 2

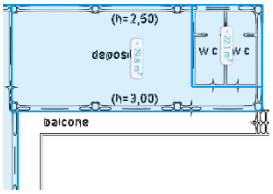
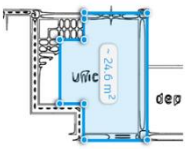
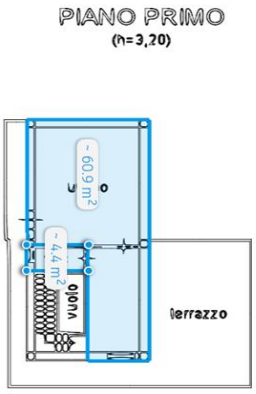
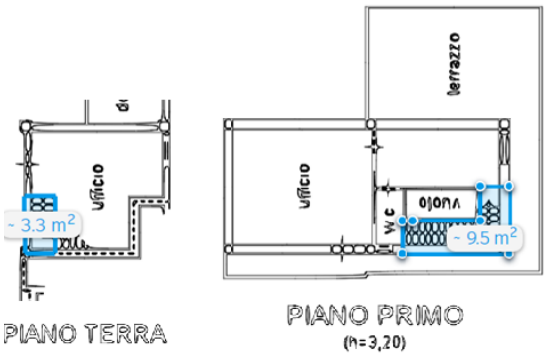
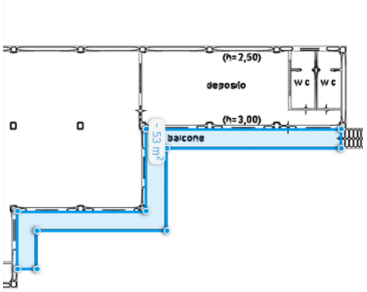
Il CORPO A, oggetto di questo procedimento esecutivo, identificato catastalmente dai seguenti rif.ti cat.li: fg. 17, p.lla 376, sub 8, cat. D/8 ***(Allegato N°7_7)***, fa parte di un compendio immobiliare ubicato su un terreno sito in Contrada San Chirico, Benevento, di 2.910 mq, identificato catastalmente dai seguenti riferimenti: fg. 17, p.lla 376 – Qualità: ENTE URBANO ***(Allegato N°7_6)***, costituito oltre che dal suddetto CORPO A che si sviluppa per due piani: T e 1, anche dai seguenti ulteriori beni immobili ***(Allegati N° 7_2, 7_3)***:

- Locale adibito ad Attivita' artigianale (sub 2), cat. , piano S1
- Locale adibito ad Attività commerciale (sub 7), cat. D8, piani S1 e T
- BCNC: bene comune ai sub 2, 7, 8 non censibile (corte e rampa) - sub 6.

Il compendio immobiliare, di forma triangolare allungata, il cui lato minore si affaccia sulla SS 212, di lunghezza pari a 40 m, si estende verso l'interno per circa 140 m, degradando verso il vallone. Esso è dotato di due ingressi distinti, posti entrambi sulla suddetta strada statale. Il *I° ingresso*, per chi proviene dalla città di Benevento, consente di raggiungere la parte inferiore dell'edificato, mentre, il *II° ingresso*, posto più a nord rispetto al I°, consente di accedere alla parte più alta dell'edificato ed in particolare al CORPO A.

Il CORPO A è formato da un **ampio piazzale antistante** il supermercato, di forma rettangolare, rivestito in cemento stampato di superficie commerciale pari a circa **441 mq**, delimitato da un muro di confine a NORD, un cancello in ferro di colore verde, ad OVEST, sul lato della SS 212, e dall'immobile identificato dalla porzione al piano T del sub 7 a SUD. Attraversando tale piazzale, si accede ad un edifico in c.a. che si sviluppa su due piani: T e 1, costituito da un **ampio locale commerciale**, oggi adibito a Supermercato ("JERO Market"), di superficie commerciale pari a circa **812 mq** (comprensiva del balcone posto sul lato SUD di tale immobile). Nel dettaglio il suddetto locale commerciale è costituito da:

LOCALE ESPOSIZIONE E VENDITA PRODOTTI (piano T): **505 mq** (sup. comm.le)	
LAVORAZIONE CARNI + DEPOSITO + DISIMPEGNO + RIPOSTIGLIO (piano T): **49 mq** (sup. comm.le)	

DEPOSITO (posto in fondo al supermercato) + BAGNI (piano T): (**80 mq+22 mq**) =**102 mq** (sup. Comm.le)	
LOCALE ADIBITO AD USO UFFICIO (piano T): **25 mq** (sup. comm.le)	
UFFICIO + RIPOSTIGLIO (piano 1): 65 mq (sup. comm.le)	
VANO SCALA (piano T/1): **13 mq** (sup. comm.le)	
BALCONE (lato SUD) (piano T) : **53 mq** (sup. comm.le)	

Dall'ufficio posto al piano 1, si accede al **lastrico solare** che circonda tale locale per 3 dei suoi 4 lati, ad ec-

cezione quindi del lato posto a NORD. Il lastrico solare, rivestito con guaina bituminosa di colore rosso, si estende ad EST ed ha una superficie commerciale pari a circa **178 mq.**
Su di esso, delimitato in parte da una ringhiera metallica perimetrale ed in parte da un muretto, sono installati i BLOCCHI POMPE DI CALORE REVERSIBILI PER CLIMATIZZAZIONE ESTIVA/INVERNALE, funzionali all'impianto di climatizzazione dei piani sottostanti, appartenenti sia al CORPO A (sub 8) sia alle u.i.u. rappresentate dai sub 2 e 7 (estranee a tale procedura esecutiva) e le UNITÀ DI CONDENSAZIONE relative alle celle frigorifere poste al piano T e S1, funzionali, rispettivamente al supermercato sottostante(sub 8) ed ai locali rappresentati dai sub 2 e 7 (estranei a tale procedura esecutiva) occupati, ad oggi, dalla EUROGEL SRL, società che si occupa di conservazione e vendita di prodotti surgelati.
Il lastrico solare al piano 1 funge da copertura del CORPO A, unitamente anche ad una porzione di tetto ad una falda, posto sul lato OVEST del CORPO A e ad un'altra porzione di tetto a due falde, posta sul lato EST, sopra il quale è installato un impianto fotovoltaico. Entrambi questi tetti sono rivestiti con lamiere metalliche grecate coibentate.
Dal tetto a due falde si può accedere anche ad un ulteriore **lastrico solare**, di superficie commerciale di circa **61 mq**, posto al piano 2, che rappresenta il piano di copertura dell'ufficio posto al piano 1 e dove è installata, perimetralmente, la struttura metallica relativa alle insegne del supermercato "Jero Market".
Il locale di **esposizione e vendita** è pavimentato, come tutti i locali posti al piano T, con piastrelle quadrate di colore chiaro, le sue pareti interne sono tinteggiate con pittura lavabile di colore verde e giallo ocra e, in tutto il suo soffitto è presente una controsoffittatura a pannelli di colore scuro dove sono installati, ad intervalli regolari, gli elementi di forma cilindrica costituenti i punti luce dell'impianto di illuminazione a led ed anche gli split quadrati relativi all'impianto di climatizzazione.
La parte del supermercato relativa alla **lavorazione carni + ripostiglio + disimpegno + deposito**, ha le pareti rivestite con piastrelle di colore bianco e rosso ed è delimitata internamente da infissi e porte in alluminio di colore grigio e vetri opachi.
Nel locale adibito ad uso **ufficio,** al piano T, a cui si accede tramite una porta in alluminio di colore grigio e vetro opaco, sono presenti invece il quadro elettrico generale dell'impianto di illuminazione e la centrale di monitoraggio dell'impianto di video-sorveglianza di cui il supermercato è dotato.
Attraverso il **vano scala** pavimentato in marmo e dotato di ringhiera in ferro e vetro giallo, si accede al piano 1 del CORPO A, dove, tramite un disimpegno, si può accedere ad un piccolo vano adibito a ripostiglio e ad un ampio locale adibito anch'esso ad uso ufficio. I locali posti al piano 1 sono pavimentati con piastrelle rettangolari in ceramica color marroncino scuro.
Il locale **deposito**, posto al piano T, in fondo al supermercato, a cui si accede attraverso una porta tagliafuoco REI, invece, è tinteggiato di bianco ed è illuminato con dei neon. In esso sono presenti la centrale frigorifera ed il quadro elettrico generale che serve i banconi dei surgelati e le celle delle carni. In tale deposito sono ubicati anche i **due bagni** dotati ciascuno da un vano antistante (antibagno). In tale deposito è presente una delle uscite di emergenza del supermercato, realizzata con una porta con maniglione antipanico ad unica anta. Questo varco è l'unico punto accesso dall'interno del CORPO A al **balcone** a forma di "doppia L", posto sul lato SUD del suddetto immobile. All'estremità EST di tale balcone è installata la **scala antincendio** che consente l'accesso dalla parte EST della corte perimetrale comune (sub 6) al CORPO A.
Gli infissi esterni del CORPO A sono costituiti da,
(al piano T):

- una porta scorrevole in pvc che consente l'accesso all'interno del supermercato dal piazzale antistante,
- una ampia porta di emergenza a due ante, adiacente a quest'ultima, dotata maniglioni antipanico,
- una serie di finestre rettangolari in pvc con apertura a *vasistas* poste, ad intervalli regolari, nella parte alta delle pareti, lungo tutto il lato SUD del CORPO A;

(al piano 1):

- Una finestra in pvc nel locale disimpegno,
- Due piccole finestre sulle pareti in alto ad apertura a *vasistas,*
- Un portone in ferro che consente l'accesso sul lastrico solare.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 [redacted].- Piena proprietà
Cod. Fiscale: 00898700620 - Residenza: Contrada San Chirico snc, BN

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.490,90**
E' posto al piano: **T-1**
L'edificio è stato costruito: **dal 1970 al 1985**
L'edificio è stato ristrutturato nel: **2000**
Altezza utile interna

- piano T - parte del corpo A adibita all'esposizione e alla vendita e ad ufficio (H=3,00 m)
- piano T - parte del corpo A adibita a deposito + WC (Hmax=3,00 m – H min=2,5 m)
- Piano 1 – locale adibito ad uso ufficio (H=3,20 m)
- Accessorio N°3 del corpo A, magazzino distaccato dal supermercato, posto al piano T (H=3,00 m)

L'intero fabbricato è composto da **2** piani complessivi, **entrambi fuori terra**

Stato di manutenzione generale: **BUONO**

Condizioni generali dell'immobile:
L'immobile si presenta in ***BUONE*** condizioni sia esternamente sia in termini di rifiniture interne (pareti, pavimenti). Sono in buono stato gli infissi sia interni sia interni, l'impianto di illuminazione a led del supermercato, l'impianto elettrico, l'impianto di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria.
Il magazzino distaccato dal corpo A, identificato con l'accessorio N°3 in questa relazione peritale, versa in condizioni ***MEDIOCRI***.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970 realizzazione / 2000 (adeguamento)
Note	l'impianto è dotato di due Quadri Elettrici: uno, posto nel locale deposito in fondo al supermercato che controlla le celle frigorifere della macelleria e della salumeria e delle varie isole surgelati e l'altro nel locale ufficio al piano T.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Scalda acqua autonomo istantaneo a gas (produzione acqua calda sanitaria)
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	20 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	anno di installazione 2000, HP elettrica aria-aria per climatizzazione invernale ed estiva. Sul lastrico solare, al piano 1 del CORPO A sono ubicate le grandi unità esterne (pompe di calore reversibili per climatizzazione estiva/invernale, dell'impianto di climatizzazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIAZZALE ANTISTANTE (T)	sup lorda di pavimento	441,00	0,10	44,10
LOCALE ESPOSIZIONE PRODOTTI (T)	sup lorda di pavimento	505,00	1,00	505,00
lavorazione + deposito + disimpegno + ripost (T)	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
DEPOSITO (T)	sup lorda di pavimento	79,80	1,00	79,80
BAGNI (T)	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
UFFICIO (T)	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
BALCONE - primi 25 mq (T)	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
BALCONE - restanti mq (T)	sup lorda di pavimento	28,00	0,10	2,80
VANO SCALA (T/1)	sup lorda di pavimento	12,80	1,00	12,80
UFFICIO (1)	sup lorda di pavimento	60,90	1,00	60,90
RIPOSTIGLIO (1)	sup lorda di pavimento	4,40	1,00	4,40
LASTRICO SOLARE - primi 25 mq (1)	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
LASTRICO SOLARE - restanti mq (1)	sup lorda di pavimento	153,00	0,10	15,30
LASTRICO SOLARE - primi 25 mq (2)	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
LASTRICO SOLARE - restanti mq (2)	sup lorda di pavimento	36,00	0,10	3,60
		1.490,90		**842,45**

Nell'***Allegato N°12*** sono indicate le superfici (Lorde e Nette) di tutti i locali che compongono il CORPO A.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: **COMMERCIALE**

Sottocategoria: **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: **2024 – 1 |** Zona: **BENEVENTO – D1 |** Tipo di destinazione: **COMMERCIALE**

Tipologia: **NEGOZI |** Superficie di riferimento: **LORDA |** Stato conservativo: **NORMALE**

Valore di mercato min (€/mq): **700**

Valore di mercato max (€/mq): **1000**

Accessori

1. CORTE ESCLUSIVA PERTINENZIALE - SUOLO	Sviluppa una superficie complessiva di 2.910 mq. Destinazione urbanistica: D2 (con quota parte in fascia di rispetto stradale) Valore a corpo: **€ 17.057** Note: *10% di 850€/mq per i primi 25 mq e 2% di 850 mq per i restanti mq. Il valore va ripartito tra i 3 sub che ricadono su tale terreno (sub 2, sub 7, sub 8). R.ti catastali (fg. 17, p.lla 376, ENTE URBANO, are 29 e ca 10) Valore complessivo 51.170,00 €. Valore del solo CORPO A = 17.057€.*
2. PIAZZALI - VIABILITÀ INTERNA - PARCHEGGI	Sviluppa una superficie complessiva di 1.340 mq Valore a corpo: **€ 13.400** Note: *rif.ti catastali (fg. 17, p.lla 376, sub 6 - BCNC) - comune ai 3 sub che appartengono alla p.lla in questione: sub 2, sub 7 e sub 8.* *Valore (€/mq) = 30 €/mq.* *Valore complessivo = 40.200,00€.* *Valore CORPO A = Valore complessivo / 3 = 13.400,00€*
3. MAGAZZINO (NON ADIACENTE AL SUPERMERCATO)	Sviluppa una superficie complessiva di 106 mq ***(Allegato N°13)*** Valore a corpo: **€ 45.050** Note: *Locale distaccato dal supermercato, in stato di conservazione MEDIOCRE, di forma rettangolare con due accessi con saracinesca metallica (uno fronte strada ed uno interno) e con finestre laterali. Il locale è posto in prossimità del I° ingresso (per chi proviene dalla città di Benevento) e fa parte sempre del sub 8. Categoria catastale D8 (attualmente usato come magazzino/deposito). Valore (€/mq) = 850 / 2 = 425 €/mq.*
4. SCALA ANTINCENDIO	Posto al piano S1 Valore a corpo: **€ 9.500** Note: *scala rettilinea ad una rampa (H=3,8 m) che consente di accedere posteriormente al balcone del piano T del CORPO A, con pianerottolo intermedio e 22 scalini. Gradini e pianerottolo in lamiera presso-piegata, antiscivolo, salvatacco ed antipanico, zincata.* *Valore (2500€/m di altezza). Il valore tiene conto dell'attuale prezzo di mercato ed anche della vetustà del manufatto.*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

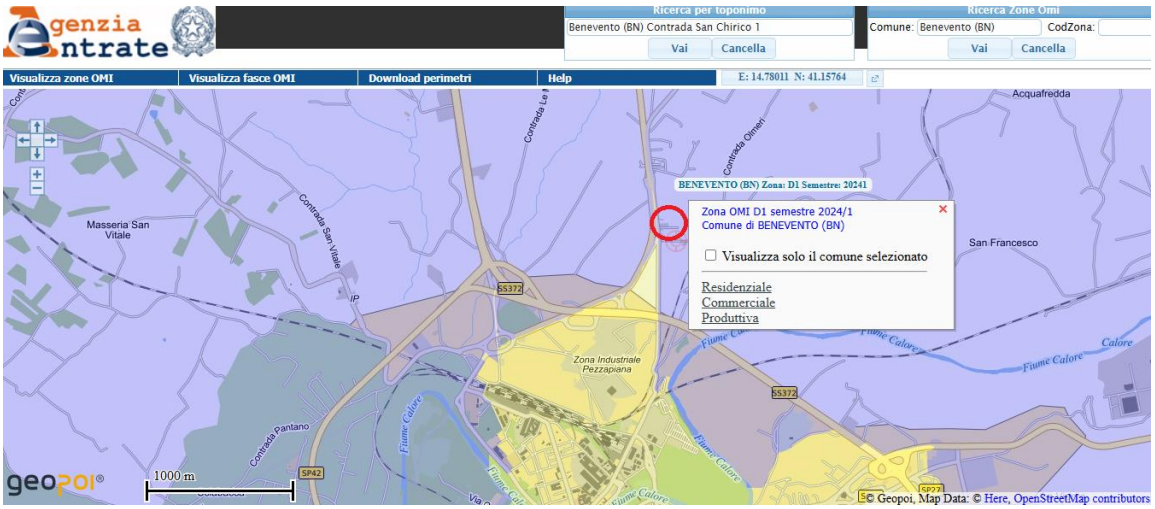
CORPO A - Supermercato (piani T-1)
A_1) ***Criterio del più probabile valore di mercato*** *- stima sintetica comparativa parametrica;*
A_2) ***Criterio del più probabile valore di capitalizzazione*** *- Stima analitica finanziaria (per capitalizzazione del reddito)*;

Criteri di stima degli accessori:
A_accessori) ***a corpo***;

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento,
Portale Telematico Agenzia delle Entrate : SISTER;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
Ufficio Tecnico di Benevento - Geom. Gianmarco Varricchio - 0824 772406;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- GEOPOI: servizio web di consultazione cartografica delle quotazioni immobiliari redatte dall'OMI(Osservatorio del Mercato Immobiliare),
- Banca dati quotazioni immobiliari aggiornate al primo semestre 2024 presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate;

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



(Allegato N° 8_2)

Codice di zona : **D1**,
Microzona catastale n:**5**,
Fascia/zona: **Periferica/ZONA AGRICOLA/C.DA CAPODIMONTE/C.DA COLOMBA/C.DA DELLE TAVOLE**

Superficie: **Lorda**
Destinazione : **Commerciale**

VALORI MEDI DI MERCATO:

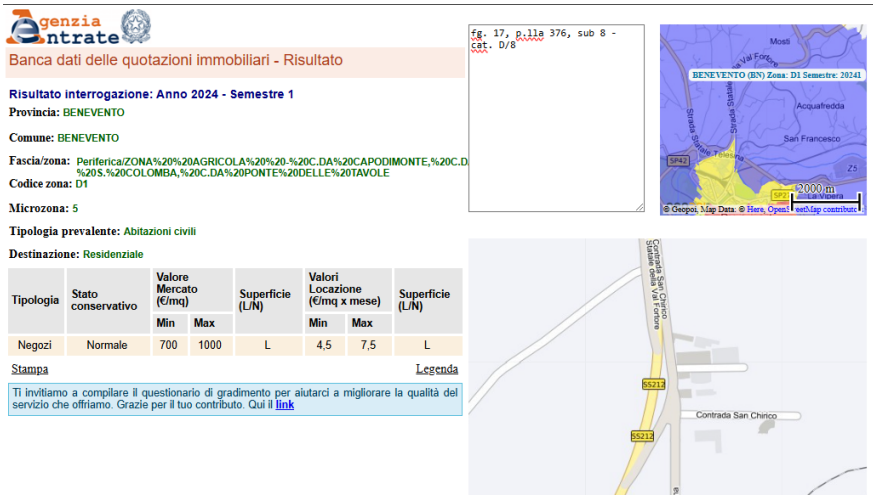
- NEGOZI:

Stato conservativo **NORMALE: 850,00 €/mq**

VALORI MEDI DI LOCAZIONE:

- NEGOZI:

Stato conservativo **NORMALE: 6,0 €/mq x mese**;



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20%20AGRICOLA%20%20-%20C.DA%20CAPODIMONTE,%20C.DA%20S.%20COLOMBA,%20C.DA%20PONTE%20DELLE%20TAVOLE

Codice zona: D1

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	700	1000	L	4,5	7,5	L

Stampa Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

fg. 17, p.lla 376, sub 8 - cat. D/8

(Allegato N°8_1)

Altre fonti di informazione:

- **Agenzie delle Entrate** - DIREZIONE PROVINCIALE DI BENEVENTO - UFFICIO TERRITORIALE BENEVENTO *(indagini su contratti di locazione eventuali presenti sui corpi del lotto)*

- Regione Campania - U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia *(indagini sull'Attestato di Prestazione Energetica eventualmente presente relativo ai corpi del lotto).*

8.3 Valutazione corpi:

CORPO A - Supermercato. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annessi

- ***corte esclusiva pertinenziale - suolo,***
- ***Piazzali - Viabilità interna - Parcheggi,***
- ***Magazzino (NON adiacente al supermercato),***
- ***scala antincendio***

A_1) Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) :

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PIAZZALE ANTISTANTE (T)	44,10	€ 850,00	€ 37.485,00
LOCALE ESPOSIZIONE PRODOTTI (T)	505,00	€ 850,00	€ 429.250,00
lavorazione + deposito + disimpegno + ripost (T)	49,00	€ 850,00	€ 41.650,00
DEPOSITO (T)	79,80	€ 850,00	€ 67.830,00
BAGNI (T)	22,00	€ 850,00	€ 18.700,00
UFFICIO (T)	24,00	€ 850,00	€ 20.400,00
BALCONE - primi 25 mq (T)	6,25	€ 850,00	€ 5.312,50
BALCONE - restanti mq (T)	2,80	€ 850,00	€ 2.380,00
VANO SCALA (T/1)	12,80	€ 850,00	€ 10.880,00
UFFICIO (1)	60,90	€ 850,00	€ 51.765,00
RIPOSTIGLIO (1)	4,40	€ 850,00	€ 3.740,00
LASTRICO SOLARE - primi 25 mq (1)	6,25	€ 850,00	€ 5.312,50
LASTRICO SOLARE - restanti mq (1)	15,30	€ 850,00	€ 13.005,00
LASTRICO SOLARE - primi 25 mq (2)	6,25	€ 850,00	€ 5.312,50
LASTRICO SOLARE - restanti mq (2)	3,60	€ 850,00	€ 3.060,00
		TOTALE	**€ 716.082,50**

A_2) Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) :

	LOTTO 1 - CORPO A-SUPERMERCATO					LOTTO 1 - CORPO A-SUPERMERCATO
5,5%	4,78%	Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %	0,00%
			2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %	0,14%
			3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	0,09%
			4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %	-0,08%
			5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %	-0,06%
		Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %	-0,18%
			7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %	-0,10%
			8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %	-0,04%
			9)	Dimensioni subordinarie o superordinarie degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %	-0,06%
		Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %	-0,16%
			11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %	-0,12%
			12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %	-0,05%
		Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %	-0,06%
			14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %	-0,04%
						-0,72%

Calcolo del saggio di capitalizzazione – LOTTO 1 – CORPO A [5,5% (valore di partenza) - 0,72% (termine correttivo) = 4,78% (saggio di capitalizzazione risultante)]

Piano	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di locazione (€/m2) mensile MIN	Valore di locazione (€/m2) mensile MAX	Valore di locazione (€/m2) mensile UTILIZZATO	SUP. Utile Lorda tot. (m2)	Reddito Annuo Lordo (€)	Spese Padronali annuali (€)	Reddito Annuo Netto (€)	Saggio di capitalizzazione (ic)	Valore di Mercato con proc.to analitico(€)
T-1-2	NEGOZI	NORMALE	4,5	7,5	MEDIO	843	€ 60.706,80	€ 26.103,92	€ 34.602,88	4,78%	**€ 723.909,54**

Valore di mercato con criterio A_2 – LOTTO 1 – CORPO A

Voce di spesa	Inc.za % annua sul Reddito Annuo Lordo (MIN)	Inc.za % annua sul Reddito Annuo Lordo (MAX)
Quote		
Reintegrazione	**0,50%**	**2,50%**
Manut. Straordinaria	**3,00%**	**6,00%**
Assicurazione	**3,00%**	**5,00%**
Servizi	**2,50%**	**5,00%**
Amm.ne e Sorveglianza	**2,50%**	**5,00%**
Sfitto e inesigibilità	**5,00%**	**6,00%**
Tributi	**10,00%**	**15,00%**
Interessi Passivi	**5,00%**	**10,00%**

% spese padronali annuali – LOTTO 1 – CORPO A

A_1) Stima sintetica comparativa parametrica: **€ 716.082,50**

A_2) Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito): **€ 723.909,62**

VALORE CORPO A (media dei 2 criteri A1 e A2)	**€ 719.996,06**
Valore Accessori	**€ 85.007,00**
Valore complessivo intero	**€ 805.003,06**
Valore complessivo diritto e quota	**€ 805.003,06**

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
CORPO A - Supermercato	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annessi: • corte esclusiva pertinenziale - suolo, • Piazzali - Viabilità interna - Parcheggi, • Magazzino (NON adiacente al supermercato), • scala antincendio	842,45	€ 805.003,06	**€ 805.003,06**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 12.582,00**
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<u>CORPO A (ad eccezione accessorio N°3)</u> - **decurtazione del 15% del valore complessivo del CORPO A, al netto del valore dell'Accessorio N°3,** per presenza di società occupante l'immobile con contratto di locazione anteriore al pignoramento. <u>Note:</u> Calcolo % decurtazione: <u>*Decurtazione base*</u> (*-10%*): *presenza di contratto di locazione opponibile alla procedura;* <u>*Coefficienti correttivi:*</u> • *durata residua del contratto di locazione **superiore** alla metà della durata totale dello stesso (-2,5%) ;* • *contesto di mercato della zona **poco dinamico** (- 2.5%);* **Decurtazione totale risultante: - 15 %**	**€ -113.993,04**

Giudizio di comoda divisibilità:

PREMESSA:

Il LOTTO 1, costituito dall'unico CORPO A (sub 8), è formato da:

- un ampio piazzale antistante, ubicato sull'accesso N°2 (per chi proviene dalla parte opposta alla città di Benevento),
- un esteso locale commerciale, al piano T, adibito a supermercato con area deposito retrostante e servizi,
- un vano adibito ad ufficio, al piano T,
- un ulteriore vano adibito anch'esso ad uso ufficio. al piano 1,
- una corte comune ai sub 2, 7 ed 8) adibita ad area parcheggio e movimentazione merci,
- un ulteriore locale commerciale, adibito, attualmente, a deposito, distaccato dal supermercato e identificato, in tale perizia, con "Accessorio N° 3".

Quest'ultimo locale, accessorio n°3 del CORPO A, è nella disponibilità del debitore esecutato e quindi libero.

RISPOSTA:

Dal CORPO A si potrebbe, agevolmente, scorporare soltanto quest'ultimo accessorio, dotato di accesso esclusivo e indipendente dal CORPO A *(da considerarsi come un'unica entità inscindibile)* e libero all'atto di un'eventuale futura vendita. Alla luce di quanto detto, il LOTTO 1 si presta ad una divisione **DISCRETA**.

Pertanto, ai fini di facilitarne la vendita, il CORPO A potrebbe essere venduto separatamente dal magazzino distaccato, ossia dal suo ACCESSORIO N°3, ubicato sull'ingresso 1 per chi proviene dalla città di Benevento.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 678.428,02**

Allegati

1_VERBALE_SOPRALLUOGO_2901205
2_Richiesta_acquisizione_concessione_edilizia_UTC_BENEVENTO
3_modello_richiesta_copia_ape_campania_CORSANO
4_1_risposta_APE_Regione_Campania
4_2_APE[redacted]SAN CHIRICO TRASMESSO_signed
5_1_LICENZA_EDILIZIA_N_936_20021968
5_2_LICENZA_EDILIZIA_N_1594_20041970
5_3_LICENZA_EDILIZIA_N_7678_22102003
5_4_manufatti_assentiti_ma_demoliti
5_5_documentazione_edilizia_a_nome_PELLEGRINI_SILVIO
6_1_DESTINAZIONE_URBANISTICA_D2
6_2_NormeTecnicheAttuazione_D2_BENEVENTO
7_1_Planimetria_fg17_plla376_sub8
7_2_Elaborato_Planimetrico_fg17_plla_376_sub_2_7_6_8
7_3_Elenco_Subalterni
7_4_Estratto di Mappa_fg_17_plla_376
7_5_correzione_piano_1_2
7_6_VISURA_SUOLO_fg_17_plla_376_ENTE_URBANO
7_7_Visura_catastale_fg17_plla_376_sub8
8_1_FASCE_OMI_NEGOZI_1sem2024
8_2_OMI_LOTTO_19_Google_Earth_foto
10_1_contratto di locazione commerciale
10_2_registrazione_contratto_locazione
11_FOTO_SOPRALLUOGO_29012025
12_superfici_CORPO_A_lorde+nette
13_accessorio_n3_magazzino_distaccato_sup_lorda+netta

Data generazione:
22-04-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Paolo Corsano