

i n g e g n e r e
a n t o n e l l o

SCOCCA

via G. salvemini, 6/a
82100 benevento
tel.0824.316020
fax0824.316014
antonello.scocca@generalengineering.it
p.iva 01142150620

CONCORDATO PREVENTIVO

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

IL CONSULENTE

ING. ANTONELLO SCOCCA

PREMESSA.

In data 16.07.2013 la dott. Mariateresa PACELLI, commissario giudiziale nel concordato preventivo della società *****dichiarato dal Tribunale di Benevento con decreto 29.04.2013, nominò me sottoscritto ing. Antonello Scocca, con studio in Benevento alla via Salvemini 6/A, consulente tecnico per stimare i beni della società innanzi citata.

Prima di effettuare il sopralluogo in sito, sono state eseguite le indagini presso l'Agazia del Territorio della Provincia di Benevento, al fine di identificare catastalmente i beni della società in parola, presso l'ufficio tecnico del comune di Telesse Terme per estrarre copia dei titoli autorizzativi, e da ultimo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento per la verifica di eventuali trasferimenti di proprietà e/o iscrizioni ipotecarie eseguiti sui beni oggetto di stima.

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO.

Sono stati esperiti diversi sopralluoghi, nel corso di quali, alla presenza del custode, è stato possibile ispezionare tutti gli ambienti interni del complesso commerciale e prendere visione dell'area esterna scoperta.

Sono stati eseguiti rilievi metrici di massima in sito per verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto ed i grafici progettuali posti a base delle richieste di concessione edilizia.

Dal sopralluogo è risultato che l'intero complesso commerciale non presenta impiego di amianto, né di altro materiale che necessita di bonifica.

Allo scopo di illustrare visivamente la località di insediamento della industria in parola è stata utilizzata una ortofoto, e per gli ambienti interni dell'opificio è stato eseguito il rilievo fotografico.

PATRIMONIO DA STIMARE.

Per la rapida individuazione degli immobili può farsi riferimento al seguente stralcio dell'ortofoto del comune di Telesse Terme, dove il complesso produttivo, oggetto della presente stima, è stato cerchiato in colore rosso.

Dall'ortofoto si evince che l'area su cui sorge la proprietà oggetto della stima è facilmente accessibile dalla strada San Giovanni che pur essendo in ambito urbano, svolge la funzione di collegamento con le arterie sovracomunali ed in particolare con la fondo Valle Isclero che mette in comunicazione la valle telesina con quella di Maddaloni, in provincia di Caserta, che rappresenta un bacino di utenza estremamente ampio.

Come si è accertato in sito l'area è dotata di tutte le infrastrutture di urbanizzazione primaria, quali strade di accesso, rete fognante, rete idrica ed elettrica, metanodotto e pubblica illuminazione.



A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ *****

Gli immobili di proprietà della società in concordato preventivo consistono in un edificio ed uno spazio scoperto destinato a parcheggio e spazio di manovra. Il fabbricato è ubicato all'interno del lotto di proprietà che risulta completamente recintato, pavimentato e dotato di illuminazione esterna.

L'opificio planimetricamente è caratterizzato dall'unione di due corpi rettangolari e da un terzo, posteriormente ubicato, a forma di trapezio.

Il corpo principale presenta pianta rettangolare di dimensioni 14.30 x 28.00m; nella parte mediana, sul lato destro avendo le spalle a via San Giovanni, è posizionato il corpo scale; nella parte posteriore il fabbricato si allinea al confine con un corpo che si presenta a rustico di forma trapezoidale. La superficie complessivamente occupata in pianta è di circa 560 m².

Il corpo di fabbrica principale si eleva su 4 livelli oltre alla mansarda ed è dotato di una copertura a due falde.

Il fabbricato ha una destinazione mista commerciale-residenziale; ai primi tre livelli è svolta l'attività produttiva, al piano secondo e al livello sottotetto sono dislocate le unità residenziali.

Come già accennato possono distinguersi tre corpi di fabbrica, il primo, di maggiori dimensioni e prospiciente via San Giovanni, si presenta completo in ogni sua parte per i primi tre livelli (quelli legati all'attività produttiva), il secondo, di dimensioni molto più ridotte, si presenta come struttura priva di tamponamenti e quindi di ogni finitura, il corpo scale è privo di elementi di finitura dalla rampa di accesso alle residenze e quindi dal secondo livello fuori terra.

Tornando al corpo principale il livello destinato a residenze è privo di infissi, massetti, pavimenti, impianti, intonaci e di ogni altro elemento di finitura.

Il fabbricato è dotato anche di una scala interna che serve il secondo livello dal primo.

Non è stato possibile accedere al locale mansardato in quanto non raggiungibile attraverso la scala principale, probabilmente in una fase successiva dovrà realizzarsi

una scala interna dagli appartamenti sottostanti che comunque sono privi di titolo autorizzativo per un uso abitativo.

Dal punto di vista strutturale l'edificio presenta un organismo in cemento armato costituito da travi e pilastri con solai in latero cemento. Le fondazioni, dai dati che è stato possibile rilevare, sono del tipo diretto a travi rovesce.

La copertura è a due falde con il colmo disposto longitudinalmente.

Il censimento al N.C.E.U. è caratterizzato dai seguenti identificativi:

- La zona destinata a deposito dislocata al piano seminterrato è censita al N.C.E.U. con la p.lla 518 sub 8 e 10 del foglio 10; le categorie catastali sono rispettivamente le D7 (fabbricati per attività industriali), con rendita di € 2.872,00 (cfr visura storica per immobile) e C2 con rendita di 303,42;
- l'area, al piano terra, destinata alla vendita ed a uffici amministrativi è censita al N.C.E.U. con la p.lla 518 sub 9 e 11 del foglio 10, per il primo sub, essendo ancora non completa la realizzazione (c'è solo la struttura portante) non esiste categoria catastale essendo accatastata in "corso di costruzione"; per quanto attiene il subalterno 11 la categoria catastale è la D/8 (fabbricati per attività commerciali), con rendita di €. 4.972,00 (cfr visura storica per immobile);
- l'area, al piano primo, destinata alla vendita è censita al N.C.E.U. con la p.lla 518 sub 12 del foglio 10, la categoria catastale è la D/8 (fabbricati per attività commerciali), con rendita di €. 5.182,00 (cfr visura storica per immobile);
- gli ambienti al secondo livello sono invece destinati a residenza e sono censiti al N.C.E.U. con la p.lla 518 del foglio 10, subalterni 4 e 5. La categoria catastale non è assegnata perché ancora in corso di costruzione;
- l'area scoperta dell'originario lotto edificatorio destinata a parcheggio e spazio di manovra dell'opificio è censita al N.C.E.U. con la p.lla 518 del foglio 10 sub 7 ed è classificata come bene comune, ente urbano, in quanto edificato e non in grado di produrre un reddito autonomo ma inglobato nel reddito prodotto dall'opificio (cfr visura storica per immobile)
- analogo discorso vale per il sub 2 che rappresenta la scala comune ai sub 45-8-9-10-11-12.

La società Elettromarket Sud Srl, per la realizzazione dell'edificio, ha richiesto ed ottenuto concessione edilizia n°58 rilasciata in data 07.08.2003 .

I lavori ebbero regolare inizio, ma nel corso di essi si manifestò la necessità di apportare modifiche al progetto architettonico assentito per meglio razionalizzare i flussi di lavoro all'interno del complesso commerciale e soprattutto per realizzare il corpo posteriore aggiuntivo che risulta ancora in corso di completamento.

Il progetto di variante venne assentito con un permesso di costruire in variante n. 55 del 26.07.2007

Da quanto verificato in sito si è potuto constatare la corrispondenza tra i grafici di variante e lo stato di fatto.

Le strutture portanti, come detto in precedenza, sono in cemento armato, la copertura a tetto con due falde, le tamponature sono costituite da blocchi di laterizio con intonaco sulle due facce, le tramezzature sono anche esse in laterizio. I pavimenti al piano seminterrato, destinato a deposito sono con massetto in cls, mentre quelli ai piani di vendita sono in gres porcellanato (le abitazioni sono prive di rifiniture e quindi anche di pavimenti).

L'opificio è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto telefonico, impianto di condizionamento mediante split ed è collegato alla rete fognaria; gli impianti elettrico e di trasmissione dati sono molto ben progettati e realizzati.

B) VALUTAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO

Per stimare il valore di realizzo dell'opificio si ritiene opportuno ricorrere al metodo del costo di riproduzione attualizzato, ed applicare l'adeguato deprezzamento in funzione del periodo d'uso.

Il complesso commerciale è stato edificato nel 2003 e la superficie complessiva è di 738 m².

In relazione alla specifica tipologia edilizia, la percentuale d'incidenza delle opere si può imputare pari a :

- al 75% per quanto riguarda le opere edili;

- al 25% per quanto riguarda l'impiantistica

Il criterio di stima utilizzato è, come già detto, quello a costo di costruzione deprezzato, mediante il quale viene operato un abbattimento sul valore a nuovo, in relazione alla vetustà ed alla obsolescenza della costruzione e degli impianti in essa presenti.

L'attualizzazione del costo di costruzione avviene attraverso gli indici ISTAT relativi ai capannoni commerciali, anche se essi non portano in conto gli ulteriori oneri aggiuntivi costituiti dai costi tecnici non compresi nel costo di appalto, quali la progettazione, i controlli tecnici, le spese di amministrazione, le imposte e gli interessi passivi dei capitali impiegati ed il tornaconto, elementi che consentono il passaggio dal costo di costruzione a quello di mercato.

Il costo di costruzione di un capannone industriale è stimato in 850,00€/m² per l'anno 2003; l'effettivo deprezzamento conseguente all'uso del bene viene determinato mediante l'utilizzo della formula proposta dall'U.E.E.C. (Unione Europea esperti Contabili)

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

ove A rappresenta il numero degli anni dell'edificio, in percentuale sul numero degli anni di vita dello stesso.

La detta formula, nella quale D è funzione di A, trova la sua ragione di essere in quanto per gli edifici commerciali il deprezzamento dipende esclusivamente dalla vetustà.

Ipotizzando una durata media di anni 50 per le opere edili e di anni 20 per gli impianti tecnologici, essendo trascorsi 10 anni per entrambi dalla data di realizzazione ad oggi, si ottiene in percentuale:

- per le opere edili: anni 10/50 = 20%
- per le opere impiantistiche anni 10/20 = 50%

Valore di costo

Assumendo come valore del costo di costruzione di un capannone commerciale €/m² 800,00 si ottiene il seguente valore:

$$€/m^2 800,00 \times 875 m^2 = €. 700.000,00$$

Per il locale deposito appare congruo assumere come costo di costruzione il valore di €/m² 450,00, ottenendo il seguente valore: €/m² 450,00 x 474,00m² = €.213.300,00

Per le residenze appare congruo assumere come costo di costruzione il valore di €/m² 920,00, ottenendo il seguente valore

€/m² 920,00 x 374,00m² = €.344.080,00

Per il piazzale e le recinzioni si applica un valore di

€/m² 100 x 1230 = €. 123.000,00

Per complessivi €. = €.800.000,00+213.300,00+344.080,00 + 123.000 = €.

1.480.380,00

In relazione alla particolarità costruttiva del complesso, si ritiene di poter suddividere il predetto costo di costruzione nelle percentuali, imputabili al 75% per quanto riguarda le opere edili ed al 25% per quanto riguarda l'impiantistica.

Precisamente:

-opere edili 0,75 x €.1.480.380,00 = €.1.110.285,00

- impianti 0,25 x €.1.357.380,00 = €.370.095,00

Calcolo estimativo per vetustà.

1) Percentuale di deprezzamento per vetustà delle opere edili

Sostituendo nella formula dell'U.E.E.C. al valore di A la percentuale 20%, calcolata in precedenza si ha:

$$D = \frac{(20 + 20)^2}{140} - 2,86 = 8,56\%$$

2) Percentuale di deprezzamento per vetustà degli impianti

Sostituendo nella formula dell'U.E.E.C. al valore di A la percentuale 50%, calcolata in precedenza si ha:

$$D = \frac{(50 + 20)^2}{140} - 2,86 = 32,14\%$$

Si può passare alla determinazione del valore residuo posseduto dal complesso industriale in esame in relazione alla riduzione percentuale ad esso attribuibile.

Valore residuo delle opere edili:

€.1.110.285,00x (100-8,56)% = €.1.015.244,60 in c.t. €.1.015.000,00 Valore

residuo degli impianti:

€.370.095,00 x (100-32,14)% = €.251.146,47 in c.t. €.250.000,00

Per un totale di €.1.015.000,00 + €.250.000,00 = **€.1.265.000,00**

Il metodo fin qui applicato, come detto, pecca nell'attualizzazione del costo di costruzione attraverso l'utilizzo degli indici ISTAT in quanto attraverso l'utilizzo di essi è difficile stabilire gli ulteriori oneri aggiuntivi costituiti dai costi tecnici non compresi nel costo di appalto, quali la progettazione, i controlli tecnici, le spese di amministrazione, le imposte e gli interessi passivi dei capitali impiegati ed il tornaconto, elementi che consentono il passaggio dal costo di costruzione a quello di mercato.

Così come non è del tutto corretto stabilire l'effettivo deprezzamento conseguente all'uso del bene che l'estimatore generalmente determina mediante l'utilizzo della formula proposta dall'U.E.E.C.

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

ove A rappresenta il numero degli anni dell'edificio, in percentuale sul numero degli anni di vita dello stesso.

In ogni caso al fine di valutare gli ulteriori valori che determinano il costo dell'intervento oltre quelli di costruzioni prima determinati, può applicarsi una percentuale di aumento del costo di costruzione pari al 15% che all'interno ingloba:
valore del terreno (5%)

oneri per progetto direzione lavori e collaudo (5%)

oneri passivi ed interessi (3%) oneri concessori ed

altro (2%)

Il valore dell'immobile dalla determinazione del costo di costruzione al netto del deprezzamento risulterebbe quindi, in definitiva, pari a :

€. 1.265.000,00 + 15% = €. 1.454.750,00

Nella tecnica estimativa si ricorre a tale metodo allorquando non vi è possibilità di applicare il metodo comparativo – diretto per raffronto con beni omologhi ubicati nella stessa zona o in quella limitrofa; nel nostro caso invece tale metodo è stato adottato per verificare la congruità delle scelte successive.

In ogni caso aggiungendo al valore del costo di costruzione il valore del suolo stimabile Nel caso in esame abbiamo l'indagine di mercato effettuata dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Benevento, che con riferimento specifico ai capannoni industriali, fornisce per il 2003 il valore massimo di 1400,00 €/m² ed il valore minimo di 1050,00€/m².

La previsione di un prezzo di compravendita di un bene dedotta da prezzi storici verificatosi in compravendite di beni similari è affetta sempre da un'alea d'incertezza che va ben al di là di qualche per cento ed inoltre bisogna aggiungere che l'osservatorio non registra la crisi che ultimamente ha aggredito il mercato immobiliare; bisogna anche tener conto dei numerosi locali presenti sul mercato. Per questi motivi, ritengo che il valore più probabile di realizzo tra quelli registrati dall'Osservatorio Immobiliare nelle aree semicentrali di cui innanzi, sia di 1.100,00 €/m².

Pertanto il probabile valore di realizzo del capannone è pari a
 $\text{€/m}^2 \text{ 1.100,00} \times 738 \text{ m}^2 = \text{€. 811.800,00}$

Per il locale deposito appare congruo assumere come valore di mercato il valore di €/m² 600,00, ottenendo il seguente valore:

$\text{€/m}^2 \text{ 600,00} \times 474,00\text{m}^2 = \text{€.284.400,00}$

Per le residenze dall'analisi dei valori desunti sempre dall'Osservatorio appare congruo assumere come valore di mercato il valore di €/m² 1.300,00, ottenuto come media tra il valore minimo di €/mq. 1.200,00 e massimo di €/mq 1.400,00 e di conseguenza il seguente valore

$\text{€/m}^2 \text{ 1.300,00} \times 374,00\text{m}^2 = \text{€.486.200,00}$

In totale si ha : €.811.800,00 + €.284.400,00 + €. 486.200,00 = €.1.582.400,00 in c.t.
€.1.580.000,00

Al valore così determinato va sottratto il costo per il completamento delle residenze e della zona a piano terra annessa al commerciale che nella valutazione prima effettuata, sono state considerate uniformemente complete.

Costo di completamento residenze

€/mq 353 x 374 = €. 132.120,00

Costo di completamento commerciale

€/mq 420 x 78 = €. 32.760,00

La differenza tra i due valori applicati per la residenza ed il commerciale è legato al fatto che per le residenze le tamponature e gli intonaci esterni sono già realizzati mentre al piano terra esiste solo la struttura portante.

Valore mercato totale = 1.582.400,00 – 132.120,00 – 32.760,00 = €. 1.417.520,00

C) FORMALITA' DA EVIDENZIARE

P.IIa n°518 foglio 10 del comune di Telese Terme

1) Iscrizione del 06.12.2010 Reg. Part. 1940 Reg. Gen. 13786 Per Pubblico Ufficiale
Franco Pasqualino del 03.12.2010

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo

2) Iscrizione del 06.09.2011 Reg. Part. 1244 Reg. Gen. 9355

Per Pubblico Ufficiale D'amato Tommaso del 01.08.2011 Rep. 67937/27311

Ipoteca volontaria legale derivante costituzione d'ipoteca

3) Iscrizione del 18.07.2012 Reg. Part. 498 Reg. Gen. 7673

Per Pubblico Ufficiale Equitalia Sud S.p.A. Rep. 374/1712 del 13.07.2012

Ipoteca legale derivante da ruolo (art.77 del D.p.R. n. 602 del 1973)

D) CONCLUSIONI

Il valore commerciale dei beni della società della società
*****è il seguente:

- utilizzando il metodo del costo di costruzione deprezzato si ha **€.1.454.750,00**

- utilizzando il metodo sintetico comparativo si ha **€1.417.520** come detto in precedenza il secondo metodo porta a valori leggermente superiori rispetto al primo, in quanto nell'attualizzazione del costo di costruzione attraverso gli indici ISTAT relativi ai capannoni commerciali è sempre difficile stabilire gli ulteriori oneri aggiuntivi costituiti dai costi tecnici non compresi nel costo di appalto, quali la progettazione, i controlli tecnici, le spese di amministrazione, le imposte e gli interessi passivi dei capitali impiegati ed il tornaconto, elementi che consentono il passaggio dal costo di costruzione a quello di mercato.

Il sottoscritto stimatore ritiene congruo assumere come valore commerciale quello medio risultante dai due metodi di stima, ossia **€1.436.135,00**

Benevento, 08.10.2013

Ing. Antonello Scocca

Elenco degli allegati

1. Concessione Edilizia Comune di Telesse Terme 58 / 2003 – Piante
2. Concessione Edilizia Comune di Telesse Terme 55 / 2007
3. Concessione Edilizia Comune di Telesse Terme 55 / 2007 - Planimetria
4. Concessione Edilizia Comune di Telesse Terme 55 / 2007 - Piante
5. Concessione Edilizia Comune di Telesse Terme 55 / 2007 – Prospetti-Sezioni
6. Visure catastali

i n g e g n e r e
a n t o n e l l o

SCOCCA

via G. salvemini, 6/a
82100 benevento
tel. 0824.316020
fax 0824.316014
antonello.scocca@generalengineering.it
p.iva 01142150620

CONCORDATO PREVENTIVO

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INTEGRAZIONE N.2

IL CONSULENTE

ING. ANTONELLO SCOCCA

PREMESSA

Il sottoscritto, nell'ambito del concordato preventivo proposto dalla *****presso il Tribunale di Benevento, fu nominato tecnico estimatore dei beni della società.

A tanto ottemperò trasmettendo la stima tanto dei beni mobili quanto dei beni immobili.

Alla data odierna mi è stata fatta richiesta, da parte del curatore, di una suddivisione in lotti diversa da quella precedentemente proposta in modo da favorire la vendita dell'immobile.

La presente integrazione, fermo restando i valori espressi nella precedente relazione, intende rappresentare i diversi lotti da porre in vendita, con i valori dei singoli elementi, le spese da sostenere per effettuare tale divisione e la fattibilità tecnico amministrativa dell'operazione.

Si omette quindi qualunque ulteriore esame del valore assunto nella valutazione rimandando alla valutazione proposta nella precedente perizia di stima.

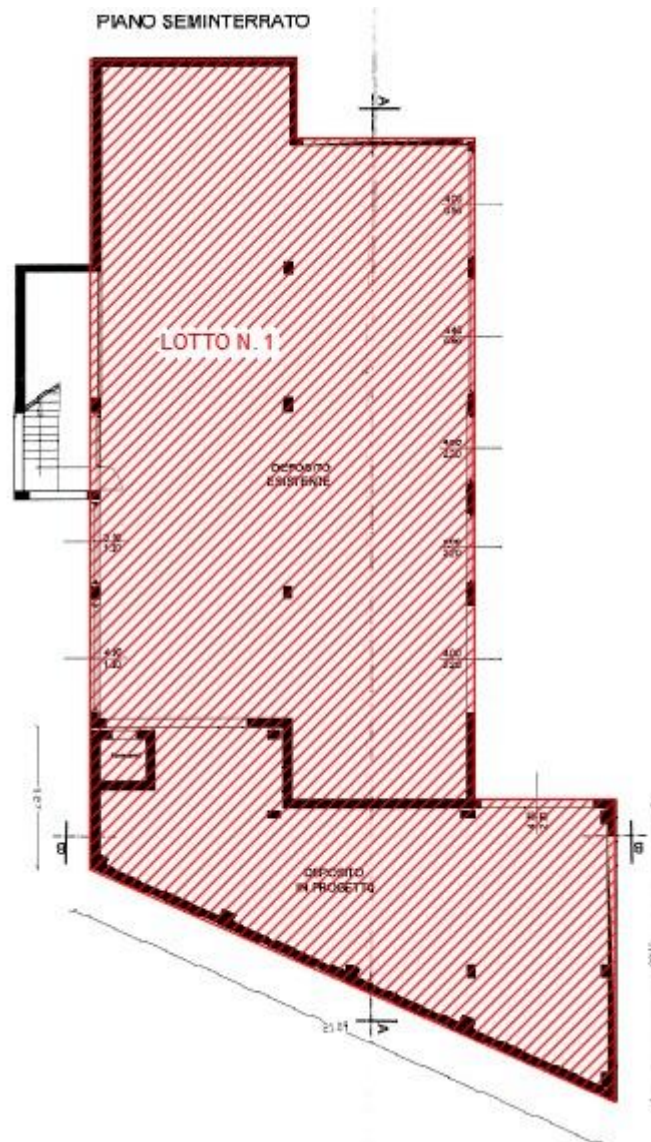
SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lotto	Ubicaz.		Foglio	Part.	Sub	Cat.catast.	Consistenza proprietà esclusiva (mq)	Consistenza proprietà comune (mq)	Valore del lotto
1	Semin.	compreso comproprietà su piazzale	10	518	7	NC		1000	€ 284,400.00
		compreso comproprietà su scala comune	10	518	2	NC		50	
		compreso locale s1	10	518	8	D7	400		
		compreso spazio posteriore struttura in ca stesso livello	10	518	10	C2	125		
2	piano t-1	compreso comproprietà su piazzale	10	518	7	NC		1000	€ 467,424.00
		compreso comproprietà su scala comune	10	518	2	NC		50	
		compreso locale piano T1	10	518	11	D8	400		
		compreso spazio posteriore struttura in ca stesso livello	10	518	9	in.corso costr.	125		
3	Piano 1	compreso comproprietà su piazzale	10	518	2	NC		1000	€ 311,616.00
		compreso comproprietà su scala comune	10	518	2	NC		50	
		compreso locale piano 1	10	518	12	D8	400		
		compreso spazio posteriore struttura in ca stesso livello	10	518	lastrico		125		
4	Piano 2	compreso comproprietà su piazzale	10	518	7	NC		1000	€ 177,040.00
		compreso comproprietà su scala comune	10	518	2	NC		50	
		compreso locale piano 2	10	518	4	in.corso costr.	180		
		compreso sottotetto mansardato piano 3	10	518	4	in.corso costr.	180		
5	Piano 2	compreso comproprietà su piazzale	10	518	7	NC		1000	€ 177,040.00
		compreso comproprietà su scala comune	10	518	2	NC		50	
		compreso locale piano 2	10	518	5	in.corso costr.	180		
		compreso sottotetto mansardato piano 3	10	518	5	in.corso costr.	180		
							TOTALE VALORE		€ 1,417,520.00

Descrizione

lotto n.1

Il lotto n. 1 è rappresentato dall'intera superficie del piano seminterrato, attualmente destinato a deposito e comprensivo della parte di ampliamento coincidenti con i sub 8 e 10 della particella 518 del foglio 10.



I due locali sono attualmente in collegamento e sono raggiungibili tanto dalla scala in comunione con tutte i sub della particella 518

lotto n.2

Il lotto n. 2 coincide, oltre che con gli spazi comuni rappresentati dal piazzale e delle scale, con i locali posti al piano terra .

Descrizione

In pratica alla sala commerciale originariamente destinata ad esposizione si aggiunge la superficie ricavabile dalla parte posteriore del manufatto realizzato in adiacenza ed ancora non ultimato nelle finiture.

Catastalmente il lotto è riferibile ai beni del foglio n.10, particella 518 sub 11 e 9, quest'ultimo ancora " in corso di costruzione" perché, come detto, è completo nella struttura ma non nelle finiture.

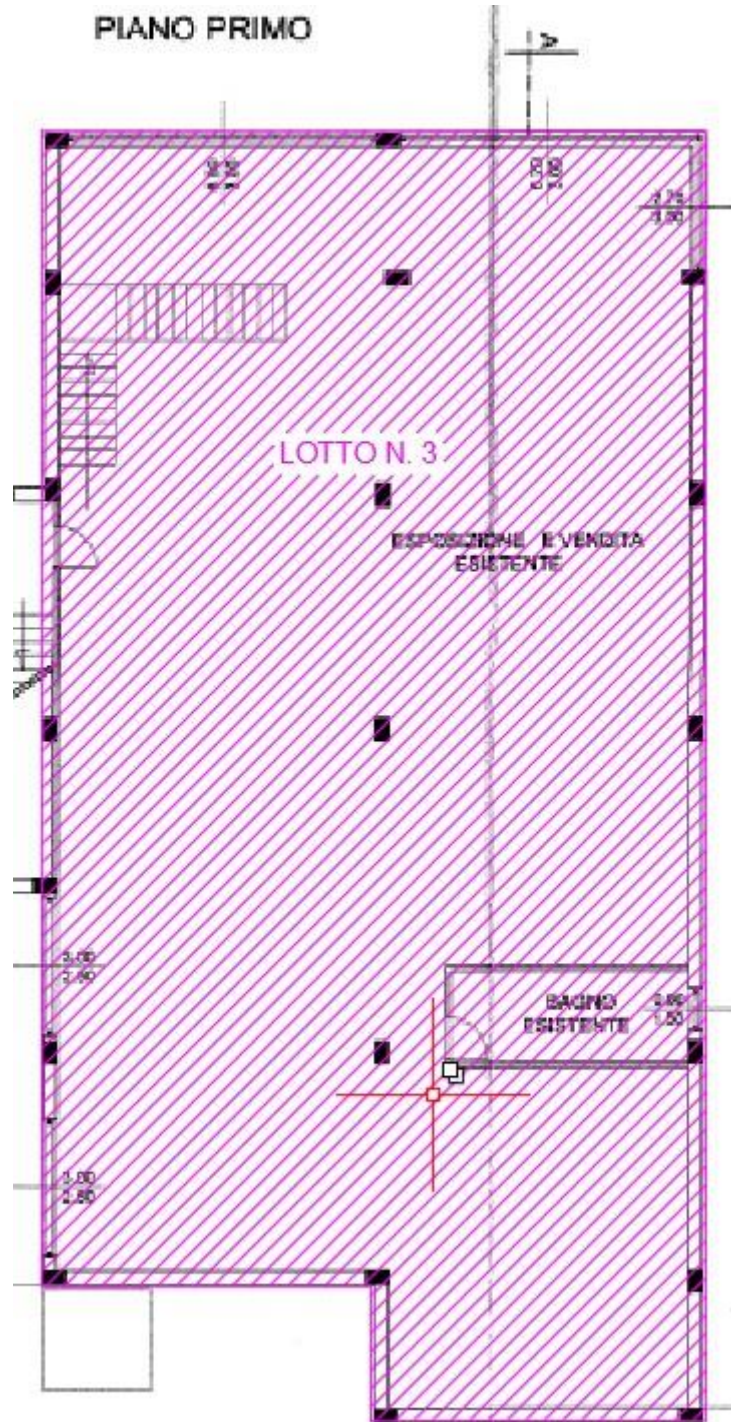


_____lotto n.3

Il lotto n. 3 coincide, con i locali al piano primo, oltre ai beni comuni della scala e del piazzale.

Descrizione

Catastalmente il lotto è riferibile ai beni del foglio n.10, particella 518 sub 12 .



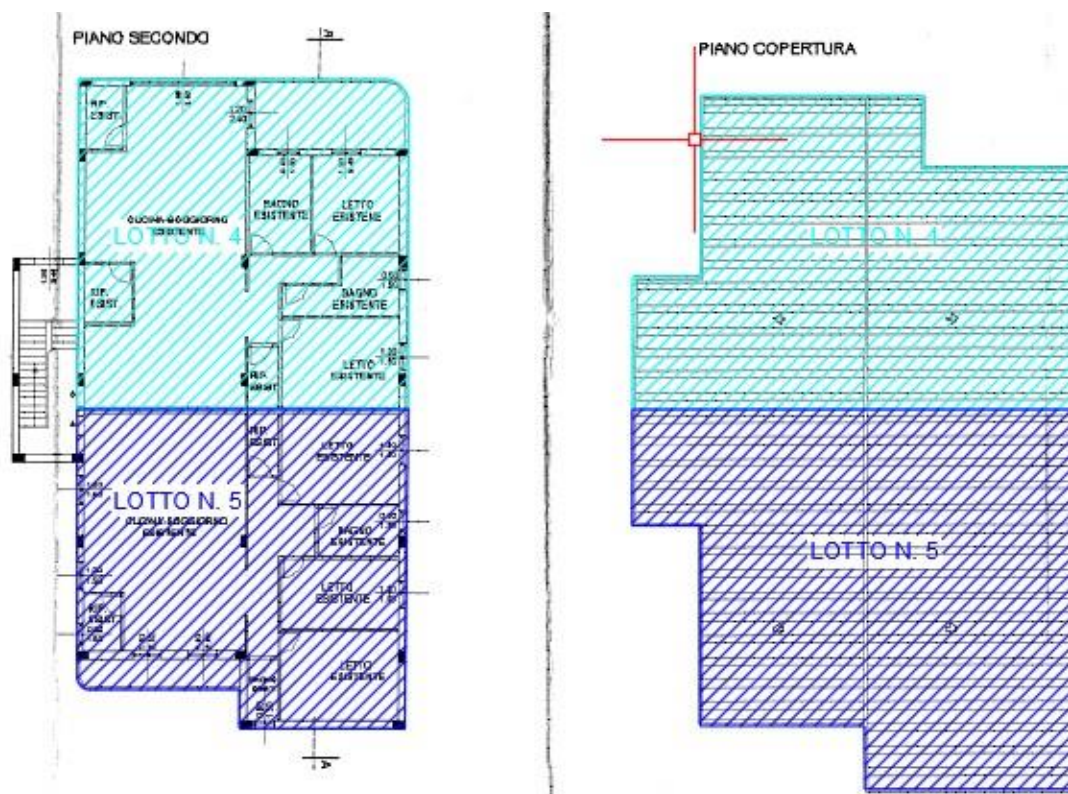
Descrizione

lotto n.4

I beni facenti parte del lotto n. 4 sono rappresentati da uno dei due appartamenti posti al piano secondo e dal corrispondente soprastante volume mansardato.

Vanno aggiunti a questi i diritti sui beni comuni indivisi quali il piazzale e le scale.

Catastalmente i beni sono individuati con i mappali foglio 10 part. 518 sub 4 (in corso di costruzione perché non ultimati).

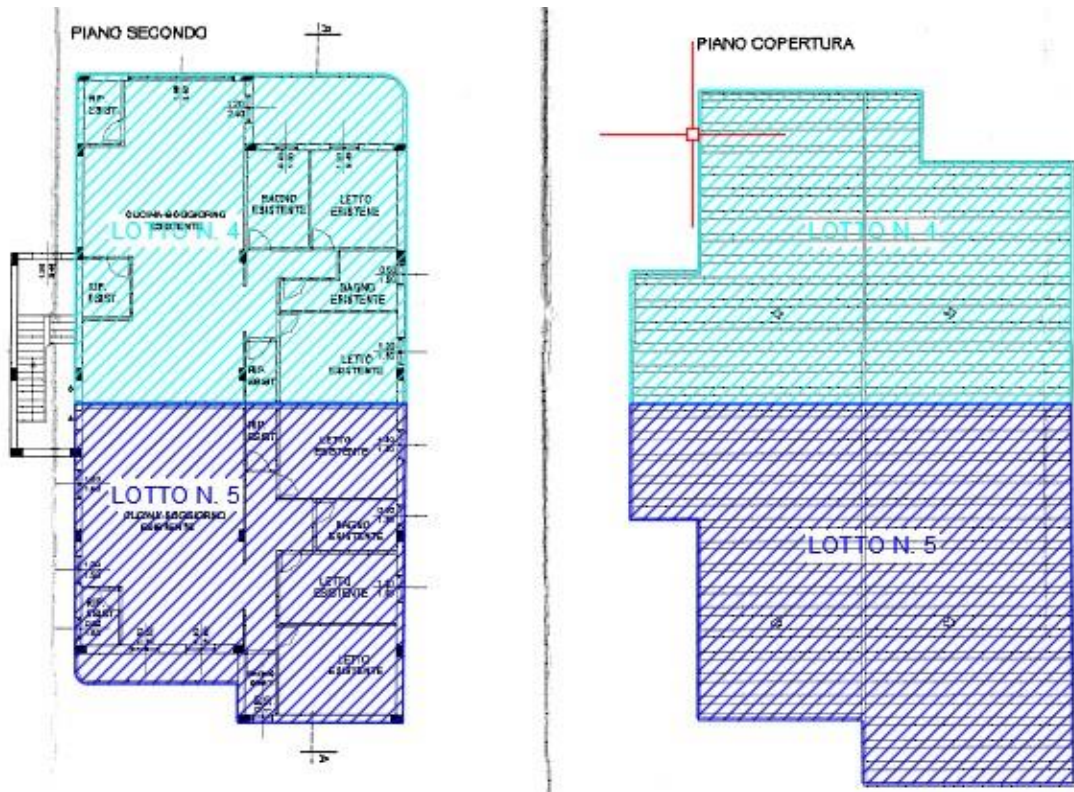


Descrizione lotto n.5

I beni facenti parte del lotto n. 5 sono rappresentati da uno dei due appartamenti posti al piano secondo e dal corrispondente soprastante volume mansardato.

Vanno aggiunti a questi i diritti sui beni comuni indivisi quali il piazzale e le scale.

Catastalmente i beni sono individuati con i mappali foglio 10 part. 518 sub 5 (in corso di costruzione perché non ultimati).



Va in ultimo evidenziato che nei valori dei singoli lotti riportati nelle pagine precedenti, sono compresi anche i costi per l'accatastamento finale dei beni. In effetti, considerato che l'immobile è già suddiviso in sub e che non necessita di altro frazionamento, al fine della vendita non c'è necessità di espletare pratiche catastali. Una volta venduto il bene il proprietario dovrà farsi carico degli oneri connessi alla procedura tecnica ed amministrativa per il rilascio del titolo autorizzativo per il completamento dell'opera e del conseguente accatastamento. Tali oneri, come indicato nella relazione di stima originaria, sono stati considerati nell'attribuzione del valore finale del bene.

Benevento li 12/02/2019

Il tecnico estimatore

