

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Popolare di Puglia e Basilicata**

contro:

N° Gen. Rep. **14/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Antonio Mataluni  
**Codice fiscale:** MTLNTN65A27F636D  
**Studio in:** Via Fizzo 55 - Montesarchio  
**Email:** antoniomataluni65@gmail.com  
**Pec:** antonio.mataluni@ingpec.eu

---



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Traversa I Rocco Ranaldo snc - Paduli (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

foglio 29, particella 1026, indirizzo Via Rocco

Ranaldo snc, piano S1-T-1, comune Paduli, categoria D/7, rendita € 4304.80

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Traversa I Rocco Ranaldo snc - Paduli (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Traversa I Rocco Ranaldo snc - Paduli (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Traversa I Rocco Ranaldo snc - Paduli (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata

### 5. Comproprietari

**Beni:** Traversa I Rocco Ranaldo snc - Paduli (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Traversa I Rocco Ranaldo snc - Paduli (BN) - 82020



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Traversa I Rocco Ranaldo snc - Paduli (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Traversa I Rocco Ranaldo snc - Paduli (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 371.628,80



Beni in **Paduli (BN)**  
Località/Frazione  
Traversa I Rocco Ranaldo snc

### Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Traversa I Rocco Ranaldo snc

##### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

- Stato Civile: coniugata - Regime Patri-

moniale: in regime patrimoniale - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 29, particella 1026, indi-

irizzo Via Rocco Ranaldo snc, piano S1-T-1, comune Paduli, categoria D/7, rendita € 4304.80

Derivante da: La costruzione è stata realizzata sulla ex p.lla 406, ed accatastata all'urbano con Tipo Mappale prot. n. BN0175177 del 07/12/2006

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono parti in comune

Confini: Confina a Nord con la p.lla 1025 adibita a strada pubblica - Traversa II Via G. Longo, a Sud con la p.lla 438, ad Est con la p.lla 1011 e ad Ovest con la p.lla 405.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra si osserva la porta di accesso al vano ascensore, non riportata nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria

Descrizione delle opere da sanare: Nuova apertura interna nel vano ascensore

Nuova planimetria catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile pignorato ricade in zona residenziale del Comune, in area centrale, situato a sud . La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Esso dista circa 300 - 400 m dal Viale della Libertà, arteria principale del paese.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea per BN e NA 300 - 500 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il marito della esecutata nel corso del sopralluogo ha dichiarato che l'immobile de quo è occupato dallo stesso con contratto di comodato ad uso gratuito. Dalle indagini espletate non è stato possibile verificare quanto dichiarato dalla parte. Tuttavia l'intero immobile risulta occupato da scatoli e materiali vari, nonché dal mobilio di proprietà dell'esecutata. Inoltre sul citofono dell'immobile sono riportate le denominazioni delle seguenti società:

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro Sabatina Annamaria; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Iannella Giovanni in data 07/10/2009 ai nn. 31728/11246; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari in data 13/10/2009 ai nn. 13652/2495; Importo ipoteca: € 760000; Importo capitale: € 380000.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro Sabatina Annamaria; Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di Tribunale di Benevento in data ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 01/02/2018 ai nn. 1164/994.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'immobile è privo di parti in comune con altri immobili.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Da informazioni assunte dal marito dell'esecutata, pare che l'immobile è privo del certificato di prestazione energetica. Infatti, l'esecutata non ha fornito l'anzidetto attestato, nonostante richiesto.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non ci sono cause in corso, per come è stato riferito dall'esecutata.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Enrico nato a Benevento il 10/11/1924 **proprietario/i ante ventennio al 11/06/1975** . In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:** dal 12/06/1975 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Maria Caterina Bellone, in data 12/06/1975, ai nn. 17281/682; trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento, in data 03/07/1975, ai nn. 4638/4185.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2852  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 22/03/1999 al n. di prot.

Numero pratica: 2997 e successive varianti.  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 23/11/2000 al n. di prot.

Numero pratica: 3062  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 26/03/2002 al n. di prot.

Numero pratica: 3276  
Intestazione:  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 07/06/2004 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 19/05/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 3308  
Intestazione:  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 13/12/2004 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 19/05/2006 al n. di prot.



Numero pratica: 3442

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di una tettoia in aderenza al fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/05/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 19/05/2006 al n. di prot.

Numero pratica: prot. n. 2490 del 26/03/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione piattaforma elevatrice per disabili

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/03/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 19/05/2006 al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano seminterrato: - sul prospetto a Sud, le tre porte sono state trasformate in finestre a nastro; - sul prospetto ad Est nuova finestra a nastro; - l'altezza interna era prevista di m 3,00, invece una parte è di m 2,83, e un'altra parte è di m 3,51; - la lunghezza dell'immobile da m 19,30 è diventata di m 19,76 circa; Al piano terra - nuova apertura sul prospetto ad Ovest; - l'altezza interna era prevista di m 3,00, invece è stata realizzata di m 3,39, (incremento di volume). Al piano primo - l'altezza interna era prevista di m 2,70, invece è di m 2,78. Infine, si evidenzia che da indagini svolte presso l'UTC è emerso che il muro di recinzione, a delimitazione del lotto, è privo del titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - Incremento di volumetria e superficie; - modifica dei prospetti; - muro di recinzione.

Permesso di costruire in sanatoria stimati in: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 53 del 29.11.2004.
Zona omogenea:	B3, Ristrutturazione del tessuto urbano consolidato
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:	It = 1,21 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50 m

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e i grafici progettuali presenti presso l'UTC del Comune di Paduli sono state accertate le irregolarità urbanistiche riportate nel paragrafo successivo, conformità edilizia.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A**

Trattasi di un fabbricato di natura artigianale-commerciale composto di un piano seminterrato, un piano terra e primo, a pianta rettangolare con struttura in c.a. e copertura a padiglione, avente una superficie coperta di circa 280 mq. Esso è posto su un lotto di forma irregolare di superficie catastale 950 mq, giacitura acclive recintato lungo il perimetro con muro in c.a. rifinito in sommità da blocchi di tufo e sovrastante ringhiera metallica. Al piano terra è presente un porticato in legno, prospiciente su via G. Longo. L'accesso al lotto avviene sia dalla strada comunale Via G. Longo e sia dalla traversa I Via Ariella, dove sono posti un cancello carrabile e pedonale in ferro. All'interno del lotto recintato è inclusa anche la p.lla 1011, non oggetto del pignoramento, pur essendo di proprietà della stessa ditta eseguita. Inoltre, dai grafici progettuali autorizzati si osserva che la superficie pertinenziale del fabbricato posta ad Ovest dello stesso, è destinata ad attrezzature di interesse collettivo (Vincolo urbanistico - zona F del PRG), quindi in base alla normativa urbanistica del 1942 e succ., preclude ai proprietari di detta area di realizzare manufatti di edilizia privata (Vincolo di inedificabilità). Invece, dal certificato urbanistico rilasciato dal responsabile del settore tecnico del 08.04.2019, prot. n. 2386, si evince che l'intera p.lla 1026 del fg. 29, ricade in zona B3 (Ristrutturazione del Tessuto Urbano Consolidato). Il fabbricato è intonacato esternamente e tinteggiato giallo, avente le aperture rifinite con una cornice in marmo di colore bianco. Anche internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori tenui mentre i soffitti sono bianchi. Il piano seminterrato e il piano terra sono collegati fra loro da un ascensore interna avente funzione di montacarichi. Il piano seminterrato è accessibile da Via G. Longo attraverso una rampa posta sul lato ovest del lotto, e da Via Ariella tramite un percorso in piano situato sulla p.lla 1011. Lo spazio circostante al fabbricato a piano seminterrato è per la maggior parte pavimentato con scaglie in pietra di forma irregolare, e parte destinato ad aiuola delimitata con muro in c.a.. Il piano seminterrato è destinato a deposito e laboratorio, il piano terra è adibito ad attività commerciale ed esposizione, mentre il piano primo è destinato ad ufficio e ad abitazione, come si evince dalla rilievo planimetrico e fotografico. Il piano terra e il piano primo sono collegati fra loro da una scala esterna aperta, posta sul lato Ovest del fabbricato, ricoperta con una struttura in legno, e lamiera grecata in copertura. Il piano seminterrato è pavimentato con mattonelle in gres ceramico di colore chiaro, uguale in tutti gli ambienti ed è fornito di locale spogliatoio e w.c., come si evince dal rilievo planimetrico allegato. Il piano è fornito dell'impianto elettrico realizzato con canaline esterne in pvc e plaffoniere. Il w.c. e lo spogliatoio hanno le pareti rivestite con mattonelle in ceramica di colore chiaro per un'altezza di circa m 1,80. Gli igie-





nici sono in gres porcellanato di colore bianco. Le pareti interne del locale seminterrato sono tinteggiate in giallo chiaro con soffitti in bianco. Inoltre il piano seminterrato è suddiviso in due ambienti di cui uno destinato a deposito e l'altro a laboratorio, aventi un dislivello fra loro di circa m 0,70, raccordato da una rampa in cemento, come si evince dal rilievo planimetrico. Detto piano è munito di infissi esterni in alluminio anodizzato di colore verde con vetri camera; le aperture esterne sono altresì dotate di serrande in ferro elettrificate. La superficie utile del piano seminterrato è di circa 250 mq, mentre quella lorda è di circa 280 mq. L'altezza interna varia da m 2,83 a m 3,51. Il piano terra, come già detto prima, è dotato di un porticato in legno, posto in aderenza al fabbricato su due lati a Nord ed Ovest, pavimentato con mattonelle in gres di colore marrone chiaro. Il piano terra è internamente costituito di un grande ambiente tutto aperto, più dei locali destinati ad ufficio e i w.c.. Esso è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato di colore marrone, come quelli del porticato; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in giallo chiaro, mentre i soffitti sono bianchi. Gli impianti presenti sono: elettrico con canaline in pvc a vista, idrico e scarico sottotraccia, climatizzazione con split e unità esterna, caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria, antintrusione, citofono e videosorveglianza. Gli infissi interni sono in legno tamburato di colore marrone, invece quelli esterni sono in alluminio anodizzato di colore verde, con vetro camera e tapparelle esterne in pvc di colore marrone, azionate elettricamente. I locali w.c. sono anch'essi pavimentati con le stesse mattonelle degli altri ambienti, aventi le pareti rivestite con mattonelle in ceramica di colore chiaro per un'altezza di circa m 1,80. Gli igienici sono in gres porcellanato di colore chiaro. La superficie utile del piano terra è di circa 132,30 mq, mentre quella lorda è di circa 165 mq. L'altezza interna è di circa m 3,39. La superficie coperta del porticato è di 128 mq, mentre l'altezza varia da m 2,60 a m 3,30.

Il piano primo è accessibile dal piano terra mediante la scala esterna detto prima. Anche questo piano è formato da un grande ambiente, appena si entra, destinato ad esposizione, più di altri ambienti destinati ad ufficio, w.c., stanza da letto e due balconi contrapposti fra loro, come si nota dal rilievo planimetrico. Le pareti interne sono tinteggiate alcune di colore bianco ed altre rosso porpora; i soffitti sono bianchi. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono formati sul lato interno da un infisso in legno-alluminio di colore marrone, mentre all'esterno una tapparelle in pvc di colore verde azionata elettricamente. Gli impianti interni sono sottotraccia e sono: elettrico, idrico e scarico, climatizzazione con split all'interno e unità esterna, caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria e antintrusione. La superficie utile del piano primo è di circa 131 mq, mentre quella lorda è di circa 169 mq. L'altezza interna è di circa m 2,78. Si notano fenomeni d'infiltrazioni d'acqua nei balconi.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

**Piena proprietà**

-

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: in re-

gime patrimoniale - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.481,82**

E' posto al piano: Seminterrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2002 - 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,80 a m 3,53 al piano seminterrato; m 3,40 al piano terra e m 2,83 al piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone ad eccezioni ad alcune macchie d'infiltrazioni d'acqua piovana nei balconi e allo scarso stato di manutenzione della superficie pertinenziale. Infatti si osserva che la pavimentazione esterna in pietra è fessurata in più parti con presenza d'erba nelle fessure.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solai misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap- parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>camera d</b> rivestimento: <b>into- naco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Lastre di pietra incerta</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Portone blindato con pan- nelli in legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>



Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Antifurto tipologia: **a contatti perimetrali** combinatore tel.: **presente** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**

Ascensore tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento tipologia: **Split con unità esterna** alimentazione: **elettrico** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **380V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone**

Montacarichi tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone**

**Impianti (conformità e certificazioni)**



**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	anno 2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dal certificato di agibilità, rilasciato dal Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune il 19/05/2006, si nota che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dal certificato di agibilità si nota che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'esecutata non ha fornito la documentazione necessaria per la messa in esercizio della piattaforma elevatrice.
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per i coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato	superf. esterna lorda	279,28	1,00	279,28
Area pertinenziale pavimentata piano seminterrato	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
Area pertinenziale piano seminterrato	sup reale lorda	645,00	0,02	12,90
Piano terra	sup reale lorda	165,40	1,00	165,40
Piano terra, porticato	superf. esterna lorda	25,00	0,35	8,75



Piano terra, porticato	superf. esterna lorda	103,13	0,10	10,31
Piano terra, balcone	superf. esterna lorda	23,28	0,25	5,82
Piano primo	superf. esterna lorda	169,17	1,00	169,17
Piano primo, balcone	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
Piano primo balcone	superf. esterna lorda	21,56	0,10	2,16
		<b>1.481,82</b>		<b>662,54</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018

Zona: Paduli

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350

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

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Paduli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 449.328,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato	279,28	€ 500,00	€ 139.640,00



Area pertinenziale pavimentata piano seminterrato	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
Area pertinenziale piano seminterrato	12,90	€ 1.000,00	€ 12.900,00
Piano terra	165,40	€ 800,00	€ 132.320,00
Piano terra, porticato	8,75	€ 800,00	€ 7.000,00
Piano terra, porticato	10,31	€ 800,00	€ 8.248,00
Piano terra, balcone	5,82	€ 800,00	€ 4.656,00
Piano primo	169,17	€ 800,00	€ 135.336,00
Piano primo, balcone	6,25	€ 800,00	€ 5.000,00
Piano primo balcone	2,16	€ 800,00	€ 1.728,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 449.328,00
Valore corpo			€ 449.328,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 449.328,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 449.328,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	662,54	€ 449.328,00	€ 449.328,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 67.399,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 371.628,80</b>
---	---------------------

Data generazione:  
23-09-2019

L'Esperto alla stima  
**Ing. Antonio Mataluni**



**Si allega:**

- 1) Visura storica catastale del NCT di Paduli, fg. 29, p.lla 1026;
- 2) Visura storica catastale del NCEU di Paduli, fg. 29, p.lla 1026;
- 3) Mappa catastale di Paduli, fg. 29, p.lla 1026;
- 4) Planimetria del NCEU di Paduli, fg. 29, p.lla 1026;
- 5) Rilievo planimetrico dell'immobile, 1/100;
- 6) C.E. n. 3062 del 26/03/2002, 2° Variante, per i lavori di costruzione di un fabbricato urbano;
- 7) P.d.C. n. 3276 del 07/06/2004, per i lavori di completamento e cambio di destinazione d'uso;
- 8) P.d.C. n. 3308 del 13/12/2004, in variante al P.d.C. n. 3276 del 07/06/2004;
- 9) P.d.C. n. 3442 del 18/05/2006, per i lavori di costruzione di una tettoia in aderenza al fabbricato;
- 10) D.I.A. prot. n. 2490 del 26/03/2007, per l'installazione piattaforma elevatrice per disabili, assimilabile ad un montacarichi;
- 11) Certificato di agibilità reg. n. 405 del 19/05/2006;
- 12) Certificato di destinazione urbanistica Prot. N. 2386 del 08/04/2019 rilasciato dal Responsabile del settore tecnico;
- 13) Rilievo fotografico dell'immobile (foto nn. 46).

