

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **6/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2024 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 01, 02

Esperto alla stima: Ing. Vito Lepore
Codice fiscale: LPRVTI82C01A783Y
Partita IVA: 02672930647
Studio in: Via Croce Rossa 51 - 82100 Benevento
Email: ing.vitolepore@gmail.com
Pec: ing.vitolepore@pec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via S. Francesco - CARPINE - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 01

Corpo: A

Categoria: Bene futuro [F]

Intestazione: OMISSIS, foglio 23, particella 698, subalterno 2, indirizzo Via S. Francesco, piano T-1, comune PADULI, categoria F/2.

Corpo: B

Categoria: agricolo

Piena ed assoluta proprietà dei signori Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria PADULI foglio 23, particella 699, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 8106, reddito dominicale: € 58.61, reddito agrario: € 33.49.

Lotto: 02

Corpo: C

Categoria: Opifici [D1]

Intestazione: OMISSIS, foglio 23, particella 545, indirizzo C.da VALLE DONICA, piano S1-T-1, comune PADULI, categoria D/1, consistenza 843 mq, rendita € 3242.00.

Corpo: D

Categoria: industriale

Intestazione: OMISSIS sezione censuaria PADULI foglio 23, particella 543, qualità SEMINTIVO IRRIGUO ARBORATO, classe U, superficie catastale 1965, reddito dominicale: € 23.34, reddito agrario: € 13.19.

Corpo: E

Categoria: industriale

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria PADULI foglio 23, particella 544, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe U2, superficie catastale 1922, reddito dominicale: € 13.90, reddito agrario: € 7.94.

2. Stato di possesso

Bene: Via S. Francesco - CARPINE - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 01

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 02

Corpo: C

Possesso: Occupato da OMISSIS

Corpo: D

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: E

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via S. Francesco - CARPINE - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 01

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 02

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via S. Francesco - CARPINE - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 01

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 02

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: D

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: E

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via S. Francesco - CARPINE - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 01

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 02

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via S. Francesco - CARPINE - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 01

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 02

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

Corpo: E

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via S. Francesco - CARPINE - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 01

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 02

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via S. Francesco - CARPINE - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 01

Valore complessivo intero: 103.208,63 €

Lotto: 02

Valore complessivo intero: 229.889,98 €

Beni in **Paduli (BN)**
Località/Frazione **CARPINE**
Via S. Francesco

Lotto: 01

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.

Bene futuro [F] sito in Paduli (BN) CAP: 82020 frazione: CARPINE, Via S. Francesco

Note: Il bene identificato al foglio 23 particella 698, è sito nella periferia del comune di Paduli (BN), in Via S. Francesco, nei pressi della S.S. 90 bis. E' ubicato all'interno della particella 699. Si tratta di un edificio in corso di costruzione che occupa parte della particella n. 699. Inoltre, non risulta definita la corte pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS, foglio 23, particella 698, subalterno 2, indirizzo Via S. Francesco, piano T-1, comune PADULI, categoria F/2.

Confini: NORD con la p.lla 699 (proprietà esegutati); EST con la p.lla 699 (proprietà esegutati); SUD con la p.lla 490; OVEST con la p.lla 699 (proprietà esegutati).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Agli atti, risultano due fabbricati collabenti (F/2), ma dall'esito del sopralluogo si rileva un edificio parzialmente ultimato.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Cancellazione del vecchio edificio e accatastamento del nuovo di forma e posizione diverse da quello precedente.

cancellazione e aggiornamento catastale: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note sulla conformità catastale: Agli atti, risultano due fabbricati collabenti (F/2), ma dall'esito del sopralluogo si rileva un edificio parzialmente ultimato. In particolare, la nuova realizzazione è stata edificata con geometria e ubicazione diverse rispetto ai fabbricati preesistenti, come da allegato planimetrico presente in catasto.

Identificativo corpo: B.**agricolo sito in Paduli (BN) CAP: 82020 frazione: CARPINE, Via S. Francesco**

Note: Il terreno agricolo identificato al foglio 23 particella 699, sito nella periferia del comune di Paduli (BN). Si trova nei pressi della S.S. 90 bis e confina con la strada comunale "Via S. Francesco".

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Piena ed assoluta proprietà dei signori OMISSIS e OMISSIS, sezione censuaria PADULI, foglio 23, particella 699, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 8106, reddito dominicale: € 58.61, reddito agrario: € 33.49

Confini: NORD con fg. 23 p.lla 699; EST fg. 23 p.lla 543; SUD fg. 23 p.lla 726-727; OVEST strada comunale Via S. Francesco.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità oggetto di esecuzione è sita nelle periferie del comune di Paduli (BN), delimitata ad Est dalla S.S. 90 bis. Si tratta di terreni e fabbricati confinanti tra loro.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

Importanti centri limitrofi: Sant'Arcangelo Trimonte a 4,6 km; Pietrelcina a 5,0 km; Apice a 6,4 km; Pago Veiano a 9,2 km; BENEVENTO a 9,2 km..

Attrazioni paesaggistiche: Paduli è un centro collinare di origini medievali, le cui attività economiche principali sono rappresentate dall'agricoltura, dal turismo e dalla piccola industria. Il territorio comunale è privo di b.

Attrazioni storiche: Chiesa Madonna di Lourdes di Piana Ferrara; Chiesa della Madonna delle Grazie; Chiesa della Madonna Addolorata e del Sacro Cuore, contenente diverse opere del maestro Mimmo Paladino. Chiesa Madre, con.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A****Bene futuro [F] sito in Paduli (BN), Via S. Francesco****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'immobile non risulta abitato poichè in fase di ultimazione.

Identificativo corpo: B
agricolo sito in Paduli (BN), Via S. Francesco
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate di Benevento in data 24/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 375000,00; Importo capitale: € 250000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate di Benevento in data 18/01/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate di Benevento in data 24/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 375000,00; Importo capitale: € 250000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate di Benevento in data 18/01/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Paduli (BN), Via S. Francesco

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Paduli (BN), Via S. Francesco

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/05/1985 al 02/07/1997 . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/08/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/05/1985 al 02/07/1997 . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/08/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Bene futuro [F] sito in Paduli (BN) CAP: 82020 frazione: CARPINE, Via S. Francesco

Numero pratica: N. 3991 del 11-08-2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Superbonus 110%

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/06/2021 al n. di prot. 3202

Rilascio in data 11/08/2021 al n. di prot. 4527

Dati precedenti relativi ai corpi: A**7.1 Conformità edilizia:****Bene futuro [F]**

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**agricolo****Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.2 Conformità urbanistica:****Bene futuro [F]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	N. 93 del 04-07-2023
Zona omogenea:	E4 - ZONA AGRICOLA

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	N. 93 del 04-07-2023
Zona omogenea:	E4 - ZONA AGRICOLA

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **A**

Il fabbricato oggetto della presente perizia è stato realizzato beneficiando dei fondi relativi al Decreto Rilancio n. 34 del 19.05.2020 e s.m.i.. concernenti l'abbattimento e la ricostruzione di fabbricati. In particolare, esso insiste su un'area in cui erano edificati due fabbricati collabenti, da come si rileva dall'immagine di [Google Maps](#) del [luglio 2021](#). Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra con sottotetto non abitabile. L'edificio in pianta è formato da due blocchi rettangolari che individuano la zona giorno a sud e la zona notte a nord, con l'ingresso posto sul lato est. I due rettangoli, leggermente sfalsati tra loro determinano la creazione di due piccole logge, una sul fronte in corrispondenza dell'ingresso e una sul retro adiacente alla cucina. L'ingresso posto ad est consente l'accesso alla zona giorno, formata da un soggiorno con zona pranzo ed una cucina. In prossimità dell'ingresso, una porta dà accesso alla zona notte che consta di tre camere da letto, un ripostiglio, un bagno comune ed un bagno riservato alla camera padronale. Alla data del sopralluogo, non è stato possibile ispezionare, dettagliatamente il sottotetto, in quanto privo di scala di collegamento con il piano terra. La struttura in elevazione del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato con telai principali disposti parallelamente al lato sud dell'edificio a formare due campate di luce variabile. La copertura del fabbricato è a padiglione ed è formata da quattro falde inclinate. Complanare alla copertura, sul lato sud insistono un impianto fotovoltaico e un impianto solare-termico, entrambi non in esercizio.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **152,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2023

L'unità immobiliare è identificata con il numero: non accatastata; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano complessivo di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: alluminio
Manto di copertura	materiale: coppe d coibentazione: pannelli termo-assorbenti
Pareti esterne	materiale: poroton coibentazione: polistirene in neopor rivestimento: cappotto a base di calce
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in marmo
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: intonaco di cemento

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento, nè reperire il certificato di conformità dell'impianto alla regola d'arte, ai sensi della vigente normativa.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Non è stato possibile verificarne il funzionamento, nè reperire il certificato di conformità dell'impianto alla regola d'arte, ai sensi della vigente normativa.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile di superficie pari a 130 mq è composto da un solo piano, articolato in una cucina soggiorno, due bagni, due camere da letto e un sottotetto non abitabile e due logge.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Superficie equivalente [mq]
Immobile	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00
porticati	sup reale lorda	22,00	0,35	7,70
		152,00		137,70

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2023

Zona: Paduli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 900

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Il terreno agricolo oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 23 p.lla 699, sito nelle periferie del comune di Paduli (BN), nei pressi della SS90bis. Il lotto in questione, molto esteso, è di forma trapezoidale e risulta essere incolto e abbandonato. Viene usato come transito per raggiungere il fabbricato con corte edificato nello stesso terreno, con identificazione diversa.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.106,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale irregolare

Colture erbacee incolto

Colture arboree incoto

Selvicolture incolto

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Terreno di forma trapezoidale irregolare di 8106 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Superficie equivalente [mq]
TERRENO	sup reale lorda	8.106,00	1,00	8.106,00
		8.106,00		8.106,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di PADULI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: PADULI E COMUNI SIMILI PRESENTI NELLA ZONA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): PER IL TERRENO 2€/mq, PER IL VIL-LINO 900€/mq;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONA .

8.3 Valutazione corpi:

A. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.537,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Immobile	130,00	€ 900,00	€ 117.000,00
porticati	7,70	€ 900,00	€ 6.930,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.930,00
parzialmente completato detrazione del 10.00%			€ -12.393,00
Valore corpo			€ 111.537,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.537,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.537,00

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.590,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	8.106,00	€ 2,00	€ 16.212,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.212,00
CONDIZIONI detrazione del 10.00%			€ -1.621,20
Valore corpo			€ 14.590,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.590,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.590,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Bene futuro [F]	137,70	€ 111.537,00	€ 111.537,00
B	agricolo	8.106,00	€ 14.590,80	€ 14.590,80

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%)	€ 18.919,17
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
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:	€ 103.208,63
---	---------------------

Lotto: 02

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: C.

Opifici [D1] sito in Paduli (BN) CAP: 82020 frazione: CARPINE, Via S. Francesco

Note: L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al foglio 23 particella 545, sito nelle periferie del comune di Paduli (BN). Vi si accede direttamente dalla S.S. 90bis, tramite ampio parcheggio non pavimentato appartenente ad altra particella.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 23, particella 545, indirizzo C.da VALLE DONICA, piano S1-T-1, comune PADULI, categoria D/1, consistenza 843 mq, rendita € 3242.00.

Confini: NORD con la p.lla 544; EST con la p.lla 544; SUD con la p.lla 544-543; OVEST con la p.lla 543.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato presenta una volumetria non as-sentita, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Superficie di capannone retrostante il fabbricato. Diversa distribuzione degli spazi interni.

aggiornamento catastale: € 2.000,00.

Oneri Totali: **€ 2.000,00.**

Identificativo corpo: D.

industriale sito in Paduli (BN) CAP: 82020 frazione: CARPINE, Via S. Francesco

Note: Il terreno agricolo oggetto d'esecuzione è identificato al foglio 23 particella 543, sito nelle periferie del comune di Paduli (BN). Si trova nei pressi della S.S. 90 bis.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria PADULI, foglio 23, particella 543, qualità SEMINTIVO IRRIGUO ARBORATO, classe U, superficie catastale 1965, reddito dominicale: € 23.34, reddito agrario: € 13.19

Confini: NORD con la p.IIa303; EST con la p.IIa 544-545; SUD con la p.IIa 729; OVEST con la p.IIa699.

Identificativo corpo: E.

industriale sito in Paduli (BN) CAP: 82020 frazione: CARPINE, Via S. Francesco

Note: Il terreno agricolo identificato al foglio 23 particella 544, è sito nelle periferie del comune di Paduli (BN), vi si accede direttamente dalla SS90bis. Al suo interno è edificato un mulino con altra identificazione.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Piena ed assoluta proprietà dei signori FESTA LORENZO nato a Paduli(BN) il 11/05/1972 in regime di comunione legale dei beni con la sig.TRETOLA ROMINA nata a Paduli (BN) il 07/03/1973. , sezione censuaria PADULI, foglio 23, particella 544, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe U2, superficie catastale 1922, reddito dominicale: € 13.90, reddito agrario: € 7.94

Confini: NORD con la p.IIa149; EST con la SS90bis; SUD con la p.IIa 492; OVEST con la p.IIa543-545.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità oggetto di esecuzione è sita nelle periferie del comune di Paduli (BN), delimitata ad Est dalla SS 90 Bis. Si tratta di terreni e fabbricati confinanti tra loro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Sant'Arcangelo Trimonte a 4,6 km; Pietrelcina a 5,0 km; Apice a 6,4 km; Pago Veiano a 9,2 km; BENEVENTO a 9,2 km..

Attrazioni paesaggistiche: Paduli è un centro collinare di origini medievali, le cui attività economiche principali sono rappresentate dall'agricoltura, dal turismo e dalla piccola industria. Il territorio comunale è privo di b.

Attrazioni storiche: Chiesa Madonna di Lourdes di Piana Ferrara; Chiesa della Madonna delle Grazie; Chiesa della Madonna Addolorata e del Sacro Cuore, contenente diverse opere del maestro Mimmo Paladino. Chiesa Madre, con.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: C
Opifici [D1] sito in Paduli (BN), Via S. Francesco
Occupato da OMISSIS

Note: Lo stato occupazionale dell'opificio è stato evinto dalla relazione di primo accesso da parte del custode giudiziario.

Identificativo corpo: D
industriale sito in Paduli (BN), Via S. Francesco
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: E
industriale sito in Paduli (BN), Via S. Francesco
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate di Benevento in data 24/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 375000,00; Importo capitale: € 250000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate di Benevento in data 18/01/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate di Benevento in data 24/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 375000,00; Importo capitale: € 250000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate di Benevento in data 18/01/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate di Benevento in data 24/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 375000,00; Importo capitale: € 250000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate di Benevento in data 18/01/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: C

sito in Paduli (BN), Via S. Francesco

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D

industriale sito in Paduli (BN), Via S. Francesco

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E

industriale sito in Paduli (BN), Via S. Francesco

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/02/2002 al . In forza di costituzione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/05/1985 al 02/07/1997 . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/08/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/05/1985 al 02/07/1997 . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/08/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

7. PRATICHE EDILIZIE:

Opifici [D1] sito in Paduli (BN) CAP: 82020 frazione: CARPINE, Via S. Francesco

Numero pratica: N.1413 del 2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: PER LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO IN C.A. DA ADIBIRE A MULINO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/09/1998 al n. di prot. 4331

Rilascio in data 25/01/1999 al n. di prot. 2839

Abitabilità/agibilità in data 12/05/2003 al n. di prot. 3493

Dati precedenti relativi ai corpi: C

industriale sito in **Paduli (BN) CAP: 82020 frazione: CARPINE, Via S. Francesco**

Numero pratica: N. 7942 del 22-10-2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di ristrutturazione ed adeguamento funzionale per la messa in sicurezza di vasche ad uso irriguo alla località Carpine del comune di Paduli

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

industriale

Dati precedenti relativi ai corpi: D

industriale

Dati precedenti relativi ai corpi: E

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	N.93 del 04-07-2023
Zona omogenea:	D2 - ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mq/mc
Rapporto di copertura:	0.5 mq/mq

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano seminterrato è presente un capannone con copertura in pannelli coibentati e travi in acciaio scatolari, costruito abusivamente.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Volume difforme del capannone, con struttura portante realizzata

con profili in acciaio e tompagnato, retrostante l'opificio. Variazione della distribuzione interna.scia in sanatoria: € 13.763,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 13.763,00.**

Note: La particella 545 del foglio 23 del Comune di Paduli riporta erroneamente campita l'intera particella, compreso l'area scoperta.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

industriale

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	N.93 del 04-07-2023
Zona omogenea:	D2 - ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mq/mc
Rapporto di copertura:	0.5 mq/mq

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: D

industriale

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	N.93 del 04-07-2023
Zona omogenea:	D2 - ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mq/mc
Rapporto di copertura:	0.5 mq/mq

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **C**

Il bene oggetto d'esecuzione, sito nelle periferie della zona D2 del comune di Paduli (BN), è identificato al

fg. 23 p.IIa 545. Si tratta di un fabbricato in c.a. costituito da 3 piani adibito a mulino, ed edificato sul confine tra due p.IIe di terreno, anch'esse oggetto d'esecuzione, identificate all'NCEU al fg. 23 p.IIe 543-544. Il fabbricato in questione è di forma rettangolare. Il piano seminterrato presenta un'ampia stanza "mulino", un bagno con antibagno, uno spogliatoio, un capannone con tettoia in lamiera adibito a deposito e una botola fariniera che si sviluppa in verticale per raggiungere ogni piano. E' presente anche una gabbia scale, tramite la quale risultano collegati i tre piani. Al piano terra vi sono degli uffici, con entrata autonoma, una stanza adibita a deposito, la botola fariniera e uno spazio feritoie per l'istallazione dei macchinari. Al piano primo, come il piano terra, sono presenti la botola fariniera, una stanza adibita a deposito e un ampio spazio per le feritoie per l'istallazione dei macchinari. Il tetto è a terrazzo.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: SPOSATA - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **705,00**

E' posto al piano: S-1, T, 1

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: pvc condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola scorrevole materiale: ferro accessori: senza maniglione antipánico
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle di gr?s condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	All'interno del locale adibito ad ufficio è presente un climatizzatore.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Fabbricato in c.a. costituito da 3 piani e deposito con struttura in acciaio: piano seminterrato di 219 mq, piano terra di 173 mq, piano primo di 173 mq, deposito di 140 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Superficie equivalente [mq]
Piano seminterrato	sup reale lorda	219,00	1,00	219,00
Piano terra	sup reale lorda	173,00	1,00	173,00
Piano primo	sup reale lorda	173,00	1,00	173,00
Deposito	sup reale lorda	140,00	0,60	84,00
		705,00		649,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2023

Zona: Paduli

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: opificio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 315

Valore di mercato max (€/mq): 375

Descrizione: **industriale** di cui al punto **D**

Il terreno in questione, oggetto d'esecuzione, è identificato al fg. 23 p.la 543, sito nelle periferie del comune di Paduli (BN), nei pressi della SS90bis. Il lotto si presenta di forma rettangolare, apparentemente in-

colto e abbandonato. Sul suo lato nord sono costruite tre vasche contigue costituenti un unico corpo edilizio. Le vasche hanno una lunghezza totale di 18.80 m per una larghezza di 7.00m ed una profondità di 10.00m (per quanto sia stato possibile accertare); le loro pareti sono costruite in muratura di tufo squadrato e malta cementizia con le estremità chiuse in conglomerato cementizio. Mentre sul lato est del terreno, è edificato un fabbricato ad uso mulino. Per accedere al terreno descritto bisogna transitare su quello adiacente, che a sua volta ha uno sfocio sulla SS90bis.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.965,00**

il terreno risulta di forma RETTANGOLARE

Colture erbacee INCOLTA

Colture arboree INCOLTA

Selvicolture INCOLTA

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno, di forma rettangolare, risulta essere di 1965 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Superficie equivalente [mq]
Terreno	sup reale lorda	1.965,00	1,00	1.965,00
		1.965,00		1.965,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2023

Zona: Paduli

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: opificio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 315

Valore di mercato max (€/mq): 375

Descrizione: **industriale** di cui al punto E

Il terreno oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 23 p.lla 544, sito lungo la SS90bis, nelle periferie del comune di Paduli (BN). Si presenta di forma rettangolare irregolare, incolto, al suo interno è edificato un edifi-

cio di identificazione diversa. Il lotto in questione è usato anche come transito per raggiungere le altre p.lle.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.922,00**

il terreno risulta di forma RETTANGOLARE IRREGOLARE

Colture erbacee INCOLTA

Colture arboree INCOLTA

Selvicolture INCOLTA

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno, di forma rettangolare, risulta essere di 1922 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Superficie equivalente [mq]
Terreno	sup reale lorda	1.922,00	1,00	1.922,00
		1.922,00		1.922,00

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 - 2023

Zona: Paduli

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: opificio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 315

Valore di mercato max (€/mq): 375

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, carat-

teristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENVENUTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di PADULI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DEL COMUNE DI PADULI E COMUNI LIMITROFI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 375€/mq PER L'OPIFICIO E 20€/mq PER I TERRENI INDUSTRIALI;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONA .

8.3 Valutazione corpi:

C. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 219.037,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato	219,00	€ 375,00	€ 82.125,00
Piano terra	173,00	€ 375,00	€ 64.875,00
Piano primo	173,00	€ 375,00	€ 64.875,00
Deposito	84,00	€ 375,00	€ 31.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 243.375,00
vetustà detrazione del 10.00%			€ -24.337,50
Valore corpo			€ 219.037,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 219.037,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 219.037,50

D. industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.370,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	1.965,00	€ 20,00	€ 39.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.300,00
VETUSTA' VASCHE detrazione del 10.00%			€ -3.930,00
Valore corpo			€ 35.370,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.370,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.370,00

E. industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.596,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	1.922,00	€ 20,00	€ 38.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.440,00
CONDIZIONI detrazione del 10.00%			€ -3.844,00
Valore corpo			€ 34.596,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.596,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.596,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Opifici [D1]	649,00	€ 219.037,50	€ 219.037,50
D	industriale	1.965,00	€ 35.370,00	€ 35.370,00
E	industriale	1.922,00	€ 34.596,00	€ 34.596,00

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%)	€ 43.350,53
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.763,00
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:	€ 229.889,98
---	---------------------

Allegati

VISURA STORICA PER PARTICELLE; ELABORATO PLANIMETRICO; ELENCO SUBALTERNI; PLANIMETRIA; STRALCIO DI MAPPA; PUC; NOMINA CTU; RILIEVO FOTOGRAFICO; AGIBILITA' MULINO; IA MULINO; FINE LAVORI VASCHE; CONCESSIONE EDILIZIA MULINO; STATO PROGETTO MULINO; VARIANTE MULINO; SCIA VASCHE; PROSPETTO PROGETTO VILLINO; COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI; FINE LAVORI; CONCESSIONE EDILIZIA VILLINO; PLANIMETRIE DI PROGETTO; SUPERBONUS PROGETTO; DICHIARAZIONE FONTI RINNOVABILI.

Data generazione: 23/04/2024

l'esperto stimatore
Ing. Vito Lepore