

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PON NPLS 2018 srl**

contro:

N° Gen. Rep. 258/2017
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Unità Residenziale al Piano Primo di uno stabile multipiano

LOTTO 02 - Unità Immobiliare Commerciale al piano terra di uno stabile multipiano

LOTTO 03 - Compendio immobiliare costituito da un'Unità residenziale al P.T. e depositi e garage al piano seminterrato

Esperto alla stima: Arch. Carmen Caretti
Codice fiscale: CRTCMN72D66A783S
Email: carmen.caretti@hotmail.it
Pec: carmen.caretti@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Gaetano Longo - Paduli (BN) - 82020**Lotto:** 001 - Unità Residenziale al Piano Primo di uno stabile multipiano**Corpo:** A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.I**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

, Foglio 29, particella 482, subalterno 4, indirizzo Via Gaetano Longo, piano Primo, Comune Paduli, categoria A/4, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie Totale 174 mq - Totale escluse aree scoperte: 165 mq, rendita € 522,91

Lotto: 002 - Unità Immobiliare commerciale al piano terra di uno stabile multipiano**Corpo:** A - UNITA' COMMERCIALE AL P.T.**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

, Foglio 29, particella 482, subalterno 7(ex subalterno 3), indirizzo Via Gaetano Longo, Piano Terra, Comune Paduli, categoria C/1, classe 6, consistenza 59 mq, superficie Totale 65 mq, rendita € 1246,26

Lotto: 003 - Compendio immobiliare costituito da un'unità residenziale al P.T. e depositi e garage al piano seminterrato**Corpo:** A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T.**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

oglio 29, particella 482, subalterno 2, indirizzo Via Gaetano Longo, Piano Terra, Comune Paduli, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie Totale 95 mq; Totale escluse aree scoperte: 89,00 mq, rendita € 313,75

Corpo: B - UNITA' DEPOSITO**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

oglio 29, particella 482, subalterno 9 (ex subalterno 5), indirizzo Via Gaetano Longo, Piano Seminterrato, Comune Paduli, categoria C/2, classe 1, consistenza 82 mq, superficie Totale 85 mq, rendita € 173,63

Corpo: C - UNITA' GARAGE**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

, Foglio 29, particella 482, subalterno 8 (ex subalterno 5), indirizzo Via Gaetano Longo, Piano Seminterrato, Comune Paduli, categoria C/6, classe 1, consistenza 62 mq, superficie Totale 60 mq, rendita € 166,51



2. Stato di possesso

Bene: Via Gaetano Longo - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Unità Residenziale al Piano Primo di uno stabile multipiano

Corpo: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.I

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Unità immobiliare commerciale al piano terra di uno stabile multipiano

Corpo: A - UNITA' COMMERCIALE AL P.T.

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003 - Compendio immobiliare costituito da un'unità residenziale al P.T. e depositi e gara piano seminterrato

Corpo: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T.

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - UNITA' DEPOSITO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - UNITA' GARAGE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gaetano Longo - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Unità Residenziale al Piano Primo di uno stabile multipiano

Corpo: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.I

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Unità immobiliare commerciale al piano terra di uno stabile multipiano

Corpo: A - UNITA' COMMERCIALE AL P.T.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Compendio immobiliare costituito da un'unità residenziale al P.T. e depositi e garage al piano seminterrato

Corpo: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - UNITA' DEPOSITO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C - UNITA' GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori iscritti

Bene: Via Gaetano Longo - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Unità Residenziale al Piano Primo di uno stabile multipiano

Corpo: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.I

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Puglia e Basilicata



Lotto: 002 - Unità immobiliare commerciale al piano terra di uno stabile multipiano

Corpo: A - UNITA' COMMERCIALE AL P.T.

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Puglia e Basilicata

Lotto: 003 - Compendio immobiliare costituito da un'unità residenziale al P.T. e depositi e garage al piano seminterrato

Corpo: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T.

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Puglia e Basilicata

Corpo: B - UNITA' DEPOSITO

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Puglia e Basilicata

Corpo: C - UNITA' GARAGE

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Puglia e Basilicata

5 Comproprietari

Beni: Via Gaetano Longo - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Unità Residenziale al Piano Primo di uno stabile multipiano

Corpo: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.I

Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni

Comproprietari:

Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni

Comproprietari:

Lotto: 002 - Unità immobiliare commerciale al piano terra di uno stabile multipiano

Corpo: A - UNITA' COMMERCIALE AL P.T.

Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni

Comproprietari:

Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni

Comproprietari:

Lotto: 003 - Compendio immobiliare costituito da un'unità residenziale al P.T. e depositi e garage al piano seminterrato

Corpo: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T.

Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni

Comproprietari:

Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni

Comproprietari:

Corpo: B - UNITA' DEPOSITO

Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni

Comproprietari:

Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni

Comproprietari:

Corpo: C - UNITA' GARAGE

Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni

Comproprietari:



Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni
Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Gaetano Longo - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Unità Residenziale al Piano Primo di uno stabile multipiano

Corpo: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.I

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Unità immobiliare commerciale al piano terra di uno stabile multipiano

Corpo: A - UNITA' COMMERCIALE AL P.T.

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Compendio immobiliare costituito da un'unità residenziale al P.T. e depositi e garage al piano seminterrato

Corpo: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T.

Misure Penali: NO

Corpo: B - UNITA' DEPOSITO

Misure Penali: NO

Corpo: C - UNITA' GARAGE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gaetano Longo - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Unità Residenziale al Piano Primo di uno stabile multipiano

Corpo: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.I

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Unità immobiliare commerciale al piano terra di uno stabile multipiano

Corpo: A - UNITA' COMMERCIALE AL P.T.

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Compendio immobiliare costituito da un'unità residenziale al P.T. e depositi e garage al piano seminterrato

Corpo: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T.

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - UNITA' DEPOSITO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - UNITA' GARAGE

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Gaetano Longo - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Unità Residenziale al Piano Primo di uno stabile multipiano

Valore complessivo intero: 129.036,48

Lotto: 002 - Unità immobiliare commerciale al piano terra di uno stabile multipiano

Valore complessivo intero: 64.621,72

Lotto: 003 - Compendio immobiliare costituito da un'unità residenziale al P.T. e depositi e garage al piano seminterrato

Valore complessivo intero: 111.473,45



Beni in Paduli (BN)
Via Gaetano Longo

Lotto: 001 - Unità Residenziale al Piano Primo di uno stabile multipiano

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 - UNITA' RESIDENZIALE AL P.I.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Gaetano Longo

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza

Traversa I,

Indirizzo:

Eventuali comproprietari:

: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Foglio 29, particella 482, subalterno 4, indirizzo Via Gaetano Longo, Piano Primo, Comune Paduli, categoria A/4, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie Totale 174 mq - Totale escluse aree scoperte: 165 mq, rendita € 522,91

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il mappale in argomento (482 sub 4) confina su tutti i lati esterni con la corte pertinenziale e per i rimanenti lati interni con il vano scala, censito in Catasto con il mappale 482 sub 1.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui ricade l'unità immobiliare in argomento è sita in una zona semicentrale del Comune di Paduli (BN), immediatamente a ridosso del centro.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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



Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio Postale di Paduli (Buona), Chiesa di San Bartolomeo (buona), Negozi al dettaglio (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Valle del Tammaro, Valle del Calore e Bosco Verdito.

Attrazioni storiche: Centro storico di Paduli, Chiesa della Madonna delle Grazie, Chiesa di San Nicola, Chiesa di San Giovanni Battista, Chiesa Madre di san Bartolomeo Apostolo, Convento e Chiesa di Santa Maria di Loreto .

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 90 bis - "Statale delle Puglie" a 1,00 km; Strada Provinciale 65 - SP 65 a 300 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro _____ ; Derivante da: Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notar Iannella Giovanni in data 07/10/2009 ai nn. 31727/11245; Importo ipoteca: € 630.000,00; Importo capitale: € 315.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro _____ Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Benevento in data 17/11/2017 ai nn. 4400 iscritto/trascritto a Benevento in data 27/12/2017 ai nn. 12360/9892.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.I

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare è collocata al piano primo dello stabile, quindi, allo stato non risulta raggiungibile da parte dei diversamente abili. L'accessibilità esprime il più alto livello qualitativo, in quanto consente la totale fruizione dell'immobile nell'immediato. Per l'unità immobiliare in argomento è applicabile il requisito dell'adattabilità che rappresenta un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile di trasformazione in livello di accessibilità.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Per l'unità immobiliare in argomento, p.lla 482 sub 4 non è mai stato elaborato un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) .
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario: Proprietà per 500/1000 - Proprietà per 500/1000 dal 08/11/1983 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Mario Giordano, in data 08/11/1983, ai nn. 80781; registrato a Benevento, in data 21/11/1983, ai nn. 7026; trascritto a Benevento presso la Conservatoria, in data 25/11/1983, ai nn. 10420/9525.

NOTA: L'atto di compravendita del 08/11/1983 è relativo al terreno di maggior superficie su cui poi sono stati realizzati gli immobili oggetto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 1626 del 18.06.1984

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano in c.a. alla Via Longo di Paduli

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 18/01/1984 al n. di prot. 1626

Numero pratica: N. 1943 - Anno 1989

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano in c.a. alla Via Longo di Paduli

Oggetto: Variante

Presentazione in data 18/06/1987 al n. di prot. 2349

Rilascio in data 01/06/1989 al n. di prot. 1943

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Provinciale N. 150 del 03.12.2003
Zona omogenea:	Zona B1 - Completamento denso del tessuto urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 - Zona B1 - Completamento denso del tessuto urbano consolidato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 1,9 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Altro:	L'area di sedime del fabbricato oggetto della procedura esecutiva ricade per il Piano di Recupero della Zona B1 nel settore G, non dichiarato saturo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.I

L'appartamento è collocato al piano primo di uno stabile multipiano, circondato da una corte di pertinenza su tutti i lati e servito da un vano scala che ne collega tutti i piani. Lo stabile, sfruttando la pendenza del piano di campagna originario, presenta un piano seminterrato e tre livelli completamente fuori terra. Esso ha accesso dal piano seminterrato e dal piano terra. Al piano seminterrato ha accesso sul fronte ovest all'interno del vano scala comune, e sui fronti sud e est direttamente all'interno dell'unità immobiliare collocata al piano seminterrato. Al piano terra ha accesso sul fronte nord, direttamente all'interno dell'unità immobiliare a destinazione commerciale. I prospetti non presentano particolari caratteristiche di pregio, le finiture rispecchiano la media delle costruzioni al contorno. Essi si presentano rifiniti ad intonaco tinteggiato con un colore di fondo unico su cui spiccano in contrasto, per l'utilizzo di un colore di tono più scuro, le finiture dei balconi. L'appartamento in argomento, come detto, è collocato al piano primo e ha una conformazione planimetrica composita rettangolare. Ha affacci su tutti i fronti prospettanti verso l'esterno. Il lato a ovest, per quota parte, risulta confinante con il vano scala e pertanto su di esso insiste l'ingresso all'unità abitativa in argomento. L'appartamento è composto da sette vani e mezzo, cinque camere più accessori che si presentano suddivisi in due settori collocati a nord e a sud dell'ingresso. L'ingresso immette all'interno di una superficie connettiva che disimpegna tutti i vani della casa. La zona notte è collocata a sud e la zona giorno è collocata a nord. Nella zona giorno trovano collocazione un grande soggiorno, separato e allo stesso tempo collegato dalla predetta superficie connettiva alla sala da pranzo e alla annessa cucina. A servizio della zona giorno esiste un piccolo ripostiglio che separa il soggiorno dalla cucina e che risulta accessibile dalla superficie connettiva. Nella zona notte trovano collocazione due camere da letto, una camera adibita a studio e due servizi igienici di cui uno di grandi dimensioni; tutti i vani della zona notte risultano disimpegnati dalla predetta superficie connettiva che si sviluppa a sud dell'ingresso. Gli ambienti della zona giorno prospettano a nord e a est e alcuni di essi (cucina e pranzo) affacciano su di un balcone che si sviluppa per quota parte del fronte nord e per quota parte del fronte est. Gli ambienti della zona notte prospettano a sud, a est e a ovest. Alcuni di essi affacciano su un balcone che si sviluppa per l'intero fronte sud, per quota parte del fronte ovest e per una piccola quota

Pag. 10

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



parte del fronte est. La superficie connettiva risulta collocata nella parte centrale dell'appartamento ed è priva di affaccio diretto verso l'esterno. Gli infissi esterni sono costituiti da un portone caposcala in legno e da serramenti con telaio in alluminio e vetro singolo; il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione risulta realizzata con gress in tutti i vani. I soffitti e le superfici verticali risultano intonacate e tinteggiate. Le finiture all'atto del sopralluogo erano in condizioni sufficienti. L'impianto di riscaldamento presenta una caldaia collocata all'esterno e come corpi scaldanti presenta termosifoni in ghisa. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, invece, esso è realizzato con cavidotti sottotraccia.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Cod. Fiscale:

Residenza:

- Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni -

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **202,15**

E' posto al piano: **Primo**

L'edificio è stato costruito nel: **1984**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **snc**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,90**

L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **3** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione risulta **sufficiente**. La struttura appare in buono stato e non presenta segni di affaticamento.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante singole e ante doppie a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: Due sole porte sono in plastica a soffietto (porta tra servizio igienico e camera da letto matrimoniale e porta tra cucina e soggiorno)
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: gress condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti



Portone di ingresso

tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

Termico

tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto di riscaldamento avente come sistema di produzione di calore una caldaia a Condensazione RINNAle come sistemi di trasmissione del calore radiatori in ghisa.
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2018
Impianto a norma	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato elaborato sulla base di quanto previsto dal D.P.R. 138/98

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	164,36	1,00	164,36
Balconi e terrazze comunicanti < 25,00 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Balconi e terrazze comunicanti > 25,00 mq	sup lorda di pavimento	12,79	0,10	1,28
		202,15		173,14



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2018 - Semestre 2

Zona: Paduli (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico-comparativa - metodo del confronto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del Registro di Benevento;

Ufficio tecnico del Comune di Paduli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 925,00.

8.3 Valutazione corpi:

A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.I. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.036,48.

Atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale dal valore ordinario, si è proceduto a trasformare il coefficiente di ragguglio complessivo pari a 0,805672 nella detta detrazione percentuale. Per cui si ha che 0,805672 è pari a -19,43



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	164,36	€ 925,00	€ 152.033,00
Balconi e terrazze comunicanti < 25.00 mq	7,50	€ 925,00	€ 6.937,50
Balconi e terrazze comunicanti > 25.00 mq	1,28	€ 925,00	€ 1.184,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.154,50
Valore corpo			€ 129.036,48
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 129.036,48
Valore complessivo diritto e quota			€ 129.036,48

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.I	Abitazione di tipo popolare [A4]	173,14	€ 129.036,48	€ 129.036,48

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il Lotto 001 è comodamente divisibile. E', infatti, suscettibile di un libero e autonomo godimento senza necessità di lavori di adeguamento.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 129.036,48

Lotto: 002 - Unità immobiliare commerciale al piano terra di uno stabile multipiano

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 - UNITA' COMMERCIALE AL P.T..****Negozi, botteghe [C1] sito in Via Gaetano Longo****Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di: piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Civile: - Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di :

Cod. Fiscale:

Residenza:

Civile:

- Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

nato a il
il , Foglio 29, particella 482, subalterno 7 8ex subalterno 3), indirizzo Via Gaetano Longo, Piano Terra, Comune Paduli, categoria C/1, classe 6, consistenza 59 mq, superficie Totale 65 mq, rendita € 1246,26.

Derivante da: VARIAZIONE del 08/05/2019 protocollo n. BN0031778 in atti dal 10/05/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 7107.1/2019).

Confini: Il mappale in argomento confina su tutti i lati esterni (nord, est e ovest) con la corte pertinenziale e per il rimanente lato interno (sud) con il vano scala e con l'unità immobiliare residenziale censiti rispettivamente in Catasto con i mappali 482 sub 1 e 482 sub 2.

Note: Il mappale 482 sub 7 è stato generato dalla presentazione del nuovo DOCFA per aggiornamento catastale e sostituisce il mappale 482 sub 3 oggetto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale nessuna irregolarità è riscontrabile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

note: Per l'unità immobiliare in questione si è proceduto all'aggiornamento catastale dal momento che in sede di sopralluogo è stata riscontrata una diversa organizzazione degli spazi interni, assentita con DIA Prot. N. 1794 del 02.03.2006. A seguito dell'approvazione dell'aggiornamento catastale elaborato dalla scrivente il mappale 482 sub 3, oggetto di pignoramento, ha assunto nuova denominazione (482 sub 7).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui ricade l'unità immobiliare in argomento è sita in una zona semicentrale del Comune di Paduli (BN), immediatamente a ridosso del centro.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio Postale di Paduli (Buona), Chiesa di San Bartolomeo (buona), Negozi al dettaglio (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Valle del Tammaro, Valle del Calore e Bosco Verdito.

Attrazioni storiche: Centro storico di Paduli, Chiesa della Madonna delle Grazie, Chiesa di San Nicola, Chiesa di San Giovanni Battista, Chiesa Madre di san Bartolomeo Apostolo, Convento e Chiesa di Santa Maria di Loreto .

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 90 bis - "Statale delle Puglie" 1,00 km, Strada Provinciale 65 - SP 65 300 m



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro

Derivante da: Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notar Iannella Giovanni in data 07/10/2009 ai nn. 31727/11245; Importo ipoteca: € 630000,00; Importo capitale: € 315000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro

Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Benevento in data 17/11/2017 ai nn. 4400 iscritto/trascritto a Benevento in data 27/12/2017 ai nn. 12360/9892.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UNITA' COMMERCIALE AL P.T.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: proprietà per 500/1000 - Proprietà per 500/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'unità immobiliare è collocata al piano terra dello stabile, quindi, risulta facilmente accessibile da parte dei soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per l'unità immobiliare in questione (p.lla 482 sub 7 ex p.lla 482 sub 3) non è mai stato elaborato un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 08/11/1983. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: - Proprietà per 500/1000 - Proprietà



per 500/1000 dal 08/11/1983 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Mario Giordano, in data 08/11/1983, ai nn. 80781; registrato a Benevento, in data 21/11/1983, ai nn. 7026; trascritto a Benevento presso la Conservatoria, in data 25/11/1983, ai nn. 10420/9525.

NOTA: L'atto di compravendita del 08/11/1983 è relativo al terreno di maggior superficie su cui poi sono stati realizzati gli immobili oggetto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 1626 del 18.06.1984

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano in c.a. alla Via Longo di Paduli

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/01/1984 al n. di prot. 1626

Numero pratica: N. 1943 - Anno 1989

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano in c.a. alla Via Longo di Paduli

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/06/1987 al n. di prot. 2349

Rilascio in data 01/06/1989 al n. di prot. 1943

Numero pratica: Prot. N. 1794/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione di locale commerciale

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 02/03/2006 al n. di prot. 1794

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Provinciale N. 150 del 03.12.2003
Zona omogenea:	Zona B1 - Completamento denso del tessuto urbano consolidato



Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 - Zona B1 - Completamento denso del tessuto urbano consolidato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 1,9 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Altro:	L'area di sedime del fabbricato oggetto della procedura esecutiva ricade per il Piano di Recupero della Zona B1 nel settore G, non dichiarato saturo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A - UNITA' COMMERCIALE AL P.T.

L'unità immobiliare in argomento è collocata al piano terra di uno stabile multipiano. E' circondata dalla corte di pertinenza dello stabile sui lati nord, est e ovest, confina a sud per quota parte con l'unità immobiliare residenziale collocata al piano terra e per la rimanente quota parte con il vano scala che collega tutti i piani del predetto stabile. Quest'ultimo, sfruttando la pendenza del piano di campagna originario, presenta un piano seminterrato e tre livelli completamente fuori terra. Esso ha accesso dal piano seminterrato e dal piano terra. Al piano seminterrato ha accesso sul fronte ovest all'interno del vano scala comune, e sui fronti sud e est direttamente all'interno dell'unità immobiliare collocata al piano seminterrato. Al piano terra ha accesso sul fronte nord, direttamente all'interno dell'unità immobiliare in argomento. I prospetti non presentano particolari caratteristiche di pregio, le finiture rispecchiano la media delle costruzioni al contorno. Essi si presentano rifiniti ad intonaco tinteggiato con un colore di fondo unico su cui spiccano in contrasto, per l'utilizzo di un colore di tono più scuro, le finiture dei balconi. L'unità immobiliare in argomento ha una conformazione planimetrica composita rettangolare. Ha affacci sul fronte est e nord. Sviluppa una superficie di circa 70 mq ed è composta da un ampio ingresso e da una superficie di grandi dimensioni con annesso servizio igienico e ripostiglio. Tutti i vani prospettano sulla corte comune: L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso un piccolo porticato che consente l'arretramento della parete su cui insiste l'ingresso. Gli infissi esterni sono costituiti da un portone blindato di grandi dimensioni con sopraelevazione che prospetta direttamente sulla superficie porticata, i serramenti esterni presentano telaio in PVC e vetrocamera; il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione risulta realizzata in gress per l'intera superficie. I soffitti e le superfici verticali risultano intonacate e tinteggiate. Le finiture all'atto del sopralluogo erano in condizioni buone. L'unità immobiliare in questione risulta dotata di un condizionatore a parete, a cui è demandato il condizionamento dell'intera unità immobiliare e uno scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria del servizio igienico. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, invece, esso è realizzato con cavidotti sottotraccia.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di r. :na proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Regime Patrimoniale: in regime

Eventuali comproprietari:

) - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **76,75**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006 (la ristrutturazione del 2006 è relativa alla sola unità immobiliare commerciale – p.lla 482 sub 7 (ex p.lla 482 sub3)).

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'Immobile: Lo stato di manutenzione risulta buono. La struttura appare in buono stato e non presenta segni di affaticamento.

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

Infissi esterni	tipologia: ante singole e ante doppie a battente materiale: pvc protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: gress condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente accessori: blindato condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **energia elettrica**
diffusori: **split a parete** condizioni: **sufficienti**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2006
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Impianto di condizionamento con split a parete alimentato elettricamente per la produzione di caldo/freddo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato elaborato sulla base di quanto previsto dal D.P.R. 138/98

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	sup lorda di pavimento	69,76	1,00	69,76
Porticato<25.00 mq	sup lorda di pavimento	6,99	0,30	2,10
		76,75		71,86

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2018 - Semestre 2

Zona: Paduli (BN)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico-comparativa - metodo del confronto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del Registro di Benevento;

Ufficio tecnico del Comune di Paduli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 1225,00.

8.3 Valutazione corpi:

A - UNITA' COMMERCIALE AL P.T.. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.621,72.

Atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale dal valore ordinario, si è proceduto a trasformare il coefficiente di ragguglio complessivo pari a 0,73412 nella detta detrazione percentuale. Per cui si ha che 0,73412 è pari a -26,588

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	69,76	€ 1.225,00	€ 85.456,00
Porticato<25.00 mq	2,10	€ 1.225,00	€ 2.572,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.028,50
Valore corpo			€ 64.621,72
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.621,72
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.621,72

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - UNITA' COMMERCIALE AL P.T.	Negozi, botteghe [C1]	71,86	€ 64.621,72	€ 64.621,72



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il Lotto 002 è comodamente divisibile. E', infatti, suscettibile di un libero e autonomo godimento senza necessità di lavori di adeguamento.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.621,72

Lotto: 003 - Compendio immobiliare costituito da un'unità residenziale al P.T. e depositi e garage al piano seminterrato

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 - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T..

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Gaetano Longo

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **na proprietà**

Cod. Fiscale: **Residenza**

Civile:

nio:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Residenza:**

Civile: **comunione legale dei beni**

nio:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 29, particella 482, subalterno 2, indirizzo Via Gaetano Longo, Piano Terra, Comune Paduli, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie Totale 95 mq; Totale escluse aree scoperte: 89,00 mq, rendita € 313,75.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il mappale in argomento confina su tutti i lati esterni (sud, est e ovest) con la corte pertinenziale e per il rimanente lato interno (nord) con il vano scala e con l'unità immobiliare commerciale censiti rispettivamente in Catasto con i mappali 482 sub 1 e 482 sub 7 (ex 482 sub 3).



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - UNITA' DEPOSITO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Gaetano Longo

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Paduli (BN), Via Rotabile - Traversa I, 1 - Stato

Civile: - Regime Patrimoniale:

nio:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Civile: - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato nata a Paduli

il foglio 29, particella 482, subalterno 9 (ex subalterno 5), indirizzo Via Gaetano Longo, Piano Seminterrato, Comune Paduli, categoria C/2, classe 1, consistenza 82 mq, superficie Totale 85 mq, rendita € 173,63.

Derivante da: VARIAZIONE del 29/04/2019 protocollo n. BN0030140 in atti dal 02/05/2019 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 6678.1/2019)

Confini: Il mappale in argomento confina su tutti i lati esterni (est e ovest) con la corte pertinenziale e con il garage censiti rispettivamente in Catasto con i mappali 482 sub 1 e 482 sub 8 (ex 482 sub 5).

Note: Il mappale 482 sub 9 è stato generato dalla presentazione del nuovo DOCFa per aggiornamento catastale e sostituisce per quota parte il mappale 482 sub 5 oggetto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale nessuna irregolarità è riscontrabile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: Per l'unità immobiliare in questione si è proceduto all'aggiornamento catastale dal momento che in sede di sopralluogo è stata riscontrata una diversa organizzazione degli spazi interni. A seguito dell'approvazione dell'aggiornamento catastale elaborato dalla scrivente il mappale 482 sub 5, oggetto di pignoramento, ha assunto nuova denominazione: 482 sub 8 (garage) e 482 sub 9 (depositi).



Identificativo corpo: C - UNITA' GARAGE.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Gaetano Longo

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Paduli (BN), Via Rotabile - Traversa I, 1 - Stato

Civile: - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Civile:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, nato

..... ooglio 29, particella 482, subalterno 8, indirizzo Via Gaetano Longo, Piano Seminterrato, Comune Paduli, categoria C/6, classe 1, consistenza 62 mq, superficie Totale 60 mq, rendita € 166,51.

Derivante da: VARIAZIONE del 29/04/2019 protocollo n. BN0030140 in atti dal 02/05/2019 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n.6678.1/2019)

Confini: Il mappale in argomento confina su tutti i lati esterni (est, ovest e sud) con la corte pertinenziale e per il rimanente lato interno con il vano scala e con l'unità immobiliare adibita a deposito censiti in Catasto rispettivamente con i mappali 482 sub 1 e 482 sub 9 (ex 482 sub 5).

Note: Il mappale 482 sub 8 è stato generato dalla presentazione del nuovo DOGFA per aggiornamento catastale e sostituisce per quota parte il mappale 482 sub 5 oggetto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale nessuna irregolarità è riscontrabile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: La conformità Catastale è stata ottenuta a seguito di presentazione di nuovo dogfa eseguito dalla scrivente e depositato presso l'agenzia delle Entrate-Catasto Fabbricati-Ufficio Provinciale di Benevento. Per l'unità immobiliare in questione si è proceduto all'aggiornamento catastale dal momento che in sede di sopralluogo è stata riscontrata una diversa organizzazione degli spazi interni. A seguito dell'approvazione dell'aggiornamento catastale elaborato dalla scrivente il mappale 482 sub 5, oggetto di pignoramento, ha assunto nuova denominazione: 482 sub 8 (garage) e 482 sub 9 (depositi).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui ricade l'unità immobiliare in argomento è sita in una zona semicentrale del Comune di Paduli (BN), immediatamente a ridosso del centro.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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



Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio Postale di Paduli (Buona), Chiesa di San Bartolomeo (buona), Negozi al dettaglio (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Valle del Tammaro, Valle del Calore e Bosco Verdito.

Attrazioni storiche: Centro storico di Paduli, Chiesa della Madonna delle Grazie, Chiesa di San Nicola, Chiesa di San Giovanni Battista, Chiesa Madre di san Bartolomeo Apostolo, Convento e Chiesa di Santa Maria di Loreto .

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 90 bis - "Statale delle Puglie" a 1,00 km, Strada Provinciale 65 - SP 65 a 300 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Paduli (BN), Via Gaetano Longo

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - UNITA' DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Paduli (BN), Via Gaetano Longo

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - UNITA' GARAGE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Paduli (BN), Via Gaetano Longo

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro

....., Derivante da: Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notar Iannella Giovanni in data 07/10/2009 ai nn. 31727/11245; Importo ipoteca: € 630000,00; Importo capitale: € 315000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro

..... Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Benevento in data 17/11/2017 ai nn. 4400 iscritto/trascritto a Benevento in data 27/12/2017 ai nn. 12360/9892.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T. - B - UNITA' DEPOSITO - C - UNITA' GARAGE



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per l'unità immobiliare in questione (p.lla 482 sub 8 ex p.lla 482 sub 5) la normativa vigente in materia non prevede la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al
08/11/1983 . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: - Proprietà per 500/1000 - Proprietà
per 500/1000 dal 08/11/1983 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita -
a rogito di Notar Mario Giordano, in data 08/11/1983, ai nn. 80781; registrato a Benevento, in data
21/11/1983, ai nn. 7026; trascritto a Benevento presso la Conservatoria, in data 25/11/1983, ai nn.
10420/9525.

NOTA: L'atto di compravendita del 08/11/1983 è relativo al terreno di maggior superficie su cui poi
sono stati realizzati gli immobili oggetto di pignoramento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T. - B - UNITA' DEPOSITO - C - UNI-
TA' GARAGE

7. PRATICHE EDILIZIE:

CORPO A - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Gaetano Longo

- Numero pratica: N. 1626 del 18.06.1984
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano in c.a. alla Via Longo di Paduli
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 18/01/1984 al n. di prot. 1626

- Numero pratica: N. 1943 - Anno 1989
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano in c.a. alla Via Longo di Paduli
Oggetto: variante
Presentazione in data 18/06/1987 al n. di prot. 2349
Rilascio in data 01/06/1989 al n. di prot. 1943

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T.

CORPO B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Gaetano Longo

- Numero pratica: N. 1626 del 18.06.1984
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano in c.a. alla Via Longo di Paduli



Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/01/1984 al n. di prot. 1626

- Numero pratica: N. 1943 - Anno 1989

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano in c.a. alla Via Longo di Paduli

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/06/1987 al n. di prot. 2349

Rilascio in data 01/06/1989 al n. di prot. 1943

Dati precedenti relativi ai corpi: B - UNITA' DEPOSITO

CORPO C - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Gaetano Longo

- Numero pratica: N. 1626 del 18.06.1984

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano in c.a. alla Via Longo di Paduli

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/01/1984 al n. di prot. 1626

- Numero pratica: N. 1943 - Anno 1989

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano in c.a. alla Via Longo di Paduli

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/06/1987 al n. di prot. 2349

Rilascio in data 01/06/1989 al n. di prot. 1943

Dati precedenti relativi ai corpi: C - UNITA' GARAGE

7.1 Conformità edilizia:

- **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T.

- **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: CILA in SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa suddivisione degli spazi interni

CILA in sanatoria: € 750,00

Oblazione per CILA in sanatoria: € 500,00

Oneri Totali: € 1.250,00

Note: Gli oneri di regolarizzazione sono stati stimati dividendo l'importo complessivo per le due unità immobiliari per le quali non sussiste la conformità edilizia (p.lla 482 sub 8 e 482 sub 9 ex p.lla 482 sub 5).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Dati precedenti relativi ai corpi: B - UNITA' DEPOSITO**- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: CILA in SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa suddivisione degli spazi interni

CILA in sanatoria: € 750,00

Oblazione per CILA in sanatoria: € 500,00

Oneri Totali: € 1.250,00

Note: Gli oneri di regolarizzazione sono stati stimati dividendo l'importo complessivo per le due unità immobiliari per le quali non sussiste la conformità edilizia (p.lla 482 sub 8 e 482 sub 9 ex p.lla 482 sub 5).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - UNITA' GARAGE**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4] - Magazzini e locali di deposito [C2] - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Provinciale N. 150 del 03.12.2003
Zona omogenea:	Zona B1 - Completamento denso del tessuto urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 - Zona B1 - Completamento denso del tessuto urbano consolidato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 1,9 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Altro:	L'area di sedime del fabbricato oggetto della procedura esecutiva ricade per il Piano di Recupero della Zona B1 nel settore G, non dichiarato saturo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T. - B - UNITA' DEPOSITO - C - UNITA' GARAGE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T.**

L'appartamento è collocato al piano terra di uno stabile multipiano. Esso risulta confinante a sud, a est e a ovest con la corte di pertinenza; sul lato nord risulta confinante per quota parte con l'unità immobiliare a



destinazione commerciale e per la rimanente quota parte con il vano scala che collega tutti i piani dello stabile. Quest'ultimo, sfruttando la pendenza del piano di campagna originario, presenta un piano seminterrato e tre livelli completamente fuori terra. Esso ha accesso dal piano seminterrato e dal piano terra. Al piano seminterrato ha accesso sul fronte ovest all'interno del vano scala comune, e sui fronti sud e est direttamente all'interno dell'unità immobiliare collocata al piano seminterrato. Al piano terra ha accesso sul fronte nord, direttamente all'interno dell'unità immobiliare a destinazione commerciale. I prospetti non presentano particolari caratteristiche di pregio, le finiture rispecchiano la media delle costruzioni al contorno. Essi si presentano rifiniti ad intonaco tinteggiato con un colore di fondo unico su cui spiccano in contrasto, per l'utilizzo di un colore di tono più scuro, le finiture dei balconi. L'appartamento in argomento, come detto, è collocato al piano terra e ha una conformazione planimetrica composta rettangolare. Ha affacci sul fronte sud, est e ovest. L'appartamento è composto da quattro camere più accessori. L'ingresso immette all'interno di una superficie connettiva che disimpegna tutti i vani della casa: una cucina-pranzo, due camere da letto e due servizi igienici. Tutti i vani, ad eccezione dei due servizi igienici, prospettano su un balcone che si sviluppa per quota parte del prospetto ovest, per l'intero prospetto sud e per una piccola parte del prospetto est. La superficie connettiva risulta collocata nella parte centrale dell'appartamento ed è priva di affaccio diretto verso l'esterno. Gli infissi esterni sono costituiti da un portone caposcala in legno e da serramenti con telaio in alluminio e vetro singolo; il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione risulta realizzata con gress in tutti i vani. I soffitti e le superfici verticali risultano intonacate e tinteggiate. Le finiture all'atto del sopralluogo erano in condizioni sufficienti. L'impianto di riscaldamento presenta una caldaia collocata all'interno di uno dei servizi igienici e come corpi scaldanti presenta termosifoni in ghisa. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, invece, esso è realizzato con cavidotti sottotraccia.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

- Regime Patrimoniale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

- Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni - [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **108,37**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione risulta sufficiente. La struttura appare in buono stato e non presenta segni di affaticamento.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante singole e ante doppie a battente** materiale: **alluminio**
 protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: gress condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di Ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: blindato condizioni: sufficienti

Impianti:

<p>Elektriko</p> <p>Termiko</p>	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone</p> <p>tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti</p>
---------------------------------	---

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1989
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto di riscaldamento avente come sistema di produzione di calore una caldaia E.L.M. Le Blank e come sistemi di trasmissione del calore radiatori in ghisa.
Potenza nominale	20 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	2009



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato elaborato sulla base di quanto previsto dal D.P.R. 138/98

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	87,62	1,00	87,62
Balconi e terrazze comunicanti <25.00 mq	sup lorda di pavimento	20,75	0,30	6,23
		108,37		93,85

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2018 - Semestre 2

Zona: Paduli (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B - UNITA' DEPOSITO

L'unità immobiliare adibita a deposito è collocata al piano seminterrato dello stabile e ne occupa la parte nord. Essa confina a nord con il terrapieno occupato al piano terra dalla quota parte della corte di pertinenza che prospetta sulla viabilità comunale; a est e a ovest confina con la corte di pertinenza dello stabile e a sud con il vano scala comune e l'unità immobiliare adibita a garage e censiti in catasto rispettivamente con i mappali 482 sub 1 e 482 sub 8 (ex 482 sub 5). L'unità immobiliare risulta composta da tre vani adibiti a deposito, un disimpegno e un servizio igienico con antibagno. La predetta superficie connettiva, su cui prospetta l'ingresso dal vano scala comune, è priva di affaccio diretto verso l'esterno. Le aperture verso l'esterno sono rappresentate da luci che consentono il ricambio d'aria per gli ambienti in questione. Gli infissi esterni sono costituiti da una porta caposcala tamburata laminata e da serramenti con telaio in alluminio e vetro singolo, privi di oscuramento e con apertura a vasistas. Le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione risulta realizzata in maniera uniforme per l'intera superficie del piano con marmette ma nella parte in questione la originaria pavimentazione è stata coperta con uno strato laminato finto parquet. I soffitti e le superfici verticali risultano intonacate e tinteggiate. Le finiture all'atto del sopralluogo erano in condizioni sufficienti. L'impianto di riscaldamento è inesistente, vista la destinazione d'uso degli ambienti. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, invece, esso è realizzato con cavidotti sottotraccia.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato elaborato sulla base di quanto previsto dal D.P.R. 138/98

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantine e soffitte non comunicanti	sup lorda di pavimento	93,92	0,50	46,96
		93,92		46,96

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2018 - Semestre 2

Zona: Paduli (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto C - UNITA' GARAGE

L'unità immobiliare adibita a Garage è collocata al piano seminterrato dello stabile e ne occupa la parte sud. Essa confina a nord con l'unità immobiliare adibita a deposito censita in catasto con il mappale 482 sub 9 (ex 482 sub 5). L'unità immobiliare risulta composta un vano adibito a cantina, un vano adibito a deposito e un grande vano adibito a garage. Le aperture verso l'esterno sono rappresentate da una finestra, due porte basculanti e da una vetrata di grandi dimensioni che immettono all'interno del garage. Gli infissi esterni sono costituiti da una vetrata e una finestra in alluminio e vetro singolo e due porte basculanti. Le porte interne



sono in legno tamburato e porte laminare tamburate. La pavimentazione risulta realizzata in maniera uniforme con marmette. I soffitti e le superfici verticali risultano intonacate e tinteggiate. Le finiture all'atto del sopralluogo erano in condizioni sufficienti. L'impianto di riscaldamento è inesistente, vista la destinazione d'uso degli ambienti. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, invece, esso è realizzato con canaline a vista.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: **00000000000** - Residenza: **00000000000**
 - Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni -
 Eventuali comproprietari:
 - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: **00000000000** - Residenza: **00000000000**
 - Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni -
 Eventuali comproprietari:
 - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **70,23**

E' posto al piano: **Seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **1984**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **snc**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,90**

L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **3** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione risulta sufficiente. La struttura appare in buono stato e non presenta segni di affaticamento.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante singole e ante doppie a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi Interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: gress condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti



Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato elaborato sulla base di quanto previsto dal D.P.R. 138/98

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage comunicante con vani principali	sup lorda di pavimento	47,06	0,60	28,24
Cantine e soffitte non comunicanti	sup lorda di pavimento	23,17	0,50	11,59
		70,23		39,82

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2018 - Semestre 2

Zona: Paduli (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



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

Stima sintetico-comparativa - metodo del confronto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del Registro di Benevento;

Ufficio tecnico Comune di Paduli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato Immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 925,00.

8.3 Valutazione corpi:**A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T.. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.213,95.

Atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale dal valore ordinario, si è proceduto a trasformare il coefficiente di ragguglio complessivo pari a 0,682051 nella detta detrazione percentuale. Per cui si ha che 0,682051 è pari a -31,7949.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	87,62	€ 925,00	€ 81.048,50
Balconi e terrazze comunicanti <25.00 mq	6,23	€ 925,00	€ 5.762,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.811,25
Valore corpo			€ 59.213,95
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.213,95
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.213,95

B - UNITA' DEPOSITO. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.629,06.

L'unità immobiliare in questione rappresenta una pertinenza dell'unità abitativa a cui è collegata (corpo A - p.lla 482 sub 2). La sua tipologia e grado di finitura giustificano, ai fini della relativa stima, l'adozione del medesimo prezzo unitario applicato per l'unità abitativa di riferimento. Procedendo in tale direzione il prezzo unitario adottato non è stato applicato all'intera superficie bensì ad una sua quota parte, così come previsto dal DPR 138/98.

Inoltre, atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale dal valore ordinario, si è proceduto a trasformare il coefficiente di ragguglio complessivo pari a 0,682051 nella detta detrazione percentuale. Per cui si ha che 0,682051 è pari a -31,7949



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantine e soffitte non comunicanti	46,96	€ 925,00	€ 43.438,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.438,00
Valore corpo			€ 29.629,06
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.629,06
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.629,06

C - UNITA' GARAGE. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.130,44.

L'unità immobiliare in questione rappresenta una pertinenza dell'unità abitativa a cui è collegata (corpo A - p.la 482 sub 2). La sua tipologia e grado di finitura giustificano, ai fini della relativa stima, l'adozione del medesimo prezzo unitario applicato per l'unità abitativa di riferimento. Procedendo in tale direzione il prezzo unitario adottato non è stato applicato all'intera superficie bensì ad una sua quota parte, così come previsto dal DPR 138/98.

Inoltre, atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale dal valore ordinario, si è proceduto a trasformare il coefficiente di ragguglio complessivo pari a 0,682051 nella detta detrazione percentuale. Per cui si ha che 0,682051 è pari a -31,7949

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage comunicante con vani principali	28,24	€ 925,00	€ 26.122,00
Cantine e soffitte non comunicanti	11,59	€ 925,00	€ 10.720,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.842,75
Valore corpo			€ 25.130,44
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.130,44
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.130,44

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - UNITA' RESIDENZIALE AL P.T.	Abitazione di tipo popolare [A4]	93,85	€ 59.213,95	€ 59.213,95
B - UNITA' DEPOSITO	Magazzini e locali di deposito [C2]	46,96	€ 29.629,06	€ 29.629,06
C - UNITA' GARAGE	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	39,82	€ 25.130,44	€ 25.130,44



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il Lotto 003 è comodamente divisibile. E', infatti, suscettibile di un libero e autonomo godimento senza necessità di lavori di adeguamento.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 111.473,45

Data generazione:
10-05-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Carmen Caretti

