

CREDITORI INTERVENUTI

1. In data 28.02.2025, la IIIIII Sss, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Sig. Fxxxxxxx Axxxxxx, con sede in 35127 P.... (...) – Riviera Mmmmm del L000 n.10 - C. Fisc. e P.IVA: 00000000 è intervenuta nella presente procedura per la somma € 125.811,02;
2. - in data 01.04.2025, il sig. P0000 Dxxxxx (c.f. Pxxxxxxxxxxxxx), per la somma di € 100.000,00;
3. - in data 10.07.2025, la xxxxxxxxxxxxxxxx. (Codice Fiscale 0xxxxxxxx) con sede in xxxxxxx alla xxxxxxxxxxxxxx, in persona dei legali rappresentanti p.t. dott.ssa xxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx e sig. xxxxxxx xxxxxxxx, per la somma di € 110.915,51.

INDICE SINTETICO

(il Lotto formato dai corpi A, B e C può essere posto in vendita autonomamente, in quanto collegato a beni comuni non censibili che connettono ciascun immobile stimato alla viabilità ordinaria, come pure per le stesse ragioni, il corpo C può essere posto in vendita anche in via autonoma).

1. Dati Catastali

Bene: XxxxxxxxS. xxxxxx snc - XxxxxxxxSan xxxxxx - xxxxxxxxxxx (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

CCCC SSS, foglio xxx, particella xxxx, subalterno 1, comune Xxxxxxxx, categoria d/7, classe 1,

rendita € 9.856,00

Corpo: C **Lotto:** 002

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C] in catasto fabbricato categoria F/3;

CCCC SSS, xxxxxxx, particella xxxxxx, piano s1-T-1, comune xxxxxxx, categoria F/3,

superficie 1029 m²

Corpo: D **Lotto:** 003

Categoria: in fascia di rispetto

CCCC SSS, sezione censuaria xxxxxxxxxxx particella xxxxxx, qualità SEMINATIVO , classe 1,

superficie catastale 1,20, reddito dominicale: € 1.30, reddito agrario: € 0.74,

2. Stato di possesso

Bene: Capannone in c.da XxxxxxxxS. Xxxxxxxx snc - Xxxxxxxx(BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da debitore esecutato , in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B

Possesso: Occupato da debitore esecutato , in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: C Lotto: 002

Possesso: Occupato da debitore esecutato , in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: D Lotto: 003

Possesso: Occupato da debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: c.da XXXXXXXXSan XXXXXXXX - XXXXXXXX(BN) - 82030

Corpo: A Lotto: 001

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C Lotto: 002

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D Lotto: 003

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: XXXXXXXXS. XXXXXXXX snc - XXXXXXXXSan XXXXXXXX - XXXXXXXX(BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Corpo: B

Creditori Iscritti: XXXXXXXX

Corpo: C Lotto: 002

Creditori Iscritti: XXXXXXXX

Corpo: D Lotto: 003

Creditori Iscritti: XXXXXXXX

5. Comproprietari

Beni: c.da XXXXXXXXSan XXXXXXXX - XXXXXXXX(BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C Lotto: 002

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D Lotto: 003

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: c.da XXXXXXXXSan XXXXXXXX - XXXXXXXX(BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

Corpo: B
Misure Penali: NO

Corpo: C Lotto: 002
Misure Penali: NO

Corpo: D
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: c.da XXXXXXXXSan XXXXXXXX - XXXXXXXX(BN) - 82030

Lotto: 001 e 002

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C Lotto: 002
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: XXXXXXXXS. XXXXXXXX snc - XXXXXXXXSan XXXXXXXX - XXXXXXXX(BN) - 82030

Lotto: 001 e 002

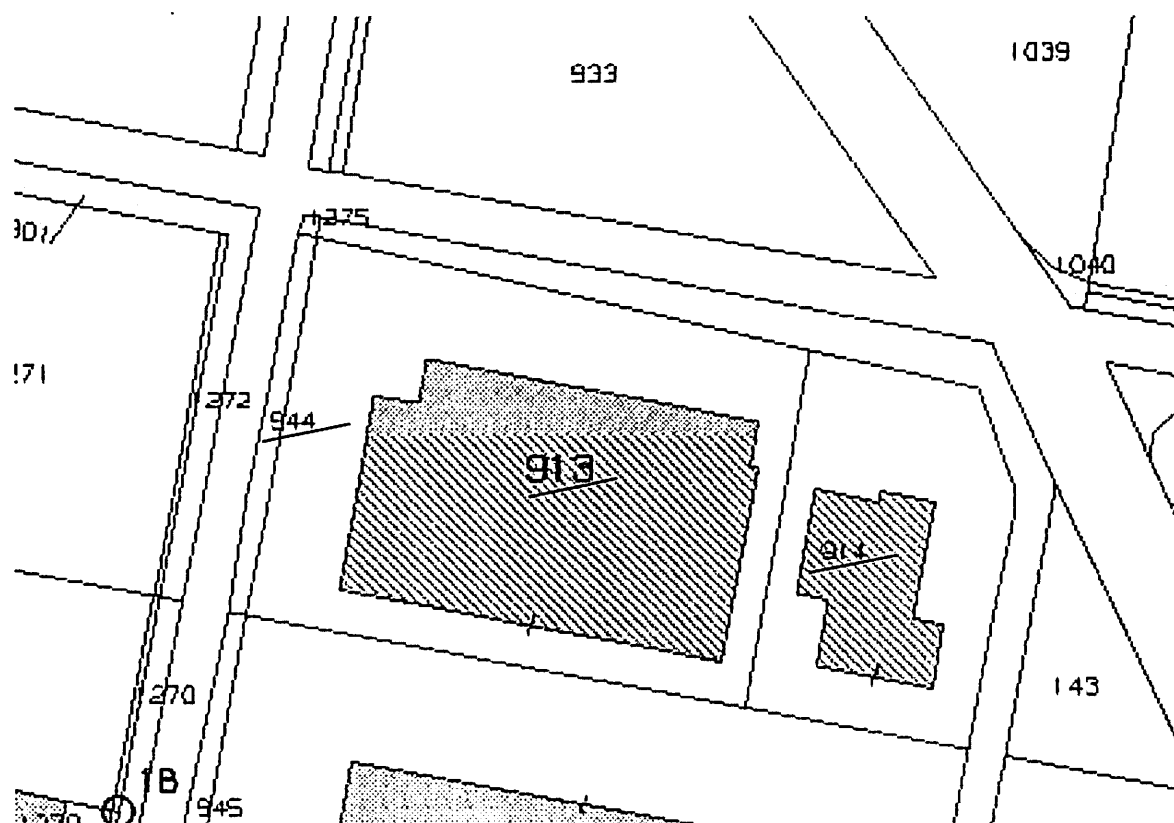
Valore complessivo intero Lotto 1 corpi A, B, C e D : € 803.492,30

ID	Immobile	Superficie Lorda m² Raggiugliata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Lotto: 001	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D/7] con annesso Cortile	1.476,50	€ 586.775,00	€ 586.775,00
B Lotto: 001	Fabbricati costruiti per Alloggio del custode [A/4]	73,00	€ 32.850,00	€ 32.850,00
C Lotto: 002	Fabbricato in corso di costruzione F/3 [C] con annesso Parcheggio	679,14	€ 325.613,00	€ 325.613,00
D Lotto: 003	Terreno in fascia di rispetto utilizzato come strada	120,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00

Mappa catastale



Mappa ingrandimento Lotto 3 corpo D (terreno vedi mappa fg.6 p.lla 944)



Lotto 1 corpo A,

Dis. 07/07/2015 - n. 1100 - Rubriche RENDICONTI

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 173 / 2024

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Benevento

Dichiarazione protocollo n. **BN0024168** del **29/03/2019**
Comune di San Salvatore Telesino
Contrada Cese San Marco **01V - SNC**

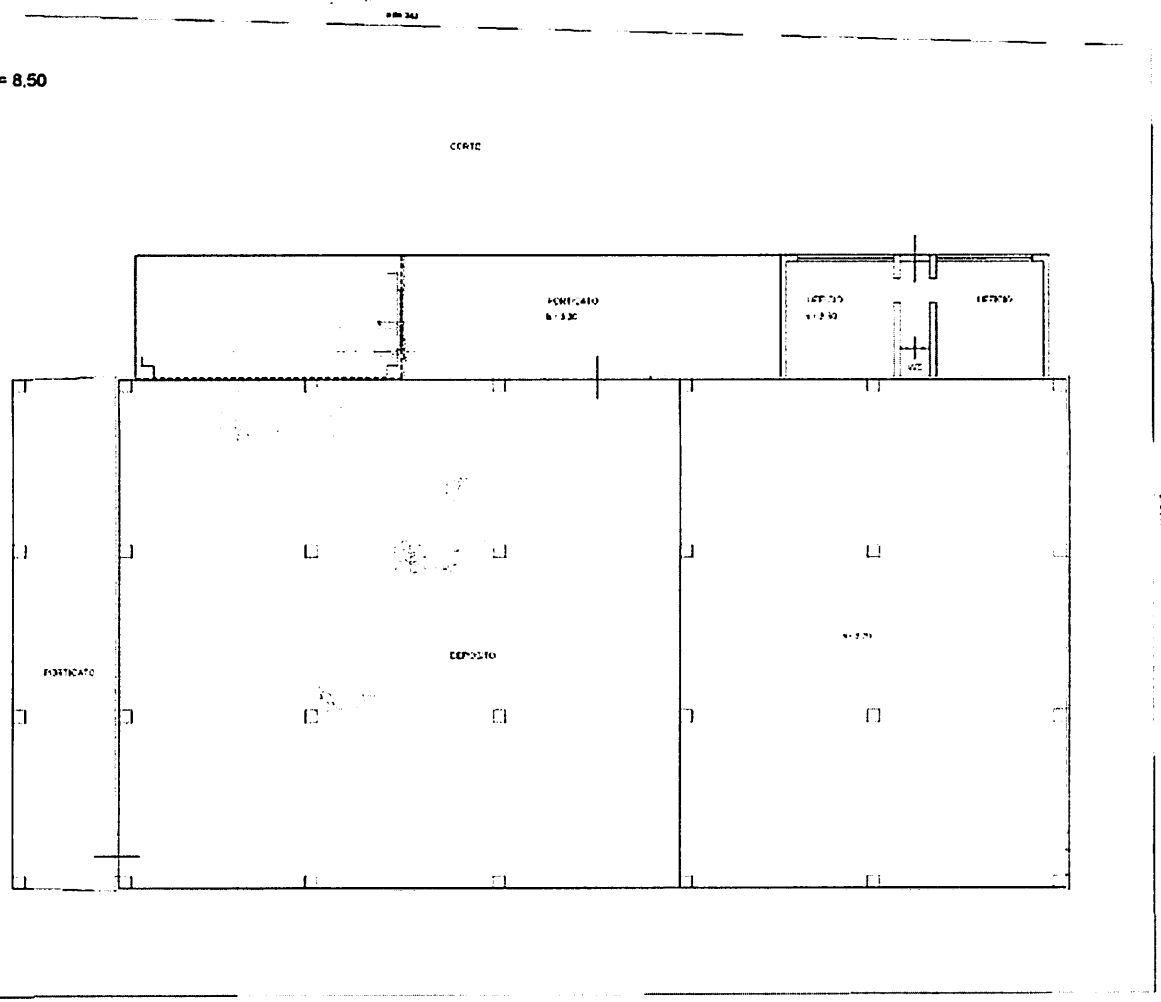
Identificativi Catastali:
Foglio: **6**
Particella: **913**
Subalterno: **1**

Compilata da:
Massaro Carmine
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Benevento **N. 1125**

Dis. 07/07/2015 - n. 1100 - Rubriche RENDICONTI
Scala carta: 1:200
Dis. 07/07/2015 - n. 1100 - Rubriche RENDICONTI
Scala carta: 1:200
Dis. 07/07/2015 - n. 1100 - Rubriche RENDICONTI
Scala carta: 1:200

Dis. 07/07/2015 - n. 1100 - Rubriche RENDICONTI
Scala carta: 1:200

PIANO TERRA H = 8,50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2015 - Comune di SAN SALVATORE TELESINO(145) - < Foglio 6 - Particella 913 - Subalterno 1 >
CONTRADA CESE SAN MARCO n. SNC Piano T-1

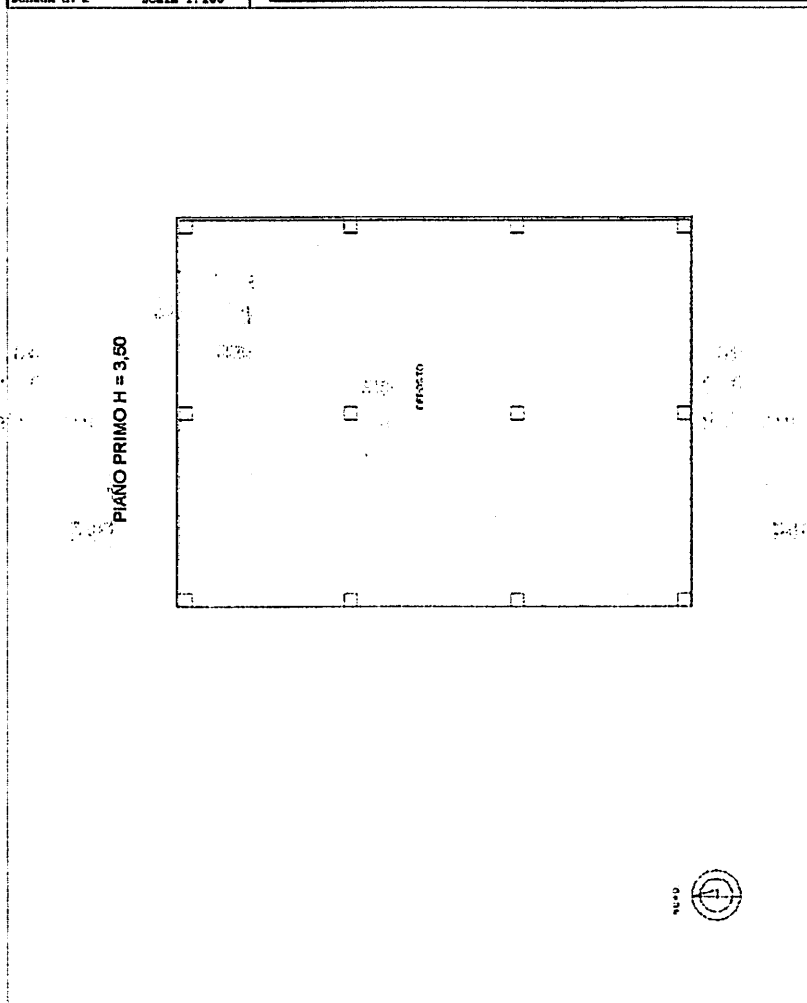
Lotto 1 corpo A,

Data: 07/07/2023 - n. TI60 - Richiedente: RANFNC63S14Z11Z

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Benevento

Dichiarazione protocollo n. BN0024168 del 29/03/2019	
Comune di San Salvatore Telesino	
Contrada Casa San Marco	civ. SPC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	MARCO CARMINO
Foglio: 6	Isritto all'albo:
Particella: 913	COCCOZZI
Subalterno: 1	Prov. Benevento N. 1125

Planimetria	
Scheda n. 2	Scala 1:200



Data: 07/07/2023 - n. TI60 - Richiedente: RANFNC63S14Z11Z
 Tabella scheda 2 - Formato di acquisizione: A4(10x297) - Formato stampa richiesto: A3(97x130)
 Utente: pianimetre-matti

CATASTO FABBRICATI - Situazione al 07/07/2023 - Comune di SAN SALVATORE TELESINO(0143) - c. Foglio 6 - Particella 913 - Subalterno 1 -
 CONTRADA CASA SAN MARCO n. SPC Piano 1

Alloggio del custode Lotto 1 corpo B,

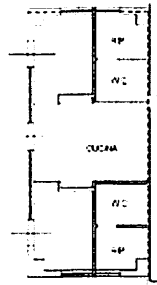
Data 07/07/2025 - n T161 - Richiedente RMENFNC63514Z1123

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento

Dichiarazione protocollo n° BN0024168 del 29/03/2019	
Comune di San Salvatore Telesino	
Contrada Case San Marco civ. 53C	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Massaro Carmine
Sezione:	Iscritto all'albo: Comunista
Foglio: 6	Prov. Benevento
Particella: 913	N. 1123
Subalterno: 2	

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO TERRA H = 2.90



mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Stima n° 07/2024 - Comune di SAN SALVATORE TELESINO(165) - Foglio 6 - Particella 913 - Subalterno 2 - CONTRADA CASE SAN MARCO n. 53C Piano T

Data 07/07/2025 - n T161 - Richiedente RMENFNC63514Z1123
Totale schede 1 - Formato di acquisizione A4(210x297) - Formato stampa richiesto A4(297x420)
Ultima planimetria in atti

Lotto 2 corpo D - fabbricato in corso di costruzione

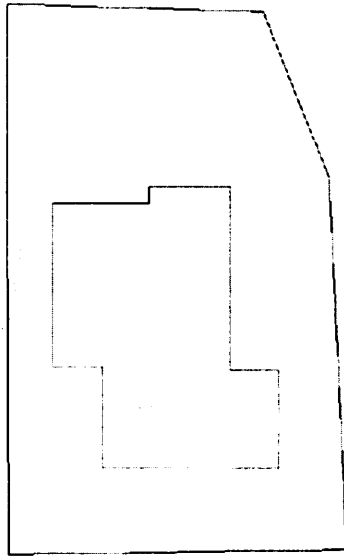
Data: 07/07/2025 - n T489 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Massaro Giuseppe
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Benevento	N. 527

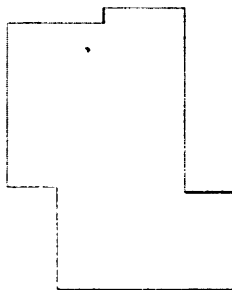
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento

Comune di San Salvatore Telesino	Protocollo n. BN0249029 del 22/03/2007
Sezione: Foglio: 6 Particella: 914	Tipo Mappale n. 193448 del 31/05/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

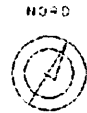
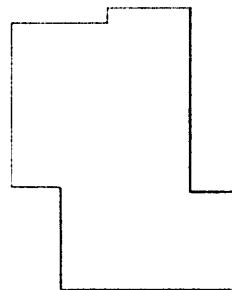
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2025 - Comune di SAN SALVATORE TELESINO(145) - < Foglio 6 Particella 914 >

Ultima planimetria in attu

Data: 07/07/2025 - n T489 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Beni in XXXXXXXX (BN)
Località/Frazione XXXXXXXX San XXXXXXXX

Lotto: 001**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

PROVENIENZA VENTENNALE: che alla data del 10 gennaio 2025 il compendio immobiliare in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della società XXXXXXXXS.r.l., società unipersonale, con sede in XXXXXXXX(BN), Contrada Selva di Sotto sn, cap 82035, frazione: zona industriale, capitale sociale di euro 92.147,00 (novantaduemilacentoquarantasette virgola zero centesimi), interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, Partita Iva e iscrizione al Registro Imprese di Irpinia Sannio numero: 01224070621, Rea numero BN-103630, per averlo acquistato in virtù dei seguenti titoli:

* atto di compravendita ricevuto dal Notaio Claudio CUSANI di Solopaca (BN), in data 25 maggio 2001, repertorio n. 23.379, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data 29 maggio 2001 ai numeri 6016/5135, con cui i coniugi XXXXXX, nato a XXXXXXXX(BN), il 2 gennaio 1925, codice fiscale: xxxxxxxx e XXXXXXXX, nata a Gioia Sannitica (CE), il primo agosto 1930, codice fiscale: xxxxxxxx, hanno veduto alla società XXXXXXXXS.r.l., con sede in Frasso Telesino (BN), codice fiscale 01224070621, il diritto dell'enfiteuta sulla porzione di Terreno sita in XXXXXXXX(BN), Località Selva di Sotto, dell'estensione di are 44 (quarantaquattro) e ca 50 (cinquanta), riportata nel Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXX(BN), al foglio 6, particella 142;

* atto di affrancazione ricevuto dal Notaio Claudio CUSANI di Solopaca (BN), in data 23 gennaio 2007, repertorio n. 39.512, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data 15 febbraio 2007 ai numeri 2156/1332, con cui il Comune di XXXXXXXX(BN), con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale: 000000000, ha affrancato in favore della società XXXXXXXXS.r.l., con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale 0 000000, le porzioni di Terreno site in XXXXXXXX (BN), Località Selva di Sotto, riportate nel Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXX(BN), al foglio 6:

- * particella 142, are 14 (quattordici), ca 85 (ottantacinque);
- * particella 429, are 14 (quattordici), ca 85 (ottantacinque);
- * particella 430, are 14 (quattordici), ca 80 (ottanta); derivanti tutte dal frazionamento dell'originaria particella 142, dell'estensione complessiva di are 44 (quarantaquattro) e ca 50 (cinquanta);

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - 4) pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 17 dicembre 2024, ai numeri 14309/11582, in forza del provvedimento emesso dal Tribunale di Benevento (BN), in data 4 dicembre 2024, n. 3984, in favore della società XXXXXXXXS.r.l., con sede in San Nicola La Strada (CE), codice fiscale 02753080619 e contro la società XXXXXXXXSURL, con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale 01224070621, gravante sulla piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di XXXXXXXX(BN), Contrada XXXXXXXXSan XXXXXXXX, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, sub 1, categoria D/7, foglio 6, particella 913, sub 2, categoria A/4, foglio 6, particella 914, categoria F/3 e nel Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXX(BN), al foglio 6, particella 944.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in XXXXXXXX(BN) CAP: 82030 frazione: C.da XXXXXXXXS. XXXXXXXX

Note: Immobile, sito alla contrada XXXXXXXXSan XXXXXXXX snc, e censito in catasto al Fg 6, p.IIa 913, sub 1 – cat. D/7, piano T – 1, rendita catastale 9.856,00;

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Cccc sss - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 0XXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: CCCC SSS, foglio x, particella xxxxx, subalterno 1, comune xxxxxxxx, categoria D/7, classe 1, rendita € €. 9.856,00

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: vedi mappa

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Note sulla conformità catastale: Pur avendo subito un incendio continua ad avere una regolarità catastale, difatti una porzione del capannone pari a 662 m² a piano terra è stata oggetto di incendio che ha interessato le strutture orizzontali (soppalchi e tetto) e le strutture verticali (vedi planimetria e servizio fotografico allegato) che possono essere riparate.

Identificativo corpo: B.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Xxxxxxxx(BN) CAP: 82030 frazione:

XxxxxxxxS. Xxxxxxxx , XxxxxxxxS. Xxxxxxxx

Note: * particella 913, sub 2, Contrada Xxxxxxxx San Xxxxxxxx snc, piano T, categoria A/4, classe 4, vani 4,5 (quattro virgola cinque), superficie catastale totale mq.74 (settantaquattro), totale escluse aree scoperte mq. 74 (settantaquattro), rendita catastale euro 185,92 (centontantacinque virgola novantadue);

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Ccccc sss - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 0XXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: CCCC SSS, foglio 6, particella 913, subalterno 2, comune Xxxxxxxx, categoria A/4, classe 4, consistenza 4.5 vani, superficie 74, rendita € 185,92

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: vedi mappa

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Identificativo corpo: C. Lotto 2

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Xxxxxxxx(BN) CAP: 82030 frazione: XxxxxxxxS.

Xxxxxxxx

Note: particella 914, Contrada XxxxxxxxSan Xxxxxxxx snc, piano S1-T-1, categoria F/3, senza rendita catastale pari a 0;

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Ccccc sss - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01224070621

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: CCCC SSS, foglio 6, particella 914, piano s1-T-1, comune Xxxxxxxx, categoria F/3, superficie 1029 m² lorda per piano

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: vedi mappa

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Identificativo corpo: D. Lotto: 003

in fascia di rispetto sito in XXXXXXXX (BN) CAP: 82030 frazione: XXXXXXXX S. XXXXXXXX

Note: -nel Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXX(BN), in ditta XXXXXXXXS.r.l., con sede in XXXXXXXX sede in CCCCC (BN), codice fiscale: 0000000, proprietà 1000/1000, al foglio 6 particella 944, qualità seminativo, classe 1, are 1, ca 20, reddito dominicale euro 1,30 (uno virgola trenta), reddito agrario euro 0,74 (zero virgola settantaquattro);

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di CCCCC sss - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01224070621

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: CCCCC SSS , sezione censuaria XXXXXXXX, foglio 6, particella 944, qualità SEMINATIVO , classe 1, superficie catastale 1,20, reddito dominicale: € 1.30, reddito agrario: € 0.74

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: vedi mappa

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Immobile, sito alla contrada XXXXXXXX San XXXXXXXX snc, e censito in catasto al Fg 6, p.lla 913, sub 1 – cat. D/7, piano T – 1, rendita catastale 9.856,00; 2. Immobile, sito alla contrada XXXXXXXXSan XXXXXXXX snc, e censito in catasto al Fg 6, p.lla 913, sub 2 – cat. A/4; classe 4, vani 4,5, superficie catastale totale mq 74, totale escluse aree scoperte mq 74, rendita catastale 185,92; 3. Immobile, sito alla contrada XXXXXXXX San XXXXXXXX snc, e censito in catasto al Fg 6, p.lla 914, cat. F/3; piano S1 - T -1; senza rendita catastale; 4. Terreno, censito in catasto al Fg 6, p.lla 944 – T; qualità seminativo, classe 1, are 1, ca 20, reddito dominicale euro 1,30, reddito agrario euro 0,74;

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale 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: collegamento superstrada Caianello Benevento e Fondo Valle Isclero per Caserta .

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Telesse.

Attrazioni paesaggistiche: zona Termale di Telesse .

Attrazioni storiche: zona Termale di Telesse .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in XXXXXXXX (BN), XXXXXXXXS. XXXXXXXX

Occupato da debitore esecutato , in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in XXXXXXXX(BN), XXXXXXXXS. XXXXXXXX

Occupato da debitore esecutato , in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: C

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in XXXXXXXX(BN), XXXXXXXXS. XXXXXXXX

Occupato da debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: D

in fascia di rispetto sito in XXXXXXXX(BN), XXXXXXXXS. XXXXXXXX

Occupato da debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXXXXX contro Ccccc sss; Derivante da: pignoramento ;

1) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 11 aprile 2016, ai numeri 3601/340, in forza del contratto di mutuo ricevuto dal Notaio Gerardo SANTOMAURO di Benevento (BN), in data 8 aprile 2016, repertorio n. 5199, per la somma di euro 375.000,00 (trecento-settantacinquemila virgola zero centesimi), di cui capitale euro 250.000,00 (duecentocinquanta-mila virgola zero centesimi) durata 10 (dieci) anni, in favore della DEUTSCHE BANK S.p.A., filiale di Milano (MI), codice fiscale 0xxxxx e contro la società XXXXXXXXS.r.l. società unipersonale, con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale 01224070621, gravante Sulla piena proprietà del fabbricato industriale sito nel Comune di XXXXXXXX(BN), Contrada XXXXXXXXSan XXXXXXXX, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, categoria D/7;

2) ipoteca volontaria iscritta a garanzia di cambiali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 8 luglio 2019, ai numeri 7667/545, in forza della scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianluigi FERONE di San Prisco (CE), in data 27 giugno 2019, repertorio n. 4459, per la somma di euro 100.000,00 (centomila virgola zero centesimi), di cui capitale euro 100.000,00 (centomila virgola zero centesimi), in favore di XXXXXXXX XXXXX, nato a Capua (CE), il 3 giugno 1976, codice fiscale: XXXXXXXXXX; in separazione dei beni e contro la società XXXXXXXXX S.r.l. società unipersonale, con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale 01224070621, gravante sulla piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di XXXXXXXX(BN), Contrada XXXXXXXXSan XXXXXXXX, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, sub 2, categoria A/4, foglio 6, particella 914, categoria F/3, foglio 6, particella 913, sub 1, categoria D/7;

3) ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 11 ottobre 2024, ai numeri 11603/882, in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), in data 9 settembre 2024, n. 2845, per la somma di euro 94.155,00 (novantaquattromilacentocinquantacinque virgola zero centesimi), di cui capitale euro 62.770,59 (sessantaduemilasettecentosettanta virgola cinquantanove), in favore della società XXXXXXXXS.r.l., con sede in San Nicola La Strada (CE), codice fiscale 02753080619 e contro la società XXXXXXXXS.r.l. società unipersonale, con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale 01224070621, gravante sulla piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di XXXXXXXX(BN), Contrada XXXXXXXXSan XXXXXXXX, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, sub 1, categoria D/7, foglio 6, particella 913, sub 2, categoria A/4, foglio 6, particella 914, categoria F/3 e nel Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXX(BN), al foglio 6, particella 944;

TRASCRIZIONI CONTRO:

4) pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 17 dicembre 2024, ai numeri 14309/11582, in forza del provvedimento emesso dal Tribunale di Benevento (BN), in data 4 dicembre 2024, n. 3984, in favore della società XXXXXXXXXX., con sede in San Nicola La

Strada (CE), codice fiscale 02753080619 e contro la società XXXXXXXXSURL, con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale 01224070621, gravante sulla piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di XXXXXXXX(BN), Contrada XXXXXXXXSan XXXXXXXX, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, sub 1, categoria D/7, foglio 6, particella 913, sub 2, categoria A/4, foglio 6, particella 914, categoria F/3 e nel Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXX(BN), al foglio 6, particella 944. Io sottoscritta Dott.ssa Piera de Chirico certifico, inoltre, che è stata rispettata, nel periodo consultato, la continuità delle trascrizioni, così come specificato nel quadro sinottico della provenienza e che, sempre con riferimento al periodo suindicato, le porzioni immobiliari in oggetto non risultano essere gravate da trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quelle innanzi riportate.

Napoli, dieci gennaio duemilaventicinque. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXXXXX contro Ccccc sss; Derivante da: pignoramento ;

1) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 11 aprile 2016, ai numeri 3601/340, in forza del contratto di mutuo ricevuto dal Notaio Gerardo SANTOMAURO di Benevento (BN), in data 8 aprile 2016, repertorio n. 5199, per la somma di euro 375.000,00 (trecento-settantacinquemila virgola zero centesimi), di cui capitale euro 250.000,00 (duecentocinquanta-mila virgola zero centesimi) durata 10 (dieci) anni, in favore della DEUTSCHE BANK S.p.A., filiale di Milano (MI), codice fiscale 0.00000 e contro la società XXXXXXXXS.r.l. società unipersonale, con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale 01224070621, gravante Sulla piena proprietà del fabbricato industriale sito nel Comune di XXXXXXXX(BN), Contrada XXXXXXXXSan XXXXXXXX, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, categoria D/7;

2) ipoteca volontaria iscritta a garanzia di cambiali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 8 luglio 2019, ai numeri 7667/545, in forza della scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianluigi FERONE di San Prisco (CE), in data 27 giugno 2019, repertorio n. 4459, per la somma di euro 100.000,00 (centomila virgola zero centesimi), di cui capitale euro 100.000,00 (centomila virgola zero centesimi), in favore di XXXX XXXXXXXX, nato a Capua (CE), il 3 giugno 1976, codice fiscale: PRL DNC 76H03 B715Y, in separazione dei beni e contro la società XXXXXXXXS.r.l. società unipersonale, con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale 01224070621, gravante sulla piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di XXXXXXXX(BN), Contrada XXXXXXXXSan XXXXXXXX, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, sub 2, categoria A/4, foglio 6, particella 914, categoria F/3, foglio 6, particella 913, sub 1, categoria D/7;

3) ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 11 ottobre 2024, ai numeri 11603/882, in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), in data 9 settembre 2024, n. 2845, per la somma di euro 94.155,00 (novantaquattromilacentocinquantacinque virgola zero centesimi), di cui capitale euro 62.770,59 (sessantaduemilasettecentosettanta virgola cinquantanove), in favore della società XXXXXXXXS.r.l., con sede in San Nicola La Strada (CE), codice fiscale 0XXXXXXX e contro la società XXXXXXXXS.r.l. società unipersonale, con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale 0XXXXXX, gravante sulla piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di XXXXXXXX(BN), Contrada XXXXXXXXSan XXXXXXXX, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, sub 1, categoria D/7, foglio 6, particella 913, sub 2, categoria A/4, foglio 6, particella 914, catego-

ria F/3 e nel Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXX(BN), al foglio 6, particella 944;

TRASCRIPTIONI CONTRO:

4) pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 17 dicembre 2024, ai numeri 14309/11582, in forza del provvedimento emesso dal Tribunale di Benevento (BN), in data 4 dicembre 2024, n. 3984, in favore della società XXXXXXXX S.r.l., con sede in San Nicola La Strada (CE), codice fiscale 02753080619 e contro la società XXXXXXXXSURL, con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale 01224070621, gravante sulla piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di XXXXXXXX(BN), Contrada XXXXXXXXSan XXXXXXXX, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, sub 1, categoria D/7, foglio 6, particella 913, sub 2, categoria A/4, foglio 6, particella 914, categoria F/3 e nel Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXX(BN), al foglio 6, particella 944. Io sottoscritta Dott.ssa Piera de Chirico certifico, inoltre, che è stata rispettata, nel periodo consultato, la continuità delle trascrizioni, così come specificato nel quadro sinottico della provenienza e che, sempre con riferimento al periodo suindicato, le porzioni immobiliari in oggetto non risultano essere gravate da trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quelle innanzi riportate.
Napoli, dieci gennaio duemilaventicinque. .

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXXXXX contro Ccccc sss; Derivante da: pignoramento ;

- 1) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 11 aprile 2016, ai numeri 3601/340, in forza del contratto di mutuo ricevuto dal Notaio Gerardo SANTOMAURO di Benevento (BN), in data 8 aprile 2016, repertorio n. 5199, per la somma di euro 375.000,00 (trecento-settantacinquemila virgola zero centesimi), di cui capitale euro 250.000,00 (duecentocinquanta-mila virgola zero centesimi) durata 10 (dieci) anni, in favore della DEUTSCHE BANK S.p.A., filiale di Milano (MI), codice fiscale 01340740156 e contro la società XXXXXXXXS.r.l. società unipersonale, con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale 01224070621, gravante Sulla piena proprietà del fabbricato industriale sito nel Comune di XXXXXXXX(BN), Contrada XXXXXXXXSan XXXXXXXX, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, categoria D/7;
- 2) ipoteca volontaria iscritta a garanzia di cambiali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 8 luglio 2019, ai numeri 7667/545, in forza della scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianluigi FERONE di San Prisco (CE), in data 27 giugno 2019, repertorio n. 4459, per la somma di euro 100.000,00 (centomila virgola zero centesimi), di cui capitale euro 100.000,00 (centomila virgola zero centesimi), in favore di XXXXXXXX, nato a Capua (CE), il 3 giugno 1976, codice fiscale: PRL DNC 76H03 B715Y, in separazione dei beni e contro la società XXXXXXXXS.r.l. società unipersonale, con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale 01224070621, gravante sulla piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di XXXXXXXX(BN), Contrada XXXXXXXXSan XXXXXXXX, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, sub 2, categoria A/4, foglio 6, particella 914, categoria F/3, foglio 6, particella 913, sub 1, categoria D/7;
- 3) ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 11 ottobre 2024, ai numeri 11603/882, in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

(CE), in data 9 settembre 2024, n. 2845, per la somma di euro 94.155,00

(novantaquattromilacentocinquantacinque virgola zero centesimi), di cui capitale euro 62:770;59

(sessantaduemilasettecentosettanta virgola cinquantanove), in favore della società XXXXXXXX S.r.l., con sede in San Nicola La Strada (CE), codice fiscale 02753080619 e contro la società

XXXXXXXXX S.r.l. società unipersonale, con sede in XXXXXXXX (BN), codice fiscale 01224070621, gravante sulla piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di XXXXXXXX (BN), Contrada XXXXXXXX San XXXXXXXX, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, sub 1, categoria D/7, foglio 6, particella 913, sub 2, categoria A/4, foglio 6, particella 914, categoria F/3 e nel Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXX (BN), al foglio 6, particella 944;

TRASCRIZIONI CONTRO:

4) pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 17 dicembre 2024, ai numeri 14309/11582, in forza del provvedimento emesso dal Tribunale di Benevento (BN), in data 4 dicembre 2024, n. 3984, in favore della società XXXXXXXX S.r.l., con sede in San Nicola La Strada (CE), codice fiscale 02753080619 e contro la società XXXXXXXX SURL, con sede in XXXXXXXX (BN), codice fiscale 01224070621, gravante sulla piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di XXXXXXXX (BN), Contrada XXXXXXXX San XXXXXXXX, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, sub 1, categoria D/7, foglio 6, particella 913, sub 2, categoria A/4, foglio 6, particella 914, categoria F/3 e nel Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXX (BN), al foglio 6, particella 944. Io sottoscritta Dott.ssa Piera de Chirico certifico, inoltre, che è stata rispettata, nel periodo consultato, la continuità delle trascrizioni, così come specificato nel quadro sinottico della provenienza e che, sempre con riferimento al periodo suindicato, le porzioni immobiliari in oggetto non risultano essere gravate da trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quelle innanzi riportate. Napoli, dieci gennaio duemilaventicinque.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di XXXXXXXX contro Ccccc sss; Derivante da: pignoramento ;

1) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 11 aprile 2016, ai numeri 3601/340, in forza del contratto di mutuo ricevuto dal Notaio Gerardo SANTOMAURO di Benevento (BN), in data 8 aprile 2016, repertorio n. 5199, per la somma di euro 375.000,00 (trecentosettantacinquemila virgola zero centesimi), di cui capitale euro 250.000,00 (duecentocinquantomila virgola zero centesimi) durata 10 (dieci) anni, in favore della DEUTSCHE BANK S.p.A., filiale di Milano (MI), codice fiscale 01340740156 e contro la società XXXXXXXX S.r.l. società unipersonale, con sede in XXXXXXXX (BN), codice fiscale 01224070621, gravante Sulla piena proprietà del fabbricato industriale sito nel Comune di XXXXXXXX (BN), Contrada XXXXXXXX San XXXXXXXX, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, categoria D/7;

2) ipoteca volontaria iscritta a garanzia di cambiali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 8 luglio 2019, ai numeri 7667/545, in forza della scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianluigi FERONE di San Prisco (CE), in data 27 giugno 2019, repertorio n. 4459, per la somma di euro 100.000,00 (centomila virgola zero centesimi), di cui capitale euro 100.000,00 (centomila

virgola zero centesimi), in favore di Xxxxxxxx, nato a Capua (CE), il 3 giugno 1976, codice fiscale: PRL DNC 76H03 B715Y, in separazione dei beni e contro la società XXXXXXXXS.r.l. società unipersonale, con sede in Xxxxxxxx(BN), codice fiscale 01224070621, gravante sulla piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di Xxxxxxxx(BN), Contrada XxxxxxxxSan Xxxxxxxx, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, sub 2, categoria A/4, foglio 6, particella 914, categoria F/3, foglio 6, particella 913, sub 1, categoria D/7;

3) ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 11 ottobre 2024, ai numeri 11603/882, in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), in data 9 settembre 2024, n. 2845, per la somma di euro 94.155,00 (novantaquattromilacentocinquantacinque virgola zero centesimi), di cui capitale euro 62.770,59 (sessantaduemilasettecentosettanta virgola cinquantanove), in favore della società XxxxxxxxS.r.l., con sede in San Nicola La Strada (CE), codice fiscale 02753080619 e contro la società XXXXXXXXS.r.l. società unipersonale, con sede in Xxxxxxxx(BN), codice fiscale 01224070621, gravante sulla piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di Xxxxxxxx(BN), Contrada XxxxxxxxSan Xxxxxxxx, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, sub 1, categoria D/7, foglio 6, particella 913, sub 2, categoria A/4, foglio 6, particella 914, categoria F/3 e nel Catasto Terreni del Comune di Xxxxxxxx(BN), al foglio 6, particella 944;

TRASCRIZIONI CONTRO:

4) pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 17 dicembre 2024, ai numeri 14309/11582, in forza del provvedimento emesso dal Tribunale di Benevento (BN), in data 4 dicembre 2024, n. 3984, in favore della società XxxxxxxxS.r.l., con sede in San Nicola La Strada (CE), codice fiscale 02753080619 e contro la società XXXXXXXXSURL, con sede in Xxxxxxxx(BN), codice fiscale 01224070621, gravante sulla piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di Xxxxxxxx(BN), Contrada XxxxxxxxSan Xxxxxxxx, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 913, sub 1, categoria D/7, foglio 6, particella 913, sub 2, categoria A/4, foglio 6, particella 914, categoria F/3 e nel Catasto Terreni del Comune di Xxxxxxxx(BN), al foglio 6, particella 944. Io sottoscritta Dott.ssa Piera de Chirico certifico, inoltre, che è stata rispettata, nel periodo consultato, la continuità delle trascrizioni, così come specificato nel quadro sinottico della provenienza e che, sempre con riferimento al periodo suindicato, le porzioni immobiliari in oggetto non risultano essere gravate da trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quelle innanzi riportate.

Napoli, dieci gennaio duemilaventicinque. .

Dati precedenti relativi ai corpi: D

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Xxxxxxxx(BN), XxxxxxxxS. Xxxxxxxx

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: Presente

Indice di prestazione energetica: vedi certificato APE allegato

Note Indice di prestazione energetica: Indice della prestazione energetica non rinnovabile

EPgl,nren KWh/m2 anno 138.4

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

sito in XXXXXXXX(BN), XXXXXXXXS. XXXXXXXX

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: Presente

Indice di prestazione energetica: vedi certificato APE allegato

Note Indice di prestazione energetica: Indice della prestazione energetica non rinnovabile

EPgl,nren KWh/m2 anno 160.68

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

sito in XXXXXXXX(BN), XXXXXXXXS. XXXXXXXX

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: Presente

Indice di prestazione energetica: nessun certificato APE allegato (non si redige l'APE per un fabbricato in corso di costruzione)

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

in fascia di rispetto sito in XXXXXXXX(BN), XXXXXXXXS. XXXXXXXX

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: nessun certificato APE allegato (non si redige l'APE per un terreno)

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: PROVENIENZA VENTENNALE: che alla data del 10 gennaio 2025 il compendio immobiliare in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della società XXXXXXXXS.r.l., società unipersonale, con sede in Xxxxxxxx(BN), Contrada Selva di Sotto sn, cap 82035, frazione: zona industriale, capitale sociale di euro 92.147,00 (novantaduemilacentoquarantasette virgola zero centesimi), interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, Partita Iva e iscrizione al Registro Imprese di Irpinia Sannio numero: 01224070621, Rea numero BN-103630, per averlo acquistato in virtù dei seguenti titoli:

* atto di compravendita ricevuto dal Notaio Claudio CUSANI di Solopaca (BN), in data 25 maggio 2001, repertorio n. 23.379, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data 29 maggio 2001 ai numeri 6016/5135, con cui i coniugi DDDDD VXXXX, nato a Xxxxxxxx(BN), il 2 gennaio 1925, codice fiscale: XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nata a Gioia Sannitica (CE), il primo agosto 1930, codice fiscale XXXXXXXXX, hanno veduto alla società XXXXXXXXS.r.l., con sede in Frasso Telesino (BN), codice fiscale 01224070621, il diritto dell'enfiteuta sulla porzione di Terreno sita in Xxxxxxxx(BN), Località Selva di Sotto, dell'estensione di are 44 (quarantaquattro) e ca 50 (cinquanta), riportata nel Catasto Terreni del Comune di Xxxxxxxx(BN), al foglio 6, particella 142;

* atto di affrancazione ricevuto dal Notaio Claudio CUSANI di Solopaca (BN), in data 23 gennaio 2007, repertorio n. 39.512, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data 15 febbraio 2007 ai numeri 2156/1332, con cui il Comune di Xxxxxxxx(BN), con sede in Xxxxxxxx(BN), codice fiscale: 00XXXXXX, ha affrancato in favore della società XXXXXXXXS.r.l., con sede in Xxxxxxxx(BN), codice fiscale 0CCCCCCC, le porzioni di Terreno site in Xxxxxxxx(BN), Località Selva di Sotto, riportate nel Catasto Terreni del Comune di Xxxxxxxx(BN), al foglio 6:

* particella 142, are 14 (quattordici), ca 85 (ottantacinque);

* particella 429, are 14 (quattordici), ca 85 (ottantacinque);

* particella 430, are 14 (quattordici), ca 80 (ottanta); derivanti tutte dal frazionamento dell'originaria particella 142, dell'estensione complessiva di are 44 (quarantaquattro) e ca 50 (cinquanta);

proprietario/i ante ventennio vedi in seguito .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: PROVENIENZA VENTENNALE: che alla data del 10 gennaio 2025 il compendio immobiliare in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della società XXXXXXXXS.r.l., società unipersonale, con sede in Xxxxxxxx(BN), Contrada Selva di Sotto sn, cap 82035, frazione: zona industriale, capitale sociale di euro 92.147,00 (novantaduemilacentoquarantasette virgola zero centesimi), interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, Partita Iva e iscrizione al Registro Imprese di Irpinia Sannio numero: 01224070621, Rea numero BN-103630, per averlo acquistato in virtù dei seguenti titoli:

* atto di compravendita ricevuto dal Notaio Claudio CUSANI di Solopaca (BN), in data 25 maggio 2001, repertorio n. 23.379, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data 29 maggio 2001 ai numeri 6016/5135, con cui i coniugi XXXXXXXX, nato a Xxxxxxxx(BN), il 2 gennaio 1925, codice fiscale: XXXXXXXXX e XXXXXXXX, nata a Gioia Sannitica (CE), il primo agosto 1930, codice fiscale: XXXXXXXX, hanno veduto alla società XXXXXXXXS.r.l., con sede in Frasso Telesino (BN), codice fiscale 01224070621, il diritto dell'enfiteuta sulla porzione di Terreno sita in Xxxxxxxx(BN), Località Selva di Sotto, dell'estensione di are 44 (quarantaquattro) e ca 50 (cinquanta), riportata nel Catasto Terreni del Comune di Xxxxxxxx(BN), al foglio 6, particella 142;

* atto di affrancazione ricevuto dal Notaio Claudio CUSANI di Solopaca (BN), in data 23 gennaio 2007, repertorio n. 39.512, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data 15 febbraio 2007 ai numeri 2156/1332, con cui il Comune di Xxxxxxxx(BN), con

sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale: 00633460621, ha affrancato in favore della società XXXXXXXXS.r.l., con sede in XXXXXXXX(BN); codice fiscale 01224070621, le porzioni di Terreno site in XXXXXXXX(BN), Località Selva di Sotto, riportate nel Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXX(BN), al foglio 6:

- * particella 142, are 14 (quattordici), ca 85 (ottantacinque);
- * particella 429, are 14 (quattordici), ca 85 (ottantacinque);
- * particella 430, are 14 (quattordici), ca 80 (ottanta); derivanti tutte dal frazionamento dell'originaria particella 142, dell'estensione complessiva di are 44 (quarantaquattro) e ca 50 (cinquanta);

proprietario/i ante ventennio vedi in seguito

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: PROVENIENZA VENTENNALE: che alla data del 10 gennaio 2025 il compendio immobiliare in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della società XXXXXXXXS.r.l., società unipersonale, con sede in XXXXXXXX(BN), Contrada Selva di Sotto sn, cap 82035, frazione: zona industriale, capitale sociale di euro 92.147,00 (novantaduemilacentoquarantasette virgola zero centesimi), interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, Partita Iva e iscrizione al Registro Imprese di Irpinia Sannio numero: 01224070621, Rea numero BN-103630, per averlo acquistato in virtù dei seguenti titoli:

* atto di compravendita ricevuto dal Notaio Claudio CUSANI di Solopaca (BN), in data 25 maggio 2001, repertorio n. 23.379, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data 29 maggio 2001 ai numeri 6016/5135, con cui i coniugi DI FILIPPO Vincenzo, nato a XXXXXXXX(BN), il 2 gennaio 1925, codice fiscale: DFL VCN 25A02 I145S e MAURO Ginna Rita, nata a Gioia Sannitica (CE), il primo agosto 1930, codice fiscale: MRA GNR 30M41 E039H, hanno veduto alla società XXXXXXXXS.r.l., con sede in Frasso Telesino (BN), codice fiscale 01224070621, il diritto dell'enfiteuta sulla porzione di Terreno sita in XXXXXXXX(BN), Località Selva di Sotto, dell'estensione di are 44 (quarantaquattro) e ca 50 (cinquanta), riportata nel Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXX(BN), al foglio 6, particella 142;

* atto di affrancazione ricevuto dal Notaio Claudio CUSANI di Solopaca (BN), in data 23 gennaio 2007, repertorio n. 39.512, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data 15 febbraio 2007 ai numeri 2156/1332, con cui il Comune di XXXXXXXX(BN), con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale: 00633460621, ha affrancato in favore della società XXXXXXXXS.r.l., con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale 01224070621, le porzioni di Terreno site in XXXXXXXX(BN), Località Selva di Sotto, riportate nel Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXX(BN), al foglio 6:

- * particella 142, are 14 (quattordici), ca 85 (ottantacinque);
- * particella 429, are 14 (quattordici), ca 85 (ottantacinque);
- * particella 430, are 14 (quattordici), ca 80 (ottanta); derivanti tutte dal frazionamento dell'originaria particella 142, dell'estensione complessiva di are 44 (quarantaquattro) e ca 50 (cinquanta);

proprietario/i ante ventennio vedi in seguito

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: PROVENIENZA VENTENNALE: che alla data del 10 gennaio 2025 il compendio immobiliare in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della società XXXXXXXXS.r.l., società unipersonale, con sede in XXXXXXXX(BN), Contrada Selva di Sotto sn, cap 82035, frazione: zona industriale, capitale sociale di euro 92.147,00 (novantaduemilacentoquarantasette virgola zero centesimi), interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, Partita Iva e iscrizione al Registro Imprese di Irpinia Sannio numero: 01224070621, Rea numero BN-103630, per averlo acquistato in virtù dei seguenti titoli:

* atto di compravendita ricevuto dal Notaio Claudio CUSANI di Solopaca (BN), in data 25 maggio 2001, repertorio n. 23.379, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data 29 maggio 2001 ai numeri 6016/5135, con cui i coniugi XXXXXX, nato a XXXXXXXX(BN), il 2 gennaio 1925, codice fiscale: XX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX, nata a Gioia Sannitica (CE), il primo agosto 1930, codice fiscale: XXXXXXXX, hanno veduto alla società XXXXXXXXS.r.l., con

sede in Frasso Telesino (BN), codice fiscale 01224070621, il diritto dell'enfiteuta sulla porzione di Terreno sita in XXXXXXXX(BN); Località Selva di Sotto, dell'estensione di are 44 (quarantaquattro) e ca 50 (cinquanta), riportata nel Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXX(BN), al foglio 6, particella 142; * atto di affrancazione ricevuto dal Notaio Claudio CUSANI di Solopaca (BN), in data 23 gennaio 2007, repertorio n. 39.512, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data 15 febbraio 2007 ai numeri 2156/1332, con cui il Comune di XXXXXXXX(BN), con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale: 00633460621, ha affrancato in favore della società XXXXXXXXS.r.l., con sede in XXXXXXXX(BN), codice fiscale 0XXXXXXX, le porzioni di Terreno site in XXXXXXXX(BN), Località Selva di Sotto, riportate nel Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXX(BN), al foglio 6:

- * particella 142, are 14 (quattordici), ca 85 (ottantacinque);
 - * particella 429, are 14 (quattordici), ca 85 (ottantacinque);
 - * particella 430, are 14 (quattordici), ca 80 (ottanta); derivanti tutte dal frazionamento dell'originaria particella 142, dell'estensione complessiva di are 44 (quarantaquattro) e ca 50 (cinquanta);
- proprietario/i ante ventennio vedi di seguito

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in XXXXXXXX(BN) CAP: 82030 frazione: XXXXXXXXS. XXXXXXXX

Numero pratica: C.E. n. 26 del 2002 - Soc.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in XXXXXXXX(BN) CAP: 82030 frazione: XXXXXXXXS. XXXXXXXX

Numero pratica: .E. n. 25 del 2003 - Soc. Ccccc sss

Intestazione: v

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in XXXXXXXX(BN) CAP: 82030 frazione: XXXXXXXXS. XXXXXXXX

Numero pratica: DIA Prot. 12047 del 12-12-2007 - Soc.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: v

Oggetto: variante

NOTE: Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in XXXXXXXX(BN) CAP: 82030 frazione: XXXXXXXXS. XXXXXXXX

Numero pratica: C.E. n. 26 del 2002 - Soc. .

Intestazione: vedi progetto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ved

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in XXXXXXXX(BN) CAP: 82030 frazione: XXXXXXXXS. XXXXXXXX

Numero pratica: C.E. n. 25 del 2003 - Soc. Ccccc sss

Intestazione: dei LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN OPIFICIO DESTINATO AD ATTIVITÀ' DI COMMERCIO ALL'INGROSSO DI PRODOTTI DI DROGHERIA NON ALIMENTARE - VARIANTE COSTRUZIONE FABBRICATO PER ALLOGGIO del CUSTODE, ubicato alla C/da Selva di Sotto di questo Comune;

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: dei LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN OPIFICIO DESTINATO AD ATTIVITÀ DI COMMERCIO ALL'INGROSSO DI PRODOTTI DI DROGHERIA NON ALIMENTARE - VARIANTE COSTRUZIONE FABBRICATO PER ALLOGGIO del CUSTODE

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in XXXXXXXX (BN) CAP: 82030 frazione: XXXXXXXXS. XXXXXXXX ,

Numero pratica: DIA Prot. 12047 del 12-12-2007 - Soc. XXXXXXXX

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori:

Oggetto: variante

NOTE:

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in XXXXXXXX(BN) CAP: 82030 frazione: XXXXXXXXS. XXXXXXXX ,

Numero pratica: C.E. n. 26 del 2002 - Soc.

Intestazione: VISTA La richiesta, presentata in data 7 gennaio 2001 dal Sig. XXXXXXXX XXXXXnato a Frasso Telesino (BN) il 7 dicembre 1963, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VISTA La richiesta, presentata in data 7 gennaio 2001 dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Frasso Telesino (BN) il 7 dicembre 1963, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società ... (vedi documentazione comunale allegata)

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in XXXXXXXX(BN) CAP: 82030 frazione: XXXXXXXXS. XXXXXXXX

Numero pratica: C.E. n. 25 del 2003 - Soc. Ccccc sss

Intestazione: VISTA La richiesta, presentata in data 7 gennaio 2001 dal Sig. XXXXXXXXFRANCESCO nato a Frasso Telesino (BN) il 7 dicembre 1963, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Socie (vedi documentazione comunale allegata)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VISTA La richiesta, presentata in data 7 gennaio 2001 dal Sig. XXXXXXXX nato a Frasso Telesino (BN) il 7 dicembre 1963, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società ... (vedi documentazione comunale allegata)

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in XXXXXXXX(BN) CAP: 82030 frazione: XXXXXXXXS. XXXXXXXX

Numero pratica: DIA Prot. 12047 del 12-12-2007 - Soc.

Intestazione: LETTERA "g" -Varianti a Concessioni Edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri

urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: LETTERA "g" -Varianti a Concessioni Edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino (vedi documentazione comunale allegata)

Oggetto: variante

NOTE:

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Vista la richiesta, presentata in data 15 dicembre 2001 dal Sig. XXXXXXXX FXXXX, nato a Frasso Telesino (BN) il 7 dicembre 1963, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "XXXXXXXXXS.R.L" con sede in Frasso Telesino (BN) alla Via Rotabile, Codice Fiscale = 0XXXXXX, per l'esecuzione dei LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN OPIFICIO DESTINATO AD ATTIVITÀ DI COMMERCIO ALLINGROSSO DI PRODOTTI DI DROGHERIA NON ALIMENTARE", ubicato alla C/da Selva di Sotto di questo Comune;

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione, come risulta dalla documentazione esibita;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n° 1150; 6 agosto 1967, n° 765; 28 gennaio 1977, n° 10 e 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 8 febbraio 2002 verbale n1;

Vista l'autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale di Benevento - Area Tecnica, Decreto n. 160 del 13/06/2002 Prot. n. 7204/S.I.T. del 13/06/2002;

Visto il parere favorevole di conformità del progetto, prot. n. 3038/P del 14/06/2002, del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Benevento - Ufficio Prevenzione Incendi;

Visto il parere favorevole di conformità del progetto, prot. n. 3038/P del 14/06/2002, del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Benevento - Ufficio Prevenzione Incendi;

Visto il parere n. 9377 del 17 giugno 2002, espresso dall' Azienda Sanitaria Locale BN 1 - Dipartimento di Prevenzione -Servizio; Igiene e Sanità Pubblica, con il quale si esprime "parere sanitario favorevole a condizione che le acque di scarico siano convogliate in un pozzo a tenuta, a svuotamento periodico, e che la Ditta riceva l'autorizzazione agli scarichi ai sensi del D.L.vo 152/99"

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Vista la richiesta, presentata in data 15 dicembre 2001 dal Sig. XXXXXXXXFRANCESCO, nato a Frasso Telesino (BN) il 7 dicembre 1963, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "XXXXXXXXXS.R.L" con sede in Frasso Telesino (BN) alla Via Rotabile, Codice Fiscale = 01224070621, per l'esecuzione dei LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN OPIFICIO DESTINATO AD ATTIVITÀ DI COMMERCIO ALLINGROSSO DI PRODOTTI DI DROGHERIA NON ALIMENTARE", ubicato alla C/da Selva di Sotto di questo Comune;

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione, come risulta dalla documentazione esibita;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n° 1150; 6 agosto 1967, n° 765; 28 gennaio 1977, n° 10 e 28 febbraio 1985,

n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 8 febbraio 2002 verbale n1;

Vista l'autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale di Benevento - Area Tecnica, Decreto n. 160 del 13/06/2002 Prot. n. 7204/S.I.T. del 13/06/2002;

Visto il parere favorevole di conformità del progetto, prot. n. 3038/P del 14/06/2002, del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Benevento - Ufficio Prevenzione Incendi;

Visto il parere favorevole di conformità del progetto, prot. n. 3038/P del 14/06/2002, del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Benevento - Ufficio Prevenzione Incendi;

Visto il parere n. 9377 del 17 giugno 2002, espresso dall' Azienda Sanitaria Locale BN 1 - Dipartimento di Prevenzione -Servizio; Igiene e Sanità Pubblica, con il quale si esprime "parere sanitario favorevole a condizione che le acque di scarico siano convogliate in un pozzo a tenuta, a svuotamento periodico, e che la Ditta riceva l'autorizzazione agli scarichi ai sensi del D.L.vo 152/99"

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Vista la richiesta, presentata in data 15 dicembre 2001 dal Sig. XXXXXXXX XXXXXX, nato a Frasso Telesino (BN) il 7 dicembre 1963, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "XXXXXXXXXS.R.L" con sede in Frasso Telesino (BN) alla Via Rotabile, Codice Fiscale = 01224070621, per l'esecuzione dei LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN OPIFICIO DESTINATO AD ATTIVITÀ DI COMMERCIO ALLINGROSSO DI PRODOTTI DI DROGHERIA NON ALIMENTARE", ubicato alla C/da Selva di Sotto di questo Comune;

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione, come risulta dalla documentazione esibita;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n° 1150; 6 agosto 1967, n° 765; 28 gennaio 1977, n° 10 e 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 8 febbraio 2002 verbale n1;

Vista l'autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale di Benevento - Area Tecnica, Decreto n. 160 del 13/06/2002 Prot. n. 7204/S.I.T. del 13/06/2002;

Visto il parere favorevole di conformità del progetto, prot. n. 3038/P del 14/06/2002, del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Benevento - Ufficio Prevenzione Incendi;

Visto il parere favorevole di conformità del progetto, prot. n. 3038/P del 14/06/2002, del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Benevento - Ufficio Prevenzione Incendi;

Visto il parere n. 9377 del 17 giugno 2002, espresso dall' Azienda Sanitaria Locale BN 1 - Dipartimento di Prevenzione -Servizio; Igiene e Sanità Pubblica, con il quale si esprime "parere sanitario favorevole a condizione che le acque di scarico siano convogliate in un pozzo a tenuta, a svuotamento periodico, e che la Ditta riceva l'autorizzazione agli scarichi ai sensi del D.L.vo 152/99"

Note generali sulla conformità:

- 1) Concessione Edilizia N° 26 del 21/06/2002 per la Costruzione di un Opificio destinato ad Attività di Commercio all'Ingrosso di prodotti di Drogheria non alimentare;
- 2) Concessione Edilizia N° 25 del 04/04/2003 per lavori in variante alla suddetta C.E. N° 26/02;
- 3) Pratica Edilizia D.I.A. prot. 12047 del 12/12/2007;
- 4) Richiesta di Agibilità prot. 3682 del 30/05/2019.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

in fascia di rispetto

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Viste le leggi 17 agosto 1942, n° 1150; 6 agosto 1967, n° 765; 28 gennaio 1977, n° 10 e 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni; Vista l'autorizzazione dell'Amministrazione
Zona omogenea:	E1N
Norme tecniche di attuazione:	L'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di un opificio destinato al commercio all'ingrosso di prodotti di drogheria non alimentare. Il suolo, individuato dalla Particella n. 142, relativa al Foglio Mappale n. 6 del Comune Censuario di XXXXXXXX-lesino, secondo gli Strumenti Urbanistici vigenti, ricade in "ZONA AGRICOLA NORMALE E1n A VOCAZIONE ARTIGIANALE E PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI" (art. 25) N.A. del P.R.G., che prevede interventi per I.E.D. con i seguenti indici: Sm = 1000 mq; If = 2 mc/mq, di cui un massimo di 0,05 mc/mq a destinazione abitativa; De = Hf, con un minimo di m 10,00; De Hf/2, con un minimo di m 5,00; Q = 0,50 mq/mq. come da scheda urbanistica allegata, l'intervento è fattibile nel rispetto delle prescrizioni di zona degli Strumenti Urbanistici vigenti. La società XXXXXXXXS.r.l. ha commissionato la progettazione dell'intervento edilizio in oggetto allo scopo di mutare la sede della propria attività adeguandola alle nuove esigenze dimensionali e funzionali, causate dalla crescita della propria attività aziendale, consistente nella fornitura all'ingrosso ad esercizi di vendita al dettaglio di prodotti di drogheria non alimentare.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Viste le leggi 17 agosto 1942, n° 1150; 6 agosto 1967, n° 765; 28 gennaio 1977, n° 10 e 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni; Vista l'autorizzazione dell'Amministrazione
Zona omogenea:	E1N
Norme tecniche di attuazione:	VARIANTE COSTRUZIONE FABBRICATO PER AL-

	<p>LOGGIO CUSTODE L'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di un opificio destinato al commercio all'ingrosso di prodotti di drogheria non alimentare. Il suolo, individuato dalla Particella n. 142, relativa al Foglio Mappale n. 6 del Comune Censuario di XXXXXXXELESINO. secondo gli Strumenti Urbanistici vigenti, ricade in "ZONA AGRICOLA NORMALE E1n A VOCAZIONE ARTIGIANALE E PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI" (art. 25) N.A. del P.R.G., che prevede interventi per I.E.D. con i seguenti indici: Sm = 1000 mq; If = 2 mc/mq, di cui un massimo di 0,05 mc/mq a destinazione abitativa; De = Hf, con un minimo di m 10,00; De Hf/2. con un minimo di m 5.00; Q = 0,50 mq/mq. come da scheda urbanistica allegata, l'intervento è fattibile nel rispetto delle prescrizioni di zona degli Strumenti Urbanistici vigenti. La società XXXXXXXS.r.l. ha commissionato la progettazione dell'intervento edilizio in oggetto allo scopo di mutare la sede della propria attività adeguandola alle nuove esigenze dimensionali e funzionali, causate dalla crescita della propria attività aziendale, consistente nella fornitura all'ingrosso ad esercizi di vendita al dettaglio di prodotti di drogheria non alimentare.</p>
--	--

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna (vedi CONCESSIONE EDILIZIA N. 25/2003)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Viste le leggi 17 agosto 1942, n° 1150; 6 agosto 1967, n° 765; 28 gennaio 1977, n° 10 e 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni; Vista l'autorizzazione dell'Amministrazione
Zona omogenea:	E1N
Norme tecniche di attuazione:	<p>VARIANTE COSTRUZIONE FABBRICATO PER ALLOGGIO CUSTODE L'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di un opificio destinato al commercio all'ingrosso di prodotti di drogheria non alimentare. Il suolo, individuato dalla Particella n. 142, relativa al Foglio Mappale n. 6 del Comune Censuario di XXXXXXXELESINO. secondo gli Strumenti Urbanistici vigenti, ricade in "ZONA AGRICOLA NORMALE E1n A VOCAZIONE ARTIGIANALE E PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI" (art. 25) N.A. del P.R.G., che prevede interventi per I.E.D. con i seguenti indici: Sm = 1000 mq; If = 2 mc/mq, di cui un massimo di 0,05 mc/mq a destinazione abitativa; De = Hf, con un minimo di m 10,00; De Hf/2. con un minimo di m 5.00; Q = 0,50 mq/mq. come</p>

	da scheda urbanistica allegata, l'intervento è fattibile nel rispetto delle prescrizioni di zona degli Strumenti Urbanistici vigenti. La società XxxxxxxS.r.l. ha commissionato la progettazione dell'intervento edilizio in oggetto allo scopo di mutare la sede della propria attività adeguandola alle nuove esigenze dimensionali e funzionali, causate dalla crescita della propria attività aziendale, consistente nella fornitura all'ingrosso ad esercizi di vendita al dettaglio di prodotti di drogheria non alimentare.
--	--

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna (vedi CONCESSIONE EDILIZIA N. 25/2003)

Dati precedenti relativi ai corpi: C

in fascia di rispetto

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Viste le leggi 17 agosto 1942, n° 1150; 6 agosto 1967, n° 765; 28 gennaio 1977, n° 10 e 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni; Vista l'autorizzazione dell'Amministrazione
Zona omogenea:	E1N

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna (vedi CONCESSIONE EDILIZIA N. 25/2003)

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A**LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN OPIFICIO DESTINATO AD ATTIVITÀ DI COMMERCIO ALUNGROSSO DI PRODOTTI DI DROGHERIA NON ALIMENTARE**

Il locale destinato al deposito dei prodotti è costituito dal capannone industriale a pianta rettangolare, di dimensioni pari a 45.00 m x 25.00 m, caratterizzato da struttura principale costituita da pilastri in c.a.v., Rck 500 Kg/cmq. armature con barre d'acciaio a aderenza migliorata Feb44K. La copertura è costituita da travi piane IAU ad estradosso parabolico in c.a. precompresso a fili aderenti. Rck 550 Kg./cmq. armature aggiuntive in acciaio a aderenza migliorata Feb44K controllato, e da elementi di copertura realizzati con lastre ondulate curve in lamiera pre verniciata e da lastre trasparenti, in resina poliestere rinforzata con fibre di vetro, per illuminazione zenitale, in percentuale di circa il 10% della superficie totale. I tamponamenti esterni sono da realizzarsi tramite pannelli prefabbricati in c.a. Rck 350 Kg/cmq. di tipo granigliato, con spessore 20 cm. La superficie utile ammonta a 1092.84 mq, l'altezza libera interna a 7m. I due corpi di fabbrica destinati rispettivamente ai servizi e agli uffici sono annessi al capannone sul fronte principale [sud-est]; hanno dimensioni planimetriche pari a 12,70 m x 5,50 m altezza libera interna pari a 3.00 m; la superficie utile ammonta a 123.00 mq. Funzionalmente, il corpo di fabbrica destinato all'amministrazione contiene due uffici, uno direzionale l'altro amministrativo, l'area di attesa e 1 servizi igienici; quello destinato ai servizi per il personale non amministrativo contiene due locali adibiti a servizi igienici, distinti in funzione del sesso degli addetti, e una sala mensa.

Strutturalmente sono costituiti da struttura prefabbricata limitatamente alla componente portante e ai tamponamenti. Le restanti opere sono da realizzarsi in opera. Conformemente alle vigenti normative antincendio, poiché il tipo di attività ricade

nella classe n. 88 Locali adibiti a depositi di merci e materiali vari con superficie superiore a 1.000 mq del D.M. 24-02-1982. sono state adottate le necessarie misure di sicurezza, in funzione del calcolo del carico d'incendio, relative alle vie di fuga, alle uscite di sicurezza, del dimensionamento dell'impianto antincendio, caratterizzato da serbatoio autonomo a pressione, elettropompa, idranti, valvola unidirezionale UNI 70, si-

stema di rilevazione e allarme.

Essendo il suolo non servito da rete fognaria pubblica è stata prevista la realizzazione di un impianto per il trattamento delle acque reflue urbane, conforme alle prescrizioni del D.Lgs. N. 152/99. Il sistema depurativo di tipo biologico a fanghi attivi ad ossidazione

prolungata, dimensionato in funzione del numero di dipendenti. L'area esterna al capannone industriale sarà sistemata in funzione delle esigenze di traffico e sosta dei veicoli; sono previste opere di pavimentazione, rete di raccolta delle acque meteoriche, recinzione e sistema di illuminazione notturna. In fase di progettazione sono state adottate tutte le misure necessarie a garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, in conformità alle prescrizioni del D/ Lgs. 6-6 94. L'edificio destinato a civile abitazione, oltre a residenza del proprietario, è finalizzato, in unione all'impianto antifurto, alla vigilanza notturna dell'opificio. La struttura tecnologica prevista è di tipo intelaiato, costituita da travi e pilastri in C.A., disposti secondo una maglia modulare a elementi rettangolari (4,70 m x 5,00m).

le fondazioni sono di tipo continuo, a travi rovesce in C.A.; i solai sono in latero-cemento. I tamponamenti esterni, dello spessore di 40 cm e di tipo a camera d'aria e strato di isolante termico, sono da realizzarsi in parte con paramenti di pietra squadrata sul fronte esterno e blocchi di forati in laterizio su quello interno, in parte con doppio paramento di laterizio; i tramezzi interni in laterizio successivamente intonacato e pitturato. L'organizzazione formale è strutturata su un nucleo centrale, il fulcro compositivo, costituito da una scala a chiocciola, circondata dall'area connettiva del disimpegno, da cui si dipartono due ali. poste ad angolo retto, che ospitano le diverse funzioni abitative.

Il seminterrato, a cui si accede tramite una rampa curva di media pendenza, ha un'altezza libera interna di 2,20 m e, non eccedendo dimensionalmente i limiti parametrici imposti dalle N.E. del P.R.G. vigente, non rientra nel computo delle superfici utili. Funzionalmente il piano è costituito da tre locali: autorimessa, cantina-deposito e vano dei servizi tecnici, Una scala curva consente l'accesso diretto al piano rialzato, posto a quota 1.05 m (piano di calpestio) dal piano di campagna. Sul fronte sud-est è posta la zona di soggiorno, su quello nord-est la zona pranzo e cucina; una piccola lavanderia completa le funzioni diurne. La superficie utile è pari a 85,79 mq; l'altezza interna libera a 3m. Al piano superiore, da cui si accede tramite la scala centrale, sono poste le due camere da letto, un pluriuso e un bagno. La superficie utile è pari a 83,21 mq; l'altezza interna libera a 3 m. Una scala curva esterna consente l'accesso dal primo piano al piano di copertura praticabile; ivi sono presenti degli elementi architettonici che ne consentono l'utilizzo anche come occasionale solarium. Tutti gli impianti tecnologici saranno realizzati in conformità alle normative vigenti. Le acque luride degli impianti igienico-sanitari saranno opportunamente convogliate neo-impianto di trattamento delle acque reflue dell'opificio

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Ccccc sss- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01224070621

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.901,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 8.5 m (in parte e in parte circa 3 mt -vedi documentazione comunale e catastale allegata).

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: **L'IMMOBILE SI PRESENTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE TRANNE PER LA PARTE ASSOGGETTATA AD INCENDIO CHE NECESSITA DI LAVORI DI RIPRISTINO**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **acciaio** ubicazione: **esterna**
servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Travi materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**Manto di copertura materiale: **fibrocemento** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone**Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** accessori: **con maniglione antipanico** condizioni: **buone**Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **acciaio** condizioni: **buone**Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **acciaio** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il capannone si adotta il valore di €350,00 al m² in quanto nel Comune di S. Salvatore T. in zona agricola a vocazione industriale artigianale si hanno valori dei capannoni posti in vendita poco al di sotto a €350,00 al m². Il confronto tra i beni immobili ha condotto al valore medio di €350,00/m². (vedi documentazione allegata) Il postulato afferma che il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta. La valutazione dell'immobile può presentare differenti valori secondo il criterio di stima; nel caso di specie si prende in considerazione il **Valore di mercato**: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta. In altri termini la quantità di moneta necessaria che sarebbe disposta a spendere un acquirente ordinario per avere il bene immobile

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

capannone a P. Terra assoggettato ad incendio (porzione)	sup lorda di pavimento	662,00	0,70 (tenendo conto che il fabbricato è stato interessato da un incendio)	463,40
ufficio pt	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
capannone a PT	sup lorda di pavimento	531,00	1,00	531,00
porticato a PT	sup lorda di pavimento	177,00	0,50	88,50
Capannone destinato a deposito a P1	sup lorda di pavimento	458,00	0,70	320,60
		1.901,00		1.476,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Accessori

A

1. Cortile

Identificato al n. corte pertinenziale al capannone

Posto al piano terra

Composto da piazzale cementato

Sviluppa una superficie complessiva di 1500 mq

Destinazione urbanistica: pertinenza

Valore a corpo: € 70.000

Note: corte attrezzata per piazzale destinata a camminamenti e parcheggi annessa al capannone.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto B**LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN OPIFICIO DESTINATO AD ATTIVITÀ' DI COMMERCIO ALL'INGROSSO DI PRODOTTI DI DROGHERIA NON ALIMENTARE**

Il locale destinato al deposito dei prodotti è costituito dal capannone industriale a pianta rettangolare, di dimensioni pari a 45.00 m x 25.00 m, caratterizzato da struttura principale costituita da pilastri in c.a.v., Rck 500 Kg/cmq. armature con barre d'acciaio a aderenza migliorata Feb44K. La copertura è costituita da travi piane IAU ad estradosso parabolico in c.a. precompresso a fili aderenti. Rck 550 Kg./cmq. armature aggiuntive in acciaio a aderenza migliorata Feb44K controllato, e da elementi di copertura realizzati con lastre ondulate curve in lamiera preverniciata e da lastre trasparenti, in resina poliesteri rinforzata con fibre di vetro, per illuminazione zenitale, in percentuale di circa il 10% della superficie totale. I tamponamenti esterni sono da realizzarsi tramite pannelli prefabbricati in c.a.. Rck 350 Kg/cmq. di tipo granigliato, con spessore 20 cm. La superficie utile ammonta a 1092.84 mq, l'altezza libera interna a 7m. T Il due corpi di fabbrica destinati rispettivamente ai servizi e agli uffici sono annessi al capannone sul fronte principale [sud-est]; hanno dimensioni planimetriche pari a 12,70 m x 5,-,5-0 m altezza libera interna pari a 3.00 m; la superficie utile ammonta a 123.00 mq. Funzionalmente, il corpo di fabbrica destinato all'amministrazione contiene due uffici, uno direzionale l'altro amministrativo, l'area di attesa e 1 servizi igienici; quello destinato ai servizi per il personale non amministrativo contiene due locali adibiti a servizi igienici, distinti in funzione del sesso degli addetti, e una sala mensa.

Strutturalmente sono costituiti da struttura prefabbricata limitatamente alla componente portante e ai tamponamenti. Le restanti opere sono da realizzarsi in opera. Conformemente alle vigenti normative antincendio, poiché il tipo di attività ricade nella classe n. 88 Locali adibiti a depositi di merci e materiali vari con superficie superiore a 1.000 mq del D.M. 24-02-1982. sono state adottate le necessarie misure di sicurezza,

in funzione del calcolo del carico d'incendio, relative alle vie di fuga, alle uscite di sicurezza, del dimensionamento dell'impianto antincendio, caratterizzato da serbatoio autonomo a pressione; elettropompa, idranti, valvola unidirezionale UNI 70, sistema di rilevazione e allarme.

Essendo il suolo non servito da rete fognaria pubblica è stata prevista la realizzazione di un impianto per il trattamento delle acque reflue urbane, conforme alle prescrizioni del D.Lgs. N. 152/99. Il sistema depurativo di tipo biologico a fanghi attivi ad ossidazione prolungata, dimensionato in funzione del numero di dipendenti. L'area esterna al capannone industriale sarà sistemata in funzione delle esigenze di traffico e sosta dei veicoli; sono previste opere di pavimentazione, rete di raccolta delle acque meteoriche, recinzione e sistema di illuminazione notturna. In fase di progettazione sono state adottate tutte le misure necessarie a garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, in conformità alle prescrizioni del D/ Lgs. 6-6 94. L'edificio destinato a civile abitazione, oltre a residenza del proprietario, è finalizzato, in unione all'impianto antifurto, alla vigilanza notturna dell'opificio. La struttura tecnologica prevista è di tipo intelaiato, costituita da travi e pilastri in C.A., disposti secondo una maglia modulare a elementi rettangolari (4,70 m x 5,00m). le fondazioni sono di tipo continuo, a travi rovesce in C.A.; i solai sono in latero-cemento. I tamponamenti esterni, dello spessore di 40 cm e di tipo a camera d'aria e strato di isolante termico, sono da realizzarsi in parte con paramenti di pietra squadrata sul fronte esterno e blocchi di forati in laterizio su quello interno, in parte con doppio paramento di laterizio; i tramezzi interni in laterizio successivamente intonacato e pitturato.

L'organizzazione formale è strutturata su un nucleo centrale, il fulcro compositivo, costituito da una scala a chiocciola, circondata dall'area connettiva del disimpegno, da cui si dipartono due ali. poste ad angolo retto, che ospitano le diverse funzioni abitative.

Il seminterrato, a cui si accede tramite una rampa curva di media pendenza, ha un'altezza libera interna di 2,20 m e, non eccedendo dimensionalmente i limiti parametrici imposti dalle N.E. del P.R.G. vigente, non rientra nel computo delle superfici utili. Funzionalmente il piano è costituito da tre locali: autorimessa, cantina-deposito e vano dei servizi tecnici. Una scala curva consente l'accesso diretto al piano rialzato, posto a quota 1.05 m (piano di calpestio) dal piano di campagna. Sul fronte sud-est è posta la zona di soggiorno, su quello nord-est la zona pranzo e cucina; una piccola lavanderia completa le funzioni diurne. La superficie utile è pari a 85,79 mq, l'altezza interna libera a 3m. Al piano superiore, da cui si accede tramite la scala centrale, sono poste le due camere da letto, un pluriuso e un bagno. La superficie utile è pari a 83,21 mq, l'altezza interna libera a 3 m. Una scala curva esterna consente l'accesso dal primo piano al piano di copertura praticabile; ivi sono presenti degli elementi architettonici che ne consentono l'utilizzo anche come occasionale solarium. Tutti gli impianti tecnologici saranno realizzati in conformità alle normative vigenti. Le acque luride degli impianti igienico-sanitari saranno opportunamente convogliate neo-impianto di trattamento delle acque reflue dell'opificio

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Ccccc sss- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01224070621

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.0 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'IMMOBILE SI PRESENTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale

tipologia: a rampe parallele materiale: acciaio ubicazione: esterna

servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **fibrocemento** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** accessori: **con maniglione antipanico** condizioni: **buone**

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

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

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per l'alloggio si adotta il valore di €450,00 al m², in quanto nel Comune di S. Salvatore T. in zona agricola a vocazione industriale artigianale si hanno valori dei locali residenziali posti in vendita poco al di sotto a €450,00 al m². Il confronto tra i beni immobili ha condotto al valore medio di €450,00/m². (vedi documentazione allegata) Il postulato afferma che il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta. La valutazione dell'immobile può presentare differenti valori secondo il criterio di stima; nel caso di specie si prende in considerazione il Valore di mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta. In altri termini la quantità di moneta necessaria che sarebbe disposta a spendere un acquirente ordinario per avere il bene immobile

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
immobile destinato ad alloggio del Custode a P1	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
		73,00		73,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto C**LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN OPIFICIO DESTINATO AD ATTIVITÀ DI COMMERCIO ALL'INGROSSO DI PRODOTTI DI DROGHERIA NON ALIMENTARE**

L'edificio destinato a civile abitazione, oltre a residenza del proprietario, è finalizzato, in unione all'impianto antifurto, alla vigilanza notturna dell'opificio.

La struttura tecnologica prevista è di tipo intelaiato, costituita da travi e pilastri in C.A., disposti secondo una maglia modulare a elementi rettangolari (4,70 m x 5,00m); le fondazioni sono di tipo continuo, a travi rovesce in C.A.; i solai sono in latero- cemento.

tamponamenti esterni, dello spessore di 40 cm e di tipo camera d'aria e strato di isolante termico, sono da realizzarsi in parte con paramenti di pietra squadrata sul fronte esterno e blocchi di forati in laterizio su quello interno, in parte con doppio paramento di laterizio; i tramezzi interni in laterizio successivamente intonacato e pitturato.

L'organizzazione formale è strutturata su un nucleo centrale, il fulcro compositivo, costituito da una scala a chiocciola, circondata dall'area connettiva del disimpegno, da cui si dipartono due ali. poste ad angolo retto, che ospitano le diverse funzioni abitative.

Il seminterrato, a cui si accede tramite una rampa curva di media pendenza, ha un'altezza libera interna di 2,20 m e, non eccedendo dimensionalmente i limiti parametrici imposti dalle N.E. del P.R.G. vigente, non rientra nel computo delle superfici utili. Funzionalmente il piano è costituito da tre locali: autorimessa, cantina- deposito e vano dei servizi tecnici, Una scala curva consente l'accesso diretto al piano rialzato, posto a quota 1.05 m (piano di calpestio) dal piano di campagna. Sul fronte sud-est è posta la zona di soggiorno, su quello nord-est la zona pranzo e cucina; una piccola lavanderia completa le funzioni diurne. La superficie utile è pari a 85,79 mq, l'altezza interna libera a 3m.

Al piano superiore, da cui si accede tramite la scala centrale, sono poste le due camere da letto, un pluriuso e un bagno. La superficie utile è pari a 83,21 mq, l'altezza interna libera a 3m.

Una scala curva esterna consente l'accesso dal primo piano al piano di copertura praticabile; ivi sono presenti degli elementi architettonici che ne consentono l'utilizzo anche come occasionale solarium.

tutti gli impianti tecnologici saranno realizzati in conformità alle normative vigenti.

Le acque reflue degli impianti igienico-sanitari saranno opportunamente convogliate nell'impianto di trattamento delle acque reflue dell'opificio

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

Cod. Fiscale: 01224070621

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva della struttura di circa mq **1.029,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.0 m

i beni immobili ha condotto al valore medio di €450,00/m². (vedi documentazione allegata). ESSENDO IL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE SI PUO' RITENERE VALIDA LA DECURTAZIONE DI 1/3 PERTANTO IL VALORE è PARI A 300,00 €/m² Il postulato afferma che il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta. La valutazione dell'immobile può presentare differenti valori secondo il criterio di stima; nel caso di specie si prende in considerazione il Valore di mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta. In altri termini la quantità di moneta necessaria che sarebbe disposta a spendere un acquirente ordinario per avere il bene immobile

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
immobile destinato ad alloggio del Custode a P1	sup lorda di pavimento	1.029,00	0,66	679,14
		1.029,00		679,14

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Accessori

C

1. Parcheggio

Identificato al n. SNC

Posto al piano terra

Composto da piazzale cementato

Sviluppa una superficie complessiva di 500 m²

Destinazione urbanistica: pertinenza

Valore a corpo: € 20.000,00

Note: PIAZZALE PER PARCHEGGIO

Descrizione: in fascia di rispetto di cui al punto D

AREA POSTA SUL LATO EST DEL LOTTO DESTINATA A STRADA

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Ccccc sss- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01224070621

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 120,00

il terreno risulta di forma T ed orografia snc

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: STRADA IN BUONO STATO D'USO

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si adotta il valore di €20,00 al m² in quanto nel Comune di S. Salvatore T. in zona agricola a vocazione industriale artigianale si hanno valori di lotti posti in vendita poco al di sotto a €20,00 al m². Il confronto tra i beni immobili ha condotto al valore medio di €20,00/m². Il postulato afferma che il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta. La valutazione dell'immobile può presentare differenti valori secondo il criterio di stima; nel caso di specie si prende in considerazione il Valore di mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta. In altri termini la quantità di moneta necessaria che sarebbe disposta a spendere un acquirente ordinario per avere il bene immobile

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
immobile destinato a STRADA	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
		120,00		120,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

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

metodo sintetico. La stima di suoli e edifici industriali si basa su criteri che tengono conto della destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e del valore di mercato. Si considerano sia il valore del terreno edificabile che quello del fabbricato, applicando coefficienti e percentuali specifiche per l'attività industriale. Criteri di stima del suolo industriale:

Valore di mercato:

Si basa sulla comparazione con transazioni di aree simili, considerando posizione, dimensioni, forma, accessibilità e presenza di servizi.

Valore di trasformazione:

Si determina stimando il valore dell'immobile che si può realizzare sul terreno e sottraendo i costi di costruzione.

Destinazione urbanistica:

La zona in cui si trova il terreno, la sua classificazione urbanistica (es. zona industriale) e gli indici di edificabilità influenzano il valore.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Si valutano dimensioni, forma, morfologia, esposizione, vicinanza a infrastrutture, servizi e vie di comunicazione.

Incidenza del terreno sul valore complessivo:

In genere, il terreno rappresenta una percentuale del valore totale dell'immobile costruito, che può variare tra il 20% e il 30% per i fabbricati industriali, secondo alcune stime.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BN;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BN;

Uffici del registro di BN;

Ufficio tecnico di XXXXXXXX. ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Gabetti, Pianeta Casa, Salvione immobiliare, Cioccia Angelo e Giancarlo, Matino Pasquale, Pasquale Carafa, Immobiliare Urbano, Case ne verde Sellitto. Mercaldi ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m²):

mercato immobiliare locale

Suoli in area industriale €20,00/m² (prezzo medio);

Edifici industriali €350,00 /m² (prezzo medio);

Edifici residenziali €400,00 /m² (prezzo medio); ;

Altre fonti di informazione: mediatori, esperienza personale .

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 516.775,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone a P. Terra assoggettato ad incendio	463,40	€ 350,00	€ 162.190,00
ufficio pt	73,00	€ 350,00	€ 25.550,00
capannone a PT	531,00	€ 350,00	€ 185.850,00
porticato a PT	88,50	€ 350,00	€ 30.975,00
Capannone destinato a deposito a P1	320,60	€ 350,00	€ 112.210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 516.775,00
Valore Finale			€ 516.775,00
Valore corpo			€ 516.775,00
Valore Accessori			€ 70.000,00
Valore complessivo intero			€ 586.775,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 586.775,00

B. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
immobile destinato ad alloggio del Custode a P1	73,00	€ 450,00	€ 32.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.850,00
Valore Finale			€ 32.850,00
Valore corpo			€ 32.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.850,00

C. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Parcheggio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 305.613,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
immobile destinato ad alloggio del Custode a P1	679,14	€ 450,00	€ 305.613,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 305.613,00
Valore Finale			€ 305.613,00
Valore corpo			€ 305.613,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 325.613,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 325.613,00

D. in fascia di rispetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
immobile destinato a STRADA	120,00	€ 20,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.400,00

Valore Finale	€ 2.400,00
Valore corpo	€ 2.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile	1.476,50	€ 586.775,00	€ 586.775,00
B	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	73,00	€ 32.850,00	€ 32.850,00
C	Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Parcheggio	679,14	€ 325.613,00	€ 325.613,00
D	in fascia di rispetto	120,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00

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%)	€ 142.145,70
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 2.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: **NESSUNO****8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 803.492,30
---	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Data generazione:
05-07-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Romano