

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

promossa da: **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC.COOPERATIVA**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **115/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE CUOCO**

Custode Giudiziario: **Matteo Orlando**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - LOCALE COM-**  
**MERCIALE**

**Esperto alla stima:** Ing Tiberio Russo  
**Codice fiscale:** RSSTBR67S10F636S  
**Studio in:** - 82016 MONTESARCHIO  
**Email:** tiberio.russo67@gmail.com  
**Pec:** tiberio.russo@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Libertà - PADULI - Paduli (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - LOCALE COMMERCIALE

**Corpo:** LOCALE COMMERCIALE

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

l'unità è attualmente intestata: [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000, [REDACTED] Usufrutto 1000/1000, ( si fa notare che è [REDACTED], come da certificato di morte allegato) In merito all'intestazione catastale è da precisare che, il bene non ha la giusta intestazione come da atto notarile eseguito dal notaio Capone di Airola in data 22/04/2004., foglio 28, particella 449, subalterno 9, indirizzo VICO I SAN GIOVANNI, piano S1-T, comune PADULI, categoria C/2, classe 1, consistenza 136, superficie 172, rendita € 287,98

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Viale Libertà - PADULI - Paduli (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - LOCALE COMMERCIALE

**Corpo:** LOCALE COMMERCIALE

**Possesso:** Altro [REDACTED] usufrutto .

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

**Bene:** Viale Libertà - PADULI - Paduli (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - LOCALE COMMERCIALE

**Corpo:** LOCALE COMMERCIALE

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale Libertà - PADULI - Paduli (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - LOCALE COMMERCIALE

**Corpo:** LOCALE COMMERCIALE

**Creditori Iscritti:** [REDACTED], BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC.COOPERATIVA

### 5. Comproprietari

**Beni:** Viale Libertà - PADULI - Paduli (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - LOCALE COMMERCIALE

**Corpo:** LOCALE COMMERCIALE

Regime Patrimoniale: comunione dei beni



Comproprietari: [REDACTED]

## 6. Misure Penali

**Beni:** Viale Libertà - PADULI - Paduli (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - LOCALE COMMERCIALE

**Corpo:** LOCALE COMMERCIALE

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Viale Libertà - PADULI - Paduli (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - LOCALE COMMERCIALE

**Corpo:** LOCALE COMMERCIALE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Viale Libertà - PADULI - Paduli (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - LOCALE COMMERCIALE

**Prezzo da libero:** € 72.269,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Paduli (BN)**  
Località/Frazione **PADULI**  
Viale Libertà

### **Lotto: 001 - LOCALE COMMERCIALE**

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

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

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

**Identificativo corpo: LOCALE COMMERCIALE.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: PADULI, Viale Libertà**

Note: il locale destinato ad attività commerciale, è stato declassato dalla sig. [REDACTED] in dat 06/08/2018, dopo la data di iscrizione dell'atto esecutivo cautelare del 31/05/2017, variazione tuttora in attesa di verifica da parte dell'ufficio dell'agenzia delle entrate. L'attuale detentore ha modificato la destinazione d'uso, sia urbanissimamente, sia catastalmente in deposito. Dal sopralluogo si è appurato essere attività artigianale. Il locale commerciale si compone di un ampio locale dove sono ancora presenti sia le attrezzature da lavoro che la vetrina di esposizione, al locale è annesso un bagno e ampio deposito. Il locale tecnico di tutto lo stabile è annesso catastalmente all'unità da stimare. La futura vendita comprenderebbe anche detto vano, causando un'irregolarità non di poco. Andrebbe sdoppiato. All'ingresso dell'attività vi è un'area esclusiva che non è stata rappresentata in modo idoneo dall'allegato planimetrico depositato presso il catasto. (andrebbe rettificato)

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] - Nuda proprietà**

[REDACTED] - [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

#### **Eventuali comproprietari:**

[REDACTED] - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

Note: In merito all'intestazione catastale è da precisare che il bene non ha la giusta intestazione, come da atto notarile eseguito dal notaio Capone di Airola in data 22/04/2004 di cui si allega copia. la sig. [REDACTED] [REDACTED] detiene l'usufrutto come da atto notarile del 2004.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** l'unità è attualmente intestata: [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000, [REDACTED] Usufrutto 1000/1000, (si fa notare che è [REDACTED], come da certificato di morte allegato) In merito all'intestazione catastale è da precisare che, il bene non ha la giusta intestazione come da atto notarile eseguito dal notaio Capone di Airola in data 22/04/2004., foglio 28, particella 449, subalterno 9, indirizzo VICO I SAN GIOVANNI, piano S1-T, comune PADULI, categoria C/2, classe 1, consistenza 136, superficie 172, rendita € 287,98

**Confini:** il locale sito al piano seminterrato confina ad Est con beni [REDACTED], a Nord con terrapieno essendo il locale seminterrato, ad Ovest con strada vicolo 1° san Giovanni, a Sud essendo al piano primo si affaccia sulla via Rotabile.



Note: In merito all'intestazione catastale è da precisare che, il bene non ha la giusta intestazione come da atto notarile eseguito dal notaio Capone di Airola in data 22/04/2004. Il locale tecnico di tutto lo stabile è annesso catastalmente all'unità da stimare. La futura vendita comprenderebbe anche detto vano. L'attuale detentore ha modificato la destinazione d'uso, sia urbanissimamente, sia catastalmente, in deposito. Dal sopralluogo si è appurato essere attività artigianale.. Andrebbe variato al comune (Essendo stato nominato il custode la scia è stata firmata da un soggetto che non aveva più titolo a farlo ) sia catastalmente (il docfa è stato firmato da persona non titolata e cmq è stato impostato come deposito) palesemente falso.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A livello catastale, vi è una discordanza dallo stato di fatto con quello variato. Il locale attualmente è un attività commerciale chiusa, vi sono tutti gli arredi e le attrezzature di detta attività. L'attuale detentore ha modificato la destinazione d'uso, sia urbanissimamente, sia catastalmente, in deposito. Dal sopralluogo si è appurato essere attività artigianale.. Andrebbe variato al comune (Essendo stato nominato il custode, la scia è stata firmata da un soggetto che non aveva più titolo a farlo ) sia catastalmente (il docfa è stato firmato da persona non titolata e cmq è stato impostato come deposito) palesemente falso. Altro problema, da rettificare, è rappresentato dalla corte antistante il fabbricato che dovrebbe essere di esclusiva proprietà dell'u.i oggetto di stima, essa non è ben rappresentata dall'allegato planimetrico presente agli atti.

Regolarizzabili mediante: docfa rettificativo, e scia presso il comune, eseguire gli aggiornamenti in merito alla proprietà

Descrizione delle opere da sanare: la sola destinazione d'uso del locale, inoltre l'area antistante andrebbe evidenziata in modo corretto.

Note: il bene è oggetto di usufrutto come da atto notaio Capone del 22 aprile 2004

Note sulla conformità catastale: A livello catastale, vi è una discordanza dallo stato di fatto con quello variato. Il locale attualmente è un attività commerciale chiusa, vi sono tutti gli arredi e le attrezzature di detta attività. L'attuale detentore ha modificato la destinazione d'uso, sia urbanissimamente, sia catastalmente, in deposito. Dal sopralluogo si è appurato essere attività artigianale.. Andrebbe variato al comune (Essendo stato nominato il custode, la scia è stata firmata da un soggetto che non aveva più titolo a farlo ) sia catastalmente (il docfa è stato firmato da persona non titolata e cmq è stato impostato come deposito) palesemente falso. Altro problema, da rettificare, è rappresentato dalla corte antistante il fabbricato che dovrebbe essere di esclusiva proprietà dell'u.i oggetto di stima, essa non è ben rappresentata dall'allegato planimetrico presente agli atti.

*Note generali: Il locale tecnico di tutto lo stabile è annesso catastalmente all'unità da stimare. La futura vendita comprenderebbe anche detto vano. L'attuale detentore ha modificato la destinazione d'uso, sia urbanissimamente, sia catastalmente, in deposito. Dal sopralluogo si è appurato essere attività artigianale.. Andrebbe variato al comune (Essendo stato nominato il custode la scia è stata firmata da un soggetto che non aveva più titolo a farlo ) sia catastalmente (il docfa è stato firmato da persona non titolata e cmq è stato impostato come deposito) palesemente falso. Altro problema, pero' noioso da rettificare, è rappresentato dalla corte antistante il fabbricato che nell'elaborato presentato non è ben identificata ad uso del bene oggetto di stima. In ultimo, L' attestato di prestazione energetica predisposto è stato impostato sull'attività artigianale quando catastalmente è un deposito (cambiano gli adempimenti) Saluti In merito all'intestazione catastale è da precisare che, il bene non ha la giusta intestazione come da atto notarile eseguito dal notaio Capone di Airola in data 22/04/2004.*

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

Il locale commerciale è sito al vicolo I° San Giovanni, nei pressi del centro storico del paese, il bene in parola fa parte di un edificio di più piani, esso è sito al piano Seminterrato se consideriamo il



viale Libertà, mentre e sito al piano primo se consideriamo il viale Muraglione, l'attività commerciale ivi presente attualmente non più attiva anche se è bene sono bene evidenti le attrezzature e il materiale utilizzato.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Paduli è distante circa 10 km da Benevento ed è raggiungibile tramite la strada Statale SS 90 Bis detta "Statale delle Puglie". Situato sulla cima di uno sperone tra la valle del fiume Calore e quella.

**Attrazioni paesaggistiche:** la natura incontaminata e i paesaggi agricoli ne rendono l'ambiente l'attrazione per gite e passeggiate nella natura incontaminata.

**Attrazioni storiche:** La Chiesa Madre, in stile romanico, è di una grande semplicità artistica e di singolare architettura e nella sua attuale impostazione risale al secolo XV°, mentre le sue origini invero antiche, da una.

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS 10 KM DA BENEVENTO

### 3. STATO DI POSSESSO:

Altro [REDACTED] usufrutto .

Note: in qualità di usufruttuaria dell'unità, come da atto del Notaio Capone Marina del 22 aprile 2004

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Usufrutto a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto tra vivi ; A rogito di Notaio Marina Capone in data 22/04/2004 ai nn. 67720 iscritto/trascritto a Benevento in data 17/05/2001 ai nn. 7336/4754; In merito all'intestazione catastale è da precisare, che il bene non ha la giusta intestazione come da atto notarile eseguito dal notaio Capone di Airola in data 22/04/2004, poiché con tale atto si trasferiva la sola nuda proprietà del bene, riservando l'usufrutto vita natural durante per se e per il coniuge ( il donante e morto il 2001, mentre il coniuge è tuttora in vita) .

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC.COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di Notaio Marina Capone in data 20/03/2007 ai nn. 82219; Iscritto/trascritto a Benevento in data 20/04/2007 ai nn. 5683/1600; Importo ipoteca: € 220000,00; Importo capitale: € 110000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

contro [REDACTED]; A rogito di IANNELLA GIOVANNI in data 26/01/2012 ai nn. 37949/15165 iscritto/trascritto a Benevento in data 01/02/2012 ai nn. 1268/1132; COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE A FAVORE DEI CONIUGI [REDACTED] E [REDACTED], SUCCESSIVAMENTE ALLA COSTITUZIONE DELL'IPOTECA VOLONTARIA.

#### - Trascrizione pregiudizievole:



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC.COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA registrato a Benevento in data 09/05/2017 ai nn. 1886 iscritto/trascritto a Benevento in data 31/05/2017 ai nn. 5299/4283.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** LOCALE COMMERCIALE

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**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:** G

**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:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **22/04/2004** . In forza di proprietario .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], dal 22/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di Notaio Capone Marina, in data 22/04/2004, ai nn. 67720; trascritto a Benevento, in data 17/05/2004, ai nn. 7336/4754.

Note: nel 2004 gli è stata donata la nuda proprietà del Bene di cui trattasi, con riserva per se e per la consorte dell'usufrutto vita natural durante.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 237

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO URBANO PER CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/01/1973 al n. di prot. 1045

Rilascio in data 26/04/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/09/1977 al n. di prot.

Numero pratica: 1856

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO URBANO

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 26/11/1987 al n. di prot. 5479



Rilascio in data 08/03/1988 al n. di prot. 1856

Numero pratica: 2349

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Note tipo pratica: variazione da abitazione ad negozio

Per lavori: mutamento di destinazione d'uso

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/07/1993 al n. di prot. 4524

Rilascio in data 20/12/1993 al n. di prot. 2349

Numero pratica: 3220

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di sostituzione di muratura con vetrata

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/04/2001 al n. di prot. 2559

Rilascio in data 26/04/2001 al n. di prot. 3220

Abitabilità/agibilità in data 28/12/2001 al n. di prot. 9638

Numero pratica: 793

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO URBANO PER CIVILE ABITAZIONE

Numero pratica: 360

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO URBANO PER CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio comunale n. 01 del 13/02.2003
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: L' attuale detentore ha modificato la destinazione d' uso, sia urbanissimamente, sia catastalmente, in deposito. Dal sopralluogo si è appurato essere attività artigianale.. Andrebbe variato al comune (Essendo stato nominato il custode la scia è stata firmata da un soggetto che non aveva più' titolo a farlo ) sia catastalmente (il docfa è stato firmato da persona non titolata e cmq è stato impostato come deposito) palesemente falso.**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **LOCALE COMMERCIALE**

il locale commerciale sito al piano seminterrato di un fabbricato di 3 piani e costituito da un ampio locale adibito ad attività commerciale, con annesso un corridoio che porta ad un ampio deposito e ad un bagno. Esternamente al locale vi è uno spazio pertinenziale esclusivo che porta ad un locale tecnico attualmente ad uso allo stabile è annesso catastalmente all' unità da stimare. La futura vendita comprenderebbe anche detto vano.

L' attuale detentore ha modificato la destinazione d' uso, sia urbanissimamente, sia catastalmente, in deposito. Dal sopralluogo si è appurato essere attività artigianale.. Andrebbe variato al comune (Essendo stato nominato il custode la scia è stata firmata da un soggetto che non aveva piu' titolo a farlo ) sia catastalmente (il docfa è stato firmato da persona non titolata e cmq è stato impostato come deposito) palesemente falso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] - Nuda proprietà

[REDACTED] - [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **204,44**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: foglio 28 part.449 sub. 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,17



L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buone condizioni, non sono al momento ravvisabili lavori condominiali.

L'unità oggetto di esecuzione è anche essa in buono stato manutentivo, non presenta la necessità di alcun tipo di lavoro di manutenzione sia esso ordinario che straordinario.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>presente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: il cancello e parte della recinzione che delimita l'area di pertinenza esclusiva dell'unità.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tap- parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Gli infissi esterni in legno sono dotati di vetri singoli.
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: si riferisce alla pavimentazione di ingresso all'unità ed è un area esclusiva .
Pavim. Interna	materiale: <b>vecchio pavimento in graniglia di marmo lucidato</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizio- ni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> - Note: il locale adibito a negozio è dotato di certificato di agibilità rilasciato dal comune di Paduli in data 28/01/2001
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
COMMERCIALE	sup lorda di pavimento	168,00	1,00	168,00
LOCALE CALDAIA	sup lorda di pavimento	10,66	0,30	3,20
BALCONE	sup lorda di pavimento	12,78	0,25	3,20
CORTE ESCLUSIVA	sup lorda di pavimento	13,00	0,10	1,30
		<b>204,44</b>		<b>175,69</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile



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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA e Immobiliare oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali [www.casaonline.it](http://www.casaonline.it) ; [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it) , [www. Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it) e [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it).

Dall'analisi di tali dati si evince che per immobili simili nella stessa zona i valori oscillano tra un minimo di €/mq 850,00 ed un massimo di €/mq 1350,00 il valore di mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda. Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in questione e delle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima (ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, regolarità edilizia, piano, etc.) ha determinato un valore unitario da applicare per l'immobile sito al viale Liberta piano seminterrato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di PADULI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA e Immobiliare, oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali [www.casaonline.it](http://www.casaonline.it) ; [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it) , [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it) e [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00 .

**8.3 Valutazione corpi:****LOCALE COMMERCIALE. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.552,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
COMMERCIALE	168,00	€ 800,00	€ 134.400,00
LOCALE CALDAIA	3,20	€ 800,00	€ 2.560,00
BALCONE	3,20	€ 800,00	€ 2.560,00
CORTE ESCLUSIVA	1,30	€ 800,00	€ 1.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 140.560,00
vetustà detrazione del 10.00%			€ -14.056,00
USUFRUTTUARIA ETA' 78 detrazione del 30.00%			€ -37.951,20
Valore corpo			€ 88.552,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.552,80



Valore complessivo diritto e quota

€ 88.552,80

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOCALE COM-MERCIALE	Negozi, botteghe [C1]	175,69	€ 88.552,80	€ 88.552,80

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 13.282,92

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

adeguamenti catastali circa € -3.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 72.269,88

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 72.269,00

**Allegati**

i documenti ritenuti necessari per identificare e classificare il bene in oggetto: - concessioni edilizie che si sono succedute dal 1973 al 2001; - certificato di agibilità; - l'attestazione energetica inerente l'attività commerciale; - il rilievo dello stato di fatto del ben; - l'elaborato planimetrico con relativa planimetria catastale; - planimetria presentata al comune di Paduli; - declassamento eseguito senza averne titolo; - visure della particella catastale oggetto di esecuzione e visura storica della stessa; - ispezione ipotecaria; - rilievo fotografico; - donazione

Data generazione:

09-01-2019

L'Esperto alla stima  
**Ing Tiberio Russo**

