

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**N° Gen. Rep. 97/2022**  
**data udienza ex art. 569 c.p.c.:**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - FABBRICATO**

**Esperto alla stima:** Ing. Maurizio Delli Carri  
**Codice fiscale:** DLLMRZ62R18A7830  
**Studio in:** Via Calandriello 1 - Benevento  
**Email:** [ing.mauriziodelli@virgilio.it](mailto:ing.mauriziodelli@virgilio.it)  
**Pec:** [ing.mauriziodellicarri@pec.it](mailto:ing.mauriziodellicarri@pec.it)





**Corpo: TETTOIA ESTERNA**

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

#### **4. Creditori Iscritti**

**Bene: CAMPO DEI MERLI N.3 - CONTRADA CAMPO DEI MERLI - Paduli (BN) - 82020**

**Lotto: 001 - FABBRICATO**

**Corpo: ABITAZIONE**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### **5. Comproprietari**

**Beni: CAMPO DEI MERLI N.3 - CONTRADA CAMPO DEI MERLI - Paduli (BN) - 82020**

**Lotto: 001 - FABBRICATO**

**Corpo: ABITAZIONE**

**Comproprietari: Nessuno**

**Corpo: DEPOSITI**

**Comproprietari: Nessuno**

**Corpo: TETTOIA ESTERNA**

**Comproprietari: Nessuno**

#### **6. Misure Penali**

**Beni: CAMPO DEI MERLI N.3 - CONTRADA CAMPO DEI MERLI - Paduli (BN) - 82020**

**Lotto: 001 - FABBRICATO**

**Corpo: ABITAZIONE**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: DEPOSITI**

**Misure Penali: Non specificato**

**Corpo: TETTOIA ESTERNA**

**Misure Penali: Non specificato**

#### **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene: CAMPO DEI MERLI N.3 - CONTRADA CAMPO DEI MERLI - Paduli (BN) - 82020**

**Lotto: 001 - FABBRICATO**

**Corpo: ABITAZIONE**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: DEPOSITI**

**Continuità delle trascrizioni: Non specificato**

**Corpo: TETTOIA ESTERNA**

**Continuità delle trascrizioni: Non specificato**

#### **8. Prezzo**



**Bene: CAMPO DEI MERLI N.3 - CONTRADA CAMPO DEI MERLI - Paduli (BN) - 82020**

**Lotto: 001 - FABBRICATO**

**Valore complessivo intero: 165.303,00**



**Beni in Paduli (BN)**  
**Località/Frazione CONTRADA CAMPO DEI MERLI**  
**CAMPO DEI MERLI N.3**

**Lotto: 001 - FABBRICATO**

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: **ABITAZIONE.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: **CONTRADA CAMPO DEI MERLI, CAMPO DEI MERLI N.3**

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: coniugato Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 19, particella

422, subalterno 2, indirizzo c/da Campo dei Merli 3, piano S1, comune Paduli, categoria A/3, classe 1, consistenza 9.5, superficie 275, rendita € 686,89

Millesimi di proprietà di parti comuni: pertinenza al fabbricato è la p.lla 422 area esterna al fabbricato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: **DEPOSITI.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: **CONTRADA CAMPO DEI MERLI, CAMPO DEI MERLI N.3**

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Fiscale: [REDACTED]



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Cod. Fiscale:** [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Cod. Fiscale:** [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED]

foglio 19, particella 422, subalterno 3, comune Paduli, categoria C/2, classe 2, consistenza 174 mq, superficie 220, rendita € 431,34 **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Quattro vani deposito hanno cambiato destinazione e sono utilizzati come cucina, soggiorno e ingresso

Regolarizzabili mediante: rettifica catastale

rettifica catastale seminterrato: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Quattro vani deposito sono utilizzati come cucina, soggiorno, ingresso e pranzo ma possono tornare ad uso vano deposito una volta tolta la mobilia per cui non si ritiene di dover apportare rettifica catastale.

**Identificativo corpo: TETTOIA ESTERNA.**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in frazione: CONTRADA CAMPO DEI MERLI, CAMPO DEI MERLI N.3**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

proprietà **Cod. Fiscale:** [REDACTED]

**Stato Civile:** coniugato **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Cod. Fiscale:** [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Cod. Fiscale:** [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 19, particella 422, subalterno 4,

comune Paduli, categoria C/7, classe U, consistenza 97, superficie 99, rendita € 55,11

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

Contrada Campo dei Merli di Paduli (BN) è una zona fuori il perimetro urbano ed è ubicata lungo la strada stradale 90 bis a nord del centro di Paduli. Il fabbricato è situato lungo l'importante arteria viabile (SS90Bis), dove si sono insediate varie attività commerciali ed i beni in oggetto ricadono in questa fascia a ridosso della strada, ma la zona è da considerarsi prevalentemente agricola.

**Caratteristiche zona: periferica normale**  
**Area urbanistica: agricola a traffico limitato**  
**Servizi presenti nella zona: Non specificato**  
**Servizi offerti dalla zona: Non specificato**  
**Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato**  
**Importanti centri limitrofi: Non specificato**  
**Attrazioni paesaggistiche: Non specificato**  
**Attrazioni storiche: Non specificato**  
**Principali collegamenti pubblici: Non specificato**

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: ABITAZIONE**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Paduli (BN), CAMPO DEI MERLI N.3 Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note: Due dei Tre debitori dei beni a garanzia sono residenti nei beni al Lotto 001. Entrambi i mutuatari risiedono nei beni al Lotto 001.**

**Identificativo corpo: DEPOSITI**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Paduli (BN), CAMPO DEI MERLI N.3 Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note: Due dei Tre debitori dei beni a garanzia sono residenti nei beni al Lotto 001. Entrambi i mutuatari risiedono nei beni al Lotto 001.**

**Identificativo corpo: TETTOIA ESTERNA**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Paduli (BN), CAMPO DEI MERLI N.3 Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note: Due dei Tre debitori dei beni a garanzia sono residenti nei beni al Lotto 001. Entrambi i mutuatari risiedono nei beni al Lotto 001.**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

**Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: atto esecutivo tribunale  
di BN; Iscritto/trascritto a Ufficio Registro-agenzia delle Entrate in data [REDACTED]**



██████████; Importo ipoteca: ██████████.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

accettazione eredità a favore della massa dei creditori contro ██████████

██████████; Derivante da: ██████████

**- Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro ██████████

██████████; A rogito di ██████████

██████████; Importo ipoteca: ██████████; Importo capitale: ██████████

**Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e DEPOSITI e TETTOIA ESTERNA**

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: ABITAZIONE**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Paduli (BN), CAMPO DEI MERLI

N.3 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: DEPOSITI**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Paduli (BN), CAMPO DEI

MERLI N.3 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



**Identificativo corpo: TETTOIA ESTERNA**

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Paduli (BN), CAMPO DEI MERLI

N.3 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: CONTRADA CAMPO DEI MERLI, CAMPO DEI MERLI N.3

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione locale

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e DEPOSITI e TETTOIA ESTERNA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: CONTRADA CAMPO DEI MERLI, CAMPO DEI MERLI N.3

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato rurale per civile abitazione

Oggetto: ampliamento

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e DEPOSITI e TETTOIA ESTERNA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: CONTRADA CAMPO DEI MERLI, CAMPO DEI MERLI N.3

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione locale garage

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e DEPOSITI e TETTOIA ESTERNA



**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: CONTRADA CAMPO DEI MERLI, CAMPO DEI MERLI N.3**

**Numero pratica:** [REDACTED]

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Permesso a costruire

**Per lavori:** Ampliamento fabbricato per conduzione agricola

**Oggetto:** ampliamento

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE e DEPOSITI e TETTOIA ESTERNA

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: CONTRADA CAMPO DEI MERLI, CAMPO DEI MERLI N.3**

**Numero pratica:** [REDACTED]

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Permesso a costruire

**Per lavori:** in variante al permesso di costruire n.3577 dell 11-7-2008

**Oggetto:** variante

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE e DEPOSITI e TETTOIA ESTERNA

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: CONTRADA CAMPO DEI MERLI, CAMPO DEI MERLI N.3**

**Numero pratica:** [REDACTED]

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

**Per lavori:** Ampliamento fabbricato rurale per civile abitazione ed altro

**Oggetto:** variante

[REDACTED]  
[REDACTED]

**L'importo è stato saldato? Si. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE e DEPOSITI e TETTOIA ESTERNA

## 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE

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

**Nessuna.**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: I locali deposito al piano seminterrato vengono valorizzati come tali per cui la presenza di alcuni vani non utilizzati a deposito non comportano cambi-amenti significativi, con un trasloco di mobilia si ritorna facilmente a locali deposito considerando che l'altezza del piano di soli 2,05 metri circa.**



Dati precedenti relativi ai corpi: DEPOSITI

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: TETTOIA ESTERNA

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	D.P. n.53 del 29/11/2004
<b>Zona omogenea:</b>	Ep (Agricola Produttiva)
<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	PUC
<b>In forza della delibera:</b>	delibera giunta comunale n.59 del 03/09/2020
<b>Zona omogenea:</b>	D2 (Attività Produttive esistenti e di progetto)
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	SI
<b>Se si, di che tipo?</b>	fascia di rispetto stradale
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

### Magazzini e locali di deposito

<b>[C2] Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	D.P. n.53 del 29/11/2004
<b>Zona omogenea:</b>	Ep (Agricola Produttiva)
<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	PUC
<b>In forza della delibera:</b>	delibera giunta comunale n.59 del 03/09/2020
<b>Zona omogenea:</b>	D2 (Attività Produttive esistenti e di progetto)
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO



istico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	fascia di rispetto stradale
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: DEPOSITI

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Strumento urbanistico	Piano regolatore generale
Approvato: In forza della delibera: Zona omogenea:	D.P. n.53 del 29/11/2004 Ep (Agricola Produttiva)
Strumento urbanistico Adottato:	PUC
In forza della delibera:	delibera giunta comunale n.59 del
Zona omogenea:	03/09/2020 D2 (Attività Produttive
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urban-istico:	esistenti e di progetto) NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	fascia di rispetto stradale
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: TETTOIA ESTERNA



**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto ABITAZIONE**

La proprietà al sub 2 è inserita in un fabbricato composto da piano seminterrato (sub3), piano rialzato e primo piano mansardato, l'abitazione (sub 2) occupa il piano rialzato e primo piano mansardato. Il fabbricato è stato costruito in epoche diverse, la parte originaria in muratura di tufo (1974-1981) è stata ampliata con l'aggiunta di una in cemento armato (2008). Il fabbricato che insiste su area pertinenziale a ridosso della strada provinciale 90 bis, si completa con un adiacente-sottostante deposito (sub 3) e dalla retrostante-laterale tettoia (sub 4).

**1. Quota e tipologia del diritto**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Superficie complessiva di circa mq 281,71**

**E' posto al piano: rialzato e primo piano mansardato**

**L'edificio è stato costruito nel: dal 1974 al 2008**

**L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016**

**L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 19 p.IIa 442 sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 piano rialzato e circa 2,35 di media al piano 1**

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

**Stato di manutenzione generale: mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione in oggetto, si presenta incompleta nelle rifiniture, infatti, vi sono stanze ancora allo stato grezzo come il wc al piano terra (ad ovest), gran parte del piano primo mansardato e parte delle scale, inoltre, architettonicamente, vi è confusione di spazi ed un doppio corpo scala frutto delle mutate esigenze abitative nel tempo. Il sub 2, l'abitazione, si articola su due livelli, piano terra rialzato e primo piano mansardato raccordati verti-calmente da due scale interne. Il corpo di fabbrica a nord, il più antico, risulta finito mentre la parte dell'edificio a sud è in gran parte da completare in particolare il piano mansardato. Gli impianti tecnologici come quello idrico, elettrico ed il riscaldamento sono da riorganizzare e finire infatti l'acqua sanitarie viene prodotta con termocamino a pellet e caldaia a gas, l'impianto fognario finisce in un pozzo nero, l'acqua po-tabile è quella comunale. Gli infissi interni sono in legno quando in opera, quelli esterni, quando in opera sono in alluminio. Il fabbricato è all'esterno tinteggiato diversamente, con il vecchio corpo a nord di colore scuro, mentre il fronte principale a sud è di colore giallino. La copertura del fabbricato è con tegole su so-

laio

inclinato

in

c.a.



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

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termocamino
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o clima-tizzazione	NO
---	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo superfici lorde di tipo catastale con riferimento successivo alle superfici commerciabili vendibili.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Stanza 1 piano terra	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
Stanza 2 e 3 piano terra	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00



Stanza 4 piano terra	sup lorda di pavimento	23,80	1,00	23,80
Stanza 5 piano terra	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
WC 1 piano terra	sup lorda di pavimento	2,20	1,00	2,20
WC 2 piano terra	sup lorda di pavimento	5,50	1,00	5,50
Balcone 1 e 2 piano terra	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
disimpegno piano terra	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
Stanza 1 piano primo	sup lorda di pavimento	31,90	1,00	31,90
Stanza 2 piano primo	sup lorda di pavimento	31,97	1,00	31,97
Deposito 3 piano primo	sup lorda di pavimento	22,14	0,00	0,00
Deposito 4 piano primo	sup lorda di pavimento	33,55	0,00	0,00
WC 1 piano primo	sup lorda di pavimento	5,25	1,00	5,25
Disimpegno piano primo	sup lorda di pavimento	5,40	1,00	5,40
Balcone 1 e 2 piano primo	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
		281,71		211,02

### Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto DEPOSITI

La proprietà-deposito al sub 3 è inserita in un fabbricato composto da piano seminterrato (sub3), piano rialzato e primo piano mansardato (sub 2). Il fabbricato è stato costruito in epoche diverse, la parte originaria in muratura di tufo (1974-1981) è stata ampliata con l'aggiunta di una una in cemento armato (2008). Il fabbricato che insiste su area pertinenziale a ridosso della strada provinciale 90 bis, si completa con un adiacente-sottostante deposito (sub 3) e dalla retrostante-laterale tettoia (sub 4).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno





L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo superfici lorde di tipo catastale con riferimento successivo alle superfici commerciabili vendibili.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito 1 e 2 Seminterrato	sup lorda di pavimento	37,12	0,25	9,28
Deposito 3 Seminterrato	sup lorda di pavimento	9,12	0,25	2,28
Deposito 4 Seminterrato	sup lorda di pavimento	30,84	0,25	7,71
Deposito 6 Seminterrato	sup lorda di pavimento	32,50	0,25	8,13
Deposito 5 Seminterrato	sup lorda di pavimento	23,80	0,25	5,95
Deposito 7 Seminterrato	sup lorda di pavimento	26,71	0,25	6,68
Deposito 8 Seminterrato	sup lorda di pavimento	35,96	0,25	8,99
WC 1 Seminterrato	sup lorda di pavimento	6,31	1,00	6,31
		202,36		55,32

**Descrizione: Tettoie chiuse o aperte [C7] di cui al punto TETTOIA ESTERNA**

La tettoia (sub 4) è un capannone di stoccaggio agro-alimentare, deposito attrezzi e riparo macchine agricole con strutture verticali formate da pilastri presso-armati in cls vibrato annegati nelle fondazioni e controvetture e travi orizzontali in legno compresa la copertura a tetto chiusa con elementi sovrapposti di onduline metalliche. La struttura risulta priva di tompagnature esterne ed è addossata al fabbricato in oggetto.

Si accede al capannone dall'area esterna al fabbricato, pertinenza anche del sub 4, sita ad est del deposito al piano terra.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## 2. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## 3. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 99,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: dal 1974 al 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: FG 19 p.IIa 422 sub 4; ha un'altezza utile interna di circa m. max. 6,50 metri al colmo, 5,80 metri alla gronda e 4,75 all'ingresso

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o clima-tizzazione	NO
---	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:



L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo superfici lorda catastale con riferimento successivo alle superfici commerciabili vendibili.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
		99,00		99,00

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

Come è noto ad un bene è possibile attribuire valori diversi a secondo del criterio e dell'aspetto economico che interessa in rapporto al motivo della stima. Nel caso specifico quello richiesto è il valore venale o di mercato, cioè, il più probabile valore di mercato attribuito al bene da ordinari compratori/venditori. Il metodo di stima più idoneo è quindi quello della metodologia sintetica per confronto con altri beni di prezzo noto compresi nello stesso mercato territoriale ed aventi caratteristiche analoghe (ubicazione, epoca di costruzione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, superfici) ai beni oggetto di stima. Per poter applicare tale metodo di stima il CTU ha eseguito una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima (professionisti della zona, agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio), nella costruzione di questa serie sono stati esclusi tutti i valori ritenuti eccezionali per far modo che la serie fosse la reale espressione del mercato immobiliare ordinario.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Ufficio tecnico di Paduli (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI dell'Agenzia delle Entrate ed Agenzie Immobiliari on line;



**Altre fonti di informazione: Professionisti della zona.****8.3 Valutazione corpi:****ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]****Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.612,00.**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stanza 1 piano terra	37,00	€ 600,00	€ 22.200,00
Stanza 2 e 3 piano terra	30,00	€ 600,00	€ 18.000,00
Stanza 4 piano terra	23,80	€ 600,00	€ 14.280,00
Stanza 5 piano terra	26,00	€ 600,00	€ 15.600,00
WC 1 piano terra	2,20	€ 600,00	€ 1.320,00
WC 2 piano terra	5,50	€ 600,00	€ 3.300,00
Balcone 1 e 2 piano terra	2,50	€ 600,00	€ 1.500,00
disimpegno piano terra	7,00	€ 600,00	€ 4.200,00
Stanza 1 piano primo	31,90	€ 600,00	€ 19.140,00
Stanza 2 piano primo	31,97	€ 600,00	€ 19.182,00
Deposito 3 piano primo	0,00	€ 600,00	€ 0,00
Deposito 4 piano primo	0,00	€ 600,00	€ 0,00
WC 1 piano primo	5,25	€ 600,00	€ 3.150,00
Disimpegno piano primo	5,40	€ 600,00	€ 3.240,00
Balcone 1 e 2 piano primo	2,50	€ 600,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.612,00
Lavori completamento ed adeguamenti impianti detrazione di € 13000.00			€ -13.000,00
Valore corpo			€ 113.612,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.612,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.612,00

**DEPOSITI. Magazzini e locali di deposito [C2]****Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.198,00.**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito 1 e 2 Seminterrato	9,28	€ 600,00	€ 5.568,00
Deposito 3 Seminterrato	2,28	€ 600,00	€ 1.368,00
Deposito 4 Seminterrato	7,71	€ 600,00	€ 4.626,00
Deposito 6 Seminterrato	8,13	€ 600,00	€ 4.878,00
Deposito 5 Seminterrato	5,95	€ 600,00	€ 3.570,00
Deposito 7 Seminterrato	6,68	€ 600,00	€ 4.008,00
Deposito 8 Seminterrato	8,99	€ 600,00	€ 5.394,00
WC 1 Seminterrato	6,31	€ 600,00	€ 3.786,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.198,00
Valore corpo			€ 33.198,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 33.198,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.198,00

**TETTOIA ESTERNA. Tettoie chiuse o aperte [C7]****Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.493,00.**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone	99,00	€ 230,00	€ 22.770,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.770,00
Stato di Conservazione detrazione del 10.00%			€ -2.277,00
Registrazione opere in Legno e Copertura detrazione di € 2000.00			€ -2.000,00
Valore corpo			€ 18.493,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.493,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.493,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	211,02	€ 113.612,00	€ 113.612,00
DEPOSITI	Magazzini e locali di deposito [C2]	55,32	€ 33.198,00	€ 33.198,00
TETTOIA ESTERNA	Tettoie chiuse o aperte [C7]	99,00	€ 18.493,00	€ 18.493,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 165.303,00

**Allegati**

Allegato Planimetrie Catastali Beni;

Allegato Visure Storiche Beni;

Allega Ispezione Ipotecaria;

Allega Foto Lotto 1 Abitazione;

Allega Foto Lotto 1 Depositi e Tettoia;

Data generazione:

14-07-2023

L'Esperto alla stima  
Ing. Maurizio Delli Carri

