

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO DI NAPOLI S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **168/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Patrizia Lanni
Codice fiscale: LNNPRZ74C64A783C
Partita IVA: 01480350626
Studio in: Via Capilongo 18 - 82100 Benevento
Email: patrizialanni@libero.it
Pec: patrizia.lanni2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Nazionale - zona P.I.P. - Pietrelcina (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

, foglio

17, particella 392, subalterno 2, indirizzo VIA NAZIONALE, piano 2, comune PIETRELCINA, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 VANI, superficie 103, rendita € 418,33

Corpo: B

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

, foglio

17, particella 392, subalterno 8, indirizzo VIA NAZIONALE, piano 1, comune PIETRELCINA, categoria D/7, rendita € 3366,00

2. Stato di possesso

Bene: via Nazionale - zona P.I.P. - Pietrelcina (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Occupato da
dell'immobile

, in qualità di proprietario

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Nazionale - zona P.I.P. - Pietrelcina (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Nazionale - zona P.I.P. - Pietrelcina (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI S.P.A.

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via Nazionale - zona P.I.P. - Pietrelcina (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Nazionale - zona P.I.P. - Pietrelcina (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Nazionale - zona P.I.P. - Pietrelcina (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Nazionale - zona P.I.P. - Pietrelcina (BN) - 82020

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 281.814,98

Beni in **Pietrelcina (BN)**
Località/Frazione **zona P.I.P.**
via Nazionale

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: zona P.I.P., via Nazionale

Note: L'appartamento sito al secondo piano dell'opificio, del quale ne fa parte, ad esso si accede a mezzo della gabbia scala con struttura in ferro, mediante un corridoio avente inizio dal pianerottolo della menzionata scala munito di porta tagliafuoco e del corridoio di disimpegno di utilizzo comune e facente parte del sub. 9

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ZIONALE, foglio 17, particella 392, subalterno 2, indirizzo VIA NAZIONALE, piano 2, comune PIETRELCINA, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 VANI, superficie 103, rendita € 418,33

Millesimi di proprietà di parti comuni: SONO COMPRESI E PROPORZIONALI DIRITTI ALLE PARTI COMUNI.

Confini: L'APPARTAMENTO E' SITO AL SECONDO PIANO DELL' EDIFICIO CONFINANTE CON LA CORTE COMUNE PART. 392 SUB 11, PER DUE LATI, GABBIA SCALA CON ASCENSORE DISIMPEGNO DI ACCESSO E RESTANTI BENI, L'INTERO COMPLESSO CONFINA A SUD/EST CON LA STRADA STATALE 212 (VIA NAZIONALE) DA CUI SI ACCEDE, AD EST CON

AD OVEST CON , A NORD CON BENI

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: zona P.I.P., via Nazionale

Note: l'unità è sita al primo piano dell'opificio, del quale ne fa parte, ad esso si accede a mezzo della gabbia scala con struttura in ferro, dal pianerottolo della menzionata scala munito di porta tagliafuoco si accede all'unità identificata al sub 8

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ZIONALE, foglio 17, particella 392, subalterno 8, indirizzo VIA NAZIONALE, piano 1, comune PIETRELCINA, categoria D/7, rendita € 3366,00

Millesimi di proprietà di parti comuni: SONO COMPRESI E PROPORZIONALI DIRITTI ALLE PARTI COMUNI.

Confini: L'UNITA' E' SITA AL PRIMO PIANO DELL' EDIFICIO CONFINANTE CON LA CORTE COMUNE PART. 392 SUB 11, PER DUE LATI, GABBIA SCALA CON ASCENSORE DISIMPEGNO DI ACCESSO E RESTANTI BENI, L'INTERO COMPLESSO CONFINA A SUD/EST CON LA STRADA STATALE 212 (VIA NAZIONALE) DA CUI SI ACCEDE, AD EST CON _____, AD OVEST CON _____, A NORD CON BENI _____.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'immobile è sito lungo la strada statale 212, a circa 2 km dal centro del Comune di Pietrelcina (BN), zona extraurbana del Comune, fa parte di un area destinata ad insediamento produttivo (P.I.P.), a confine di tale zona vi è un area di pregio ambientale e di servizio; la zona è servita da una buona rete viaria di recente realizzazione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Pesco Sannita 4,6km |, , BENEVENTO 9,2km, Reino 10,4km , San Giorgio La Molara 10,9km, Molinara 11,7km, Ponte 12,3km, San Marco dei Cavoti 12,7km, Campolattaro 13,6km .

Attrazioni paesaggistiche: Pietrelcina terra di pellegrinaggio e spiritualità. Durante il percorso, si ha modo di osservare un panorama incantevole e suggestivo. In questa Terra si respira ancora un'aria di spiritualità, baster.

Attrazioni storiche: Pietrelcina, oggi uno dei principali punti per il turismo religioso, per rendere omaggio ai luoghi dove nacque e visse il frate cappuccino canonizzato da Giovanni Paolo II. A Pietrelcina si trova la c.

Principali collegamenti pubblici: LINEA DI AUTOBUS e TRENO Benevento 9,2 km, LINEA DI AUTOBUS e TRENO NAPOLI KM 52, LINEA DI AUTOBUS e TRENO Avellino 32 km, LINEA DI AUTOBUS e TRENO Campobasso 43 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pietrelcina (BN), via Nazionale

Libero

Identificativo corpo: B

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pietrelcina (BN), via Nazionale

Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro
; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di notaio Iannel-
la Giovanni in data 14/09/2006 ai nn. 22465; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/10/2006
ai nn. 14120/3617; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; Note: l'ipoteca è stata
iscritta dalla precedente società :
s.n.c., Iscrizione del 18/09/2006 RG 3385 RP 13328.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro -
; Derivante da: atto esecutivo o cautelare registrato a Benevento in data 24/07/2018 ai
nn. 2948 iscritto/trascritto a Benevento in data 27/07/2018 ai nn. 8579/6807.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro
; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di notaio Iannel-
la Giovanni in data 14/09/2006 ai nn. 22465; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/10/2006
ai nn. 14120/3617; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000; Note: l'ipoteca è stata
iscritta dalla precedente società :
s.n.c., Iscrizione del 18/09/2006 RG 3385 RP 13328.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro -
; Derivante da: atto esecutivo o cautelare registrato a Benevento in data 24/07/2018 ai
nn. 2948 iscritto/trascritto a Benevento in data 27/07/2018 ai nn. 8579/6807.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pietrelcina (BN), via Nazionale

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: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pietrelcina (BN), via Nazionale

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: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

C.F.: ha acquistato il terreno Fg. 17 part. 392 (ex part. 60) **proprietario/i ante ventennio al 23/04/2012** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Iannella , in data 23/06/1992, ai nn. 221170; trascritto a Benevento, in data 06/07/1992, ai nn. 6526/5765.

Titolare/Proprietario:

mutamento di denominazione della società

C.F.: , a seguito il
e

C.F.: dal 23/04/2012 al 23/04/2013 . In forza di mutamento di denominazione - a rogito di Notaio Giovanni Iannella , in data 23/04/2012, ai nn. 38472; trascritto a Benevento, in data 11/05/2012, ai nn. 4880/4107.

Note: mutamento di denominazione

Titolare/Proprietario:

(BN)

C.F.: dal 23/04/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Giovanni Iannella , in data 23/04/2013, ai nn. 40753; trascritto a Benevento, in data 16/05/2013, ai nn. 5761/4265.

Note: scissione parziale proporzionale

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario:

C.F.: ha acquistato il terreno Fg. 17 part. 392 (ex part. 60) **proprietario/i ante ventennio al 23/04/2012** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Iannella , in data 23/06/1992, ai nn. 221170; trascritto a Benevento, in data 06/07/1992, ai nn. 6526/5765.

Titolare/Proprietario:

mutamento di denominazione della società

C.F.: , a seguito il
e Car-

done Massimiliano C.F.: dal 23/04/2012 al 23/04/2013 . In forza di mutamento di

denominazione - a rogito di Notaio Giovanni Iannella , in data 23/04/2012, ai nn. 38472; trascritto a Benevento, in data 11/05/2012, ai nn. 4880/4107.

Note: mutamento di denominazione

Titolare/Proprietario:

(BN)

C.F.: dal 23/04/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Giovanni Iannella , in data 23/04/2013, ai nn. 40753; trascritto a Benevento, in data 16/05/2013, ai nn. 5761/4265.

Note: scissione parziale proporzionale

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: zona P.I.P., via Nazionale

Numero pratica: concessione edilizia 1344 del 14/02/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di uno stabilimento industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/12/1996 al n. di prot. 9211/3

Rilascio in data 14/12/1996 al n. di prot.

NOTE: l'immobile è stato realizzato mediante una convenzione edilizia a favore del Comune di Pietrelcina del 18/12/1996. Rg. 531 Gp. 481 del 15/01/1997 , in virtù di atto notar Pasqualino Frnco di Cerreto Sannita del 18/12/1996 rep. 6103

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: zona P.I.P., via Nazionale

Numero pratica: concessione edilizia in variante 1430 del 18/12/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: realizzazione di uno stabilimento industriale nell'ambito del P.I.P. alla via Nazionale variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/11/1997 al n. di prot. 8620/3

Rilascio in data 18/12/1997 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: zona P.I.P., via Nazionale

Numero pratica: concessione edilizia n. 6 del 06/04/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di uno stabilimento industriale nell'ambito del P.I.P. alla via Nazionale variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/12/1999 al n. di prot. 8786/3

Rilascio in data 06/04/2000 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/01/2001 al n. di prot. 9678/00

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: zona P.I.P., via Nazionale

Numero pratica: CILA PER ADEGUAMENTO ALLO STATO DI FATTO E AGIBILITA ' PROT. 5643 DEL 14/05/2020

Intestazione:

Tipo pratica: CILA

Per lavori: LAVORI DI ADEGUAMENTO IMPIANTI E AGGIORNAMENTO DELLE PLANIMETRIE

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/05/2020 al n. di prot. 5643

Abitabilità/agibilità in data 14/05/2020 al n. di prot. 6/2020

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: zona P.I.P., via Nazionale

Numero pratica: concessione edilizia 1344 del 14/021997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di uno stabilimento industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/12/1996 al n. di prot. 9211/3

Rilascio in data 14/12/1996 al n. di prot.

NOTE: l'immobile è stato realizzato mediante una convenzione edilizia a favore del Comune di Pietrelcina del 18/12/1996. Rg. 531 Gp. 481 del 15/01/1997, in virtù di atto notar Pasqualino Frnco di Cerreto Sannita del 18/12/1996 rep. 6103

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: zona P.I.P., via Nazionale

Numero pratica: concessione edilizia 1344 del 14/021997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di uno stabilimento industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/12/1996 al n. di prot. 9211/3

Rilascio in data 14/12/1996 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: zona P.I.P., via Nazionale

Numero pratica: concessione edilizia in variante 1430 del 18/12/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: realizzazione di uno stabilimento industriale nell'ambito del P.I.P. alla via Nazionale variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/11/1997 al n. di prot. 8620/3

Rilascio in data 18/12/1997 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: zona P.I.P., via Nazionale

Numero pratica: concessione edilizia n. 6 del 06/04/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di uno stabilimento industriale nell'ambito del P.I.P. alla via Nazionale variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/12/1999 al n. di prot. 8786/3

Rilascio in data 06/04/2000 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/01/2001 al n. di prot. 9678/00

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: zona P.I.P., via Nazionale

Numero pratica: CILA PER ADEGUAMENTO ALLO STATO DI FATTO E AGIBILITA ' PROT. 5643 DEL

14/05/2020

Intestazione:

Tipo pratica: CILA

Per lavori: LAVORI DI ADEGUAMENTO IMPIANTI E AGGIORNAMENTO DELLE PLANIMETRIE

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/05/2020 al n. di prot. 5643

Abitabilità/agibilità in data 14/05/2020 al n. di prot. 6/2020

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]****Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.C. N. 184 DEL 28/12/2007 e DECRETO SINDACALE N. 296/C DEL 10/01/2008
Zona omogenea:	AREE P.I.P. ZTO D 1
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:

Note generali sulla conformità: l'immobile è stato realizzato mediante una convenzione edilizia a favore del Comune di Pietrelcina del 18/12/1996.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

In forza della delibera:	G.C. N. 184 DEL 28/12/2007 e DECRETO SINDACALE N. 296/C DEL 10/01/2008
Zona omogenea:	AREE P.I.P. ZTO D 1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: l'immobile è stato realizzato mediante una convenzione edilizia a favore del Comune di Pietrelcina del 18/12/1996.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

L'appartamento è sito al secondo piano con copertura a terrazza, scala di accesso e corte comune; ad esso si accede mediante un disimpegno facente parte del sub 9 di proprietà della stessa ditta esecutata; l'appartamento si compone di un ingresso soggiorno angolo cottura e ripostiglio, dal quale si accede al reparto notte composto di disimpegno due camere da letto e doppio servizio. Le pareti perimetrali dell'intero edificio sono parzialmente interessate da pannelli fotovoltaici ancorati a mezzo staffe alle pareti in prossimità della zona vetrata.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1997 / 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 280 cm

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile costituito da struttura prefabbricata con pannelli prefabbricati rifiniti a faccia vista e con scala di collegamento ai vari piani interamente in acciaio, e munito anche di ascensore; l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione; le superfici esterne sono pavimentate con conglomerato bituminoso e munite di recinzione (muto e ringhiera) lungo il perimetro sono presenti

spazi delimitati da cordoli che delimitano spazi verdi.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: acciaio ubicazione: esterna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio in c.c.a. prefabbricati alleggeriti condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: alo lotto si accede a mezzo passo carrabile dotato di cancello scorrevole
Infissi esterni	tipologia: vetrate confinue con parte apribili materiale: alluminio condizioni: buone Note: le vetrate continue sono quasi totalmente coperte dai pannelli fotovoltaici.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: a lastrico solare coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone Note: sul lastrico solare sono presenti i pannelli fotovoltaici
Pareti esterne	materiale: pannelli in c.c.a. prefabbricati coibentazione: inesistente rivestimento: pannello predefinito condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle maiolicate condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: acciaio condizioni: buone

Impianti:

Ascensore

tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone**

Condizionamento

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **buone**

Note: l'impianto di climatizzazione è connesso all'impianto centralizzato dell'intero edificio.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Note: l'impianto elettrico dell'unità abitativa è collegato alla centrale di alimentazione dell'intero immobile.

Fognatura

tipologia: **Fossa Biologica** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Note: l'impianto idrico è connesso alla rete di alimentazione dell'immobile

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
Note	edificio dotato di certificato di agibilità, l'impianto è centralizzato con contatore posizionato nella cabina elettrica Sub 10

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termoconvettori
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	l'impianto è centralizzato con caldaia posizionata nella centrale termica sita al Sub 10

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza è calcolata sulla superficie lorda dell'unità adibita ad alloggio, essa si compone di un ingresso soggiorno , con annessa cucina e ripostiglio, due camere da letto doppio servizio igienico e disimpegno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie dell'appartamento	superf. esterna lorda	103,00	1,00	103,00
		103,00		103,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Accessori

A

1. BCNC

Identificato al n. SUB 10 - SUB 11

Posto al piano T - 1 - 2

Svilupa una superficie complessiva di 2500 mq

Valore a corpo: € 0

Note: Bene comune non censibile, locali tecnici, area pertinenziale piazzale, scale

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **B**

L'unità è sita al primo piano, costituita da una scala di accesso e corte comune; ad esso si accede mediante la gabbia scala identificata con il sub 11 ; si compone di un ampio ingresso, che conduce a 7 uffici , 3 am-

pie sale (adibite a sala riunioni, didattica), da un archivio , locale tecnico, 4 bagni e disimpegno .
Le pareti perimetrali dell'intero edificio sono parzialmente interessate da pannelli fotovoltaici ancorati a mezzo staffe alle pareti in prossimità della zona vetrata.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **509,00**

E' posto al piano: **1**

L'edificio è stato costruito nel: **1997 / 2000**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub **8**; ha un'altezza utile interna di circa m. **280** cm

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

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile costituito da struttura prefabbricata con pannelli prefabbricati rifiniti a faccia vista e con scala di collegamento ai vari piani interamente in acciaio, e munito anche di ascensore; l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione; le superfici esterne sono pavimentate con conglomerato bituminoso e munite di recinzione (muto e ringhiera) lungo il perimetro sono presenti spazi delimitati da cordoli che delimitano spazi verdi.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: acciaio ubicazione: esterna condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto in c.c.a. prefabbricati alleggeriti condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: alo lotto si accede a mezzo passo carrabile dotato di cancello scorrevole
Infissi esterni	tipologia: vetrate continue con parte apribili materiale: alluminio condizioni: buone Note: le vetrate continue sono quasi totalmente coperte dai pannelli fotovoltaici.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone

Manto di copertura	<p>materiale: a lastrico solare coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone</p> <p>Note: sul lastrico solare sono presenti i pannelli fotovoltaici</p>
Pareti esterne	<p>materiale: pannelli in c.c.a. prefabbricati coibentazione: inesistente</p> <p>rivestimento: pannello predefinito condizioni: buone</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: manto bituminoso condizioni: buone</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle maiolicate condizioni: buone</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: acciaio condizioni: buone</p>
Impianti:	
Ascensore	<p>tipologia: oleopneumatico condizioni: buone</p>
Condizionamento	<p>tipologia: centralizzato alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone</p> <p>Note: l'impianto di climatizzazione è connesso all'impianto centralizzato dell'intero edificio.</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo</p> <p>Note: l'impianto elettrico dell'unità abitativa è collegato alla centrale di alimentazione dell'intero immobile.</p>
Fognatura	<p>tipologia: Fossa Biologica rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale</p> <p>Note: l'impianto idrico è connesso alla rete di alimentazione dell'immobile</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	edificio è dotato di certificato di agibilità, l'impianto è centralizzato con contatore posizionato nella cabina elettrica Sub 10

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termoconvettori
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	l'impianto è centralizzato con caldaia a gas posiziona nella centrale termica sita al Sub 10

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza è calcolata sulla superficie lorda dell'unità sita al primo piano adibito ad ufficio, essa si compone di un ingresso , da 2 grandi sale riunione, una sala didattica, n° 7 uffici , vi sono 4 bagni e un archivio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie del piano primo	superf. esterna lorda	509,00	1,00	509,00
		509,00		509,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Accessori

B

1. BCNC

Identificato al n. SUB 10 - SUB 11

Posto al piano T - 1 - 2

Sviluppa una superficie complessiva di 2500 mq

Valore a corpo: € 0

Note: Bene comune non censibile, locali tecnici, area pertinenziale piazzale, scale

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Pietrelcina ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Benevento;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700 €/mq;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso BCNC**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.688,76.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie dell'appartamento	103,00	€ 700,00	€ 72.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.100,00

presenza di pannelli in facciata detrazione del 8.00%	€ -5.768,00
condizioni e utenze centralizzate detrazione del 7.00%	€ -4.643,24
Valore corpo	€ 61.688,76
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 61.688,76
Valore complessivo diritto e quota	€ 61.688,76

B. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso BCNC

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 304.850,28.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie del piano primo	509,00	€ 700,00	€ 356.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 356.300,00
presenza di pannelli in facciata detrazione del 8.00%			€ -28.504,00
stato immobile e presenza utenze condominiali detrazione del 7.00%			€ -22.945,72
Valore corpo			€ 304.850,28
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 304.850,28
Valore complessivo diritto e quota			€ 304.850,28

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso BCNC	103,00	€ 61.688,76	€ 61.688,76
B	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso BCNC	509,00	€ 304.850,28	€ 304.850,28

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%)	€ 54.980,86
Riduzione del 10% 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:	€ 29.743,20
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:	€ 281.814,98
---	---------------------

Allegati

Gli allegati alla perizia includono: le concessioni edilizie dell'immobile, certificato di agibilità con relativo deposito al genio civile, l'elaborato planimetrico attuale dell'immobile, l'elenco Subalterni, l'ispezione ipo-

tecaria eseguita, le planimetrie catastali dei sub oggetto d'esecuzione, rilievo fotografico dei beni, stralcio foglio di mappa, visure storiche delle particelle, zonizzazione del PUC di Pietrelcina

Data generazione:
21-03-2022

L'Esperto alla stima
Ing. Patrizia Lanni