

TRIBUNALE DI BENEVENTO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: BPER BANCA SPA \ Cessionaria Spring SPV s.r.l.

contro: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx x xx xxx

N° Gen. Rep. 22/2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-04-2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa SERENA BERRUTI \ Dott. MICHELE LANNA
(Dott. Michele Lanna sostituisce la Dott.ssa Serena Berruti in data 01.02.2021)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Beni Pignorati in Comune di Montesarchio (BN) Strada Statale 7 Appia snc

Edificio Industriale - Palazzina a servizi con 7 alloggi
– 2 Depositi – Area Urbana - Terreno



Esperto della Stima: Arch. Raimondo Consolante

Beni composti nei seguenti lotti di vendita:

Lotto Unico 01 così composto da:

Corpo 1) Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi

Corpo 2) Piazzale Ente urbano

Corpo 3) Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti

Corpo 4) Depositi

Corpo 5) Piazzale fronte strada - Ente urbano

Corpo 6) Terreno Strada interna

Esperto della Stima : Arch. Raimondo Consolante
Codice Fiscale : CNSRND66C27F839H
Email : arch.raimondoconsolante@gmail.com
Pec : raimondo.consolante@archiworldpec.it

Sommario:

1. Incarico	pag. 4
2. Indice Sintetico (1.Dati Catastali; 2.Stato di possesso; 3.Accessibilità ai soggetti diversamente abili; 4.Creditori Iscritti; 5.Comproprietari; 6.Misure Penali; 7.Continuità delle Trascrizioni; 8.Prezzo)	pag. 4
- Beni in Montesarchio (BN), lungo Strada Statale 7 Appia snc - Lotto 01 Unico	
1. Identificazione dei Beni oggetto della Vendita	pag. 13
2. Descrizione generale (quartiere e zona)	pag. 16
3. Stato di possesso	pag. 18
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 19
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 20
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 21
7. Pratiche edilizie e urbanistiche, descrizione e consistenza	pag. 22
8. Valutazione complessiva del Lotto	pag. 46
- PREZZO A BASE D'ASTA	pag. 55
- Elenco Allegati	pag. 56

1. INCARICO

In data 01 / 07 / 2019, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento, Dott.ssa Serena Berruti, nominava il sottoscritto arch. Raimondo Consolante, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Benevento al n. 443 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio – Esperto della Stima nell'ambito della procedura esecutiva n.22/2018 R.G.E., relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti in Montesarchio (BN) identificati catastalmente al foglio n. 29 p.lla 315 (sub 2,3,4 (accorpate in sub 12), 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11), 316 (sub 1 e 2), 248, 177, a cui con provvedimento del G.E. in data 06 / 12 / 2019 si aggiungeva il bene identificato al foglio n. 29 p.lla 314 sub 6.

Il sottoscritto arch. Raimondo Consolante accettava l'incarico ed il decreto di formulazione dei quesiti con giuramento in Tribunale di Benevento, data 15 / 07 / 2019.

(All. 1)

2. INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali (All. 2)

Bene: Strada Statale 7 Appia snc, Montesarchio (BN) 82016

Lotto 01 – Unico:

Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi (individuato corpo 1)
Piazzale Ente Urbano (Fgl. 29 \ P. 314) corte comune, depositi, tettoie (individuato corpo 2)
Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti (individuato corpo 3)
Depositi (individuato corpo 4)
Piazzale fronte strada - Area Urbana (Fgl. 29 \ P. 177) (individuato corpo 5)
Terreno adibito a strada interna (individuato corpo 6)

Corpo 1 – Edificio Officina con Uffici

Categoria catastale: D8

Intestazione catastale: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx

Identificativo: foglio 29, particella 314, sub 6, strada statale 7 appia snc, piano T-1

Rendita : Euro 18.557,00

Corpo 2 – Piazzale Ente Urbano corte comune, depositi, tettoie

Classamento: Ente urbano – superficie 9612 mq

Intestazione catastale: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx

Identificativo: foglio 29, particella 314, strada statale 7 appia snc, correlato a particella 314 sub 6 catasto fabbricati. Piazzale interessato dalla localizzazione di depositi e tettoie

Corpo 3 – Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti, con individuazione di unità A,B,C,D,E,F,G,H

Categoria catastale: D4 per Unità A

A2 classe 3 per Unità B, C, D, E, F

A2 classe 2 per Unità G,H

Intestazione catastale: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx

Identificativo:

Unità A: foglio 29, particella 315, sub 12 (derivante da 2,3,4), strada statale 7 appia snc, piano T

Unità B: foglio 29, particella 315, sub 5, strada statale 7 appia snc, piano 1

Unità C: foglio 29, particella 315, sub 6, strada statale 7 appia snc, piano 1

Unità D: foglio 29, particella 315, sub 7, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità E: foglio 29, particella 315, sub 8, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità F: foglio 29, particella 315, sub 9, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità G: foglio 29, particella 315, sub 10, strada statale 7 appia snc, piano 3

Unità H: foglio 29, particella 315, sub 11, strada statale 7 appia snc, piano 3

Consistenza:

Unità A:

Unità B: 12,5 vani

Unità C: 7 vani

Unità D: 6,5 vani

Unità E: 6,5 vani

Unità F: 6,5 vani

Unità G: 5,5 vani

Unità H: 5,5 vani

Rendita:

Unità A: Euro 7.174,66

Unità B: Euro 1.065,19

Unità C: Euro 596,51

Unità D: Euro 553,90

Unità E: Euro 553,90

Unità F: Euro 411,87

Unità G: Euro 411,87

Unità H: Euro 411,87

Corpo 4 – Depositi con individuazione di due unità Deposito 1 e Deposito 2

Categoria catastale: C2 – classe 2

Intestazione catastale: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx

Identificativo: foglio 29, particella 316, sub 1, sub 2, strada statale 7 appia snc, piano T

Consistenza:

Deposito 1 (sub 1): 20 mq

Deposito 2 (sub 2): 12 mq

Rendita:

Deposito 1 (sub 1): Euro 42,35

Deposito 2 (sub 2): Euro 25,41

Corpo 5 – Piazzale fronte strada

Classamento: Ente Urbano – superficie 7283 mq

Intestazione catastale: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx

Identificativo: foglio 29, particella 177, strada statale 7 appia snc

Conformità Catastale: SI

Conformità Urbanistico-Edilizia: SI

Corpo 6 – Terreno adibito a strada interna

Classamento: Semin Arboreo classe 2 – superficie 410 mq

Intestazione catastale: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx

Identificativo: foglio 29, particella 248, strada statale 7 appia snc

Reddito: Dominicale: Euro 5,40, Agrario: Euro 3,07

2. Stato di possesso

Bene: Strada Statale 7 Appia snc, Montesarchio (BN) 82016

Lotto 01 – Unico:

Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi (individuato corpo 1)
Piazzale Ente Urbano (Fgl. 29 \ P. 314) corte comune, depositi, tettoie (individuato corpo 2)
Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti (individuato corpo 3)

Depositi (individuato corpo 4)

Piazzale fronte strada - Area Urbana (Fgl. 29 \ P. 177) (individuato corpo 5)

Terreno adibito a strada interna (individuato corpo 6)

Corpo 1 – Edificio Officina con Uffici

Identificativo: foglio 29, particella 314, sub 6, strada statale 7 appia snc, piano T-1

Possesso: Libero

Corpo 2 – Piazzale Ente Urbano corte comune, depositi, tettoie

Identificativo: foglio 29, particella 314, strada statale 7 appia snc, correlato a particella 314 sub 6 catasto fabbricati. Piazzale interessato dalla localizzazione di depositi e tettoie

Possesso: Libero

Corpo 3 – Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti, con individuazione di unità A,B,C,D,E,F,G,H

Identificativo:

Unità A: foglio 29, particella 315, sub 12 (derivante da 2,3,4), strada statale 7 appia snc, piano T

Unità B: foglio 29, particella 315, sub 5, strada statale 7 appia snc, piano 1

Unità C: foglio 29, particella 315, sub 6, strada statale 7 appia snc, piano 1

Unità D: foglio 29, particella 315, sub 7, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità E: foglio 29, particella 315, sub 8, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità F: foglio 29, particella 315, sub 9, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità G: foglio 29, particella 315, sub 10, strada statale 7 appia snc, piano 3

Unità H: foglio 29, particella 315, sub 11, strada statale 7 appia snc, piano 3

Possesso: Locato

- i cespiti censiti al locale C.F. al f. 29, p.lla 315, sub 5, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11, nonché al locale C.T. al f. 177 sono stati locati alla xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxx x xxxx con contratto del 10.10.2015, registrato il 15.10.2015, per la durata di anni 8, con decorrenza 10.10.2015 con pagamento di un canone annuale di euro 20.400,00 da corrispondersi in 3 rate quadrimestrali posticipate di euro 6.800,00 cadauna; (All. 3)

- i cespiti censiti al locale C.F. al f. 29, p.lla 315, sub 2, sub 3, sub 4, sub 6, sub 7 sono stati locati alla xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxx x xxxx con contratto del 30.06.2016, registrato il 01°.07.2016, per la durata di anni 8, con decorrenza 01°.07.2016 con pagamento di un canone annuale di euro 12.000,00 da corrispondersi in 3 rate quadrimestrali posticipate di euro 4.000,00 cadauna; (All. 3)

Corpo 4 – Depositi con individuazione di due unità Deposito 1 e Deposito 2

Identificativo: foglio 29, particella 316, sub 1, sub 2, strada statale 7 appia snc, piano T

Possesso: Deposito 1 Libero; Deposito 2 Occupato da cabina di trasformazione elettrica

Corpo 5 – Piazzale fronte strada

Identificativo: foglio 29, particella 177, strada statale 7 appia snc

Possesso: Libero per la maggior parte \ Locato per la porzione individuabile nella corte giardino posteriore ed annessa al Corpo 3

- i cespiti censiti al locale C.F. al f. 29, p.lla 315, sub 5, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11, nonché al locale C.T. al f. 177 sono stati locati alla xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxx x xxxx con contratto del 10.10.2015, registrato il 15.10.2015, per la durata di anni 8, con decorrenza 10.10.2015 con pagamento di un canone annuale di euro 20.400,00 da corrispondersi in 3 rate quadrimestrali posticipate di euro 6.800,00 cadauna; (All. 3)

Corpo 6 – Terreno adibito a strada interna

Identificativo: foglio 29, particella 248, strada statale 7 appia snc

Possesso: Locato

- il cespite è stato locato alla xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxx x xxxx con contratto del 10.10.2015, registrato il 15.10.2015, per la durata di anni 8, con decorrenza 10.10.2015 con pagamento di un canone annuale di euro 20.400,00 da corrispondersi in 3 rate quadrimestrali posticipate di euro 6.800,00 cadauna; (All. 3)

3. Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Statale 7 Appia snc, Montesarchio (BN) 82016

Lotto 01 – Unico:

Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi (individuato corpo 1)

Piazzale Ente Urbano (Fgl. 29 \ P. 314) corte comune, depositi, tettoie (individuato corpo 2)

Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti (individuato corpo 3)

Depositi (individuato corpo 4)

Piazzale fronte strada - Area Urbana (Fgl. 29 \ P. 177) (individuato corpo 5)

Terreno adibito a strada interna (individuato corpo 6)

Corpo 1 – Edificio Officina con Uffici

Identificativo: foglio 29, particella 314, sub 6, strada statale 7 appia snc, piano T-1

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: SI al piano T \ NO al piano 1

Corpo 2 – Piazzale Ente Urbano corte comune, depositi, tettoie

Identificativo: foglio 29, particella 314, strada statale 7 appia snc, correlato a particella 314 sub 6 catasto fabbricati. Piazzale interessato dalla localizzazione di depositi e tettoie

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo 3 – Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti, con individuazione di unità A,B,C,D,E,F,G,H

Identificativo:

Unità A: foglio 29, particella 315, sub 12 (derivante da 2,3,4), strada statale 7 appia snc, piano T

Unità B: foglio 29, particella 315, sub 5, strada statale 7 appia snc, piano 1

Unità C: foglio 29, particella 315, sub 6, strada statale 7 appia snc, piano 1

Unità D: foglio 29, particella 315, sub 7, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità E: foglio 29, particella 315, sub 8, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità F: foglio 29, particella 315, sub 9, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità G: foglio 29, particella 315, sub 10, strada statale 7 appia snc, piano 3

Unità H: foglio 29, particella 315, sub 11, strada statale 7 appia snc, piano 3

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: SI al piano T \ NO ai piani 1,2,3

Corpo 4 – Depositi con individuazione di due unità Deposito 1 e Deposito 2

Identificativo: foglio 29, particella 316, sub 1, sub 2, strada statale 7 appia snc, piano T

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo 5 – Piazzale fronte strada

Identificativo: foglio 29, particella 177, strada statale 7 appia snc

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo 6 – Terreno adibito a strada interna

Identificativo: foglio 29, particella 248, strada statale 7 appia snc

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Statale 7 Appia snc, Montesarchio (BN) 82016

Lotto 01 – Unico:

Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi (individuato corpo 1)

Piazzale Ente Urbano (Fgl. 29 \ P. 314) corte comune, depositi, tettoie (individuato corpo 2)

Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti (individuato corpo 3)

Depositi (individuato corpo 4)

Piazzale fronte strada - Area Urbana (Fgl. 29 \ P. 177) (individuato corpo 5)

Terreno adibito a strada interna (individuato corpo 6)

Corpo 1 – Edificio Officina con Uffici

Identificativo: foglio 29, particella 314, sub 6, strada statale 7 appia snc, piano T-1

Creditori Iscritti: BPER BANCA SPA, con sede in Modena (MO), c.f.: 01153230360
credito ceduto in data 01\06\2020 a SPRING SPV srl, con sede in Conegliano (TV), c.f.:
05074030262, avviso di cessione pubblicato su Gazzetta Ufficiale (parte II) n. 66 06\06\2020

Corpo 2 – Piazzale Ente Urbano corte comune, depositi, tettoie

Identificativo: foglio 29, particella 314, strada statale 7 appia snc, correlato a particella
314 sub 6 catasto fabbricati. Piazzale interessato dalla localizzazione di depositi e tettoie

Creditori Iscritti: BPER BANCA SPA, con sede in Modena (MO), c.f.: 01153230360
credito ceduto in data 01\06\2020 a SPRING SPV srl, con sede in Conegliano (TV), c.f.:
05074030262, avviso di cessione pubblicato su Gazzetta Ufficiale (parte II) n. 66 06\06\2020

**Corpo 3 – Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7
appartamenti, con individuazione di unità A,B,C,D,E,F,G,H**

Identificativo:

Unità A: foglio 29, particella 315, sub 12 (derivante da 2,3,4), strada statale 7 appia snc,
piano T

Unità B: foglio 29, particella 315, sub 5, strada statale 7 appia snc, piano 1

Unità C: foglio 29, particella 315, sub 6, strada statale 7 appia snc, piano 1

Unità D: foglio 29, particella 315, sub 7, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità E: foglio 29, particella 315, sub 8, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità F: foglio 29, particella 315, sub 9, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità G: foglio 29, particella 315, sub 10, strada statale 7 appia snc, piano 3

Unità H: foglio 29, particella 315, sub 11, strada statale 7 appia snc, piano 3

Creditori Iscritti: BPER BANCA SPA, con sede in Modena (MO), c.f.: 01153230360
credito ceduto in data 01\06\2020 a SPRING SPV srl, con sede in Conegliano (TV), c.f.:
05074030262, avviso di cessione pubblicato su Gazzetta Ufficiale (parte II) n. 66 06\06\2020

Corpo 4 – Depositi con individuazione di due unità Deposito 1 e Deposito 2

Identificativo: foglio 29, particella 316, sub 1, sub 2, strada statale 7 appia snc, piano T

Creditori Iscritti: BPER BANCA SPA, con sede in Modena (MO), c.f.: 01153230360
credito ceduto in data 01\06\2020 a SPRING SPV srl, con sede in Conegliano (TV), c.f.:
05074030262, avviso di cessione pubblicato su Gazzetta Ufficiale (parte II) n. 66 06\06\2020

Corpo 5 – Piazzale fronte strada

Identificativo: foglio 29, particella 177, strada statale 7 appia snc

Creditori Iscritti: BPER BANCA SPA, con sede in Modena (MO), c.f.: 01153230360
credito ceduto in data 01\06\2020 a SPRING SPV srl, con sede in Conegliano (TV), c.f.:
05074030262, avviso di cessione pubblicato su Gazzetta Ufficiale (parte II) n. 66 06\06\2020

Corpo 6 – Terreno adibito a strada interna

Identificativo: foglio 29, particella 248, strada statale 7 appia snc

Creditori Iscritti: BPER BANCA SPA, con sede in Modena (MO), c.f.: 01153230360
credito ceduto in data 01\06\2020 a SPRING SPV srl, con sede in Conegliano (TV), c.f.:
05074030262, avviso di cessione pubblicato su Gazzetta Ufficiale (parte II) n. 66 06\06\2020

5. Comproprietari

Bene: Strada Statale 7 Appia snc, Montesarchio (BN) 82016

Lotto 01 – Unico:

Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi (individuato corpo 1)

Piazzale Ente Urbano (Fgl. 29 \ P. 314) corte comune, depositi, tettoie (individuato corpo 2)
Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti (individuato corpo 3)
Depositati (individuato corpo 4)
Piazzale fronte strada - Area Urbana (Fgl. 29 \ P. 177) (individuato corpo 5)
Terreno adibito a strada interna (individuato corpo 6)

Corpo 1 – Edificio Officina con Uffici

Identificativo: foglio 29, particella 314, sub 6, strada statale 7 appia snc, piano T-1

Comproprietari: Nessuno

Corpo 2 – Piazzale Ente Urbano corte comune, depositi, tettoie

Identificativo: foglio 29, particella 314, strada statale 7 appia snc, correlato a particella 314 sub 6 catasto fabbricati. Piazzale interessato dalla localizzazione di depositi e tettoie

Comproprietari: Nessuno

Corpo 3 – Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti, con individuazione di unità A,B,C,D,E,F,G,H

Identificativo:

Unità A: foglio 29, particella 315, sub 12 (derivante da 2,3,4), strada statale 7 appia snc, piano T

Unità B: foglio 29, particella 315, sub 5, strada statale 7 appia snc, piano 1

Unità C: foglio 29, particella 315, sub 6, strada statale 7 appia snc, piano 1

Unità D: foglio 29, particella 315, sub 7, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità E: foglio 29, particella 315, sub 8, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità F: foglio 29, particella 315, sub 9, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità G: foglio 29, particella 315, sub 10, strada statale 7 appia snc, piano 3

Unità H: foglio 29, particella 315, sub 11, strada statale 7 appia snc, piano 3

Comproprietari: Nessuno

Corpo 4 – Depositati con individuazione di due unità Deposito 1 e Deposito 2

Identificativo: foglio 29, particella 316, sub 1, sub 2, strada statale 7 appia snc, piano T

Comproprietari: Nessuno

Corpo 5 – Piazzale fronte strada

Identificativo: foglio 29, particella 177, strada statale 7 appia snc

Comproprietari: Nessuno

Corpo 6 – Terreno adibito a strada interna

Identificativo: foglio 29, particella 248, strada statale 7 appia snc

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Strada Statale 7 Appia snc, Montesarchio (BN) 82016

Lotto 01 – Unico:

Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi (individuato corpo 1)

Piazzale Ente Urbano (Fgl. 29 \ P. 314) corte comune, depositi, tettoie (individuato corpo 2)

Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti (individuato corpo 3)
Depositi (individuato corpo 4)
Piazzale fronte strada - Area Urbana (Fgl. 29 \ P. 177) (individuato corpo 5)
Terreno adibito a strada interna (individuato corpo 6)

Corpo 1 – Edificio Officina con Uffici

Identificativo: foglio 29, particella 314, sub 6, strada statale 7 appia snc, piano T-1

Misure Penali: NO

Corpo 2 – Piazzale Ente Urbano corte comune, depositi, tettoie

Identificativo: foglio 29, particella 314, strada statale 7 appia snc, correlato a particella 314 sub 6 catasto fabbricati. Piazzale interessato dalla localizzazione di depositi e tettoie

Misure Penali: NO

Corpo 3 – Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti, con individuazione di unità A,B,C,D,E,F,G,H

Identificativo:

Unità A: foglio 29, particella 315, sub 12 (derivante da 2,3,4), strada statale 7 appia snc, piano T

Unità B: foglio 29, particella 315, sub 5, strada statale 7 appia snc, piano 1

Unità C: foglio 29, particella 315, sub 6, strada statale 7 appia snc, piano 1

Unità D: foglio 29, particella 315, sub 7, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità E: foglio 29, particella 315, sub 8, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità F: foglio 29, particella 315, sub 9, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità G: foglio 29, particella 315, sub 10, strada statale 7 appia snc, piano 3

Unità H: foglio 29, particella 315, sub 11, strada statale 7 appia snc, piano 3

Misure Penali: NO

Corpo 4 – Depositi con individuazione di due unità Deposito 1 e Deposito 2

Identificativo: foglio 29, particella 316, sub 1, sub 2, strada statale 7 appia snc, piano T

Misure Penali: NO

Corpo 5 – Piazzale fronte strada

Identificativo: foglio 29, particella 177, strada statale 7 appia snc

Misure Penali: NO

Corpo 6 – Terreno adibito a strada interna

Identificativo: foglio 29, particella 248, strada statale 7 appia snc

Misure Penali: NO

7. Continuità delle Trascrizioni

Bene: Strada Statale 7 Appia snc, Montesarchio (BN) 82016

Lotto 01 – Unico:

Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi (individuato corpo 1)

Piazzale Ente Urbano (Fgl. 29 \ P. 314) corte comune, depositi, tettoie (individuato corpo 2)

Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti (individuato corpo 3)

Depositi (individuato corpo 4)
Piazzale fronte strada - Area Urbana (Fgl. 29 \ P. 177) (individuato corpo 5)
Terreno adibito a strada interna (individuato corpo 6)

Corpo 1 – Edificio Officina con Uffici

Identificativo: foglio 29, particella 314, sub 6, strada statale 7 appia snc, piano T-1
Continuità delle Trascrizioni: SI

Corpo 2 – Piazzale Ente Urbano corte comune, depositi, tettoie

Identificativo: foglio 29, particella 314, strada statale 7 appia snc, correlato a particella 314 sub 6 catasto fabbricati. Piazzale interessato dalla localizzazione di depositi e tettoie
Continuità delle Trascrizioni: SI

Corpo 3 – Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti, con individuazione di unità A,B,C,D,E,F,G,H

Identificativo:

Unità A: foglio 29, particella 315, sub 12 (derivante da 2,3,4), strada statale 7 appia snc, piano T

Unità B: foglio 29, particella 315, sub 5, strada statale 7 appia snc, piano 1

Unità C: foglio 29, particella 315, sub 6, strada statale 7 appia snc, piano 1

Unità D: foglio 29, particella 315, sub 7, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità E: foglio 29, particella 315, sub 8, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità F: foglio 29, particella 315, sub 9, strada statale 7 appia snc, piano 2

Unità G: foglio 29, particella 315, sub 10, strada statale 7 appia snc, piano 3

Unità H: foglio 29, particella 315, sub 11, strada statale 7 appia snc, piano 3

Continuità delle Trascrizioni: SI

Corpo 4 – Depositi con individuazione di due unità Deposito 1 e Deposito 2

Identificativo: foglio 29, particella 316, sub 1, sub 2, strada statale 7 appia snc, piano T
Continuità delle Trascrizioni: SI

Corpo 5 – Piazzale fronte strada

Identificativo: foglio 29, particella 177, strada statale 7 appia snc
Continuità delle Trascrizioni: SI

Corpo 6 – Terreno adibito a strada interna

Identificativo: foglio 29, particella 248, strada statale 7 appia snc
Continuità delle Trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Statale 7 Appia snc, Montesarchio (BN) 82016

Lotto 01 – Unico:

Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi (individuato corpo 1)

Piazzale Ente Urbano (Fgl. 29 \ P. 314) corte comune, depositi, tettoie (individuato corpo 2)

Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti (individuato corpo 3)

Depositi (individuato corpo 4)

Piazzale fronte strada - Area Urbana (Fgl. 29 \ P. 177) (individuato corpo 5)

Terreno adibito a strada interna (individuato corpo 6)

Valore complessivo intero: Euro 1.927.376,00

Beni in **Montesarchio (BN)**

lungo Strada Statale 7 Appia snc

Lotto 01 – Unico:

Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi
(individuato corpo 1)

Piazzale Ente Urbano (Fgl. 29 \ P. 314) corte comune, depositi, tettoie
(individuato corpo 2)

Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7
appartamenti (individuato corpo 3)

Depositi (individuato corpo 4)

Piazzale fronte strada - Area Urbana (Fgl. 29 \ P. 177) (individuato corpo 5)

Terreno adibito a strada interna (individuato corpo 6)

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

Si fa riferimento alle certificazioni sostitutive della certificazione storica ipotecaria e catastale (Art. 567 CPC) di Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx in xxxxxxxx, in data 08.03.2018 e 09.01.2020. (All. 4)

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

Si fa riferimento alle certificazioni sostitutive della certificazione storica ipotecaria e catastale (Art. 567 CPC) di Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx in xxxxxxxx, in data 08.03.2018 e 09.01.2020. (All. 4)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo Corpo 1 - Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi

Comune di Montesarchio (BN); Strada Statale Appia 7 – incrocio Strada provinciale n. 83
Ingresso piazzale primo edificio lato sinistro

Note: L'unità immobiliare è costituita da un edificio con destinazione Officina con Uffici. Il complesso è dato da due corpi di fabbrica annessi.

Il primo corpo di fabbrica si affaccia direttamente sul piazzale principale, è stato costruito originariamente alla fine degli anni '70 del secolo scorso e poi sottoposto a degli ampliamenti oggetto di condono edilizio.

Il secondo corpo di fabbrica è una struttura quasi quadrata. L'altezza interna è congruente con quella del primo corpo. L'edificio è stato realizzato a seguito di permesso di costruire del 2009.

Quota e tipologia del diritto

Piena Proprietà: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx
c.f. xxxxxxxxxxxx

Comproprietà: Nessuna

Identificato al Catasto dei Fabbricati:

Foglio 29, Particella 314, Sub 6, Strada Statale7 Appia SNC piano T-1, Montesarchio

Nota: La visura storica catastale consente la ricostruzione (in All.2) dell'articolazione dell'unità immobiliare, che viene identificata e classificata con Variazione del 29/11/2012 protocollo n. BN0271427 in atti dal 29/11/2012 – verifica d'ufficio (n. 32798.1/2012). Tale identificazione scaturisce da rettifica di classamento in seguito a sopralluogo d'ufficio. Il tutto deriva da ulteriori variazioni in Foglio 29, Part. 314, sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5. L'individuazione dei sub è possibile dalla planimetria mappale n. 174566 del 16/05/2011 che individua le sagome effettivamente riscontrate nei sopralluoghi effettuati. Il Corpo 1, coincide con i sub storici 1 e 2.

Conformità Catastale: NON è possibile dichiarare la piena conformità catastale dal momento che manca la scheda con elaborato planimetrico aggiornato.

Identificativo Corpo 2 - Piazzale Ente Urbano corte comune con localizzati depositi, tettoie

Comune di Montesarchio (BN), Strada provinciale n. 83 – Via Campoluongo - Piazzale posteriore, confinante con Strada Provinciale n. 83, Via Campoluongo
L'Unità corpo 2 è costituita da un piazzale di complessivi metri quadrati 9128, sul quale insistono una struttura coperta di ricovero automezzi di metri quadri circa 225, una tettoia di ricovero per biciclette di metri quadri circa 198, una struttura container prefabbricato di metri quadri circa 21, una tettoia di ricovero magazzino materiali di metri quadri circa 548. Le strutture sono prefabbricate con pilastri metallici e coperture in lamiera. Il container è un prefabbricato in pannelli preformati ed assemblati.
Il piazzale è piano ed asfaltato. Su di esso affaccia anche il Corpo 1, lato posteriore – ampliamento.

Quota e tipologia del diritto

Piena Proprietà: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxx
c.f. xxxxxxxxxxxx

Comproprietà: Nessuna

Identificato al Catasto dei Terreni:

Catasto terreni Foglio 29, Particella 314, Ente Urbano

Visura da integrare con Catasto fabbricati Foglio 29, Particella 314, sub 6

Nota: La visura storica catastale consente la ricostruzione (in All.2) dell'articolazione dell'unità immobiliare, che viene identificata e classificata in Catasto Terreni come derivante da Tipo mappale del 17/05/2011 protocollo n. BN0174566 in atti dal 17/05/2011, in Catasto Fabbricati con Variazione del 29/11/2012 protocollo n. BN0271427 in atti dal 29/11/2012 – verifica d'ufficio (n. 32798.1/2012). Tale identificazione scaturisce da rettifica di classamento in seguito a sopralluogo d'ufficio. Il tutto deriva da ulteriori variazioni in Foglio 29, Part. 314, sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5. L'individuazione dei sub è possibile dalla planimetria mappale n. 174566 del 16/05/2011 che individua le sagome effettivamente riscontrate nei sopralluoghi effettuati.

Il Corpo 2, coincide con il sub storico 5, individuato come corte comune ai sub 1,2,3, e 4 così come si evince dalla Visura dell'Elenco dei Subalterni assegnati (All. 2).

Su di esso oltre all'individuato Corpo 1 (sub 1 e 2), il sub 3 costituito dalle due tettoie e dal container, il sub 4 costituito dalla struttura di deposito-ricovero autovetture.

Conformità Catastale: NON è possibile dichiarare la piena conformità catastale dal momento che manca la scheda con elaborato planimetrico aggiornato.

Identificativo Corpo 3 - Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti

Comune di Montesarchio (BN), Strada Statale Appia 7 – incrocio Strada provinciale n. 83
Ingresso piazzale secondo edificio lato sinistro

L'unità immobiliare è costituita da un edificio con destinazione a servizi ed abitazioni.

Il corpo di fabbrica presenta un piano terra destinato ad uffici ed ampia sala esposizione. I piani superiori, due fuori terra ed uno sottotetto presentano complessivamente 7 appartamenti.

Quota e tipologia del diritto

Piena Proprietà: xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxx
c.f. xxxxxxxxxxx

Comproprietà: Nessuna

Identificato al Catasto dei Fabbricati:

foglio 29, particella 315, strada statale 7 appia, Montesarchio, articolato nei seguenti sub:

Unità A - foglio 29, particella 315, sub 12, strada statale 7 appia snc, piano T
nota esplicativa: l'unità immobiliare scaturisce dalla soppressione \ variazione dei sub seguenti: Foglio 29, Particella 315, sub 2, 3, 4 indicati nel provvedimento del G.E., come da variazione di classamento n. 6569.1/2019;

Unità B - foglio 29, particella 315, sub 5, strada statale 7 appia snc, piano 1;

Unità C - foglio 29, particella 315, sub 6, strada statale 7 appia snc, piano 1;

Unità D - foglio 29, particella 315, sub 7, strada statale 7 appia snc, piano 2;

Unità E - foglio 29, particella 315, sub 8, strada statale 7 appia snc, piano 2;

Unità F - foglio 29, particella 315, sub 9, strada statale appia 7 snc, piano 2;

Unità G - foglio 29, particella 315, sub 10, strada statale 7 appia snc, piano 3;

Unità H - foglio 29, particella 315, sub 11, strada statale 7 appia snc, piano 3.

Conformità Catastale: SI

Identificativo Corpo 4 - Depositi

Comune di Montesarchio (BN), Strada Statale Appia 7 – incrocio Strada privata catasto terreni Foglio 29 Particella 248, Foglio 29 Particella 177 (piazzale e giardino posteriore fabbricato corpo 3)

Il Corpo è costituito da tre locali collocati in una costruzione di poco più di metri 4 di altezza ed una aggiunta più bassa.

Nella prima parte del corpo di fabbrica più alto e nello stabile più basso si individuano due locali deposito (Deposito 1). Tra i due locali se ne individua uno centrale, adiacente ad entrambi, con ingresso (a differenza dei primi due che hanno accesso interno) direttamente sulla strada cieca e attrezzato a cabina di trasformazione elettrica (Deposito 2).

Quota e tipologia del diritto

Piena Proprietà: xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxx
c.f. xxxxxxxxxxx

Comproprietà: Nessuna

Nelle vicinanze sono collocati servizi bar-ristorazione tavola calda.

A distanza di circa un chilometro sono collocati i servizi offerti dal centro abitato di Montesarchio.

L'area è costituita da un ampio piazzale che si attesta lungo il fronte strada della Statale Appia n. 7, compreso tra una strada di servizio privata facente parte del compendio dei beni oggetto della procedura (foglio 29, particella 248 in catasto terreni), un tratto di circa metri 110 della Statale n. 7, un tratto di circa metri 90 della Strada Provinciale n. 83 e posteriormente la Via Campoluongo per un tratto di circa 170 metri. L'area è ben servita, poco distante dal centro abitato, localizzata lungo una sequenza di attività produttive di carattere commerciale-artigianale.

La superficie calpestabile risulta essere per la quasi totalità asfaltata e carrabile. La composizione dei beni avviene in unico lotto edificatorio. L'accesso si apre lungo la Strada Provinciale n. 83, che si connette alla Statale n. 7, mentre un ingresso secondario e parziale avviene dalla stradina privata.

Varcato l'accesso carrabile principale, sulla sinistra si erige un edificio di forma regolare, con due corpi di fabbrica annessi a determinare una forma ad L. Il complesso edilizio ha destinazione d'uso prevalente commerciale-produttiva, con ambienti destinati ad uffici. Sul fronte anteriore gode di un ampio piazzale che si estende fino a fronte strada e posteriormente si affaccia su di un secondo piazzale che confina con Via Campoluongo. Sul piazzale posteriore si colloca una struttura prefabbricata adibita a ricovero per autoveicoli, una tettoia ricovero per biciclette, una seconda tettoia, un locale prefabbricato. Superato l'edificio commerciale produttivo si individua un secondo edificio, di forma complessiva rettangolare ma più articolato dal punto di vista architettonico. Costituito da un piano terra adibito a servizi espositivi e commerciali, con tre piani superiori (l'ultimo sottotetto) caratterizzati da abitazioni di servizio all'attività produttiva.

Lo stato di possesso dei due edifici è differente. Mentre il primo capannone è attualmente inutilizzato, con la presenza di alcune autovetture di proprietà della ex concessionaria, invece il fabbricato a più piani è locato, alla xxxxxxxxxxx xxxxxx xxxx x xxxx ed utilizzato per attività di ricovero assistenziale.

Sul retro dell'edificio vi è un piccolo piazzale con giardino, confinante con un fabbricato contenente locali adibiti a deposito, di cui uno è attrezzato a centrale di trasformazione elettrica. Sul piazzale si accede dall'ingresso secondario che si apre sulla strada privata che completa il compendio degli immobili oggetto dell'esecuzione.

Tutta l'area, ad eccezione della strada privata, risulta essere recintata.

Caratteristiche zona: extraurbana a vocazione artigianale, commerciale, produttiva

Area Urbanistica: periferica produttiva a traffico locale ed intercomunale con parcheggi scarsi

Servizi offerti dalla zona: Vigili del Fuoco, ASL, servizi ristorazione e bar, attività commerciali e artigianali

Caratteristiche zone limitrofe: Commerciali - Produttive, Agricole

Importanti centri limitrofi: Montesarchio (comune di localizzazione), Cervinara (AV), Airola (BN), Sant'Agata dei Goti (BN)

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Taburno-Camposauro, Parco Regionale del Partenio

Attrazioni storiche: Centro storico di Montesarchio e Museo Archeologico Nazionale del Sannio, Chiesa della SS. Annunziata ad Airola, Centro storico di Sant'Agata dei Goti

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 7 Appia, Stazione Ferroviaria San Martino VC, Montesarchio, Pannarano

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo Corpo 1 - Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi

Stato di possesso: Libero

Note: All'interno sono ricoverate autovetture di proprietà del debitore

Identificativo Corpo 2 - Piazzale Ente Urbano corte comune con localizzati depositi, tettoie

Stato di possesso: Libero

Note: All'interno sono ubicati depositi tettoie con materiale ricoverato di proprietà del debitore

Identificativo Corpo 3 - Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti

Stato di possesso: Locato

Note:

- i cespiti censiti al locale C.F. al f. 29, p.lla 315, sub 5, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11, nonché al locale C.T. al f. 177 sono stati locati alla xxxxxxxxxxx xxxxxx xxxx x xxxx con contratto del 10.10.2015, registrato il 15.10.2015, per la durata di anni 8, con decorrenza 10.10.2015 con pagamento di un canone annuale di euro 20.400,00 da corrispondersi in 3 rate quadrimestrali posticipate di euro 6.800,00 cadauna; (All. 3)

- i cespiti censiti al locale C.F. al f. 29, p.lla 315, sub 2, sub 3, sub 4, sub 6, sub 7 sono stati locati alla xxxxxxxxxxx xxxxxx xxxx x xxxx con contratto del 30.06.2016, registrato il 01°.07.2016, per la durata di anni 8, con decorrenza 01°.07.2016 con pagamento di un canone annuale di euro 12.000,00 da corrispondersi in 3 rate quadrimestrali posticipate di euro 4.000,00 cadauna; (All. 3)

Identificativo Corpo 4 - Depositi

Stato di possesso: Libero Deposito 1; Occupato Deposito 2

Note: Deposito 1 Libero; Deposito; 2 Occupato da cabina di trasformazione elettrica

Identificativo Corpo 5 - Piazzale fronte strada - Ente Urbano con localizzati immobili
Stato di possesso: Libero per la maggior parte; Locato per la parte posteriore (piazzale-giardino) al corpo 3

Note:

- i cespiti censiti al locale C.F. al f. 29, p.lla 315, sub 5, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11, nonché al locale C.T. al f. 177 sono stati locati alla xxxxxxxxxxx xxxxxx xxxx x xxxx con contratto del 10.10.2015, registrato il 15.10.2015, per la durata di anni 8, con decorrenza 10.10.2015 con pagamento di un canone annuale di euro 20.400,00 da corrispondersi in 3 rate quadrimestrali posticipate di euro 6.800,00 cadauna; (All. 3)

Identificativo Corpo 6 - Terreno adibito a strada interna

Stato di possesso: Locato

- il cespite è stato locato alla xxxxxxxxxxx xxxxxx xxxx x xxxx con contratto del 10.10.2015, registrato il 15.10.2015, per la durata di anni 8, con decorrenza 10.10.2015 con pagamento di un canone annuale di euro 20.400,00 da corrispondersi in 3 rate quadrimestrali posticipate di euro 6.800,00 cadauna; (All. 3)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento all'articolo Reg. Part. 1132 Reg. Gen. 1335 del 07/02/2018, a favore: BPER Banca SPA, con sede in Modena (MO), c.f. 0115323060 \ contro: xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxx xxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxx xxx, c.f.: xxxxxxxxxxx, titolare della piena proprietà. (All. 4)

4.2. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento all'articolo Reg. Part. 457 Reg. Gen. 5327 del 01/06/2017, per la somma di Euro 600.000,00 a garanzia di Euro 441.004,20 a favore: Banca Popolare Pugliese Soc. Cop. per Azioni, con sede in Parabita (LE), c.f.: 02848590754 \ contro (fra l'altro): xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxx xxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxx xxx, c.f.: xxxxxxxxxxx, titolare della piena proprietà. (All. 4)

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento all'articolo Reg. Part. 1936 Reg. Gen. 15200 del 05/12/2008, per la somma di Euro 2.700.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario a favore: Banca della Campania SPA, con sede a Napoli (NA), c.f.: 04504971211 \ contro: xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxx xxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxx xxx, c.f.: xxxxxxxxxxx, titolare della piena proprietà. (All. 4)

4.3. Atti di asservimento urbanistico:

- Atto d'obbligo in favore del Comune di Montesarchio per la fruizione per gli spazi di uso collettivo dell'area sita alla Via Napoli, Zona Cc di P.R.G., Rep. n. 10 del 04/03/2009 (art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - D.M. 1444\1968, tra Comune di Montesarchio, Piazza san Francesco Montesarchio (BN) c.f.: 80000980625 e sig. xxxxxxxxxxx xxxxxx rappresentante legale della xxxxxx xxx con sede legale in xxxxxxxxxxx xxx S.S. Appia Km 240+720. (All. 8)

4.4. Altre limitazioni d'uso:

- i cespiti censiti al locale C.F. al f. 29, p.la 315, sub 5, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11, nonché al locale C.T. al f. 177, stradina interna di collegamento, sono stati locati alla xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxx x xxxx con contratto del 10.10.2015, registrato il 15.10.2015, per la durata di anni 8, con decorrenza 10.10.2015 con pagamento di un canone annuale di euro 20.400,00 da corrispondersi in 3 rate quadrimestrali posticipate di euro 6.800,00 cadauna; (All. 3)

- i cespiti censiti al locale C.F. al f. 29, p.la 315, sub 2, sub 3, sub 4, sub 6, sub 7 sono stati locati alla xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxx x xxxx con contratto del 30.06.2016, registrato il 01°.07.2016, per la durata di anni 8, con decorrenza 01°.07.2016 con pagamento di un canone annuale di euro 12.000,00 da corrispondersi in 3 rate quadrimestrali posticipate di euro 4.000,00 cadauna; (All. 3)

- Corpo 4 - Deposito 2, attrezzato come Cabina di Trasformazione Elettrica

4.5. Misure Penali:

- Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Identificativo Corpo 1 - Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI al piano T \ NO al piano 1

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato

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 2 - Piazzale Ente Urbano corte comune con localizzati depositi, tettoie

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato

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 3 - Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI al piano T \ NO ai piani 1,2,3

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato

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 4 - Depositi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato

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 5 - Piazzale fronte strada - Ente Urbano con localizzati immobili
Stato di possesso: Libero per la maggior parte; Locato per la parte posteriore (piazzale-giardino) al corpo 3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato
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 6 - Terreno adibito a strada interna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato
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: xxxxxx xxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxx xxxx il xxxxxxxxxxxx, proprietario/i ante ventennio al **05/04/2005**, del foglio mappale 248 e 415 all'epoca mappale 65. In forza di atto di divisione del 21/10/1992 Rep. 223620, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento all'articolo Reg. Part. 9175 Reg. Gen. 10415 dell'11/11/1992.

Foglio 29 mappale 315 sub 2,3,4 (oggi accorpati in sub 12), 5 e 6

Titolare\Proprietario: xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxx di xxxxxxx xxxxxxxxxxx, ora xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxx xxxxxx xxx xxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxx xxx, c.f.: xxxxxxxxxxx, dal 20/01/1993 ad oggi, piena proprietà unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 29 mappale 315 sub 2 e 3, in forza di atto di acquisto del 20\12\1990 Rep. 14721, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento all'articolo Reg. Part. 694 Reg. Gen. 759 del 17/01/1991 dalla società xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxx xxx, titolare della piena proprietà e successivo atto di rettifica trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento all'articolo Reg. Part. 466 Reg. Gen. 530 del 20/01/1993 in quanto non erano

	n. 1862 del 31/07/1979
Concessione Edilizia	Comune di Montesarchio, n. 2298 del 15/01/1982
Permesso di Costruire	Comune di Montesarchio, n. 104 del 23.11.2006
Condono Edilizio	Comune di Montesarchio, Permesso di Costruire n. 75 del 10.08.2006
Deposito Genio Civile	Deposito n. 1035 del 02/08/2007
Seconda Struttura annessa (ampliamento):	
Permesso di Costruire	Comune di Montesarchio, n. 63 del 14.09.2009
Relazione Paesaggistica	Presente
Vincoli	Atto d'obbligo rep. n. 10 del 4/03/2009, in favore del Comune di Montesarchio per la fruizione degli spazi per uso collettivo dell'area sita alla Via Napoli, Zona Cc del P.R.G.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Identificazione Corpo 2 - Piazzale Ente Urbano con corte comune, depositi, tettoie

Pratiche edilizie rilasciate sull'area:	
Permesso di Costruire	Comune di Montesarchio, n. 63 del 14.09.2009
Relazione Paesaggistica	Presente

Nota: I titoli edilizi si riferiscono all'ampliamento dell'Edificio Officina con Uffici che in parte ricade su Foglio 29 Particella 314

La presenza del sub 3 costituito dalle due tettoie e dal container, del sub 4 costituito dalla struttura di deposito-ricovero autoveicoli, non ha trovato riscontro in titoli autorizzativi presso il Comune di Montesarchio e alla luce della normativa riferita al Piano Territoriale Paesistico dell'ambito Massiccio del Taburno, zona RUA di Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro paesistico Ambientale, le opere non risulterebbero sanabili.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Identificazione Corpo 3 - Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti

Licenza Edilizia	Comune di Montesarchio, n. 912 del 04/02/1976 – non ritrovata ma richiamata in Concessione edilizia n. 1862 del 1979
Concessione Edilizia	Comune di Montesarchio, n. 1862 del 31/07/1979
Permesso di Costruire (ampliamento non realizzato)	Comune di Montesarchio, n. 63 del 14.09.2009

CILA per interventi di edilizia libera	Comune di Montesarchio prot. 5745 - 2016
CILA per interventi di edilizia libera	Comune di Montesarchio prot. 4222 - 2018
Relazione Paesaggistica	Presente

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Identificazione Corpo 4 - Depositi

Concessione Edilizia	Comune di Montesarchio, n. 2298 del 15/01/1982
Permesso di Costruire	Comune di Montesarchio, n. 104 del 23.11.2006
Condono Edilizio	Comune di Montesarchio, Permesso di Costruire n. 75 del 10.08.2006
Vincoli	Deposito 2 con armatura tecnica Cabina di Trasformazione Elettrica

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Identificazione Corpo 5 - Piazzale fronte strada - Ente Urbano

Pratiche edilizie rilasciate sull'area:	
Licenza Edilizia	Comune di Montesarchio, n. 912 del 04/02/1976 – non ritrovata ma richiamata in Concessione edilizia n. 1862 del 1979
Concessione Edilizia	Comune di Montesarchio, n. 1862 del 31/07/1979
Concessione Edilizia	Comune di Montesarchio, n. 2298 del 15/01/1982
Permesso di Costruire	Comune di Montesarchio, n. 104 del 23.11.2006
Condono Edilizio	Comune di Montesarchio, Permesso di Costruire n. 75 del 10.08.2006
Deposito Genio Civile	Deposito n. 1035 del 02/08/2007
Permesso di Costruire	Comune di Montesarchio, n. 63 del 14.09.2009
Relazione Paesaggistica	Presente

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Identificazione Corpo 6 – Terreno adibito a strada interna

Permesso di Costruire	Comune di Montesarchio, n. 63 del 14.09.2009
Relazione Paesaggistica	Presente

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2. Conformità urbanistica:

Identificazione Corpo 1 - Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi

Foglio 29, Particella 314, Sub 6, Categoria D/8 in Catasto Fabbricati

Strumento Urbanistico approvato	Piano Regolatore Generale
Atto di approvazione	Decreto Presidenza della Provincia di Benevento prot. n. 30396 del 08/10/2003
Zonizzazione	Zona Cc Produttiva a prevalenza commerciale
Strumento Urbanistico approvato	Piano Territoriale Paesistico ambito Massiccio del Taburno
Atto di approvazione	D.M. 30/09/1966, G.U. n. 251 del 25/10/1996
Zonizzazione	Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale
Strumento Urbanistico adottato	Piano Urbanistico Comunale
Atto di adozione	Delibera G.C. n. 89 del 11/05/2018
Zonizzazione	D1 Produttiva a prevalenza commerciale Area Archeologica tipo B

Nota: - Atto d'obbligo in favore del Comune di Montesarchio per la fruizione per gli spazi di uso collettivo dell'area sita alla Via Napoli, Zona Cc di P.R.G., Rep. n. 10 del 04/03/2009 (art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - D.M. 1444\1968, tra Comune di Montesarchio, Piazza san Francesco Montesarchio (BN) c.f.: 80000980625 e sig. xxxxxxxxxxx xxxxxxxx rappresentante legale della xxxxxx xxx con sede legale in xxxxxxxxxxxxxxxxxx S.S. Appia Km 240+720. (All. 8)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Identificazione Corpo 2 - Piazzale Ente Urbano con corte comune, depositi, tettoie

Foglio 29, Particella 314, Ente Urbano in Catasto Terreni

Foglio 29, Particella 314, sub 6 in Catasto Fabbricati

Strumento Urbanistico approvato	Piano Regolatore Generale
Atto di approvazione	Decreto Presidenza della Provincia di Benevento prot. n. 30396 del 08/10/2003
Zonizzazione	Zona Cc Produttiva a prevalenza commerciale metri quadri 3493 P4 Parco Agricolo metri quadri 5635
Strumento Urbanistico approvato	Piano Territoriale Paesistico ambito Massiccio del Taburno
Atto di approvazione	D.M. 30/09/1966, G.U. n. 251 del 25/10/1996
Zonizzazione	Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale
Strumento Urbanistico adottato	Piano Urbanistico Comunale
Atto di adozione	Delibera G.C. n. 89 del 11/05/2018
Zonizzazione	D1 Produttiva a prevalenza commerciale Area Archeologica tipo B

	EO Agricola Ordinaria a trasformazione controllata
--	--

Nota: La presenza del sub 3 costituito dalle due tettoie e dal container, del sub 4 costituito dalla struttura di deposito-ricovero autovetture, non ha trovato riscontro in titoli autorizzativi presso il Comune di Montesarchio e alla luce della normativa riferita al Piano Territoriale Paesistico dell'ambito Massiccio del Taburno, zona RUA di Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro paesistico Ambientale, le opere non risulterebbero sanabili.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica

Identificazione Corpo 3 - Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti

Foglio 29, particella 315, con sub 5,6,7,8,9,10,11,12 (accorpa 2,3,4) in Catasto Fabbricati

Strumento Urbanistico approvato	Piano Regolatore Generale
Atto di approvazione	Decreto Presidenza della Provincia di Benevento prot. n. 30396 del 08/10/2003
Zonizzazione	Zona Cc Produttiva a prevalenza commerciale
Strumento Urbanistico approvato	Piano Territoriale Paesistico ambito Massiccio del Taburno
Atto di approvazione	D.M. 30/09/1966, G.U. n. 251 del 25/10/1996
Zonizzazione	Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale
Strumento Urbanistico adottato	Piano Urbanistico Comunale
Atto di adozione	Delibera G.C. n. 89 del 11/05/2018
Zonizzazione	D1 Produttiva a prevalenza commerciale Area Archeologica tipo B

Nota: - Atto d'obbligo in favore del Comune di Montesarchio per la fruizione per gli spazi di uso collettivo dell'area sita alla Via Napoli, Zona Cc di P.R.G., Rep. n. 10 del 04/03/2009 (art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - D.M. 1444\1968, tra Comune di Montesarchio, Piazza san Francesco Montesarchio (BN) c.f.: 80000980625 e xxxxxxxxxx xxxxxx rappresentante legale della xxxxxx xxx con sede legale in xxxxxxxxxxxxxx xxxx S.S. Appia Km 240+720. (All. 8)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Identificazione Corpo 4 - Depositi

Foglio 29, particella 316, sub 1, 2 in Catasto Fabbricati

Strumento Urbanistico approvato	Piano Regolatore Generale
Atto di approvazione	Decreto Presidenza della Provincia di Benevento prot. n. 30396 del 08/10/2003
Zonizzazione	Zona Cc Produttiva a prevalenza commerciale
Strumento Urbanistico approvato	Piano Territoriale Paesistico ambito Massiccio del Taburno
Atto di approvazione	D.M. 30/09/1966, G.U. n. 251 del 25/10/1996
Zonizzazione	Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale

Strumento Urbanistico adottato	Piano Urbanistico Comunale
Atto di adozione	Delibera G.C. n. 89 del 11/05/2018
Zonizzazione	D1 Produttiva a prevalenza commerciale Area Archeologica tipo B

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Identificazione Corpo 5 - Piazzale fronte strada - Area Urbana
Foglio 29, particella 177, Ente Urbano in Catasto Terreni

Strumento Urbanistico approvato	Piano Regolatore Generale
Atto di approvazione	Decreto Presidenza della Provincia di Benevento prot. n. 30396 del 08/10/2003
Zonizzazione	Zona Cc Produttiva a prevalenza commerciale
Strumento Urbanistico approvato	Piano Territoriale Paesistico ambito Massiccio del Taburno
Atto di approvazione	D.M. 30/09/1966, G.U. n. 251 del 25/10/1996
Zonizzazione	Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale
Strumento Urbanistico adottato	Piano Urbanistico Comunale
Atto di adozione	Delibera G.C. n. 89 del 11/05/2018
Zonizzazione	D1 Produttiva a prevalenza commerciale Area Archeologica tipo B
Suscettività edilizia ulteriore	SI

Nota: - Atto d'obbligo in favore del Comune di Montesarchio per la fruizione per gli spazi di uso collettivo dell'area sita alla Via Napoli, Zona Cc di P.R.G., Rep. n. 10 del 04/03/2009 (art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - D.M. 1444\1968, tra Comune di Montesarchio, Piazza san Francesco Montesarchio (BN) c.f.: 80000980625 e xxxxxxxxxx xxxxxxxx rappresentante legale della xxxxxx xxx con sede legale in xxxxxxxxxxxxxx xxxx S.S. Appia Km 240+720. (All. 8)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Identificazione Corpo 6 – Terreno adibito a strada interna
Foglio 29, particella 248 in Catasto Terreni

Strumento Urbanistico approvato	Piano Regolatore Generale
Atto di approvazione	Decreto Presidenza della Provincia di Benevento prot. n. 30396 del 08/10/2003
Zonizzazione	Zona Cc Produttiva a prevalenza commerciale
Strumento Urbanistico approvato	Piano Territoriale Paesistico ambito Massiccio del Taburno
Atto di approvazione	D.M. 30/09/1966, G.U. n. 251 del 25/10/1996
Zonizzazione	Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale
Strumento Urbanistico adottato	Piano Urbanistico Comunale
Atto di adozione	Delibera G.C. n. 89 del 11/05/2018

Zonizzazione	D1 Produttiva a prevalenza commerciale Area Archeologica tipo B
--------------	--

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi di cui al punto Corpo 1

Il Corpo 1 è costituito da un edificio con destinazione Officina con Uffici. Il complesso è dato da due corpi di fabbrica annessi.

Il primo corpo di fabbrica si affaccia direttamente sul piazzale principale, è stato costruito originariamente alla fine degli anni '70 del secolo scorso e poi sottoposto a degli ampliamenti oggetto di condono edilizio. La sagoma è data da un rettangolo di circa 40x20 metri, con un'altezza interna utile sotto trave di 6 metri circa. La facciata è in pannelli prefabbricati di cemento a vista con rasante e nervature verticali. La struttura è prefabbricata in cemento armato precompresso. All'interno si presenta in una discreta condizione, con una pavimentazione industriale cementizia ed ambienti – parzialmente collocati ad un piano intermedio raggiungibile con scala interna - destinati ad ufficio con pavimento in gres, pareti intonacate, porte in legno. Gli infissi dell'edificio sono in alluminio. La struttura è dotata lungo il perimetro di ampi varchi carrabili con chiusure automatizzate. La struttura è dotata di impianti che necessitano di revisione complessiva.

Il secondo corpo di fabbrica è una struttura quasi quadrata di poco più di 22 metri di lato. L'altezza interna è congruente con quella del primo corpo. L'edificio è stato realizzato a seguito di permesso di costruire del 2009. La facciata è in pannelli prefabbricati di cemento a vista con rasante e superficie liscia. La struttura è prefabbricata in cemento armato precompresso.

Tra il primo ed il secondo corpo si colloca a tutta lunghezza una seconda teoria di ambienti ufficio e amministrazione con pavimenti in gres, pareti intonacate, impianti installati funzionanti e da revisionare.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx,
c.f. xxxxxxxxxxxx Piena Proprietà
Comproprietà: Nessuna

Superficie complessiva: 1824,95 mq circa

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1979-2009

Ha un'altezza utile interna di 6,00 ml circa

L'intero fabbricato è composto da un piano a tutt'altezza e un piano interno a destinazione ufficio

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

L'accesso al piano terra avviene sia dal fronte del piazzale principale, con affaccio su strada statale appia, che lateralmente. La struttura è in cemento armato precompresso prefabbricato con pannelli RDB coibentati. A piano terra si colloca un primo blocco uffici con affaccio su piazzale frontale. Gli ambienti sono per lo più delimitati da pareti industriali in alluminio e vetro a tutt'altezza. Gli infissi sono in alluminio. Il pavimento in lamparquet. Le condizioni generali sono buone. La struttura è per questa parte controsoffittata con pannellature antincendio del tipo knauf, plafoniere incassate, impianto di trattamento aria. L'impianto elettrico e di illuminazione risulta essere funzionante.

Un ampio ambiente, comunicante anche interamente con gli uffici, è dato dallo spazio di lavoro officina, con pavimento industriale di cemento e gli infissi metallici a grande apertura debordante coibentata e azionabili elettricamente. In questa parte dell'edificio l'altezza è quella interna massima di metri lineari 6 circa. Il soffitto presenta a vista le nervature delle travi dell'organismo strutturale. L'impianto elettrico è di tipo industriale con plafoniere a parete e lampade a soffitto. Attraverso una scala interna prefabbricata si raggiunge un ulteriore spazio adibito originariamente ad uffici, con pavimento di gres, tramezzi intonacati e tinteggiati, porte in legno. Tutti gli ambienti si presentano in condizioni discrete.

Una teoria di uffici, con servizi igienici ed altri locali di servizio separa con pannelli chiusi la prima parte dell'edificio dall'ampliamento dell'officina, costituito anch'esso da un corpo di fabbrica in cemento armato precompresso prefabbricato, grandi aperture debordanti coibentate. Lo spazio è indiviso con attrezzature d'officina a pavimento, sull'angolo in fondo a sinistra vi è la sala oli e gruppi. L'impianto elettrico è di tipo industriale con plafoniere a parete e lampade a soffitto. Gli ambienti si presentano in condizioni discrete.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Struttura	Prefabbricata in cemento armato precompresso
Pannellature	RDB Coibentate

Componenti edilizie e costruttive

Pavimenti	Industriale di cemento per Officina Lamparquet per Uffici piano T Gres per Uffici piano 1
Infissi	Metallici
Grandi aperture	Pannellature metalliche azionabili

Impianto elettrico

Esistente	SI
Epoca di realizzazione	Costruzione degli edifici
Tipologia	Civile per Uffici \ Industriale per Officina
Impianto a norma	Non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Impianto di trattamento aria \ Climatizzazione

Esistente	SI per Uffici al piano terra
Impianto a norma \ Certificazioni	Non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare ha individuato la superficie commerciale secondo il metodo stabilito dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate. Superfici principali: - Superficie utile netta calpestabile, incidenza al 100% - Muri perimetrali, incidenza al 100% fino allo spessore di 50 cm - Muri perimetrali in comunione, incidenza al 50% fino allo spessore massimo di 25 cm. La parte esterna - piazzale, computabile al 10%, non è stata presa in considerazione perché oggetto di valutazione separata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale\potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Officina primo capannone	sup. reale lorda	842,00	1,00	842,00
Officina ampliamento	sup. reale lorda	539,00	1,00	539,00
Uffici e servizi	sup. reale lorda	459,00	1,00	459,00

**Descrizione: Piazzale Ente Urbano con corte comune, depositi, tettoie di cui al punto
Corpo 2**

Il Corpo 2 è costituito da un piazzale di complessivi metri quadrati 9128, sul quale insistono una struttura coperta di ricovero automezzi di metri quadri circa 225, una tettoia di ricovero per biciclette di metri quadri circa 198, una struttura container prefabbricato di metri quadri circa 21, una tettoia di ricovero magazzino materiali di metri quadri circa 548. Le strutture sono prefabbricate con pilastri metallici e coperture in lamiera. Il container è un prefabbricato in pannelli preformati ed assemblati.

Il piazzale è piano ed asfaltato. Su di esso affaccia anche il Corpo 1, lato posteriore – ampliamento.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx,
c.f. xxxxxxxxxxxx Piena Proprietà
Comproprietà: Nessuna

Superficie complessiva: 9128,00 mq circa

È posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Il piazzale è accessibile direttamente dalla Via Campolungo oltre che da collegamento interno nell'ambito dell'intero lotto recintato comprendente i beni oggetto della procedura. Su di esso insistono delle strutture di ricovero in complessive discrete condizioni ma non dotate di titolo edilizio.

La recinzione è data da pilastri in calcestruzzo armato con pannelli ciechi in calcestruzzo sormontati da ringhiera in ferro verniciata. Sul versante di confine con altra proprietà esterna al lotto la recinzione è cieca priva di ringhiera.

L'asfalto si presenta in condizioni generali di usura e con parti con sconnessioni e/o rotture. Il piazzale ha un impianto di illuminazione con fari su palo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Manto stradale	Tappetino bituminoso e asfalto
----------------	--------------------------------

Componenti edilizie e costruttive

Recinzione	Calcestruzzo e ringhiera di ferro
------------	-----------------------------------

Impianto elettrico-illuminazione

Esistente	SI
Epoca di realizzazione	2009
Tipologia	Industriale per esterni - alim. fotovoltaico

Impianto a norma	Non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma
------------------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare ha individuato la superficie commerciale secondo il metodo stabilito dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate. Superfici principali: - Superficie utile netta calpestabile, incidenza al 100%. La superficie degli immobili non dotati di titolo autorizzativo non è stata scomputata. La superficie della parte dell'immobile Corpo 1 che insiste sul piazzale è stata scomputata. Si è poi ritenuto di differenziare il calcolo della consistenza per destinazioni urbanistiche dei suoli.

Destinazione	Parametro	Superficie reale\potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Sup. Complessiva	sup. reale	9612,00	1,00	9612,00
Sup. Piazzale al netto del Corpo 1	sup. reale netta	9154,00	1,00	9154,00
Sup. Piazzale Zona omogenea Cc produttiva a prevalenza commerciale	sup. reale	3519,00	1,00	3519,00
Sup. Piazzale Zona omogenea P4 parco agricolo	sup. reale	5635,00	1,00	5635,00
Ingombro di superficie costruzioni presenti sul piazzale in conformità urbanistica				
Capannone ampliamento Corpo 1	sup. reale di ingombro	458,00		
Ingombro di superficie costruzioni presenti sul piazzale non in conformità urbanistica				
Tettoia ricovero biciclette (ex sub 3)	sup. reale di ingombro	198,00		
Container (ex sub 3)	sup. reale di ingombro	21,00		
Tettoia ricovero materiali (ex sub 3)	sup. reale di ingombro	548,00		
Deposito ricovero automezzi (ex sub 4)	sup. reale di ingombro	225,00		

Descrizione: Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti di cui al punto Corpo 3

Il Corpo 3 è costituito da un edificio con destinazione a servizi ed abitazioni.

Il corpo di fabbrica presenta un piano terra destinato ad uffici ed ampia sala esposizione. I piani superiori, due fuori terra ed uno sottotetto presentano complessivamente 7 appartamenti. L'edificio si presenta in discrete condizioni. le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. La copertura è parzialmente a falde.

Unità A – Piano Terra

Il Piano terra presenta un'ampia sala con quattro pilastri circolari, con pavimento in gres e controsoffitto in alluminio. La sala è vetrata con affaccio sul piazzale. Locali idonei ad uffici si aprono lungo di essa con accessi e aperture dalla sala stessa e/o ingressi indipendenti. L'altezza interna, pavimento solaio di soffitto è 4 metri, al lordo della controsoffittatura. Dal lato opposto rispetto al piazzale che si affaccia sul fronte strada si colloca il vano scala che collega ai piani superiori.

Al piano terra i pavimenti sono in gres o in granito, le pareti intonacate, gli impianti funzionanti e da revisionare. Le condizioni di manutenzione sono buone.

Unità B – Piano Primo

Appartamento ristrutturato per centro assistenziale di ricovero, con otto stanze, disimpegno, servizi igienici comuni e tre bagni, due balconi. Le condizioni di manutenzione sono modeste. Gli impianti sono funzionanti ma da revisionare. Il riscaldamento è autonomo. I servizi igienici sono parzialmente funzionanti e richiedono lavori di manutenzione. Gli interni sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in gres, le porte in legno. Le finiture sono modeste. Altezza interna metri 3.

Unità C – Piano Primo

Appartamento ristrutturato in buone condizioni complessive, buon livello di finitura, costituito da sala, tre stanze, cucina, ripostiglio, doppio servizio igienico, due balconi. Gli impianti sono funzionanti. Il riscaldamento è autonomo. Il pavimento è in parquet, le porte con telaio laccato e anta a vetro, i bagni con pavimento e rivestimento in gres. le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finiture sono di buon livello. Altezza interna metri 3.

Unità D – Piano Secondo

Appartamento ristrutturato per centro assistenziale di ricovero, con quattro stanze, disimpegno, servizi igienici comuni e bagno, due balconi. Le condizioni di manutenzione sono modeste. Gli impianti sono funzionanti ma da revisionare. Il riscaldamento è autonomo. I servizi igienici sono parzialmente funzionanti e richiedono lavori di manutenzione. Gli interni sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in gres, le porte in legno non sono sempre presenti. Le finiture sono modeste. Altezza interna metri 3.

Unità E – Piano Secondo

Appartamento ristrutturato per centro assistenziale di ricovero, con quattro stanze, ampi disimpegni e corridoi, servizi igienici comuni e due bagni, due balconi. Le condizioni di manutenzione sono modeste. Gli impianti sono funzionanti ma da revisionare. Il riscaldamento è autonomo. I servizi igienici sono parzialmente funzionanti e richiedono lavori di manutenzione. Gli interni sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in gres, le porte in legno. Le finiture sono modeste. Altezza interna metri 3.

Unità F – Piano Secondo

Appartamento ristrutturato per centro assistenziale di ricovero, con cinque stanze, disimpegno e corridoi, due bagni, due balconi. Le condizioni di manutenzione sono modeste. Gli impianti sono funzionanti ma da revisionare. Il riscaldamento è autonomo. I servizi igienici sono parzialmente funzionanti e richiedono lavori di manutenzione. Gli interni sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in gres, le porte in legno. Le finiture sono modeste. Altezza interna metri 3.

Unità G – Piano Terzo

Appartamento ristrutturato per centro assistenziale di ricovero, con cinque stanze, disimpegno e corridoi, due bagni, balcone e terrazzo. Le condizioni di manutenzione sono modeste. Gli impianti sono funzionanti ma da revisionare. Il riscaldamento è autonomo. I servizi igienici sono parzialmente funzionanti e richiedono lavori di manutenzione. Gli interni sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in gres, le porte in legno. Le finiture sono modeste. Altezza variabile, massima interna metri 3,4, abitabile.

Unità H – Piano Terzo

Appartamento ristrutturato per centro assistenziale di ricovero, con quattro stanze, disimpegno e corridoi, due bagni, ripostiglio, balcone e terrazzo. Le condizioni di manutenzione sono modeste. Gli impianti sono funzionanti ma da revisionare. Il riscaldamento è autonomo. I servizi igienici sono parzialmente funzionanti e richiedono lavori di manutenzione. Gli interni sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in gres, le porte in legno. Le finiture sono modeste. Altezza massima interna metri 3,4.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx,
c.f. xxxxxxxxxxxx Piena Proprietà
Comproprietà: Nessuna

Unità A – Piano Terra

Superficie complessiva: 425,00 mq circa

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: anni '70 del novecento

Ha un'altezza utile interna di 4,00 ml circa al lordo della controsoffittatura

Stato di manutenzione generale: discreto

Superfici comuni a tutte le unità:

Vano scala e pianerottolo interno: 20 mq circa

Piazzale - Giardino esterno: 770 mq circa

Condizioni generali dell'immobile: Il Piano terra presenta un'ampia sala con quattro pilastri circolari, con pavimento in gres e controsoffitto in alluminio. La sala è vetrata con affaccio sul piazzale. Locali idonei ad uffici si aprono lungo di essa con accessi e aperture dalla sala stessa e/o ingressi indipendenti. L'altezza interna, pavimento solaio di soffitto è 4 metri, al lordo della controsoffittatura.

Dal lato opposto rispetto al piazzale che si affaccia sul fronte strada si colloca il vano scala che collega ai piani superiori.

Al piano terra i pavimenti sono in gres o in granito, le pareti intonacate, gli impianti funzionanti e da revisionare. Le condizioni di manutenzione sono buone.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali**

Struttura	Cemento armato
-----------	----------------

Componenti edilizie e costruttive

Pavimenti	Gres Granito parte degli uffici
Infissi	Vetrare con telaio a scomparsa metallico Infissi in alluminio preverniciato scatolare

Impianto elettrico

Esistente	SI
Epoca di realizzazione	Costruzione degli edifici
Tipologia	Civile per Uffici
Impianto a norma	Certificazioni non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Impianto di riscaldamento

Esistente	SI con termoconvettori per Uffici al piano terra
Impianto a norma \ Certificazioni	Non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare ha individuato la superficie commerciale secondo il metodo stabilito dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate. Superfici principali: - Superficie utile netta calpestabile, incidenza al 100% - Muri perimetrali, incidenza al 100% fino allo spessore di 50 cm - Muri perimetrali in comunione, incidenza al 50% fino allo spessore massimo di 25 cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale\potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Servizi-Uffici	sup. reale lorda	446,25	1,00	446,25

Unità B – Piano Primo

Superficie complessiva: 302,68 mq circa

È posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: anni '70 del novecento

Ha un'altezza utile interna di 3,00 ml circa

Stato di manutenzione generale: scarso

Superfici comuni a tutte le unità:

Vano scala e pianerottolo interno: 20 mq circa

Piazzale - Giardino esterno: 770 mq circa

Condizioni generali dell'immobile: Appartamento ristrutturato per centro assistenziale di ricovero. L'appartamento ha ingresso frontale al vano scala, con disimpegno d'ingresso con servizi igienici comuni, stanza e ripostiglio, ulteriore disimpegno-corridoio ad L su cui insistono sette ambienti e tre servizi igienici.

Le condizioni di manutenzione sono modeste. Gli impianti sono funzionanti ma da revisionare. Il riscaldamento è autonomo. I servizi igienici sono parzialmente funzionanti e richiedono lavori di manutenzione. Gli interni sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in gres, le porte in legno. Le finiture sono modeste. Altezza interna metri 3.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali**

Struttura	Cemento armato
-----------	----------------

Componenti edilizie e costruttive

Pavimenti	Gres
-----------	------

Infissi	Infissi in alluminio preverniciato scatolare
---------	--

Impianto elettrico

Esistente	SI
Epoca di realizzazione	Costruzione degli edifici
Tipologia	Civile per abitazione
Impianto a norma	Certificazioni non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Impianto di riscaldamento

Esistente	SI con radiatori e caldaia a parete esterna
Impianto a norma \ Certificazioni	Non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare ha individuato la superficie commerciale secondo il metodo stabilito dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate. Superfici principali: - Superficie utile netta calpestabile, incidenza al 100% - Muri perimetrali, incidenza al 100% fino allo spessore di 50 cm - Muri perimetrali in comunione, incidenza al 50% fino allo spessore massimo di 25 cm - Sottotetti non abitabili, incidenza al 35% Superfici di ornamento: - Balconi e lastrici solari, incidenza al 25% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10% - Terrazzi e logge, incidenza al 35% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10% - Portici e patii, incidenza al 35% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10%

Destinazione	Parametro	Superficie reale\potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup. reale lorda	271,41	1,00	271,41
Balconi	sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
Balconi	sup. reale lorda	20,91	0,10	2,09

Unità C – Piano Primo

Superficie complessiva: 202,45 mq circa

È posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: anni '70 del novecento

Ha un'altezza utile interna di 3,00 ml circa

Stato di manutenzione generale: buono

Superfici comuni a tutte le unità:

Vano scala e pianerottolo interno: 20 mq circa

Piazzale - Giardino esterno: 770 mq circa

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in buone condizioni, con ingresso, salone e accesso alla cucina dal lato opposto, corridoio con doppio bagno e tre camere. Gli impianti sono funzionanti. Il riscaldamento è autonomo. Il pavimento è in parquet e in gres nei servizi, le porte con telaio laccato e anta a vetro, i bagni con pavimento e rivestimento in gres. le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finiture sono di buon livello. Altezza interna metri 3.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali**

Struttura	Cemento armato
-----------	----------------

Componenti edilizie e costruttive

Pavimenti	Parquet e Gres
Infissi	Infissi in alluminio preverniciato scatolare

Impianto elettrico

Esistente	SI
Epoca di realizzazione	Costruzione degli edifici
Tipologia	Civile per abitazione
Impianto a norma	Certificazioni non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Impianto di riscaldamento

Esistente	SI con radiatori e caldaia a parete esterna
Impianto a norma \ Certificazioni	Non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare ha individuato la superficie commerciale secondo il metodo stabilito dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate. Superfici principali: - Superficie utile netta calpestabile, incidenza al 100% - Muri perimetrali, incidenza al 100% fino allo spessore di 50 cm - Muri perimetrali in comunione, incidenza al 50% fino allo spessore massimo di 25 cm - Sottotetti non abitabili, incidenza al 35% Superfici di ornamento: - Balconi e lastrici solari, incidenza al 25% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10% - Terrazzi e logge, incidenza al 35% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10% - Portici e patii, incidenza al 35% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10%

Destinazione	Parametro	Superficie reale\potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup. reale lorda	168,00	1,00	168,00
Balconi	sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
Balconi	sup. reale lorda	17,45	0,10	1,75

Unità D – Piano Secondo

Superficie complessiva: 172,76 mq circa

È posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: anni '70 del novecento

Ha un'altezza utile interna di 3,00 ml circa

Stato di manutenzione generale: scarso

Superfici comuni a tutte le unità:

Vano scala e pianerottolo interno: 20 mq circa

Piazzale - Giardino esterno: 770 mq circa

Condizioni generali dell'immobile: Appartamento ristrutturato per centro assistenziale di ricovero. L'appartamento si presenta in modeste condizioni, con ingresso, salone e accesso alla cucina e stanza, corridoio con servizi igienici in comune, bagno e due camere. Le condizioni di manutenzione sono modeste. Gli impianti sono funzionanti ma da

revisionare. Il riscaldamento è autonomo con radiatori e caldaia murale esterna. I servizi igienici sono parzialmente funzionanti e richiedono lavori di manutenzione. Gli interni sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in gres, le porte in legno non sono sempre presenti. Le finiture sono modeste. Altezza interna metri 3.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Struttura	Cemento armato
-----------	----------------

Componenti edilizie e costruttive

Pavimenti	Gres
Infissi	Infissi in alluminio preverniciato scatolare

Impianto elettrico

Esistente	SI
Epoca di realizzazione	Costruzione degli edifici
Tipologia	Civile per abitazione
Impianto a norma	Certificazioni non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Impianto di riscaldamento

Esistente	SI con radiatori e caldaia a parete esterna
Impianto a norma \ Certificazioni	Non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare ha individuato la superficie commerciale secondo il metodo stabilito dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate. Superfici principali: - Superficie utile netta calpestabile, incidenza al 100% - Muri perimetrali, incidenza al 100% fino allo spessore di 50 cm - Muri perimetrali in comunione, incidenza al 50% fino allo spessore massimo di 25 cm - Sottotetti non abitabili, incidenza al 35% Superfici di ornamento: - Balconi e lastrici solari, incidenza al 25% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10% - Terrazzi e logge, incidenza al 35% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10% - Portici e patii, incidenza al 35% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10%

Destinazione	Parametro	Superficie reale\potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup. reale lorda	143,10	1,00	143,10
Balconi	sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
Balconi	sup. reale lorda	11,00	0,10	1,10

Unità E – Piano Secondo

Superficie complessiva: 168,20 mq circa

È posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: anni '70 del novecento

Ha un'altezza utile interna di 3,00 ml circa

Stato di manutenzione generale: scarso

Superfici comuni a tutte le unità:

Vano scala e pianerottolo interno: 20 mq circa

Piazzale - Giardino esterno: 770 mq circa

Condizioni generali dell'immobile: Appartamento ristrutturato per centro assistenziale di ricovero. L'appartamento si presenta in modeste condizioni, con ingresso frontale al corpo scala, doppio corridoio con salone e accesso ai servizi igienici comuni e ripostiglio, doppio bagno e tre camere. Le condizioni di manutenzione sono modeste. Gli impianti sono funzionanti ma da revisionare. Il riscaldamento è autonomo con radiatori e caldaia murale esterna. I servizi igienici sono parzialmente funzionanti e richiedono lavori di manutenzione. Gli interni sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in gres, le porte in legno non sono sempre presenti. Le finiture sono modeste. Altezza interna metri 3.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali**

Struttura	Cemento armato
-----------	----------------

Componenti edilizie e costruttive

Pavimenti	Gres
Infissi	Infissi in alluminio preverniciato scatolare

Impianto elettrico

Esistente	SI
Epoca di realizzazione	Costruzione degli edifici
Tipologia	Civile per abitazione
Impianto a norma	Certificazioni non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Impianto di riscaldamento

Esistente	SI con radiatori e caldaia a parete esterna
Impianto a norma \ Certificazioni	Non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare ha individuato la superficie commerciale secondo il metodo stabilito dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate. Superfici principali: - Superficie utile netta calpestabile, incidenza al 100% - Muri perimetrali, incidenza al 100% fino allo spessore di 50 cm - Muri perimetrali in comunione, incidenza al 50% fino allo spessore massimo di 25 cm - Sottotetti non abitabili, incidenza al 35% Superfici di ornamento: - Balconi e lastrici solari, incidenza al 25% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10% - Terrazzi e logge, incidenza al 35% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10% - Portici e patii, incidenza al 35% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10%

Destinazione	Parametro	Superficie reale\potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup. reale lorda	159,92	1,00	159,92
Balconi	sup. reale lorda	15,90	0,25	3,98

Unità F – Piano Secondo

Superficie complessiva: 172,18 mq circa

È posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: anni '70 del novecento

Ha un'altezza utile interna di 3,00 ml circa

Stato di manutenzione generale: scarso

Superfici comuni a tutte le unità:

Vano scala e pianerottolo interno: 20 mq circa

Piazzale - Giardino esterno: 770 mq circa

Condizioni generali dell'immobile: Appartamento ristrutturato per centro assistenziale di ricovero. L'appartamento si presenta in modeste condizioni, con ingresso, accesso a due camere, corridoio con doppio bagno e tre camere. Le condizioni di manutenzione sono modeste. Gli impianti sono funzionanti ma da revisionare. Il riscaldamento è autonomo con radiatori e caldaia murale esterna. I servizi igienici sono parzialmente funzionanti e richiedono lavori di manutenzione. Gli interni sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in gres, le porte in legno non sono sempre presenti. Le finiture sono modeste. Altezza interna metri 3.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali**

Struttura	Cemento armato
-----------	----------------

Componenti edilizie e costruttive

Pavimenti	Gres
Infissi	Infissi in alluminio preverniciato scatolare

Impianto elettrico

Esistente	SI
Epoca di realizzazione	Costruzione degli edifici
Tipologia	Civile per abitazione
Impianto a norma	Certificazioni non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Impianto di riscaldamento

Esistente	SI con radiatori e caldaia a parete esterna
Impianto a norma \ Certificazioni	Non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare ha individuato la superficie commerciale secondo il metodo stabilito dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate. Superfici principali: - Superficie utile netta calpestabile, incidenza al 100% - Muri perimetrali, incidenza al 100% fino allo spessore di 50 cm - Muri perimetrali in comunione, incidenza al 50% fino allo spessore massimo di 25 cm - Sottotetti non abitabili, incidenza al 35% Superfici di ornamento: - Balconi e lastrici solari, incidenza al 25% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10% - Terrazzi e logge, incidenza al 35% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10% - Portici e patii, incidenza al 35% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10%

Destinazione	Parametro	Superficie reale\potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup. reale lorda	141,70	1,00	141,70
Balconi	sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
Balconi	sup. reale lorda	12,23	0,10	1,22

Unità G – Piano Terzo

Superficie complessiva: 175,15 mq circa

È posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: anni '70 del novecento

Ha un'altezza variabile, massima interna metri 3,4 ml circa

Stato di manutenzione generale: scarso

Superfici comuni a tutte le unità:

Vano scala e pianerottolo interno: 20 mq circa

Piazzale - Giardino esterno: 770 mq circa

Condizioni generali dell'immobile: Appartamento ristrutturato per centro assistenziale di ricovero, con cinque stanze, disimpegno e corridoi, due bagni, balcone e terrazzo. Le condizioni di manutenzione sono modeste. Gli impianti sono funzionanti ma da revisionare. Il riscaldamento è autonomo. I servizi igienici sono parzialmente funzionanti e richiedono lavori di manutenzione. Gli interni sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in gres, le porte in legno. Le finiture sono modeste. Altezza variabile, massima interna metri 3,4, abitabile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Struttura	Cemento armato
-----------	----------------

Componenti edilizie e costruttive

Pavimenti	Gres
Infissi	Infissi in alluminio preverniciato scatolare

Impianto elettrico

Esistente	SI
Epoca di realizzazione	Costruzione degli edifici
Tipologia	Civile per abitazione
Impianto a norma	Certificazioni non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Impianto di riscaldamento

Esistente	SI con radiatori e caldaia a parete esterna
Impianto a norma \ Certificazioni	Non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare ha individuato la superficie commerciale secondo il metodo stabilito dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate. Superfici principali: - Superficie utile netta calpestabile, incidenza al 100% - Muri perimetrali, incidenza al 100% fino allo spessore di 50 cm - Muri perimetrali in comunione,

incidenza al 50% fino allo spessore massimo di 25 cm - Sottotetti non abitabili, incidenza al 35% Superfici di ornamento: - Balconi e lastrici solari, incidenza al 25% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10% - Terrazzi e logge, incidenza al 35% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10% - Portici e patii, incidenza al 35% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10%

Destinazione	Parametro	Superficie reale\potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup. reale lorda	153,46	1,00	153,46
Balconi	sup. reale lorda	7,1	0,25	1,78
Terrazzo	sup. reale lorda	21,90	0,35	7,67

Unità H – Piano Terzo

Superficie complessiva: 171,35 mq circa

È posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: anni '70 del novecento

Ha un'altezza variabile, massima interna metri 3,4 ml circa

Stato di manutenzione generale: scarso

Superfici comuni a tutte le unità:

Vano scala e pianerottolo interno: 20 mq circa

Piazzale - Giardino esterno: 770 mq circa

Condizioni generali dell'immobile: Appartamento ristrutturato per centro assistenziale di ricovero, con quattro stanze, corridoio, due bagni, balcone e terrazzo. Le condizioni di manutenzione sono modeste. Gli impianti sono funzionanti ma da revisionare. Il riscaldamento è autonomo. I servizi igienici sono parzialmente funzionanti e richiedono lavori di manutenzione. Gli interni sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in gres, le porte in legno. Le finiture sono modeste. Altezza variabile, massima interna metri 3,4, abitabile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Struttura	Cemento armato
-----------	----------------

Componenti edilizie e costruttive

Pavimenti	Gres
Infissi	Infissi in alluminio preverniciato scatolare

Impianto elettrico

Esistente	SI
Epoca di realizzazione	Costruzione degli edifici
Tipologia	Civile per abitazione
Impianto a norma	Certificazioni non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Impianto di riscaldamento

Esistente	SI con radiatori e caldaia a parete esterna
Impianto a norma \ Certificazioni	Non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare ha individuato la superficie commerciale secondo il metodo stabilito dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate. Superfici principali: - Superficie utile netta calpestabile, incidenza al 100% - Muri perimetrali, incidenza al 100% fino allo spessore di 50 cm - Muri perimetrali in comunione, incidenza al 50% fino allo spessore massimo di 25 cm - Sottotetti non abitabili, incidenza al 35% Superfici di ornamento: - Balconi e lastrici solari, incidenza al 25% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10% - Terrazzi e logge, incidenza al 35% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10% - Portici e patii, incidenza al 35% applicabile fino a 25 mq. di superficie, l'eccedenza ha un'incidenza al 10%

Destinazione	Parametro	Superficie reale\potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup. reale lorda	149,47	1,00	149,47
Balconi	sup. reale lorda	7,1	0,25	1,78
Terrazzo	sup. reale lorda	21,90	0,35	7,67

Descrizione: Depositi di cui al punto Corpo 4

Il Corpo 4 è costituito da tre locali collocati in una costruzione di poco più di metri 4 di altezza ed una aggiunta più bassa.

Nella prima parte del corpo di fabbrica più alto e nello stabile più basso si individuano due locali deposito, il primo alto 4,10 metri ed il secondo alto 2,65 metri. Tra i due locali se ne individua uno centrale, adiacente ad entrambi, con ingresso (a differenza dei primi due che hanno accesso interno) direttamente sulla strada cieca e attrezzato a cabina di trasformazione elettrica.

Il deposito più alto risulta essere soppalcato.

La struttura è intonacata esternamente e internamente, pavimentata con piastrelle di gres, copertura inclinata. Le condizioni di manutenzione sono modeste.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx Piena Proprietà

Comproprietà: Nessuna; Deposito 2 con armatura elettrica di cabina di trasformazione

Superficie complessiva: 32,00 mq circa

È posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: anni '70 del novecento

Ha un'altezza utile interna variabile da 4,00 ml a 2,65 ml circa

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I depositi presentano condizioni generali modeste e di relativa incuria, gli infissi sono funzionanti, gli impianti non a norma.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali**

Struttura	Calcestruzzo e muratura
-----------	-------------------------

Componenti edilizie e costruttive

Pavimenti	Gres
Infissi	Metallici

Impianto elettrico

Esistente	SI
Impianto a norma	Certificazioni non ritrovate \ Impianto non a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare ha individuato la superficie commerciale secondo il metodo stabilito dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate. Superfici principali: - Depositi al 60% della superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale\potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Deposito 1	sup. reale lorda	20,00	0,60	12,00
Deposito 2	sup. reale lorda	12,00	0,60	7,20

Descrizione: Piazzale fronte strada - Area Urbana di cui al punto Corpo 5

Il corpo 5 è costituito da un piazzale di complessivi metri quadrati 7283, sul quale insistono il Capannone di cui al Corpo 1 e l'edificio di cui al Corpo 3. Il piazzale è piano e interamente asfaltato. Le condizioni del manto stradale sono discrete, anche se evidenti risultano rattoppi e lesioni capillari, con qualche piccolo e contenuto dissesto allo stadio iniziale. L'area è in diretto collegamento con il piazzale posteriore ed ha accesso dalla Strada provinciale per Bonea n. 83. L'intera area è recintata con ringhiera in ferro su alzata in calcestruzzo armato. L'area presenta un impianto di illuminazione con fari su pali.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx,
c.f. xxxxxxxxxxxx Piena Proprietà
Comproprietà: Nessuna

Superficie complessiva: 7283,00 mq circa

È posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Il piazzale è accessibile direttamente dalla Strada provinciale per Bonea n. 83 oltre che da collegamento interno nell'ambito dell'intero lotto recintato comprendente i beni oggetto della procedura. Su di esso insistono le individuate in questa procedura al Corpo 1 e Corpo 3.

Le condizioni del manto stradale sono discrete, anche se evidenti risultano rattoppi e lesioni capillari, con qualche piccolo e contenuto dissesto allo stadio iniziale. L'area è in diretto collegamento con il piazzale posteriore ed ha accesso dalla Strada provinciale per Bonea n. 83. L'intera area è recintata con ringhiera in ferro su alzata in calcestruzzo armato. L'area presenta un impianto di illuminazione con fari su pali.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali**

Manto stradale	Tappetino bituminoso e asfalto
----------------	--------------------------------

Componenti edilizie e costruttive

Recinzione	Calcestruzzo e ringhiera di ferro
------------	-----------------------------------

Impianto elettrico-illuminazione

Esistente	SI
Epoca di realizzazione	2009
Tipologia	Industriale per esterni
Impianto a norma	Non ritrovate \ Impianto da revisionare e messa a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare ha individuato la superficie commerciale secondo il metodo stabilito dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate. Superfici principali: - Superficie utile netta calpestabile, incidenza al 100%. La superficie a terra della parte dell'immobile Corpo 1 che insiste sul piazzale e dell'intero Corpo 3 sono state scomutate. Si è poi ritenuto di differenziare il calcolo della consistenza per destinazioni urbanistiche dei suoli.

Destinazione	Parametro	Superficie reale\potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Sup. Complessiva	sup. reale	7283,00	1,00	7283,00
Ingombro di superficie costruzioni presenti sul piazzale in conformità urbanistica				
Capannone Corpo 1	sup. reale di ingombro	1253,00		
Edificio Corpo 3	sup. reale di ingombro	478,00		
Depositi Corpo 4	sup. reale di ingombro	40		
Superficie libera da costruzioni				
Piazzale	sup. reale	7283 - (1253+478+40)	1,00	5512,00
Destinazioni urbanistiche				
Zona Cc satura	sup. reale	1912,00	1,00	1952,00
Zona Cc in fascia di rispetto stradale	sup. reale	2040,00	1,00	2040,00
Zona Cc potenziale edificabile	sup. reale	1560,00	1,00	1560,00

Descrizione: Terreno adibito a Strada interna di cui al punto Corpo 6

Il corpo 6 è costituito da una strada privata che si innesta lungo la Strada Statale Appia subito prima del piazzale Corpo 4, dal quale è separata dalla recinzione del piazzale stesso. Presenta una larghezza costante di circa 5,70 ml ed è cieca, confinando dal lato opposto del piazzale con un terreno incolto da cui è delimitata da un cordolo in calcestruzzo. La strada è cieca e conduce al piazzale-giardino retrostante all'edificio di cui al Corpo 3 e al piazzale di cui al Corpo 2. Le condizioni del manto stradale sono discrete, anche se evidenti risultano lesioni capillari, con qualche piccolo e contenuto dissesto allo stadio iniziale. La strada non presenta un impianto di illuminazione.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx,
c.f. xxxxxxxxxxxx Piena Proprietà
Comproprietà: Nessuna

Superficie complessiva: 410,00 mq circa

È posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

La strada è cieca e conduce al piazzale-giardino retrostante all'edificio di cui al Corpo 3 e al piazzale di cui al Corpo 2. Le condizioni del manto stradale sono discrete, anche se evidenti risultano lesioni capillari, con qualche piccolo e contenuto dissesto allo stadio iniziale. La strada non presenta un impianto di illuminazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali**

Manto stradale	Tappetino bituminoso e asfalto
----------------	--------------------------------

Componenti edilizie e costruttive

Recinzione	Cordolo in calcestruzzo
------------	-------------------------

Impianto elettrico-illuminazione

Esistente	No
-----------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare ha individuato la superficie commerciale secondo il metodo stabilito dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate. Superfici principali: - Superficie utile netta calpestabile, incidenza al 100%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale\potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Sup. Complessiva	sup. reale	410,00	1,00	410,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di stima:

Stima Sintetico-Comparativa basata sul più probabile valore di mercato.

Il sottoscritto esperto della stima ritiene di proseguire nella valutazione dei sopra riportati immobili formando un unico lotto di vendita, motivando la detta determinazione sulla base dei seguenti rilievi tecnici:

- L'omogeneità dell'area interamente recintata e conformata come un unico lotto destinato ad attività produttive e commerciali;
- L'omogeneità urbanistica dell'area che la rende idonea ad essere concepita come un sito articolato da utilizzare a fini produttivi e commerciali;
- La difficile ed artificiosa divisione del generoso piazzale su fronte strada, comune ai due edifici e che sconsiglia la divisione in più lotti.

La stima pertanto riguarda un compendio di beni articolati e differenziati, pertanto si espone di seguito il criterio di stima per ognuno dei corpi che concorrono nel lotto unico.

Nota: La stima pertanto riguarda un compendio di beni articolati e differenziati, pertanto si espone di seguito il criterio di stima per ognuno dei corpi che concorrono nel lotto unico.

8.2. Fonti di informazione:

Per ognuno dei corpi costituenti il lotto unico si sono consultate le seguenti fonti di informazione:

Catasto Terreni e Fabbricati Comune di Montesarchio (BN)

Ufficio Tecnico Comune di Montesarchio (BN)

Operatori, Agenzie, Siti Internet operanti nel settore e nell'area territoriale di riferimento dove sono ubicati gli immobili oggetto della stima

Interrogazione O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Anno 2020 \ Semestre 1 \ Comune di Montesarchio \ Fascia Extraurbana \ Zona Agricola

Nota: La stima pertanto riguarda un compendio di beni articolati e differenziati, pertanto si espone di seguito il criterio di stima per ognuno dei corpi che concorrono nel lotto unico.

Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi (individuato corpo 1)

Il bene è stato valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in base al più probabile valore di mercato e sulla scorta di informazioni assunte in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per le compravendite di immobili presenti su internet.

Il prezzo è stato determinato tenendo conto di tutti quei parametri che influenzano la stima (localizzazione, esposizione, accessibilità, rifiniture, manutenzione, vetustà ecc.).

Considerando la destinazione d'uso urbanistica della zona a prevalenza commerciale, considerando le articolazioni del complesso edilizio con spazi destinati specificamente ad area ufficio con finiture, impiantistica e tipologia spaziale differente, si è deciso di valutare specificamente la superficie officina e la superficie uffici differenziandole, pur concorrendo alla stima unitaria dell'immobile.

Quotazione O.M.I. - Risultato Interrogazione

Anno: 2020; Periodo: Semestre 1

Provincia: Benevento; Comune: Montesarchio; Fascia\Zona: Extraurbana\Zona Agricola

Destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannone industriale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato minimo (€/mq): 415,00

Valore di mercato massimo (€/mq): 475,00

Anno: 2020; Periodo: Semestre 1

Provincia: Benevento; Comune: Montesarchio; Fascia/Zona: Extraurbana/Zona Agricola

Destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato minimo (€/mq): 770,00

Valore di mercato massimo (€/mq): 990,00

Le indagini sono state svolte attraverso la lettura dei valori con la consultazione delle quotazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), i valori di mercato di beni siti nella stessa zona ed in quelle limitrofe riportati nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio, degli annunci presenti in internet sui siti specializzati nella compravendita di beni analoghi.

Nota:

L'indagine di mercato ha evidenziato come la condizione particolare dell'inserimento di aree ufficio all'interno di complessi produttivi in unico stabile ne determina, ovviamente, un deprezzamento fino al 15% rispetto al valore minimo.

Quindi le indagini svolte hanno portato alla conoscenza del sottoscritto di un valore medio di mercato da applicare ai beni oggetto di stima pari ad

€ 440,00/mq. per la superficie officina ed esposizione

€ 654,00/mq. per la parte destinata ad uffici

**Piazzale Ente Urbano corte comune, depositi, tettoie
(individuato corpo 2)**

Il bene è stato valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in base al più probabile valore di mercato e sulla scorta di informazioni assunte in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per le compravendite di immobili presenti su internet.

Il prezzo è stato determinato tenendo conto di tutti quei parametri che influenzano la stima (localizzazione, esposizione, accessibilità, rifiniture, manutenzione, vetustà ecc.).

Le indagini sono state svolte attraverso la lettura dei valori con la consultazione dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona ed in quelle limitrofe riportati nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio, dei professionisti operanti in zona e degli annunci presenti in internet sui siti specializzati nella compravendita di beni analoghi.

Quindi le indagini svolte hanno portato alla conoscenza del sottoscritto di un valore medio di mercato da applicare ai beni oggetto di stima pari ad

€ 5,00/mq. per area parcheggio asfaltata

€ 20,00/mq. per area edificabile saturo che necessita di abbinamento

Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti (individuato corpo 3)

Il bene è stato valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in base al più probabile valore di mercato e sulla scorta di informazioni assunte in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per le compravendite di immobili presenti su internet.

Il prezzo è stato determinato tenendo conto di tutti quei parametri che influenzano la stima (localizzazione, esposizione, accessibilità, rifiniture, manutenzione, vetustà ecc.).

La valutazione complessiva dell'immobile scaturisce dalla valutazione delle singole unità immobiliari data la differenza di destinazioni d'uso per piano ed il diverso grado di finitura e pregio degli stessi.

Quotazione O.M.I. - Risultato Interrogazione

Anno: 2020; Periodo: Semestre 1

Provincia: Benevento; Comune: Montesarchio; Fascia\Zona: Extraurbana\Zona Agricola

Destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato minimo (€/mq): 770,00

Valore di mercato massimo (€/mq): 990,00

Anno: 2020; Periodo: Semestre 1

Provincia: Benevento; Comune: Montesarchio; Fascia\Zona: Extraurbana\Zona Agricola

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato minimo (€/mq): 700,00

Valore di mercato massimo (€/mq): 1000,00

Le indagini sono state svolte attraverso la lettura dei valori con la consultazione delle quotazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), i valori di mercato di beni siti nella stessa zona ed in quelle limitrofe riportati nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio, dei professionisti operanti in zona e degli annunci presenti in internet sui siti specializzati nella compravendita di beni analoghi.

Nota:

Vi è la necessità di valutare che l'area servizi a piano terra dell'immobile si colloca all'interno di un'area più vasta recintata a carattere produttivo che ne limita l'articolazione delle fruibilità, determinando una quotazione in diminuzione rispetto al valore minimo O.M.I. per la tipologia uffici.

Quindi le indagini svolte hanno portato alla conoscenza del sottoscritto di un valore medio di mercato da applicare ai beni oggetto di stima pari ad

€ 750,00/mq. per la superficie destinata ad abitazione

€ 700,00/mq. per la parte destinata a servizi e uffici

€ 8,00/mq. per la parte destinata a piazzale esterno - giardino

Depositi (individuato corpo 4)

Il bene è stato valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in base al più probabile valore di mercato e sulla scorta di informazioni assunte in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per le compravendite di immobili presenti su internet.

Il prezzo è stato determinato tenendo conto di tutti quei parametri che influenzano la stima (localizzazione, esposizione, accessibilità, rifiniture, manutenzione, vetustà ecc.).

Quotazione O.M.I. - Risultato Interrogazione

Anno: 2020; Periodo: Semestre 1

Provincia: Benevento; Comune: Montesarchio; Fascia\Zona: Extraurbana\Zona Agricola

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato minimo (€/mq): 280,00
 Valore di mercato massimo (€/mq): 340,00

Le indagini sono state svolte attraverso la lettura dei valori con la consultazione delle quotazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), i valori di mercato di beni siti nella stessa zona ed in quelle limitrofe riportati nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio, dei professionisti operanti in zona e degli annunci presenti in internet sui siti specializzati, nella compravendita di beni analoghi.

Quindi le indagini svolte hanno portato alla conoscenza del sottoscritto di un valore medio di mercato da applicare ai beni oggetto di stima pari ad

€ 300,00/mq. per la superficie destinata a deposito

€ 100,00/mq. per la parte riservata a cabina di trasformazione elettrica

Piazzale fronte strada - Ente Urbano (individuato corpo 5)

Il bene è stato valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in base al più probabile valore di mercato e sulla scorta di informazioni assunte in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per le compravendite di immobili presenti su internet.

Il prezzo è stato determinato tenendo conto di tutti quei parametri che influenzano la stima (localizzazione, esposizione, accessibilità, rifiniture, manutenzione, vetustà ecc.).

Le indagini sono state svolte attraverso la lettura dei valori con la consultazione dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona ed in quelle limitrofe riportati nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio, dei professionisti operanti in zona e degli annunci presenti in internet sui siti specializzati nella compravendita di beni analoghi.

Nota:

La valutazione ha tenuto conto della residua capacità edificatoria del piazzale e dei vincoli urbanistici presenti, fascia di rispetto stradale, area a parcheggio.

Quindi le indagini svolte hanno portato alla conoscenza del sottoscritto di un valore medio di mercato da applicare ai beni oggetto di stima pari ad

€ 5,00/mq. per area sottoposta a vincolo fascia di rispetto stradale

€ 20,00/mq. per area edificabile saturo che necessita di abbinamento

€ 40,00/mq. per area potenziale edificabile residua

Terreno adibito a strada interna (individuato corpo 6)

Il bene è stato valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in base al più probabile valore di mercato e sulla scorta di informazioni assunte in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per le compravendite di immobili presenti su internet.

Il prezzo è stato determinato tenendo conto di tutti quei parametri che influenzano la stima (localizzazione, esposizione, accessibilità, rifiniture, manutenzione, vetustà ecc.).

Le indagini sono state svolte attraverso la lettura dei valori con la consultazione dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona ed in quelle limitrofe riportati nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio, dei professionisti operanti in zona e degli annunci presenti in internet sui siti specializzati nella compravendita di beni analoghi.

Quindi le indagini svolte hanno portato alla conoscenza del sottoscritto di un valore medio di mercato da applicare ai beni oggetto di stima pari ad **€ 8,00/mq.**

8.3. Valutazione corpi

1 - Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Officina primo capannone	mq 842,00	€ 440,00	€ 370.480,00
Officina ampliamento	mq 539,00	€ 440,00	€ 237.160,00
Uffici e Servizi	mq 459,00	€ 654,00	€ 300.186,00
Indici correttivi			
deprezzamento 5% per maggiore vetustà	mq 842,00	€ 22,00	- € 18.524,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 889.302,00
Adeguamenti della Stima			
Costo bonifica oli, liquami, grassi da officina			- € 40.000,00
Costo revisione impianti			- € 15.000,00
Costo pratiche catastali			- € 5.000,00
Costo pratiche energetiche			- € 5.000,00
Spese tecniche			- € 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 820.302,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 820.302,00

2 - Piazzale Ente Urbano con corte comune, depositi, tettoie

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piazzale in zona Cc	mq 3.607,00	€ 20,00	€ 72.140,00
Piazzale in zona P4	mq 5.547,00	€ 5,00	€ 27.735,00
Indici correttivi			
deprezzamento 20% per posizione posteriore fronte strada	mq 3.607,00	€ 4,00	- € 14.428,00
	mq. 5.547,00	€1,00	- € 5.547,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.900,00
Adeguamenti della Stima - Demolizione e trasporto a rifiuto immobili non conformi			
Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Tettoia 1 (ex sub 3)	mq 198,00	€ 20,00	- € 3.960,00

Container (ex sub 3)			- € 3.000,00
Tettoia 2 (ex sub 3)	mq 548,00	€ 20,00	- € 10.960,00
Deposito (ex sub 4)	mq 225,00	€ 25,00	- € 5.625,00
Adeguamenti della Stima			
Sanzioni			- € 3.000,00
Oneri SCIA			- € 3.000,00
Costo pratiche catastali			- € 2.000,00
Spese tecniche			- € 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 46.355,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.355,00

3 - Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti

Unità A – Piano Terra

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità Servizi-Uffici	mq 446,25	€ 700,00	€ 312,375,00
Indici correttivi			
deprezzamento per locazione immobile nell'ordine del 15% del valore complessivo			- € 46.856,00
Stima sintetica comparativa parametrica dell'unità			
Valore complessivo intero			€ 265.519,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 265.519,00

Unità B – Piano Primo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità appartamento	mq 271,41	€ 750,00	€ 203.558,00
Balconi	mq 8,34	€ 750,00	€ 6.255,00
Indici correttivi			
deprezzamento per vetustà e scarsa manutenzione nell'ordine del 10% del valore complessivo			- € 20.981,00
deprezzamento per locazione immobile nell'ordine del 12% del valore complessivo			- € 25.178,00
Stima sintetica comparativa parametrica dell'unità			
Valore complessivo intero			€ 163.654,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 163.654,00

Unità C – Piano Primo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità appartamento	mq 168,00	€ 750,00	€ 126.000,00
Balconi	mq 8,00	€ 750,00	€ 6.000,00
Indici correttivi			

apprezzamento per migliori finiture nell'ordine del 10% del valore complessivo	€ 13.200,00
deprezzamento per locazione immobile nell'ordine del 15% del valore complessivo	- € 19.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica dell'unità	€ 125.400,00
Valore complessivo intero	€ 125.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 125.400,00

Unità D – Piano Secondo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità appartamento	mq 143,10	€ 750,00	€ 107.325,00
Balconi	mq 7,35	€ 750,00	€ 5.513,00
Indici correttivi			
deprezzamento per vetustà e scarsa manutenzione nell'ordine del 10% del valore complessivo			- € 11.284,00
deprezzamento per locazione immobile nell'ordine del 15% del valore complessivo			- € 16.926,00
Stima sintetica comparativa parametrica dell'unità			€ 84.628,00
Valore complessivo intero			€ 84.628,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.628,00

Unità E – Piano Secondo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità appartamento	mq 159,92	€ 750,00	€ 119.940,00
Balconi	mq 3,98	€ 750,00	€ 2.985,00
Indici correttivi			
deprezzamento per vetustà e scarsa manutenzione nell'ordine del 10% del valore complessivo			- € 12.293,00
deprezzamento per locazione immobile nell'ordine del 12% del valore complessivo			- € 14.751,00
Stima sintetica comparativa parametrica dell'unità			€ 95.881,00
Valore complessivo intero			€ 95.881,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.881,00

Unità F – Piano Secondo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità appartamento	mq 141,70	€ 750,00	€ 106.275,00
Balconi	mq 7,47	€ 750,00	€ 5.603,00
Indici correttivi			
deprezzamento per vetustà e scarsa manutenzione nell'ordine del 10% del valore complessivo			- € 11.188,00
deprezzamento per locazione immobile nell'ordine del 12% del valore complessivo			- € 13.425,00

Stima sintetica comparativa parametrica dell'unità	€ 87.265,00
Valore complessivo intero	€ 87.265,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 87.265,00

Unità G – Piano Terzo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità appartamento	mq 153,46	€ 750,00	€ 115.095,00
Balconi	mq 1,78	€ 750,00	€ 1.335,00
Terrazzo	mq 7,67	€ 750,00	€ 5.753,00
Indici correttivi			
deprezzamento per vetustà e scarsa manutenzione nell'ordine del 10% del valore complessivo			- € 12.218,00
deprezzamento per locazione immobile nell'ordine del 12% del valore complessivo			- € 14.662,00
Stima sintetica comparativa parametrica dell'unità			
Valore complessivo intero			€ 95.303,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.303,00

Unità H – Piano Terzo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità appartamento	mq 149,47	€ 750,00	€ 112.103,00
Balconi	mq 1,78	€ 750,00	€ 1.335,00
Terrazzo	mq 7,67	€ 750,00	€ 5.753,00
Indici correttivi			
deprezzamento per vetustà e scarsa manutenzione nell'ordine del 10% del valore complessivo			- € 11.919,00
deprezzamento per locazione immobile nell'ordine del 12% del valore complessivo			- € 14.303,00
Stima sintetica comparativa parametrica dell'unità			
Valore complessivo intero			€ 92.969,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.969,00

Piazzale - Giardino

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piazzale	mq 416,00	€ 8,00	€ 3.328,00
Giardino	mq 354,00	€ 8,00	€ 2.832,00
Stima sintetica comparativa parametrica dell'unità			
Valore complessivo intero			€ 6.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.160,00

Adeguamenti della Stima

Costo revisione impianti	- € 15.000,00
Costo pratiche catastali	- € 2.500,00
Costo pratiche energetiche	- € 5.000,00
Spese tecniche	- € 5.000,00

Valore complessivo intero	€ 989.279,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 989.279,00

4 - Depositi

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito sub 1	mq 12,00	€ 300,00	€ 3.600,00
Deposito sub 2 Cabina Trasn. Elettrica	mq 7,20	€ 100,00	€ 720,00
Stima sintetica comparativa parametrica dell'unità			€ 4.320,00
Valore complessivo intero			€ 4.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.320,00

5 - Piazzale fronte strada - Area Urbana

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Zona Cc potenziale edificabile	mq 1.560,00	€ 40,00	€ 62.400,00
Zona Cc satura	mq 1.912,00	€ 20,00	€ 38.240,00
Zona fascia di rispetto	mq 2.040,00	€ 5,00	€ 10.200,00
Adeguamenti della Stima			
Costo opere urbanizzazioni in fascia di rispetto			- € 40.800,00
Oneri SCIA			- € 2.000,00
Spese tecniche			- € 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica dell'unità			€ 65.040,00
Valore complessivo intero			€ 65.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.040,00

6 - Terreno adibito a Strada interna

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno Strada interna	mq 410,00	€ 8,00	€ 3.280,00
Adeguamenti della Stima			
Costi pratiche catastali			- € 800,00
Spese tecniche			- € 400,00
Stima sintetica comparativa parametrica dell'unità			€ 2.080,00
Valore complessivo intero			€ 2.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.080,00

Riepilogo Lotto unico 01

ID	Immobile	Superficie Lorda (equivalente)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1 - Edificio Officina con Uffici costituito da due corpi di fabbrica annessi	Capannone officina con spazi adibiti ad uffici	mq 1.840,00	€ 820.302,00	€ 820.302,00
2 - Piazzale Ente Urbano con corte comune, depositi, tettoie	Area scoperta asfaltata e recintata con immobili non conformi	mq 9.154,00	€ 46.355,00	€ 46.355,00
3 - Edificio a servizi e abitazioni piano terra + tre piani con sala esposizioni e n. 7 appartamenti	Palazzina con piano terra e tre piani con sala collettiva, uffici e appartamenti	mq 1.687,35+ mq 770,00 piazzale-giardino+ mq 80 vano scala pianerottoli	€ 989.279,00	€ 989.279,00
4 - Depositi	Due depositi con tre ambienti di cui uno adibito a cabina di trasformazione elettrica	mq 19,20	€ 4.320,00	€ 4.320,00
5 - Piazzale fronte strada - Area Urbana	Area scoperta asfaltata e recintata con cubatura residua	mq 5.512,00	€ 65.040,00	€ 65.040,00
6 - Terreno adibito a Strada interna	Strada di servizio	mq 410,00	€ 2.080,00	€ 2.080,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Data l'articolazione e la diversificazione degli adeguamenti e correzioni si è ritenuto di riportare gli stessi in dettaglio analitico nella stima di ogni singolo corpo. Pertanto, gli importi dei valori specificati nel riepilogo della stima, comprendono il calcolo degli adeguamenti stessi e delle correzioni stesse.

8.5. Prezzo a base d'asta del Lotto unico 01

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 1.927.376,00**

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 01 - Incarico del Giudice, Verbale di Giuramento, Verbale Sopralluoghi, Differimenti d'ufficio, Istanze di rinvio e proroghe

Allegato 02 - Visure catastali all'attualità e storiche

Allegato 03 - Contratti di Locazione Immobili oggetto della procedura

Allegato 04 - Certificazione storica ipotecaria e catastale

Allegato 05 - Pignoramento degli immobili oggetto della procedura

Allegato 06 - Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Montesarchio (BN)

Allegato 07 - Titoli Edilizi - Documentazione rilasciata dal Comune di Montesarchio (BN)

Allegato 08 - Atto d'Obbligo Rep. 10 del 04.03.2009

Allegato 09 - Stralcio Piano Regolatore Generale

Allegato 10 - Calcolo cubatura residua con grafici redatti dal CTU Esperto della Stima

Allegato 11 - Rilievo metrico e calcolo della consistenza per Unità B, C, D, E, F, G, H, corpo 3, con grafici redatti dal CTU Esperto della Stima

Allegato 12 - Rilievo fotografico effettuato dal CTU Esperto della Stima