

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI, SNC - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

, foglio 26, particella 673, subalterno 11, indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria D/8, consistenza 158,60 mq., rendita € 396,00€

Corpo: B

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

, foglio 26, particella 673, subalterno 10, indirizzo
, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/1, classe 6, consistenza 70 mq., superficie catastale 78, rendita € 1.370,16

Corpo: C

Categoria: Costruzione fabbricati per esigenze pubbliche [E3]

, foglio 26, particella 673, subalterno 9, indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI, piano S1, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria E/3, consistenza 72,30 mq., rendita € 1.562,40 €

Corpo: D

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

, foglio 26, particella 673, subalterno 7, indirizzo
, piano T, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria C/1, classe 5, consistenza 185 mq., superficie catastale 214, rendita € 3.114,75

Corpo: E

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

, foglio 26, particella 673, subalterno 6, indirizzo
, piano S1, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/2, classe 2, consistenza 147 mq., superficie catastale 156, rendita € 220,17 €

Corpo: F

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

, foglio 26, particella 673, subalterno 2, indirizzo
, piano S1, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/3, classe 4, consistenza 145 MQ., superficie 162 MQ., rendita € 471,78 €

Corpo: G

Categoria: Bene futuro [F/5]

, foglio 26, particella 673, subalterno 12, indirizzo
, piano 1, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria F/5, superficie catastale 235 MQ., rendita € 0,00 €



2. Stato di possesso

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI, SNC - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione

Corpo: B

Possesso: Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione

Corpo: C

Possesso: Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione

Corpo: D

Possesso: Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione

Corpo: E

Possesso: Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione

Corpo: F

Possesso: Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione

Corpo: G

Possesso: Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI, SNC -

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI, SNC - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001



Corpo: A,C,B,D,E,F,G.

Creditori Iscritti: RED SEA SPV srl

5 Comproprietari

Beni: VIA ALESSANDRO MANZONI, SNC - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F

Comproprietari: Nessuno

Corpo: G

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ALESSANDRO MANZONI, SNC - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

Corpo: E

Misure Penali: NO

Corpo: F

Misure Penali: NO

Corpo: G

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI, SNC - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001



Millesimi di proprietà di parti comuni: NON CI SONO MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Confini: CONFINA CON STRADA COMUNALE ALESSANDRO MANZONI, CON P.LLA 27, CON P.LLA 710.

Conformità catastale: Sono state rilevate le seguenti irregolarità: E' stato necessario effettuare aggiornamento catastale del fabbricato in quanto il bene immobile oggetto di stima dalle iniziali visure catastali (V. allegato n. 1) non risultava accatastato correttamente. Inoltre il sub non rappresentava le effettive dimensioni rilevate in fase di sopralluogo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Costruzione fabbricati per esigenze pubbliche [E3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Alessandro Manzoni

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 26, particella 673, subalterno 9, indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI, piano T, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria E/3, consistenza 185 mq. + 979 mq. di terreno, rendita € 1.562,40 (V. ALLEGATO N. 2).

Derivante da: la p.lla 673 del fg. 26 sub 9, deriva dalla p.lla 673 del fg. 26 sub 5.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON CI SONO MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

Confini: CONFINA CON STRADA COMUNALE VIA ALESSANDRO MANZONI, CON P.LLA 27 e CON P.LLA 710.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate riguardano una diversa divisione interna e grandezza del sub, ciò ha comportato un aggiornamento catastale del subalterno.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

Negozi, botteghe [C1] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Alessandro Manzoni

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: \I, foglio 26, particella 673, subalterno 7, indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI, piano T- S1, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria C/1, classe 5, consistenza 185 mq., superficie catastale 214 mq., rendita € 3.114,75 (V. allegato n. 2)

Derivante da: La p.lla 673 del fg. 26 sub 7, deriva dalla p.lla 673 del fg. 26 sub 4.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON CI SONO MILLESIMI DI PROPRIETA'.

Confini: CONFINA CON STRADA COMUNALE VIA ALESSANDRO MANZONI, CON P.LLA 27 e CON P.LLA 710

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'irregolarità riscontrata riguarda solo un diverso numero di subalterno.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: E.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, VIA ALESSANDRO MANZONI

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 26, particella 673, subalterno 6, indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI, piano S1, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/2, classe 2, consistenza 147 mq., superficie catastale 156 mq., rendita € 220,17 € (V. allegato n.2)

Derivante da: LA P.LLA 673 DEL FG. 26 SUB 6, DERIVA DALLA P.LLA 673 SUB 3 DEL FG. 26.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON CI SONO MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

Confini: CONFINA CON STADA COMUNALE VIA ALESSANDRO MANZONI, P.LLA 27 e P.LLA 710

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità, solo un diverso numero di subalterno.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, via alessandro manzoni

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 26, particella 673, subalterno 2, indirizzo Via Alessandro Manzoni, piano S1, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/3, classe 4, consistenza 145 MQ., superficie 162 MQ., rendita € 471,78 € (V. allegato n. 2).

Derivata da: la p.lla 673 del fg. 26, deriva dalla p.lla 673 sub 2.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina con strada comunale Via Alessandro Manzoni. p.la 27 e p.la 710.

Conformità catastali:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: G.

Lastrico solare [F/5] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Alessandro Manzoni

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 26, particella 673, subalterno 12, indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI, piano 1, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria F/5, superficie 235 MQ., rendita € 0,00 € (V. allegato n. 2).



Millesimi di proprietà di parti comuni: NON CI SONO MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

Confini: CONFINA CON STRADA COMUNALE VIA ALESSANDRO MANZONI, P.LLA 27 E P.LLA 710

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON RISULTAVA ACCATASTATO (V. allegato n. 2).

Regolarizzabili mediante: Accatastamento (V. allegato n. 2).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona dove è ubicato il bene immobile da stimare, ricade secondo il vigente strumento urbanistico P.U.C. (piano urbanistico comunale) in zona urbana ZTO B1 - satura (centro urbano consolidato da ristrutturare e riqualificare). Il lotto di terreno, unico e con estensione pari a circa 1610 mq., è contraddistinto presso l'Agenzia del territorio della provincia di Benevento al fg. 26 p.lla 673. La zona è leggermente in pendenza lungo Via Alessandro Manzoni con cui su di un lato confina direttamente, per la costruzione dell'area di servizio, è stato necessario realizzare muri di contenimento in cemento armato soprattutto sul lato opposto alla strada comunale. Il lotto è interamente recintato, tranne sul lato confinante con Via Alessandro Manzoni. Il bene immobile al piano terra si compone di un'area di servizio costituita da un piazzale con impianto di rifornimento, autolavaggio, locali sala da giochi, locale vendita con annesso ufficio, tabacchi e bar/tavola calda. Il piano seminterrato è destinato ad assistenza automobilistica, depositi, locale macchine e spogliatoi del bar/tavola calda al piano terra.

Il primo piano è un lastrico solare con la presenza di due balconi che affacciano sul prospetto posteriore. Al piano seminterrato si accede sia dall'esterno tramite una rampa della larghezza di circa 4.50 mt. posta sul prospetto posteriore degli edifici, sia internamente dal piano terra, tramite una scala in c.a. Al piano copertura terrazzo, si può accedere sia tramite la scala in c.a. (che porta anche al piano seminterrato), sia da scala in acciaio e legno posta all'interno del bar/tavola calda.

Tutte le opere edili sono state realizzate progettate e realizzate abbattendo le barriere architettoniche in ogni parte, ad eccezione delle scale interne di accesso al piano primo e al piano seminterrato. Le strutture sono state realizzate con strutture portanti in cemento armato e con travi rovesce in fondazione, tranne la pensilina di copertura dell'area rifornimento carburanti e la copertura dell'autolavaggio che sono state realizzate in acciaio. (V. allegato n. 3)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Uffici pubblici e residenze.

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Trasporti pubblici su gomma.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), VIA ALESSANDRO MANZONI

Occupato dal Signor _____ (conduttore), con contratto di locazione (V. allegato n. 4).



Identificativo corpo: B

Negozi, botteghe [C1] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), VIA ALESSANDRO MANZONI

Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione (V. allegato n. 4).

Identificativo corpo: C

Costruzione fabbricati per esigenze pubbliche [E3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione (V. allegato n. 4).

Identificativo corpo: D

Negozi, botteghe [C1] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Occupato dal Signor [redacted] (conduttore) con contratto di locazione (V. allegato n. 4).

Identificativo corpo: E

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Occupato dal Signor [redacted] (conduttore) con contratto di locazione (V. allegato n. 4).

Identificativo corpo: F

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), via Alessandro Manzoni

Occupato da dal [redacted] (conduttore), con contratto di locazione (V. allegato n. 4).

Identificativo corpo: G

Bene futuro [F] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Occupato dal Signor [redacted] e (conduttore) con contratto di locazione (V. allegato n. 4).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca, etc:**

(V. allegato n. 5 e allegato n. 7)

Dati precedenti al corpo A

- **Iscrizione di ipoteca, etc:**

(V. allegato n. 5 e allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- **Iscrizione di ipoteca etc:**

(V. allegato n. 5 e allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- **Iscrizione di ipoteca etc:**

(V. allegato n. 5 e allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- **Iscrizione di ipoteca etc:**

(V. allegato n. 5 e allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: E

- **Iscrizione di ipoteca etc:**

(V. allegato n. 5 e allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: F



- Iscrizione di ipoteca etc:
(V. allegato n. 5 e allegato n. 7).
Dati precedenti relativi ai corpi: G

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON CI SONO VINCOLI O DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Attestazione Prestazione Energetica: Nessuna

Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON CI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO.

Avvertenze ulteriori: NON CI SONO CAUSE IN CORSO.

Identificativo corpo: B

Negozi, botteghe [C1] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI

Millesimi di proprietà: NON CI SONO MILLESIMI DI PROPRIETA'

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON CI SONO VINCOLI CONDOMINIALI

Attestazione Prestazione Energetica: Si, quella redatta dal sottoscritto (V. allegato n. 6).

Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA "A2"

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON CI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO.

Avvertenze ulteriori: NON CI SONO CAUSE IN CORSO.

Identificativo corpo: C

Costruzione fabbrici per esigenze pubbliche [E3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: NON CI SONO MILLESIMI DI PROPRIETA'

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON CI SONO VINCOLI O DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Attestazione Prestazione Energetica: Si, quella redatta dal sottoscritto, (V. allegato n. 6).

Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA "F"



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON CI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE
Avvertenze ulteriori: NON CI SONO CAUSE IN CORSO.

Identificativo corpo: D

Negozi, botteghe [C1] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI.

Millesimi di proprietà: NON CI SONO MILLESIMI DI PROPRIETA'.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI quella redatta dal sottoscritto (V. allegato n. 6)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON CI SONO VINCOLI O DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Attestazione Prestazione Energetica: SI, quella redatta dal sottoscritto (V. allegato n. 6).

Indice di prestazione energetica: PRESTAZIONE ENERGETICA CLASSE "A2".

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON CI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO.

Avvertenze ulteriori: NON CI SONO CAUSE IN CORSO

Identificativo corpo: E

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI.

Millesimi di proprietà: NON CI SONO MILLESIMI DI PROPRIETA'.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON CI SONO VINCOLI.

Attestazione Prestazione Energetica: Nessuna

Indice di prestazione energetica: Nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON CI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO.

Avvertenze ulteriori: NON CI SONO CAUSE IN CORSO.

Identificativo corpo: F

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON CI SONO VINCOLI O DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON CI SONO VINCOLI DELLO STATO.

Avvertenze ulteriori: NON CI SONO CAUSE IN CORSO.



Identificativo corpo: G

Bene futuro [F/5] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON CI SONO SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE.

Millesimi di proprietà: NON CI SONO MILLESIMI DI PROPRIETA'.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON CI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON CI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO.

Avvertenze ulteriori: NON CI SONO CAUSE IN CORSO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: (V. allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: (V. allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: (V. allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: (V. allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Titolare/Proprietario: (V. allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Titolare/Proprietario: (V. allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: G

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, VIA



ALESSANDRO MANZONI

Numero pratica: 49 del 11.09.2009
Intestazione CARBO ...
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Costruzione di un autolavaggio.
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Costruzione fabbricato per esigenze pubbliche [E3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Alessandro Manzoni

Numero pratica: N. 19 DEL 20.04.2006
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA STAZIONE DI SERVIZIO CON ANNESSO IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 25.03.2011 n. prot. 6493.
Dati precedenti relativi ai corpi: C

Negozi, botteghe [C1] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Alessandro Manzoni

Numero pratica: 19 del 20.04.2006
Intestazione: ... E
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA STAZIONE DI SERVIZIO CON ANNESSO IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: D

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Alessandro Manzoni

Numero pratica: 19 DEL 20.04.2006
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA STAZIONE DI SERVIZIO CON ANNESSO IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: E

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, via Alessandro Manzoni

Numero pratica: N. 19 DEL 20.04.2006
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA STAZIONE DI SERVIZIO CON ANNESSO IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: F

Lastrico solare [F/5] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Alessandro Manzoni

Numero pratica: 49 DEL 11.09.2009
Intestazione
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA SOPRAELEVAZIONE DI UNA STAZIONE DI SERVIZIO CON ANNESSO IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI



Oggetto: nuova costruzione
 Dati precedenti relativi ai corpi: G

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le irregolarità riscontrate consistono nell'aver realizzato una copertura maggiore di quella presentata e autorizzata dal Comune di San Giorgio del Sannio pari a 28 mq.

Regolarizzabili mediante: E' possibile presentare presso il Comune di San Giorgio del Sannio "Permesso a costruire in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare consistono nell'aver realizzato una maggiore copertura dell'autolavaggio pari a mq. 28, che moltiplicati per una altezza media di 3,75 mt. sviluppano 105 mc. Copertura con struttura portante in ferro zincato e sovrastanti pannelli in policarbonato compatto. Secondo quanto deliberato dal Comune di San Giorgio del Sannio, i costi di costruzione e oneri di urbanizzazione per sanare abusi gli edilizi sono i seguenti:

Costo di costruzione € 253,19 da applicarsi quale contributo sui Permessi di costruire;

Oneri di urbanizzazione, per fabbricati ricadenti in zona B1 come nel nostro caso, € 3,37/mc. pertanto € 3,37 x 105 mc. = € 353,85.

Trattandosi di opere in sanatoria bisogna secondo quanto stabilisce l'art. 36 del DPR legge n. 380 del 06.06.2001 versare in misura doppia la sanzione.

€ 253,19 + € 353,85 = € 607,04 x 2 = € 1.214,08.

A queste sanzioni bisogna aggiungere le spese tecniche per il deposito in sanatoria presso il comune di San Giorgio del Sannio ed il Genio Civile di Benevento.

Presso il genio civile va depositata la verifica sismica, il collaudo statico e relazione geologica, figure tecniche da nominare obbligatoriamente. La somma totale degli onorari e dei versamenti, possono essere congruamente calcolate pari a € 6.000,00 onnicomprensive.

La somma totale per la sanatoria della maggiore consistenza del corpo A, come sopra specificata pari a 28 mq. sarà pari a: € 1.214,08 + € 6.000,00 = € 7.214,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON CI SONO IRREGOLARITA' EDILIZIE.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Costruzione fabbricati per esigenze pubbliche [E3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO STATE RISCOSTRATE IRREGOLARITA' EDILIZIE.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Negozi, botteghe [C1]



Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **RED SEA SPV S.R.L.**

contro: **CAI BENEVENTO**

N° Gen. Rep. **49/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27-09-2023**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. **Ciro Romeo**
Codice fiscale: **RMOCRI65C23A509N**
Email: **ciroeromeo@libero.it**
Pec: **ciro.romeo@archiworldpec.it**



INDICE

- Relazione tecnica;
- Verbali di sopralluogo;
- Allegati;
- Documentazione varia;
- Spese vive;

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI, SNC - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

CAPOZZI GIOVANNI, foglio 26, particella 673, subalterno 11, indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria D/8, consistenza 158,60 mq., rendita € 396,00€

Corpo: B

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

, foglio 26, particella 673, subalterno 10, indirizzo
, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/1, classe 6, consistenza 70 mq., superficie catastale 78, rendita € 1.370,16

Corpo: C

Categoria: Costruzione fabbricati per esigenze pubbliche [E3]

, foglio 26, particella 673, subalterno 9, indirizzo
comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria E/3, consistenza 72,30 mq. rendita € 1.562,40 €

Corpo: D

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

, foglio 26, particella 673, subalterno 7, indirizzo
piano T, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria C/1, classe 5, consistenza 185 mq., superficie catastale 214, rendita € 3.114,75

Corpo: E

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

, foglio 26, particella 673, subalterno 6, indirizzo
comune San Giorgio del Sannio, categoria C/2, classe 2, consistenza 147 mq., superficie catastale 156, rendita € 220,17 €

Corpo: F

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

, foglio 26, particella 673, subalterno 2, indirizzo
piano S1, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/3, classe 4, consistenza 145 MQ., superficie 162 MQ., rendita € 471,78 €

Corpo: G

Categoria: Bene futuro [F/5]

, foglio 26, particella 673, subalterno 12, indirizzo
piano 1, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria F/5, superficie catastale 235 MQ., rendita € 0,00 €



2. Stato di possesso

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI, SNC - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione

Corpo: B

Possesso: Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione

Corpo: C

Possesso: Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione

Corpo: D

Possesso: Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione

Corpo: E

Possesso: Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione

Corpo: F

Possesso: Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione

Corpo: G

Possesso: Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI, SNC -

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI, SNC - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001



Corpo: A,C,B,D,E,F,G.
Creditori Iscritti: RED SEA SPV srl

5 Comproprietari

Beni: VIA ALESSANDRO MANZONI, SNC - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F

Comproprietari: Nessuno

Corpo: G

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ALESSANDRO MANZONI, SNC - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

Corpo: E

Misure Penali: NO

Corpo: F

Misure Penali: NO

Corpo: G

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI, SNC - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001



Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: G
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI, SNC - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 885.525,00



Millesimi di proprietà di parti comuni: NON CI SONO MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Confini: CONFINA CON STRADA COMUNALE ALESSANDRO MANZONI, CON P.LLA 27, CON P.LLA 710.

Conformità catastale: Sono state rilevate le seguenti irregolarità: E' stato necessario effettuare aggiornamento catastale del fabbricato in quanto il bene immobile oggetto di stima dalle iniziali visure catastali (V. allegato n. 1) non risultava accatastato correttamente. Inoltre il sub non rappresentava le effettive dimensioni rilevate in fase di sopralluogo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Costruzione fabbricati per esigenze pubbliche [E3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Alessandro Manzoni

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 26, particella 673, subalterno 9, indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI, piano T, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria E/3, consistenza 185 mq. + 979 mq. di terreno, rendita € 1.562,40 (V. ALLEGATO N. 2).

Derivante da: la p.lla 673 del fg. 26 sub 9, deriva dalla p.lla 673 del fg. 26 sub 5.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON CI SONO MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

Confini: CONFINA CON STRADA COMUNALE VIA ALESSANDRO MANZONI, CON P.LLA 27 e CON P.LLA 710.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate riguardano una diversa divisione interna e grandezza del sub, ciò ha comportato un aggiornamento catastale del subalterno.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

Negozi, botteghe [C1] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Alessandro Manzoni

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: VI, foglio 26, particella 673, subalterno 7, indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI, piano T- S1, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria C/1, classe 5, consistenza 185 mq., superficie catastale 214 mq., rendita € 3.114,75 (V. allegato n. 2)

Derivante da: La p.lla 673 del fg. 26 sub 7, deriva dalla p.lla 673 del fg. 26 sub 4.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON CI SONO MILLESIMI DI PROPRIETA'.

Confini: CONFINA CON STRADA COMUNALE VIA ALESSANDRO MANZONI, CON P.LLA 27 e CON P.LLA 710

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'irregolarità riscontrata riguarda solo un diverso numero di subalterno.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: E.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, VIA ALESSANDRO MANZONI

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 26, particella 673, subalterno 6, indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI, piano S1, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/2, classe 2, consistenza 147 mq., superficie catastale 156 mq., rendita € 220,17 € (V. allegato n.2)

Derivante da: LA P.LLA 673 DEL FG. 26 SUB 6, DERIVA DALLA P.LLA 673 SUB 3 DEL FG. 26.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON CI SONO MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

Confini: CONFINA CON STADA COMUNALE VIA ALESSANDRO MANZONI, P.LLA 27 e P.LLA 710

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità, solo un diverso numero di subalterno.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, via alessandro manzoni

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 26, particella 673, subalterno 2, indirizzo Via Alessandro Manzoni, piano S1, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/3, classe 4, consistenza 145 MQ., superficie 162 MQ., rendita € 471,78 € (V. allegato n. 2).

Derivata da: la p.lla 673 del fg. 26, deriva dalla p.lla 673 sub 2.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina con strada comunale Via Alessandro Manzoni. p.la 27 e p.la 710.

Conformità catastali:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: G.

Lastrico solare [F/5] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Alessandro Manzoni

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 26, particella 673, subalterno 12, indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI, piano 1, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria F/5, superficie 235 MQ., rendita € 0,00 € (V. allegato n. 2).



Millesimi di proprietà di parti comuni: NON CI SONO MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

Confini: CONFINA CON STRADA COMUNALE VIA ALESSANDRO MANZONI, P.LLA 27 E P.LLA 710

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON RISULTAVA ACCATASTATO (V. allegato n. 2).

Regolarizzabili mediante: Accatastamento (V. allegato n. 2).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona dove è ubicato il bene immobile da stimare, ricade secondo il vigente strumento urbanistico P.U.C. (piano urbanistico comunale) in zona urbana ZTO B1 - satura (centro urbano consolidato da ristrutturare e riqualificare). Il lotto di terreno, unico e con estensione pari a circa 1610 mq., è contraddistinto presso l'Agenzia del territorio della provincia di Benevento al fg. 26 p.lla 673. La zona è leggermente in pendenza lungo Via Alessandro Manzoni con cui su di un lato confina direttamente, per la costruzione dell'area di servizio, è stato necessario realizzare muri di contenimento in cemento armato soprattutto sul lato opposto alla strada comunale. Il lotto è interamente recintato, tranne sul lato confinante con Via Alessandro Manzoni. Il bene immobile al piano terra si compone di un'area di servizio costituita da un piazzale con impianto di rifornimento, autolavaggio, locali sala da giochi, locale vendita con annesso ufficio, tabacchi e bar/tavola calda. Il piano seminterrato è destinato ad assistenza automobilistica, depositi, locale macchine e spogliatoi del bar/tavola calda al piano terra.

Il primo piano è un lastrico solare con la presenza di due balconi che affacciano sul prospetto posteriore. Al piano seminterrato si accede sia dall'esterno tramite una rampa della larghezza di circa 4.50 mt. posta sul prospetto posteriore degli edifici, sia internamente dal piano terra, tramite una scala in c.a. Al piano copertura terrazzo, si può accedere sia tramite la scala in c.a. (che porta anche al piano seminterrato), sia da scala in acciaio e legno posta all'interno del bar/tavola calda.

Tutte le opere edili sono state realizzate progettate e realizzate abbattendo le barriere architettoniche in ogni parte, ad eccezione delle scale interne di accesso al piano primo e al piano seminterrato. Le strutture sono state realizzate con strutture portanti in cemento armato e con travi rovesce in fondazione, tranne la pensilina di copertura dell'area rifornimento carburanti e la copertura dell'autolavaggio che sono state realizzate in acciaio. (V. allegato n. 3)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Uffici pubblici e residenze.

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Trasporti pubblici su gomma.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), VIA ALESSANDRO MANZONI

Occupato dal Signor _____ (conduttore), con contratto di locazione (V. allegato n. 4).



Identificativo corpo: B

Negozi, botteghe [C1] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), VIA ALESSANDRO MANZONI

Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione (V. allegato n. 4).

Identificativo corpo: C

Costruzione fabbricati per esigenze pubbliche [E3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Occupato dal Signor [redacted] (conduttore), con contratto di locazione (V. allegato n. 4).

Identificativo corpo: D

Negozi, botteghe [C1] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Occupato dal Signor [redacted] (conduttore) con contratto di locazione (V. allegato n. 4).

Identificativo corpo: E

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Occupato dal Signor [redacted] (conduttore) con contratto di locazione (V. allegato n. 4).

Identificativo corpo: F

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), via Alessandro Manzoni

Occupato da dal [redacted] (conduttore), con contratto di locazione (V. allegato n. 4).

Identificativo corpo: G

Bene futuro [F] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Occupato dal Signor [redacted] e (conduttore) con contratto di locazione (V. allegato n. 4).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca, etc:

(V. allegato n. 5 e allegato n. 7)

Dati precedenti al corpo A

- Iscrizione di ipoteca, etc:

(V. allegato n. 5 e allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca etc:

(V. allegato n. 5 e allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Iscrizione di ipoteca etc:

(V. allegato n. 5 e allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Iscrizione di ipoteca etc:

V. allegato n. 5 e allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: E

- Iscrizione di ipoteca etc:

(V. allegato n. 5 e allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: F



- Iscrizione di ipoteca etc:

(V. allegato n. 5 e allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: G

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON CI SONO VINCOLI O DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Attestazione Prestazione Energetica: Nessuna

Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON CI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO.

Avvertenze ulteriori: NON CI SONO CAUSE IN CORSO.

Identificativo corpo: B

Negozi, botteghe [C1] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI

Millesimi di proprietà: NON CI SONO MILLESIMI DI PROPRIETA'

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON CI SONO VINCOLI CONDOMINIALI

Attestazione Prestazione Energetica: Si, quella redatta dal sottoscritto (V. allegato n. 6).

Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA "A2"

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON CI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO.

Avvertenze ulteriori: NON CI SONO CAUSE IN CORSO.

Identificativo corpo: C

Costruzione fabbricati per esigenze pubbliche [E3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: NON CI SONO MILLESIMI DI PROPRIETA'

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON CI SONO VINCOLI O DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Attestazione Prestazione Energetica: Si, quella redatta dal sottoscritto, (V. allegato n. 6).

Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA "F"



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON CI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE
Avvertenze ulteriori: NON CI SONO CAUSE IN CORSO.

Identificativo corpo: D

Negozi, botteghe [C1] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI.

Millesimi di proprietà: NON CI SONO MILLESIMI DI PROPRIETA'.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI quella redatta dal sottoscritto (V. allegato n. 6)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON CI SONO VINCOLI O DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Attestazione Prestazione Energetica: SI, quella redatta dal sottoscritto (V. allegato n. 6).

Indice di prestazione energetica: PRESTAZIONE ENERGETICA CLASSE "A2".

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON CI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO.

Avvertenze ulteriori: NON CI SONO CAUSE IN CORSO

Identificativo corpo: E

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI.

Millesimi di proprietà: NON CI SONO MILLESIMI DI PROPRIETA'.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON CI SONO VINCOLI.

Attestazione Prestazione Energetica: Nessuna

Indice di prestazione energetica: Nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON CI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO.

Avvertenze ulteriori: NON CI SONO CAUSE IN CORSO.

Identificativo corpo: F

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON CI SONO VINCOLI O DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON CI SONO VINCOLI DELLO STATO.

Avvertenze ulteriori: NON CI SONO CAUSE IN CORSO.



Identificativo corpo: G

Bene futuro [F/5] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Alessandro Manzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON CI SONO SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE.

Millesimi di proprietà: NON CI SONO MILLESIMI DI PROPRIETA'.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON CI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON CI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO.

Avvertenze ulteriori: NON CI SONO CAUSE IN CORSO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: (V. allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: (V. allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: (V. allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: (V. allegato n. 7.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Titolare/Proprietario: (V. allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Titolare/Proprietario: (allegato n. 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: G

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, VIA

Pag. 13

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



ALESSANDRO MANZONI

Numero pratica: 49 del 11.09.2009
Intestazione CARBURANTE
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Costruzione di un autolavaggio.
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Costruzione fabbricato per esigenze pubbliche [E3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Alessandro Manzoni

Numero pratica: N. 19 DEL 20.04.2006
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA STAZIONE DI SERVIZIO CON ANNESSO IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 25.03.2011 n. prot. 6493. ⁴
Dati precedenti relativi ai corpi: C

Negozi, botteghe [C1] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Alessandro Manzoni

Numero pratica: 19 del 20.04.2006
Intestazione: E
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA STAZIONE DI SERVIZIO CON ANNESSO IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: D

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Alessandro Manzoni

Numero pratica: 19 DEL 20.04.2006
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA STAZIONE DI SERVIZIO CON ANNESSO IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: E

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, via Alessandro Manzoni

Numero pratica: N. 19 DEL 20.04.2006
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA STAZIONE DI SERVIZIO CON ANNESSO IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: F

Lastrico solare [F/5] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Alessandro Manzoni

Numero pratica: 49 DEL 11.09.2009
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA SOPRAELEVAZIONE DI UNA STAZIONE DI SERVIZIO CON ANNESSO IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI



Oggetto: nuova costruzione
 Dati precedenti relativi ai corpi: G

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le irregolarità riscontrate consistono nell'aver realizzato una copertura maggiore di quella presentata e autorizzata dal Comune di San Giorgio del Sannio pari a 28 mq.

Regolarizzabili mediante: E' possibile presentare presso il Comune di San Giorgio del Sannio "Permesso a costruire in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare consistono nell'aver realizzato una maggiore copertura dell'autolavaggio pari a mq. 28, che moltiplicati per una altezza media di 3,75 mt. sviluppano 105 mc. Copertura con struttura portante in ferro zincato e sovrastanti pannelli in policarbonato compatto. Secondo quanto deliberato dal Comune di San Giorgio del Sannio, i costi di costruzione e oneri di urbanizzazione per sanare abusi gli edilizi sono i seguenti:

Costo di costruzione € 253,19 da applicarsi quale contributo sui Permessi di costruire;

Oneri di urbanizzazione, per fabbricati ricadenti in zona B1 come nel nostro caso, € 3,37/mc. pertanto € 3,37 x 105 mc. = € 353,85.

Trattandosi di opere in sanatoria bisogna secondo quanto stabilisce l'art. 36 del DPR legge n. 380 del 06.06.2001 versare in misura doppia la sanzione.

€ 253,19 + € 353,85 = € 607,04 x 2 = € 1.214,08.

A queste sanzioni bisogna aggiungere le spese tecniche per il deposito in sanatoria presso il comune di San Giorgio del Sannio ed il Genio Civile di Benevento.

Presso il genio civile va depositata la verifica sismica, il collaudo statico e relazione geologica, figure tecniche da nominare obbligatoriamente. La somma totale degli onorari e dei versamenti, possono essere congruamente calcolate pari a € 6.000,00 onnicomprensive.

La somma totale per la sanatoria della maggiore consistenza del corpo A, come sopra specificata pari a 28 mq. sarà pari a: € 1.214,08 + € 6.000,00 = € 7.214,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON CI SONO IRREGOLARITA' EDILIZIE.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Costruzione fabbricati per esigenze pubbliche [E3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO STATE RISCONTRATE IRREGOLARITA' EDILIZIE.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Negozi, botteghe [C1]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Bene lastrica solare [F/5]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: G

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale).
In forza della delibera:	di G.C. n. 124 del 10.09.2020
Zona omogenea:	ZTO B1 - SATURA. Centro urbano consolidato da ristrutturare e riqualificare
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,2 MC/MQ.
Altezza massima ammessa:	10,00 MT.
Residua potenzialità edificatoria:	SI



Altro:	NUMERO PIANI MAX 3 DISTANZA DAI CONFINI MT. 5 DISTANZA DALLE STRADE MT. 5
--------	--

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO STATE RISCONTRATE IRREGOLARITA" URBANISTICHE

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	P.U.C. (Piano urbanistico comunale) in forza della delibera di G.C. n. 124 del 10.09.2020
Zona omogenea:	zona ZTO - SATURA centro urbano consolidato da ristrutturare e riqualificare.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,2 mc. / mq.
Altezza massima ammessa:	10,00 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	Si
Altro:	MUNERI PIANI MAX 3 DISTANZA DAI CONFINI 5 MT. DISTANZA DALLE STRADE 5 MT.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO STATE RISCONTRATE DIFFORMITA" URBANISTICHE.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Costruzioni fabbricati pe esigenze pubbliche [E3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	P.U.C. (Piano urbanistico comunale) in forza della delibera di G.C. n. 124 del 10.09.2020
Zona omogenea:	zona ZTO - SATURA centro urbano consolidato da ristrutturare e riqualificare.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,2 mc. / mq.
Altezza massima ammessa:	10,00 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	Si
Altro:	MUNERI PIANI MAX 3 DISTANZA DAI CONFINI 5 MT. DISTANZA DALLE STRADE 5 MT.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO STATE RISCONTRATE IRREGOLARITA" URBANISTICHE.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	P.U.C. (Piano urbanistico comunale) in forza della delibera di G.C. n. 124 del 10.09.2020
Zona omogenea:	zona ZTO - SATURA centro urbano consolidato da ristrutturare e riqualificare.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,2 mc. / mq.
Altezza massima ammessa:	10,00 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	Si
Altro:	MUNERI PIANI MAX 3 DISTANZA DAI CONFINI 5 MT. DISTANZA DALLE STRADE 5 MT.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO STATE RISCONTRATE DIFFORMITA" URBANISTICHE.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Dati precedenti relativi ai corpi: D**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale).
In forza della delibera:	della G.C. n. 124 del 10.09.2020
Zona omogenea:	ZONA ZTO - B1 SATURA. Centro urbano consolidato da ristrutturare e riqualificare.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,2 mc/mq.
Altezza massima ammessa:	10,00 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO STATE RISCONTRATE IRREGOLARITA" URBANISTICHE.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: E**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	della G.C. n. 124 del 10.09.2020
Zona omogenea:	ZONA ZTO - SATURA. centro urbano consolidato da ristrutturare e riqualificare.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,2 mc/mq.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **NON SONO STATE RISCONTRATE IRREGOLARITA" URBANISTICHE.**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Lastrico solare [F/5]

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	della G.C. n. 124 del 10.09.2020
Zona omogenea:	ZONA ZTO - SATURA. centro urbano consolidato da ristrutturare e riqualificare.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,2 mc./mq.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **NON SONO STATE RISCONTRATE IRREGOLARITA" URBANISTICHE.**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: G

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A

Per quanto riguarda l'autolavaggio corpo A, trattasi di attività che occupa una superficie totale di circa 158,60 mq.

Una prima autorizzazione comunale veniva rilasciata nel 2007 tramite deposito di D.I.A., Successivamente venne depositato permesso a costruire per la sua realizzazione nel 2009. Nel 2016 tramite C.I.L.A. veniva fatto altro deposito presso il comune di San Giorgio del Sannio per la copertura ad arco, realizzata in ferro zincato coperta con pannelli in policarbonato compatto. L'attività si compone di tre box comprendenti inoltre piccolo deposito, attrezzature lavaggio, ripostiglio lavaggio e di un piccolo ufficio. Al centro dell'autolavaggio è posizionata una griglia per la raccolta delle acque di scarico che vengono convogliate in un sistema di vasche Interrate, dove avviene la sedimentazione dei fanghi. Le acque successivamente vengono depurate in apposito macchinario per poi essere immesse in fogna comunale. L'altezza in mezzera della copertura è di circa 3,75 mt. (V. allegato n. 8).

1. Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,60**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 4.00 mt.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'attività ad uso autolavaggio sono buone, tutto è al proprio posto e perfettamente funzionante. Un piccolo ufficio è a disposizione dei dipendenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a volta materiale: ferro zincato condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: ferro zincato condizioni: buone
Travi	materiale: ferro zincato condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: pannelli tipo polycarbonato compatto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone

Impianti:

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

Fognatura
tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Idrico
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	SOTTOTRACCIA
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	220-380 V
Epoca di realizzazione/adequamento	2007/2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	No

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	No
Motivazioni	

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LA SUPERFICIE UTILE NETTA, E' STATA CALCOLATA COME SOMMA DELLA SUPERFICI CALPESTABILI, ESCLUDENDO TUTTI I MURI INTERNI ED ESTERNI DEI TRE BOX, DEPOSITO E ATTREZZATURA, LAVATOIO, UFFICIO LAVAGGIO, PARI A 158,60 MQ.

Destinazione	Parametro	Superficie utile netta	Coeff.	Superficie equivalente
ATTIVITA' COMMERCIALE	sup reale netta	158,60 mq.	1,00	158,60 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e di quelle che sono le condizioni attuali dei beni per il funzionamento dell'autolavaggio e delle condizioni di mercato.

Destinazione d'uso: Commerciale



Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto B

L'attività destinata a sala giochi si compone di due ampi ambienti, di un piccolo deposito e di un bagno. L'accesso è unico e avviene dal prospetto principale dell'edificio non ci sono aperture esterne, l'unica luce affaccia sul terrazzo del corpo C. L'altezza interna della controsoffittata è pari a mt. 3.35, gli ambienti sono dotati di impianto di climatizzazione ed hanno una superficie utile netta pari a 70,00 mq. (V. allegato n. 8).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: **2006**

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

ha un'altezza utile interna di circa m. **3.35** mt.

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

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dei locali destinati a sala giochi sono buone, gli ambienti sono risultati asciutti e salubri, grazie anche all'impianto di climatizzazione posizionato nella controsoffittatura.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a travetti precompressi condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli e a battenti materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: scorrevole e a battenti materiale: alluminio condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: terrazzo coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone



Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres condizioni: buone**

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

Impianti:

Antincendio tipologia: **estintori** accessibilità VV.FF.: **buona** condizioni: **buone conformità: con certificato di collaudo**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati diffusori: convettori** condizioni: **buone conformità: con certificato di collaudo**

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

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CLIMATIZZATORE
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	15000 BTU
Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
---	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI con estintori
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie utile netta è stata calcolata come somma delle superfi calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine ed esterni. La superficie utile netta è risultata pari a mq. 70,00 con una altezza pari a mt. 3,35.

Destinazione	Parametro	Superficie utile netta	Coeff.	Superficie equivalente
Attività commerciale	sup reale netta	70,00	1,00	70,00 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Descrizione: Costruzione fabbricato per esigenze pubbliche [E3] di cui al punto C

Trattasi di una superficie costituita da due locali comunicanti realizzati con struttura portante in cemento armato, (uno atto alla vendita di pezzi di ricambio, l'altro ad ufficio con adiacente terrazzo), un piccolo rispoglio e un deposito. Dal locale vendita pezzi di ricambio, è possibile accedere al vano scala a doppia rampa che porta sia al piano seminterrato sia al piano primo copertura. I locali interni hanno altezza pari a mt. 3,35 fino alla controsoffittatura, in totale sviluppano una superficie utile netta pari a circa 72,30 mq. La superficie del terrazzo posteriore all'ufficio, è stata calcolata applicando una aliquota pari al 30% della superficie coperta.

La superficie esterna stimata che comprenderà il piazzale tutto, la rampa di accesso al piano seminterrato, tranne la superficie di terreno che occupa l'autolavaggio, in totale è stata rilevata pari a 979 mq. (V. allegato n. 8)

La maggior parte della pavimentazione esterna è stata realizzata in cemento industriale, quella in corrispondenza e perimetrale al fabbricato in mattonelle formato 15 x 15 c.m di colore chiaro. La rampa di accesso (larga circa 4,50 mt.) al piano seminterrato è posta sul lato posteriore del fabbricato, è



stata pavimentata con materiale antisdrucchiolevole, per potervi accedere sia a piedi che con autovetture. Il lotto è interamente recintato sui tre lati con muri in cemento armato e sovrastante rete metallica. Il lato direttamente confinante con la strada comunale da cui avviene l'accesso al lotto, presenta due ingressi separati da una aiuola stretta e lunga sulla quale sono presenti piante e alberi di piccolo fusto. Una pensilina di forma rettangolare pari a circa 160 mq. con struttura portante in acciaio è posta in sommità all'area rifornimento carburanti. Questa è ancorata a quattro plinti collegati tra loro nel terreno tramite una piastra in acciaio. La pensilina metallica prefabbricata serve a coprire n. 4 distributori di carburanti/pompe a doppia erogazione a otto pistole erogatrici, n. 4 serbatoi interrati per i vari tipi di carburante, un accettatore di banconote – carte di credito, realizzazione di tutti i sotto servizi interrati, segnaletica di sicurezza, mezzi mobili di estinzione, impianto smaltimento acque reflue, tutto quanto necessario per rendere funzionante l'attività del servizio di rifornimento carburanti.

Una più specifica e dettagliata descrizione dell'intervento realizzato/autorizzato sull'impiantistica presente, è riportato (nell'allegato n. 9) e nella "Documentazione varia" allegata alla relazione di stima.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,30 e 979 mq.** superficie del piazzale

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.35 mt.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali degli uffici e del piazzale tutto sono buone. Non ci sono criticità di nessun genere.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: buone
Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: alluminio protezione: inesistente materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: terrazzo coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone



Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo e mattonelle in gres** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

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

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **c.a.** condizioni: **buone**

Impianti:

Antifurto

tipologia: **a contatti perimetrali** combinatore tel.: **presente** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Antincendio

tipologia: **estintori** accessibilità VV.FF.: **buona** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali in alluminio** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Diffusione

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Elettrico

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

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie utile netta è stata calcolata come somma delle superfici calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine ed esterni. La superficie non residenziale (del terrazzo) è stata adeguata applicando un parametro pari al 30% della superficie utile netta coperta.

Destinazione	Parametro	Superficie utile netta	Coeff.	Superficie equivalente
Attività commerciale	sup reale netta	72,30 mq.	1,00	72,30 mq.
Attività commerciale	sup. reale netta	979 mq.	1,00	979 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e di quelle che sono le condizioni attuali dei beni per il funzionamento dell'impianto di fornitura carburanti e delle condizioni di mercato.

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto D

Il corpo D si sviluppa su due livelli, al piano seminterrato e piano terra. Il piano seminterrato è raggiungibile tramite una scala interna che collega i due livelli, inoltre è possibile accedervi anche tramite la rampa posta sul prospetto posteriore del fabbricato.

Al piano seminterrato il corpo D si compone di due depositi, uno spogliatoio, un bagno e di un locale macchine. I materiali di rifinitura presenti sono del tipo economico, le porte in alluminio e vetro, gli impianti tutti a norma parte sottotraccia parte aerei. Nel locale macchine, vi è la presenza di tubazioni aeree e per bevande che vengono serviti al piano terra superiore.

In alcuni ambienti le parti sono rivestite con mattonelle di ceramica. Al piano terra il corpo D è stato destinato a bar e tavola calda, una scala in ferro e legno posta sul lato opposto l'ingresso dà accesso al piano primo lastrico solare. L'ambiente è accogliente e ben distribuito, sul lato destro del locale ci sono i servizi igienici per gli avventori, alle spalle del bancone del bar, una volta oltrepassata una porta a due battenti, si trovano la cucina arredata e fornita di tutti gli elettrodomestici necessari. Un piccolo disimpegno separa la cucina dai locali a disposizione per il personale (spogliatoi e servizi igienici). La superficie utile netta totale dei locali che compongono il corpo D su due livelli è stata rilevata pari a mq. 185. Il piano seminterrato ha una altezza pari a mt. 3,40, il piano terra mt. 3,35 sotto la controsoffittatura (V. allegato n. 8).



1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **185,00**

E' posto al piano: S1 - T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.40 il piano S1, 3.35 il piano terra.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali soprattutto del piano terra sono buone. Piccole macchie di condensa e muffa sono state riscontrate solo nel disimpegno dei bagni aperti al pubblico, causati dalla copertura in policarbonato e alluminio che permette il passaggio della luce naturale agli ambienti. Al piano terra gli ambienti sono di altra fattura come pure i materiali presenti, considerato che sono locali di servizio per l'attività che si svolge al piano superiore. Anche qui sono presenti piccole infiltrazioni che provengono dalla rampa posta alle spalle della muratura perimetrale lato posteriore dell'edificio.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: in-ferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: terrazzo coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone



Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni/cucina materiale: klinker condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti:	
Antifurto	tipologia: a contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Antincendio	tipologia: estintori accessibilità VV.FF.: buona condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali colbentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Diffusione	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali colbentati condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Impianti (conformità e certificazioni)	



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie utile netta è stata calcolata come somma delle superfici calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine ed esterni.

Destinazione	Parametro	Superficie utile netta	Coeff.	Superficie equivalente
Attività commerciale	sup reale netta	185,00 mq.	1,00	185,00 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

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

Il locale deposito sito al piano seminterrato, si compone di tre ambienti e un piccolo ripostiglio, tutti comunicanti tra loro per una superficie utile di mq. 147. L'altezza netta dei locali è risultata pari a 3,40 mt. I locali sono illuminati naturalmente da pozzi luce con vetro/cemento creati nel solido di copertura. Il corpo E si raggiunge sia dall'interno tramite la scala in cemento armato, sia dalla rampa esterna. Prima di accedere ai locali è necessario oltrepassare una porta REI larga 2.00 mt., vi è la presenza sia di impianto elettrico sia idraulico, all'interno ci sono scaffalature varie e deposito di oggetti diversi, tutti attinenti all'area di servizio



Elettrico

tipologia: **con cavi a vista tensione: 220V-380V** condizioni: **buone conformità: con certificato di collaudo**

Fognatura

tipologia: **separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone conformità: con certificato di collaudo**

Idrico

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone conformità: con certificato di collaudo****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie utile netta è stata calcolata come somma delle superfici calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine ed esterni.

Destinazione	Parametro	Superficie utile netta	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup reale netta	147,00 mq.	1,00	147,00 mq.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Deposito

Sottocategoria: Magazzino

Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto F

Il corpo F, si compone di due locali, uno di forma quadrata, l'altro più piccolo della stessa forma geometrica. L'accesso può avvenire sia direttamente dalla rampa esterna, che dalla scala interna. Una porta in ferro e vetro scorrevole separa il grosso ambiente interno dall'esterno. Il locale più piccolo per accedervi è dotato di porta REI 120 larga 90 cm. necessaria per la normativa antincendio, in quanto una volta era utilizzato per il deposito degli oli lubrificanti, al momento del sopralluogo è risultato completamente sgombro. L'altezza netta dei locali è pari mt. 3,40, la superficie utile è risultata pari a mq. 145. Anche in questo sub, gli ambienti sono illuminati oltre che dalla porta di ingresso, da vetro/cemento posto sul solaio di copertura tramite pozzi luce.

(V. allegato n. 3 e allegato n. 8).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **145,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40 mt.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del corpo F sono sufficienti. Al momento del sopralluogo si notava stitilicidio dal solaio di copertura nel locale più ampio. Infiltrazioni provenienti da tracce di tubazioni "sospese" posizione in corrispondenza del terrazzo soprastante del corpo C . Presenza di macchie di condensa in corrispondenza del solaio di copertura in prossimità del vetro/cemento.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Fondazioni **tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone**Solai **tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera condizioni: buone**Strutture verticali **materiale: c.a. condizioni: buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni **tipologia: ante scorrevoli e fissi materiale: ferro protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: da ristrutturare**Infissi interni **tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone**Pareti esterne **materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento:**

Impianti:

Antincendio

tipologia: **estintori** accessibilità VV.FF.: **sufficiente** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V-380V** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie utile netta è stata calcolata come somma delle superfici calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine ed esterni.



Destinazione	Parametro	Superficie utile netta	Coeff.	Superficie equivalente
Attività commerciale	sup reale netta	145,00 mq.	1,00	145,00 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

Descrizione: **Bene futuro [F/5]** di cui al punto **G**

Il corpo G, è posto al piano primo del fabbricato ed è sostanzialmente il lastrico solare di copertura del fabbricato.

Dalla documentazioni in atto doveva essere realizzato altro piano poi non più costruito. La superficie totale del piano non complanare, con la presenza di tre gradini in corrispondenza dei due vani scala, è pari a mq. 251 esclusa la superficie del vano scala. La superficie pari a $251 \text{ mq.} \times 0,30 = 75,30 \text{ mq}$ utili, è stata nel 2016 completamente rivestita con tappeto di foglio di bitume come pure i parapetti a causa di infiltrazioni di acqua che si trasferivano al piano sottostante. Due sbalzi con ringhiera sono posti sul prospetto posteriore del fabbricato, a testimonianza del fatto che il piano doveva avere una sopraelevazione, come detto poc'anzi non più eseguita. Un impianto elettrico a vista è posizionato perimetralmente ai parapetti interni del terrazzo con fari di illuminazione che puntano verso il basso (piano di calpestio).

(V. allegato n. 3 e allegato n. 8)

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del corpo G sono buone, grazie all'intera impermeabilizzazione realizzata del lastrico solare non avvengono più infiltrazioni al piano sottostante.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura

materiale: terrazzo coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: con cavi a vista tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: da collaudare

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

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

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie utile netta è stata calcolata come somma delle superfici calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine ed esterni.

Destinazione	Parametro	Superficie utile netta	Coeff.	Superficie equivalente
Lastrico solare	sup reale netta	75,30 mq.	1,00	75,30 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Lastrico solare

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

I criteri di stima applicati sono quelli dichiarati dall'OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle entrate della Provincia di Benevento. Inoltre altre informazioni sono state reperite presso agenzie immobiliari, l'ufficio tecnico del comune di San Giorgio del Sannio, presso aziende specifiche in riferimento alla fornitura di impianti, per l'impianto di distribuzione del carburante e aziende specializzate nella fornitura di impianti di autolavaggio. Inoltre si è tenuto conto delle loro attuali condizioni di mercato e di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del territorio di Benevento;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Conservatoria dei registri immobiliari di Benevento,;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico del comune di San Giorgio del Sannio (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Benevento e San Giorgio del Sannio.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Il criterio di stima applicato, è quello riportato presso l'agenzia delle entrate della provincia di Benevento, (OMI) e da analisi di stima su beni similari.

Destinazione	Superficie utile netta	Valore Unitario	Valore Complessivo
COMMERCIALE	158,60 mq.	€ 900,00/mq.	€ 142.740,00
Valore corpo			€ 142.740,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 142.740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 142.740,00

B. Negozi, botteghe [C1]

Il criterio di stima applicato, è quello riportato presso l'agenzia delle entrate della provincia di Benevento. (OMI) osservatorio mercato immobiliare.

Destinazione	Superficie utile netta	Valore Unitario	Valore Complessivo
COMMERCIALE	70,00 mq.	€ 1.300,00/mq.	€ 91.000,00
Valore corpo			€ 91.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.000,00

C. Costruzione fabbricati per esigenze pubbliche [E3]

Il criterio di stima applicato è quello risultato presso l'OMI osservatorio mercato immobiliare presso l'Agenzia delle entrate della provincia di (Bn) e da analisi di stima su beni similari.

Destinazione	Superficie utile netta	Valore Unitario	Valore Complessivo
COMMERCIALE	72,30 mq.	€ 1.200,00/mq.	€ 86.760,00
TERRENO	979 mq.	€ 100,00/mq.	€ 97.900,00
Valore corpo			€ 184.660,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 184.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 184.660,00

D. Negozi, botteghe [C1]

Il criterio di stima applicato è quello risultato presso l'OMI osservatorio mercato immobiliare presso l'Agenzia del territorio della provincia di Benevento.

Destinazione	Superficie utile netta	Valore Unitario	Valore Complessivo
COMMERCIALE	185,00 mq.	€ 1.400,00/mq.	€ 259.000,00
Valore corpo			€ 259.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 259.000,00



Valore complessivo diritto e quota

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 49 / 2022

€ 259.000,00

E. Magazzini e locali di deposito [C2]

Il criterio di stima applicato, è quello riportato presso l'agenzia delle entrate della provincia di Benevento. (OMI) Osservatorio mercato immobiliare.

Destinazione	Superficie utile netta	Valore Unitario	Valore Complessivo
DEPOSITO	147,00 mq.	€ 400,00/mq.	€ 58.800,00
Valore corpo			€ 58.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.800,00

F. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Il criterio di stima applicato, è quello riportato presso l'Agenzia delle entrate della provincia di Benevento. (OMI) Osservatorio mercato immobiliare.

Destinazione	Superficie utile netta	Valore Unitario	Valore Complessivo
COMMERCIALE	145,00	€ 900,00/mq.	€ 130.500,00
Valore corpo			€ 130.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 130.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 130.500,00

G. Lastrico solare [F/5]

Il criterio di stima applicato, è quello riportato presso l'Agenzia delle entrate della provincia di Benevento. (OMI) Osservatorio mercato immobiliare.

Destinazione	Superficie utile netta	Valore Unitario	Valore Complessivo
LASTRICO SOLARE	75,30 mq.	€ 250,00/mq.	€ 18.825,00
Valore corpo			€ 18.825,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.825,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.825,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore Intero	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	158,60 mq.	€ 142.740,00	€ 142.740,00
B	Negozi, botteghe [C1]	70,00 mq.	€ 91.000,00	€ 91.000,00
C	Costruzione fabbricati per esigenze pubbliche [E3]	72,30 mq.	€ 184.660,00	€ 184.660,00
D	Negozi, botteghe [C1]	185,00 mq.	€ 259.000,00	€ 259.000,00
E	Magazzini e locali di deposito [C2]	147,00 mq.	€ 58.800,00	€ 58.800,00
F	Laboratori per arti e mestieri [C3]	145,00 mq.	€ 130.500,00	€ 130.500,00
G	Lastrico solare [F/5]	75,30 mq.	€ 18.825,00	€ 18.825,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 7.214,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	<u>€ 0,00</u>

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 878.311,00
---	---------------------

Data generazione:
Giugno 2023

L'Esperto alla stima
Arch. **Ciro Romeo**



