



Oggetto:

Perizia Tecnica relativamente all'immobile di proprietà della [redacted] con sede legale in Benevento.

A) Oggetto della stima.

Il sottoscritto Architetto Giovanni Anania, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Catanzaro al n. 988, è stato nuovamente incaricato, giusto ordine del dirigente del ministero dello sviluppo economico- divisione enti cooperativi (si allega pec) dall'Avvocato Michele Pansino e Avv. Luigi Muraca e Dott. Antonello Frangiosa in qualità di Commissari Liquidatori della [redacted] con sede legale in [redacted] alla [redacted] per redigere nuova perizia tecnica per la valutazione dell'immobile sito nel Comune di Paduli (BN) in località Carpinelli, di proprietà della [redacted] visto che la prima fu redatta dal sottoscritto nell'anno 2007.

Ricevuto l'incarico, il sottoscritto ha proceduto a una nuova ricognizione dei dati in possesso, in particolare disegni e documenti, dopo di che ha acquisito le visure catastali, ha effettuato i sopralluoghi in sito per verificare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di perizia, per assumere informazioni relative al mercato immobiliare della zona e per verificare le destinazioni Urbanistiche delle aree presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paduli, presso il quale ha preso visione dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme tecniche di attuazione relative all'area in oggetto e nello stesso tempo verificare se durante questi anni trascorsi, il manufatto abbia potuto subire cambiamenti. Pertanto, dopo aver esperito le pratiche tutte di uso e di tecnica peritale, espone la seguente relazione.

B) Ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto della presenta perizia resta ubicato in contrada Carpinelli del Comune di Paduli (BN) con accesso diretto sulla strada.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C) Interventi Edilizi

c1) Progetto per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato sito alla c.da Carpinelli del Comune di Paduli (BN) da adibire a sede legale ed operativa della Concessione Edilizia n. 2'701 del 18/09/1997.

c2) Progetto di variante per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato sito alla c.da Carpinelli del Comune di Paduli (BN) da adibire a sede legale della Concessione Edilizia n. 2'798 del 08/06/1998.

D) Titolo di proprietà

d1) Atto di vendita, per 490/1'000, presso la Casa Comunale di Paduli (BN) in data 29/03/1992 rep. n. 422, trascritto presso l'ufficio del Registro di Benevento in data 21.04.1992 al n. 1'896 mod. 1 vol. 19.

d2) Atto di compravendita, per 510/1'000, da rogito Notaio Dott. Francesco Iazeolla in data 30.12.1996 n. 13'281, nota di trascrizione in data 16.01.1997 n. presentazione 13, n. di registro generale 558, n. di registro particolare 507.

E) Descrizione catastale e confini.

Al Catasto Fabbricati:

Soggetto individuato: - Soc. Coop. a.r.l. con sede in Benevento

Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
	22	103				In corso di costruzione				

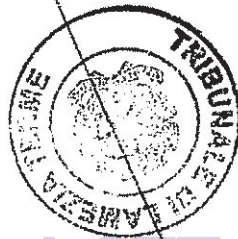
F) Dati urbanistici

Il Comune di Paduli è dotato di Piano Regolatore Generale vigente a seguito di variante:

- delibera di C.C. n. 39 del 14.11.2002 (adozione)
- delibera di C.P. n. 89 del 07.07.2003 (approvazione)
- delibera di C.P. n. 150 del 03.12.2003 (approvazione definitiva)
- con le modifiche e gli adeguamenti introdotti a seguito del D.P.G.R.C. n. 0237 del 16.04.2004 (ammissione al Visto di Conformità).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nel vigente Piano Regolatore Generale e nelle Norme per l'Attuazione del Piano il terreno ricade nella Zona D2 Produttiva Commerciale e Artigianale. Nella Zona D2 si applicano i seguenti parametri:

<i>Iu</i>	<i>0.80</i>	<i>mq/mq</i>
<i>Rc</i>	<i>0.50</i>	<i>mq/mq (del lotto fondiario utilizzabile)</i>
<i>H</i>	<i>12.00</i>	<i>ml (alla gronda)</i>
<i>Df</i>	<i>10.00</i>	<i>ml (per pareti finestrate)</i>
<i>Dc</i>	<i>5.00</i>	<i>ml (o a confine per pareti non finestrate)</i>

Il fabbricato in oggetto si sviluppa su tre piani fuori terra con copertura a terrazzo tranne una minima parte coperta con sottotetto tipo cupola. Le dimensioni massime dell'immobile sono lunghezza massima ml 22.60; larghezza massima ml 13.10 ed altezza massima 12.00.

Edificio, di recente ampliamento è costruito in cemento armato muratura portante su tre piani fuori terra. I vari piani sono collegati da due scale poste sui lati.

H) Stato di manutenzione

Il fabbricato si trova allo stato attuale sempre tamponato ma bisogna alla luce del lungo periodo trascorso evidenziare alcune problematiche sicuramente di non poco conto, che gli agenti atmosferici hanno creato, tipo il deterioramento di parti di intonaco della muratura esistente e dell'umidità di risalita.

I) Analisi di stima

In una visione generale di tutto quanto sopradescritto, si ritiene opportuno procedere ad una valutazione analitica considerando nel valore della costruzione l'incidenza del terreno di pertinenza ma nello stesso tempo anche le problematiche sopra descritte.

L) Criteri di stima

Come nella precedente perizia anche in questa si utilizza il criterio della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona per beni simili, per gli immobili, in medesime condizioni di destinazione e manutenzione.

M) Attribuzione valore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Passando alla stima dell'unità immobiliare sopra descritta in condizioni di libero mercato, con tutti gli annessi, connessi e pertinenze, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche comparative, tenuto presente la loro consistenza ed il loro stato, l'ubicazione la destinazione e possibili frazionamenti e trasformazioni, e mettendo in evidenza le aggravanti dovute al tempo trascorso e all'inutilizzo del manufatto occorre soprattutto tenere in considerazione le destinazioni urbanistiche previste nel vigente strumento urbanistico. Procederò pertanto ad una nuova perizia dell'immobile che suddividendolo come da elaborati grafici allegati e soprastante descrizione, si otterranno i seguenti valori:

Rif	Descrizione	UM	Quantità	Prezzo	Importo
1	Piano Terra				
	Terreno	mq	900,00	50,00	45'000,00
	Fabbricato	mq	270,00	495,00	133'650,00
2	Piano Primo				
	Fabbricato	mq	270,00	495,00	133'650,00
	Balcone	mq	2,25	247,50	556,88
3	Piano Secondo				
	Fabbricato	mq	270,00	495,00	133'650,00
	Balcone	mq	2,25	247,50	556,88
4	Piano Terzo				
	Sottotetto	mq	78,50	357,50	28'063,75
	Terrazzo	mq	250,00	247,50	61'875,00
	Sommano			€	537'002,51
	In cifra tonda			€	537.000,00

N) Situazione ipotecaria.

Non si procede ad accertamenti ipotecari in quanto, in caso di cessione, intervengono i disposti dell'art. 5 legge n. 400/75 concernente la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie eventualmente presenti.

O) Conclusioni e valutazione

A completamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto Architetto, determina, €

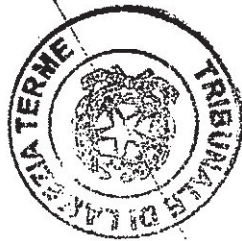
537.000,00 (diciannove milioni e cinquecentotrentasettemila/00) il più probabile valore

537.000,00 (diciannove milioni e cinquecentotrentasettemila/00) il più probabile valore
 Ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

venale in comune mercato dell'immobile della Cassa di Mutualità del Sannio
Soc. Coop. a.r.l. sito nel Comune di Paduli in provincia di Benevento, come
descritto ai precedenti punti.

Lamezia Terme 05 maggio 2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegati:

- Pec

ASTE
GIUDIZIARIE.it

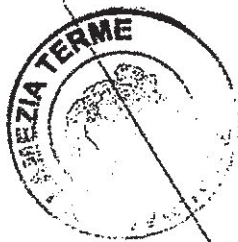


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In riferimento alla richiesta di autorizzazione ad esperire un secondo tentativo di vendita all'asta, considerato che la perizia risale al 2007, d'ordine del dirigente si richiede di procedere ad un aggiornamento di stima, che dovrà essere giurata.

Si rimane in attesa di ricevere copia della stima aggiornata e dell'esito della seconda asta.

Si prega di rispondere esclusivamente al seguente indirizzo di PEC:

dqvescqc.div06@pec.mise.gov.it

Ministero dello Sviluppo Economico
Direzione Generale per la Vigilanza sugli Enti,
il Sistema Cooperativa e le Gestioni Commissariali
Divisione VI
Viale Boston, 25

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



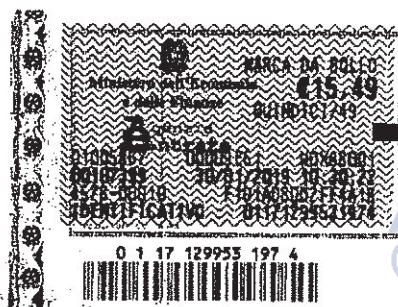
TRIBUNALE DI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In data 30-01-2019
n. di copie n. 1 copia
conformi
non conformi
genti
urgenti
richieste il 28-01-2019
da Aut. Tribunale p.te
Esatte € 15,49



IL COMIZIARIO GIUDIZIARIO AREA II:
Dott.ssa Deborah Chirico

