

**Lotto n.1 – compendio immobiliare in Palagiano,
via C. Pavese n.1 – piano T e piano 1°
N.C.E.U. Fg. 20 p.lla 494 sub. 10 e sub. 3**

Descrizione sintetica: Piena proprietà del compendio immobiliare in Palagiano **composto dall'ufficio** di 108,00mq coperti posto al 1° piano dell'edificio di via C. Pavese n.1 con accesso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale e **dal box auto** di 67,50 coperti posto al piano terra dello stesso edificio con accessi sia dalla strada, attraverso la seconda serranda partendo da sinistra, sia dall'area cortilizia. **L'ufficio** si compone di ingresso, disimpegno, 4 vani e bagno per una superficie utile di 95,40mq, oltre a due balconi di 11,00mq e 13,70mq. **Il box auto** comprende un unico vano di 53,00mq e due piccoli ripostigli di 2,85mq e 4,40mq, per una superficie utile complessiva di 60,25mq.



FOTO – Vista del fabbricato

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'edificio di cui è porzione il compendio immobiliare in descrizione ricade nella periferia orientale dell'abitato di Palagiano, in una zona completamente urbanizzata, caratterizzata da fabbricati realizzati in epoche recenti ed aventi sviluppo variabile in altezza. La zona, a destinazione prevalentemente residenziale, è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi e reti di servizi ai quali l'edificio è allacciato.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Il fabbricato nel quale sono allocati gli immobili oggetto di stima è sito in Palagiano alla via Cesare Pavese n.1 ed è composto da piano terra, adibito a box auto, e 3 piani superiori adibiti a residenze. **L'edificio, dotato di ascensore**, ha struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato, solai piani latero-cementizi e balconi realizzati con solette in cemento armato dotati di parapetti composti parte in muratura e parte con ringhiera metallica.

L'alloggio (all. 1/b) posto al primo piano è destinato ad ufficio, ha accesso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale, occupa una superficie coperta di 108,00mq e si compone di ingresso, disimpegno, 4 vani e bagno per una superficie utile di 95,40mq. All'esterno si completa con due balconi rispettivamente di 11,00mq e 13,70mq. L'altezza utile dei vani è pari a 2,85mt. L'unità immobiliare è allacciata ai pubblici servizi presenti nella zona.

Il box auto (all. 1/c) al piano terra è il primo a sud del vano scala, è dotato di tre accessi protetti da serrande metalliche avvolgibili, uno dal lato strada e due dal lato interno, occupa una superficie coperta di 67,50mq ed è composto da un ampio vano garage e da due piccoli depositi per una superficie utile complessiva di 60,25mq.



FOTO – vano scala e porta di ingresso



FOTO - uffici



ASTE GIUDIZIARIE®

FOTO - box auto

ASTE GIUDIZIARIE®



Materiali ed impianti

L'ufficio al primo piano è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e di intonaci finiti a stucco sulle pareti. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica. Gli arredi sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in p.v.c. muniti di avvolgibili in plastica. L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico, telefonico, citofonico, televisivo e di climatizzazione a pompa di calore.

Il box al piano terra è rifinito con pavimento in cemento liscio ed intonaci finiti a stucco sulle pareti. Gli accessi sono protetti da serrande avvolgibili in metallo e le porte interne dei due depositi sono in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto elettrico e di allarme antintrusione.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture o delle rifiniture. Ottimo nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero compendio immobiliare.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Piano primo</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso	15,50mq
Disimpegno	6,35mq
Ufficio	19,50mq
Ufficio	17,60mq
Ufficio	16,40mq
Bagno	3,35mq
Ufficio	16,70mq
Totale	95,40mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>108,00mq</i>

	Sup. non residenziale
Balcone	11,00mq
Balcone	13,70mq
Totale	24,70mq
Paino terra	Box auto
Garage	53,00mq
Deposito	2,85mq
Deposito	4,40mq
Totale	60,25mq
Sup. coperta	67,50mq

Confini

L'alloggio confina a nord con vano scala e con proprietà [REDACTED] ad est con via Pavese, a sud e ad ovest con area di pertinenza comune.

Il box confina a nord con vano scala e con locale tecnico comune, ad est con via C. Pavese, a sud con proprietà [REDACTED] ad ovest con area pertinenziale comune.

Catasto urbano (all. 1/d)							
Lt.	Fg.	P. Ila	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Palagiano							
I	20	494	10	A/10	U	6 vani	€ 945,12
I	20	494	3	C/6	2	60mq	€ 148,74
In ditta. [REDACTED]							

Pratica edilizia (all. 1/e-f)

Il compendio immobiliare, dotato del Certificato di Abitabilità n° 34 del 15/07/2008, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n°20 del 28/02/2006 e delle successive D.I.A. di variante del 12/04/2006 e n.16101 del 13/11/2007.

Difformità e condonabilità



Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---
----	----	----	----	-----	-----	-----

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria a carico del debitore esecutato sono risultate le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 09/05/2022 ai nn°12890/9402 a favore di [REDACTED]

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alla ubicazione del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "D1" di Palagiano per le abitazioni civili ed i box auto. All'ufficio al primo piano è stato attribuito un valore unitario pari ad € 860/mq di superficie commerciale, ed al box al piano terra un valore unitario di € 450,00/mq di superficie commerciale. Le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750.

Sup. commerciale ufficio: 108,00mq + 0,25 x 24,70mq = 114,17mq

Sup. commerciale box auto: 67,50mq

VALORE ALLOGGIO: 114,17mq x 860,00€/mq = € 98.186,20.

VALORE BOX AUTO: 67,50mq x 450,00€/mq = € 30.375,00.

VALORE COMPLESSIVO: € 98.186,00 + € 30.375,00 = € 128.561,20.

A questo valore dovranno essere sottratte le spese per la sanatoria, pari ad € 3.500, da cui discende il prezzo a base d'asta: € 128.561,20 - € 3.500,00 = € **125.061,20 che si arrotonda a € 125.061,00.**