
TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mascia Angiolino, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2015 del R.G.E.

promossa da

BNL Spa
Codice fiscale: 09339391006
Partita IVA: 09339391006
via Vittorio Veneto, 119
00187 - Roma (RM)

contro

[REDACTED]

Codice fiscale:

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 191/2015 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 401.856,00.....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 20/12/2017, il sottoscritto Ing. Mascia Angiolino, con studio in Traversa Via Roma, 7 - 82024 - Colle Sannita (BN), email studiomascia@libero.it, PEC angiolino.mascia@ingpec.eu, Tel. 0824 931295, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Angelo a Cupolo (BN) - VIA C. COLOMBO, 10/C (Coord. Geografiche: 41.090875 | 14.805761)

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile adibito ad abitazione di proprietà di _____, disposto su tre piani fuori terra e un piano seminterrato, inserito in contesto residenziale, in Area E1 - Suburbana - Zona Semicentrale con carenza di servizi e parcheggi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Angelo a Cupolo (BN) - VIA C. COLOMBO, 10/C

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- _____ (Proprietà 500/1000)
Codice fiscale: _____
Nato a _____
- _____ (Proprietà 500/1000)
Codice fiscale: _____



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 500/1000)
- (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà a sud con proprietà e a ovest con proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	151,82 mq	169,00 mq	1,00	169,00 mq	2,70 m	T-1
Balcone scoperto	8,28 mq	8,28 mq	0,25	2,07 mq	0,00 m	L
Cantina	94,83 mq	97,88 mq	0,50	48,81 mq	2,30 m	S
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	2,50 m	T
Terrazza	8,51 mq	8,72 mq	0,10	0,87 mq	2,50 m	T
Sottotetto (autonomo)	48,59 mq	48,98 mq	0,50	24,35 mq	0,00 m	1-2
Giardino	464,00 mq	464,00 mq	0,10	46,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				299,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				299,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semicentrale rispetto al centro sociale burocratico e commerciale del capoluogo Sant'Angelo a Cupolo; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

Le superficie sono state calcolate secondo le indicazioni del manuale dell'OMI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1994 al 16/08/2000		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1275 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 48 Reddito dominicale 4,1 Reddito agrario € 2,26
Dal 16/08/2000 al 16/08/2000		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1275 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 21 81
Dal 16/08/2000 al 07/09/2000		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1471 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 21 81
Dal 08/09/2000 al 21/06/2004		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1471, Sub. 3 Categoria F3
Dal 22/06/2004 al 18/05/2005		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1471, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 741,12
Dal 19/05/2005 al 08/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1471, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 741,12 Piano S1-T-1-2
Dal 09/11/2015 al 15/02/2018		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1471, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 192 Rendita € 741,12 Piano S1-T-1-2
Dal 16/02/2018 al 16/02/2018		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1471, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 257 Rendita € 899,93 Piano S1-T-1-2

I titolari catastali, Proprietario di 1000/1000 in regime di comunione dei beni, corrispondono a quelli reali.

La consistenza della particella catastale f.4 n. 1275, passa dalla superficie di 00 05 48 alla superficie di 00 21 81, a seguito di soppressione delle particelle 1276, 1278 e 1279.

Dal 16/02/2018 risultano i dati contenuti nella denuncia di variazione presentata in catasto dallo scrivente per rendere lo stato dei luoghi conforme alla rappresentazione catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1471	3		A7	2	8,5	257	899,93	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

- In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si riscontrava che lo stato dei luoghi non corrispondeva con la planimetria catastale esistente a causa della trasformazione effettuata, consistente nel cambio di destinazione d'uso da autorimessa a soggiorno con eliminazione del tramezzo di separazione dalla zona ingresso-cucina-pranzo. Per rendere la rappresentazione catastale conforme allo stato dei luoghi, lo scrivente ha presentato la denuncia di variazione con la nuova planimetria al catasto, ottenendo la ricevuta dell'avvenuta registrazione (pratica e ricevuta allegati alla presente), con i conseguenti nuovi valori di classamento sopra riportati.
- I dati contenuti nell'atto di pignoramento identificano compiutamente il bene oggetto della procedura, a meno del valore dei vani, della superficie catastale e della rendita, mutati con l'aggiornamento presentato dallo scrivente come dettagliatamente riportato nella cronistoria catastale.

PRECISAZIONI

Nel NCT F.4 Mapp.1471 are 21.81 E.U. deriva da variazione del 16/08/2000 n.129640.1/2009 in atti dal 16/08/2000 dall'ex Mapp.1275 are 21.81 E.U..
 Il Mapp.1275 are 21.81 deriva dalla fusione degli ex Mapp.1275 are 5.48, Mapp.1276 are 5.49, Mapp.1278 are 5.42, Mapp.1279 are 5.42.
 I Mappali 1275 are 5.48 e Mapp.1276 are 5.49 derivano dal Frazionamento del 10/05/1994 n.3547.2/1994 in atti dal 10/05/1994 dall'ex Mapp.1202.
 I Mappali 1278 are 5.42 e Mapp.1279 are 5.42 derivano dal Frazionamento del 10/05/1994 n.3547.3/1994 in atti dal 10/05/1994 dall'ex Mapp.1203.

PATTI

L'immobile risulta abitato dai coniugi esegutati con i loro due figli.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato è buono, non vi è urgente necessità di interventi di manutenzione, salvo la sigillatura della doccia al piano terra. Per l'ordinaria manutenzione si segnala qualche ripresa di tinteggiatura sia esterna che interna.

PARTI COMUNI



L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù a favore dell'immobile pignorato di accesso e di sosta nelle zone condominiali, anche con autobotti, per consentire le operazioni di pulizia dei pozzi di raccolta delle acque reflue e l'approvvigionamento del gas, nonché il diritto di attingere acqua dal pozzo insistente sulla particella n. 1280, per l'uso irriguo, mediante l'utilizzo di pompa sommersa; come da atto di compravendita rep. n.72654/10305 del 19/05/2015 per notar Iazeolla Francesco.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud-Est;
Altezza interna utile: 2,70;
Str. verticali: C.a.;
Solai: Latero-cemento;
Copertura: A falde;
Manto di copertura: Tegole in cemento non coibentato;
Pareti esterne ed interne: Laterizi forati intonacati;
Pavimentazione interna: Parquet in listelli doussie ai piani superiori e scale, ceramica piani seminterrato, terra e nei w.c.;
Infissi esterni ed interni: Legno;
Scale: In c.a. e rivestimento in parquet a listelli;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Sottotraccia a 220 V, impianto allarme;
Terreno esclusivo: Giardino;
Soffitta, cantina o simili: Soffitte ai piani primo e secondo, deposito al seminterrato.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e sufficienti condizioni di manutenzione.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, sono stati oggetto di certificazione allegata alla richiesta di agibilità presentata al Comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato effettuato in data 08/01/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, Lo stesso risultava occupato dal debitore
dalla moglie

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1993 al 12/09/1996	[REDACTED]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	13/09/1993	1043	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
[REDACTED]		7721.1	1993		
Dal 12/09/1996 al 19/05/2005	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	12/09/1996	11233	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	11/10/1996	8682	7500
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/05/2005	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	19/05/2005	72654	10305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	17/06/2005	9760	5672
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Benevento aggiornate al 15/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Benevento il 06/10/2005
 Reg. gen. 15344 - Reg. part. 4228
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 380.000,00
 A favore di BNL Spa
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 190.000,00
 Rogante: [REDACTED]
 Data: 04/10/2005
 N° repertorio: 74664
 N° raccolta: 10756

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
 Trascritto a Benevento il 10/11/2015
 Reg. gen. 10360 - Reg. part. 8597
 Quota: 1000/1000
 A favore di BNL Spa
 Contro
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di € 35,00 per l'ipoteca volontaria, € 294,00 per il pignoramento immobiliare, e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi di € 150,00, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 300,00.



NORMATIVA URBANISTICA

- Il P.R.G. vigente approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Benevento, N.2450 del 19/03/1986, classifica l'immobile: Zona Residenziale C2.

- Il nuovo P.U.C. adottato con Delibera di GC N.26 del 20/04/2016, classifica l'immobile: ZTO B2 "Tessuto residenziale di completamento".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo a Cupolo, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, è risultato che il fabbricato pignorato è stato realizzato con Concessione Edilizia N.17 del 12/04/2001, in variante alla Conc. Edil. N.22 del 13/08/1997, e N.27 del 13/06/1996.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi differisce dal progetto allegato all'ultima Concessione Edilizia, per il cambiamento di destinazione d'uso da autorimessa a soggiorno, con conseguente aumento della volumetria da computare e superamento degli indici ammissibili dal P.R.G..

Si tratta quindi di abuso non sanabile con lo strumento urbanistico vigente.

La spesa per il ripristino delle opere allo stato preesistente è valutata all'1% del valore complessivo dell'immobile, ossia € 4.784,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Oneri derivanti da :

convenzione edilizia con atto del 17/08/1994 rep. 2479, notaio Franco Pasqualino sede Cerreto Sannita;



convenzione edilizia con atto del 22/05/1995 rep. 3940, notaio Franco Pasqualino sede Cerreto Sannita.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui alle convenzioni suddette, è a carico dei proprietari fino alla data della loro consegna al Comune.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Angelo a Cupolo (BN) - VIA C. COLOMBO, 10/C
Trattasi di immobile adibito ad abitazione di proprietà di
disposto su tre piani fuori terra e un piano seminterrato, inserito in contesto residenziale, in Area E1 - Suburbana - Zona Semicentrale con carenza di servizi e parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1471, Sub. 3, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 478.400,00
DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):
il fabbricato è sito in zona semicentrale del comune di Sant'Angelo a Cupolo, e precisamente in via Cristoforo Colombo n.10/c, zona di espansione nel P.R.G. vigente, della frazione Perrillo, che con l'adozione del P.U.C. è stata classificata come zona di completamento.
Caratteristiche zona: semicentrale.
Area urbanistica: zona di espansione con insediamenti prevalentemente abitativi.
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, ma è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria. In particolare l'abitazione da qui dista 3,9 Km dalla casa comunale che si trova in via Pietro Nenni, 3.
Importanti centri limitrofi: il centro di Benevento dista soli 5,1 Km, San Giorgio del Sannio dista 10 Km, Apice dista 20 Km, Ceppaloni dista 9 Km, Avellino dista 45 Km.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: Il Comune, composto da 9 frazioni oltre il Capoluogo, si trova alla sommità di una collina sulla riva destra del fiume Sabato. Già da lontano è visibile il grande convento dei Liguorini, fatto erigere da Sant'Alfonso Maria de Liguori.
Monumenti e siti di interesse: il maggior monumento di Sant'Angelo a Cupolo è il Convento dei Liguorini, edificato nel 1775 su iniziativa di Sant'Alfonso Maria de Liguori. Inizialmente sede di noviziato e studentato è stato negli ultimi anni destinato a casa di riposo per anziani. All'interno è degna di nota la bellissima cappella di Sant'Alfonso. Ha subito un ampliamento nel 1925. La Cappella di San Michele si trova nei pressi del cimitero. Ha origini antichissime ed è meta di pellegrinaggi. Il Belvedere del Sannio è posto a San Marco ai Monti, ai piedi dell'altura più elevata, da dove è possibile ammirare il suggestivo panorama di tutta la provincia di



Benevento e di zone delle province limitrofe e le notevoli bellezze paesaggistiche di cui è dotato il territorio comunale.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare unifamiliare

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: 1-2017

Zona: Sant'Angelo a Cupolo (BN)

Tipologia: Villino

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 2000

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico del Comune di Sant'Angelo a Cupolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Sant'Angelo a Cupolo e dintorni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1600 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sant'Angelo a Cupolo (BN) - VIA C. COLOMBO, 10/C	299,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 478.400,00	100,00	€ 478.400,00
				Valore di stima:	€ 478.400,00

Valore di stima: € 478.400,00

Deprezzamento del 16,00 %

Valore finale di stima: € 401.856,00



La stima è stata redatta con procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla osservazione dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita, per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista "ATTICO" e dalla rivista "TECNOCASA", oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali www.casaonline.it; www.tecnocasa.it; www.agenziaentrate.it.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Oltre alla riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, si deve operare l'ulteriore riduzione dell'1% del valore di stima dell'immobile per il ripristino della destinazione d'uso da soggiorno a garage.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Colle Sannita, li 16/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mascia Angiolino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - N.17/2001
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - Richiesta prot.6798 del 16/08/2004
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di Accesso (Aggiornamento al 08/01/2018)
- ✓ N° 5 Foto - Servizio fotografico (Aggiornamento al 08/01/2018)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - F.4 p.lla 1471 (Aggiornamento al 22/12/2017)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 22/12/2017)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 28/12/2017)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto aggiornamento catastale (Aggiornamento al 16/02/2018)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ricevuta avvenuta denuncia variazione catastale (Aggiornamento al 16/02/2018)



- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 14/02/2018)
- ✓ N° 12 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 29/01/2018)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestazione energetica (Aggiornamento al 30/01/2018)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 15/01/2018)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura storica fabbricato (Aggiornamento al 15/01/2018)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visura storica terreni (Aggiornamento al 15/01/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Angelo a Cupolo (BN) - VIA C. COLOMBO, 10/C.
Trattasi di immobile adibito ad abitazione di proprietà di
disposto su tre piani fuori terra e un piano seminterrato, inserito in contesto residenziale, in Area E1 - Suburbana - Zona Semicentrale con carenza di servizi e parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1471, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: - Il P.R.G. vigente approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Benevento, N.2450 del 19/03/1986, classifica l'immobile: Zona Residenziale C2. - Il nuovo P.U.C. adottato con Delibera di GC N.26 del 20/04/2016, classifica l'immobile: ZTO B2 "Tessuto residenziale di completamento".

Prezzo base d'asta: € 401.856,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 401.856,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sant'Angelo a Cupolo (BN) - VIA C. COLOMBO, 10/C		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1471, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	299,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del fabbricato è buono, non vi è urgente necessità di interventi di manutenzione, salvo la sigillatura della doccia al piano terra. Per l'ordinaria manutenzione si segnala qualche ripresa di tinteggiatura sfa esterna che interna.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito ad abitazione di proprietà di _____ e _____, disposto su tre piani fuori terra e un piano seminterrato, inserito in contesto residenziale, in Area E1 - Suburbana - Zona Semicentrale con carenza di servizi e parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato effettuato in data 08/01/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, Lo stesso risultava occupato dal debitore _____ dalla moglie _____ e dai figli.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Benevento il 06/10/2005
Reg. gen. 15344 - Reg. part. 4228
Quota: 1000/1000
Importo: € 380.000,00
A favore di BNL Spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: XXXXXXXXXX
Data: 04/10/2005
N° repertorio: 74664
N° raccolta: 10756

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Benevento il 10/11/2015
Reg. gen. 10360 - Reg. part. 8597
Quota: 1000/1000
A favore di BNL Spa
Contro
Formalità a carico della procedura





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

VALIDO FINO AL 28/01/2023



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1(1)**
abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

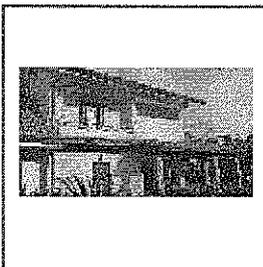
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione: CAMPANIA
Comune: SANT'ANGELO A CUPOLO
Indirizzo: Via Cristoforo Colombo, 10
Piano: ST12
Interno:
Coordinate GIS: Lat: 41°4'16" Long: 14°48'22"

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 2005
Superficie utile riscaldata (m²): 161.34
Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
Volume lordo riscaldato (m³): 571.00
Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	SANT'ANGELO A CUPOLO (BN) - 1277			Sezione		Foglio	4	Particella	1471
Subalterni	da	3	a	\	da	a	\	da	a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale

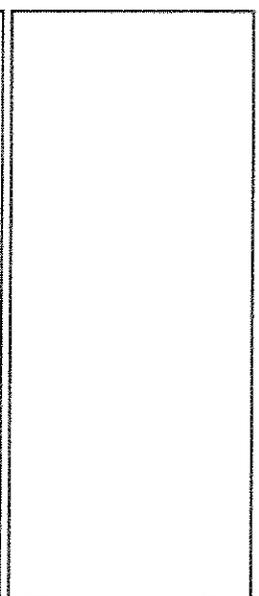
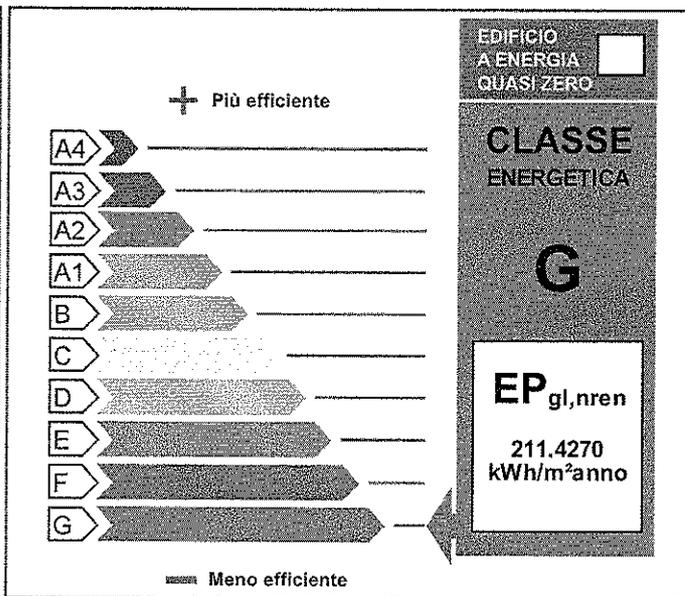
Riferimenti
Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (65.42)

Se esistenti:

INVERNO	ESTATE





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 28/01/2028



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	703.92 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 211.43 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3299.47 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 2.05 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		Emissioni di CO ₂ 38.98 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIGUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	Si raccomanda l'isolamento termico della muratura.	No	1.0	E (133.49)	C 80.04 kWh/m ² anno
R _{EN1}	E' necessario l'isolamento della copertura.	No	1.0	F (161.13)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

VALIDO FINO AL: 28/01/2028



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	571.00	m ³
S - Superficie disperdente	402.36	m ²
Rapporto S/V	0.70	
EP _{H,nd}	124.570	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.04	-
Y _{IE}	0.4750	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia standard	2005		Metano	24.00	0.66	η_H	1.81	186.66
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Caldaia standard	2005		Metano	24.00	0.59	η_W	0.24	24.76
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

VALIDO FINO AL: 28/01/2028



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

L'esecuzione di un intervento di isolamento termico della muratura e della copertura, appare quanto mai necessario.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Angiolino Mascia	
Indirizzo	Traversa via Roma,7 - 82024 Colle Sannita	
E-mail	studiomascia@libero.it	
Telefono	0824931295	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	BN n.553	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto Angiolino Mascia, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non esserene' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione **29/01/2018**

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL 28/01/2028



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

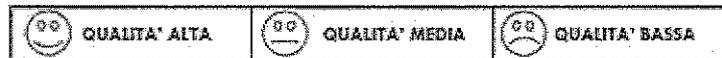
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,ren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



TRIBUNALE DI BENEVENTO

Ufficio Esecuzioni e Fallimenti

Delega delle operazioni di vendita ex art. 591 bis cod. proc. civ.

Il giudice dell'esecuzione,

letta l'istanza di vendita; esaminata la documentazione ipo-catastale; vista la relazione dell'esperto; ritenuto, pertanto, di dover disporre la vendita del bene (delegando le relative operazioni); letti gli artt. 559, 560 e 591 *bis* cod. proc. civ. e seguenti; ritenuto che la natura del bene pignorato, la relativa ubicazione e il relativo prezzo base fanno ritenere che lo stesso possa interessare un contesto solo locale, con conseguente necessità di escludere il ricorso alla vendita telematica in quanto lo stesso sarebbe solo pregiudizievole all'interesse dei creditori, comportando esclusivamente un incremento dei costi e dei tempi della medesima;

DELEGA

All'on. Ettore Pabou

Il compimento delle operazioni di vendita dei beni identificati come da relazione di stima in atti.

A tal fine il professionista delegato provvederà:

sulla scorta della documentazione in atti, al controllo degli stati ipotecari, nonché della ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 cod. proc. civ. e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 cod. proc. civ., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro negativo, e provvedendo ad ordinare al creditore procedente eventuali notifiche ex art. 498 cod. proc. civ. a creditori ipotecari non avvertiti dell'espropriazione; al controllo di trascrizioni anteriori al pignoramento, ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 cod. proc. civ., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro positivo; al controllo della titolarità in capo al debitore del diritto di proprietà (o di altro diritto reale) oggetto di apprensione esecutiva - a partire dall'ultimo passaggio del diritto di proprietà (o di altro diritto reale) anteriore al ventennio che precede il pignoramento - sulla base della documentazione ipocatastale e della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568 cod. proc. civ.), provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 codice civile. Nell'ipotesi in cui il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o la documentazione risulti inadeguata o si riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, il professionista provvederà ad informarne questo giudice, trasmettendogli gli atti senza indugio; alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art.

568, terzo comma, cod. proc. civ., tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, cod. proc. civ., e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del cod. proc. civ., anche alla luce della recente modifica dell'art. 568 cpc da parte del DL 83/2015, con la precisazione che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea e (sul punto Cass. 9908/1998) si forma a seguito di una vendita trasparente (sul punto Cass. 18451/2015) basata su una partecipazione il più ampia possibile (e ciò è garantito dalla pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati.

a redigere l'avviso di vendita entro centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza. Tale avviso dovrà contenere:

la compiuta descrizione dei beni in vendita e dei relativi lotti (specificando se la vendita viene effettuata in uno o più lotti) e la precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del

D.P.R. n. 380/01, nonché le notizie di cui agli articoli 46 del citato D.P.R. e 40 della citata legge n. 47 del 1985 (richiedibili a chiarimenti od integrazione, anche allo stesso esperto già nominato); nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 D.P.R. n. 380/01, ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata legge n. 47/85 ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto comma D.P.R. n. 380/01 e 40, sesto comma, della medesima legge 47/85;

l'indicazione degli estremi previsti nell'art. 555 cod. proc. civ., del valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 cod. proc. civ., provvedendo qualora non sia già previsto nella relazione di stima, alla prevista riduzione del prezzo per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, del nome e del recapito del custode, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite nel luogo e dal soggetto indicati dal professionista delegato, sotto la sua responsabilità e/o dal custode e che quest'ultimo provvederà, su richiesta degli eventuali interessati, a far visitare gli immobili staggiti;

-l'indicazione del prezzo base di asta e dell'ammontare della cd. offerta minima, che può essere inferiore rispetto al prezzo base di asta in misura non superiore ad un quarto, con l'avvertimento che nel caso di unica offerta in misura pari a superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta, nel caso di offerta inferiore al prezzo base nei limiti indicati, il delegato potrà esercitare i poteri previsti dall'articolo 572 c.p.c. riferendo all'esito al GE;

la specificazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, sotto la sua responsabilità, ivi comprese le istanze di assegnazione; il sito internet dove sarà possibile reperire e leggere la relazione di stima.

l'indicazione di un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 codice di rito; il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571;

il luogo dove si procede all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti, che dovrà avvenire il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte; l'indicazione della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto, da versare con assegno circolare non trasferibile intestato a: procedura esecutiva n.) e del deposito in conto spese per la futura vendita (di ammontare non superiore al 20% del prezzo offerto); l'indicazione che le offerte dovranno pervenire necessariamente in busta chiusa, e che saranno escluse quelle che prevedono un termine per il pagamento del prezzo superiore a centoventi giorni, con la specificazione che sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita: nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;

l'ammontare minimo del rilancio in caso di gara tra gli offerenti (non superiore al 4% del prezzo base d'asta);

la specificazione che, agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (ove non acquisiti alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, con dichiarazione resa al delegato che da questi verrà allegata al D.T. ;

la specificazione che le spese di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli cederanno a carico dell'aggiudicatario;

a celebrare la prima vendita entro sei mesi dalla comunicazione del presente provvedimento ;
a pubblicare l'avviso di vendita, assieme a copia dell'ordinanza e della relazione di stima , almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte su:

- 1) Portale delle Vendite Pubbliche ;
- 2) sito internet www.asteannunci.it
- 3) siti commerciali previsti, a rotazione, dal servizio Gestionale Aste (ess.: casa.it - immobiliare.it - subito.it - idealista.com - bakeka.it e-bay annunci - secondamano.it;
- 4) mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove è ubicato l'immobile;

ove vi sia specifica richiesta del creditore ed il prezzo base d'asta sia superiore ad euro 400.000,00, per una sola volta, sul quotidiano "Il Mattino ed. locale" (depositando agli atti della procedura solo la fotocopia della avvenuta inserzione);

Al fine di garantire una razionalizzazione dei costi ed ottimizzazione della pubblicità il Professionista si rivolgerà alla Società Asteannunci Srl Via San Donà n. 28/B Venezia Mestre, tel. 041/5369911, fax 041/5351923) e-mail: info.benevento@edicomsrl.it. La società curerà la pubblicità sul quotidiano sopraindicato nonché sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM

31/10/2006), applicando le condizioni economiche di cui alla convenzione sottoscritta con il Tribunale di Benevento.

Curerà, inoltre, la medesima pubblicità sui siti internet, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it e assicurerà il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE; Il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione. Dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del Custode e del Delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il loro recapito e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia. Saranno invece omissi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.

a deliberare sull'offerta a norma dell'art. 572, come novellato per effetto del d.l. 83/2015, e provvedere agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574;

a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 cod. proc. civ.;

a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. att. codice di rito; a provvedere sulle eventuali domande di assegnazione ai sensi dell'art. 590 c.p.c. e 572 c.p.c.; ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 cod. proc. civ.;

a limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2°, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 cod. proc. civ., il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, curando di indicare nella bozza del decreto di trasferimento l'eventuale contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura con l'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita forzata, in modo che il Conservatore possa procedere ad iscrizione appena dopo aver trascritto il decreto di trasferimento;

a versare tutte le somme acquisite alla procedura su un conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione acceso presso l'istituto di credito scelto dal professionista delegato (salva ogni successiva determinazione dell'ufficio), allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo in esito alla chiusura della procedura, fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto;

ove sia intervenuto creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D. lgs. n. 385/93, a versare direttamente all'Istituto Mutuante quella parte del prezzo ricavato dalla vendita che corrisponde al credito dell'Istituto in capitale ed interessi, dedotta comunque una quota pari al 15 % del prezzo ricavato - in ogni caso non inferiore ad € 10.000.00- a titolo di oneri prededucibili e salvo conguaglio finale, salvo che:

- 1- l'aggiudicatario non preferisca accollarsi il mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato, depositando comunque in cancelleria, nel termine non superiore a sessanta giorni, l'eventuale eccedenza di prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione, delle somme direttamente versate all'Istituto di credito fondiario e

dell'eventuale accollo su libretto postale fruttifero intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (le disposizioni speciali afferenti al credito fondiario riguarderanno solo il credito relativo al mutuo ed il ricavato dalla vendita dei beni ipotecati a garanzia del credito fondiario) previo accantonamento della quota proporzionale degli oneri economici prededucibili ex art. 2770 cod. civ. imputabili al bene oggetto del mutuo fondiario;

- 2- non sia intervenuto fallimento dell'esecutato, non dovendo in tale ipotesi il delegato provvedere all'assegnazione di alcuna somma ex art. 41TUB, dovendosi provvedere direttamente il G.E. in sede di distribuzione

a proseguire nelle operazioni di vendita, nel caso in cui la prima vendita non abbia luogo per mancanza di offerte e non vi siano state domande di assegnazione o il Giudice abbia ritenuto di non accoglierle, salva la trasmissione del fascicolo al Giudice per l'adozione del provvedimento di amministrazione giudiziaria secondo le disposizioni di cui all'art.591 comma 1 e 2 cod. proc. civ., , effettuando due nuovi tentativi da celebrarsi rispettivamente entro 12 e 18 mesi dal conferimento dell'incarico ciascuno previa riduzione del prezzo nella misura di 1/4 del precedente.

Il professionista delegato, all'esito del terzo tentativo di vendita rimasto infruttuoso, provvederà a restituire il fascicolo al GE allegando relazione in cui, previa descrizione del bene, indichi l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite, il prezzo ultimo di vendita ed il prezzo iniziale di vendita, ed ogni altro elemento che consenta al GE di valutare quali siano le possibilità di collocazione del cespite sul mercato e di suggerire la opportunità di effettuare, per le vendite successive, il ribasso e la quantificazione unitamente alla relazione che sarà depositata dal custode in ordine allo stato di occupazione del bene ai fini della adozione del provvedimento di cui all'art 560 cpc.. la presenza di interessati, la effettuazione di visite.

Provvederà altresì a trasmettere con urgenza, all'esito di positivo espletamento delle operazioni di vendita, una nota indicante lo stato di possesso degli immobili oggetto di vendita forzata curando, all'atto di aggiudicazione o di assegnazione, di chiedere all'aggiudicatario o assegnatario se intenda procedere di persona all'esecuzione dell'eventuale provvedimento di liberazione degli immobili aggiudicati o assegnati, ove non ancora eseguito, o, se invece, a tanto debba provvedere l'ufficio.

Le attività successive alla vendita

Il professionista delegato, aggiudicato il bene ed effettuato il versamento del prezzo, previo aggiornamento delle visure in atti (al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento), provvederà a predisporre bozza del decreto di trasferimento, trasmettendola senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo. A tal fine, il professionista delegato provvederà :

ad allegare il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato che il professionista provvederà a richiedere ovvero ad effettuare. Nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita al fascicolo processuale.

ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e alle comunicazioni alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, all'uopo depositando anche istanza di autorizzazione al prelievo – dal versamento in conto spese effettuato dall'aggiudicatario- delle somme necessarie per gli adempimenti di cui innanzi con onere di rendicontazione, ad allegare l'attestazione di qualificazione energetica, se acquisita dall'esperto stimatore nel corso della procedura;

ad eseguire, ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ., ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

Il professionista delegato inoltre nell'ipotesi in cui l'aggiudicazione sia avvenuta ad un prezzo superiore al 50% del valore di stima, provvederà a darne comunicazione allo stimatore entro dieci giorni dall'avvenuto versamento del saldo del prezzo;

Il professionista delegato provvederà, nei successivi 90 giorni a formare il progetto di distribuzione.
All'uopo :

figgerà ai creditori un termine, non inferiore a trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute, consegnando ai creditori, contestualmente, un modulo per consentire di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi (il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato);

provvederà a quantificare le spese ex art 2770 cc per compensi in favore dei difensori del creditore procedente o dell'intervenuto in surroga per dare impulso alla procedura, facendo applicazione del valore medio in ragione del prezzo ricavato dalla vendita;

invierà a questo Giudice, per la successiva liquidazione, nota delle spese e degli onorari dovuti per le operazioni delegate, distinguendo le poste da porsi a carico dell'aggiudicatario (inerenti al verbale di aggiudicazione ed al decreto di trasferimento in relazione alle attività di cui all'art. 591 bis) e quelle da porsi a carico del ricavato, prevedendo in via forfettaria anche le sostenute spese relative alla formazione del progetto di distribuzione ;

invierà i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;

invierà i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

acquisirà dalla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto;

disporrà, qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, la restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore;

provvederà, inoltre, in esito alla fissazione dell'udienza ex art.596 da parte del giudice dell'esecuzione, alle conseguenti comunicazioni ai creditori ed ai debitori (*autorizzando, all'uopo, la comunicazione a mezzo fax, posta elettronica o raccomandata a/r*) ed al pagamento, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, delle somme, compresi gli interessi maturati sino all'estinzione del libretto, attribuite a ciascuno creditore, trasmettendo a questo giudice le ricevute bancarie attestanti i bonifici effettuati a favore dei creditori nonché la comunicazione di estinzione dei conti correnti accessi. Nel caso, invece, il professionista, essendosi alcuni creditori resi irreperibili o non avendo provveduto alle comunicazioni di cui sopra, sia nell'impossibilità di pagare tutte le somme così come attribuite, provvederà a darne tempestiva comunicazione a questo giudice, depositando contestualmente i titoli e la conseguente documentazione, al fine di consentire l'adozione dei necessari provvedimenti.

Nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello procedente, il professionista, acquisita la dichiarazione di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione del fascicolo a questo giudice che provvederà ai sensi dell'art. 510 codice procedura civile.

DETERMINA

in euro 1.500,00 il fondo spese, oltre l'importo di euro 300,00 per ciascun lotto posto in vendita (100 euro per ciascun lotto e ciascuno dei tre tentativi di vendita da pubblicare sul portale, entro 30 giorni da oggi, su conto corrente intestato alla procedura da aprire a scelta del delegato presso primario istituto di credito operante sul territorio entro 10 da oggi con onere di comunicare il relativo IBAN ai creditori,. Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità supplementare, che sono a carico del procedente ex art. 95 c.p.c.; si precisa altresì che il pagamento della somma è disposto a titolo di fondo spese e non di compenso Dispone che in caso di mancato versamento il delegato predisponga comunque l'avviso di vendita nei termini indicati, depositando gli atti relativi nel fascicolo telematico e dandone comunicazione al creditore procedente e a quelli intervenuti muniti di titolo, con espressa indicazione del termine ultimo per il versamento del fondo spese onde consentire la tempestiva pubblicità sul portale delle vendite pubbliche.

Si precisa che a norma dell'art. 631 bis cpc, l'omessa pubblicazione sul portale dell'avviso in conseguenza del mancato versamento sul conto della procedura del fondo spese come innanzi determinato, comporterà l'estinzione del processo che sarà dichiarata dal G.E. a seguito di segnalazione tempestiva da parte del professionista delegato;

Autorizza fin d'ora il delegato a prelevare dal conto corrente intestato alla procedura le somme occorrenti per l'espletamento della pubblicità degli avvisi di vendita, con onere di rendicontazione per ciascun tentativo.

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza il fascicolo venga comunque sottoposto a questo giudice affinché decida sul prosieguo;

che, in caso di vendita, il professionista delegato relazioni senza indugio a questo GE trasmettendo telematicamente la bozza di progetto di distribuzione in PDF nativo per la approvazione dello stesso;

che in ogni caso qualora siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita e comunque in tutte le ipotesi nelle quali il bene debba essere posto in vendita ad un valore uguale o inferiore a 15mila euro il delegato non fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al giudice dell'esecuzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto ed è pari o superiore al prezzo base il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base (purchè sia di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base) il delegato può far luogo alla vendita, salvo che non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso, previo esercizio dei poteri di cui all'art. 572 c.p.c. riferirà e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione.

In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione, di tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

L'offerta dovrà contenere:

il cognome, nome, e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; il/i lotto/i per il quale/i quali l'offerta è proposta;

l'indicazione del prezzo offerto, specificando, sotto tale profilo, che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base, salvi i poteri di cui all'articolo 572 c.p.c.; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

la fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.°", per un importo minimo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base, ma l'offerente può anche versare una cauzione più alta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura di importo pari al 20% dell'offerta.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente - non pagate

dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate dal delegato a spese dell'aggiudicatario.

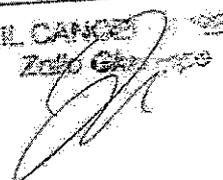
Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo all'atto dell'aggiudicazione, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ex art 560 cpc.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Benevento, 29.3.19



A large, stylized handwritten signature in black ink, possibly reading 'M. G. E.', is written over the text.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Benevento 29.3.2019
IL CANCELLIERE


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Dichiarazione protocollo n. BN0140498 del 22/06/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'angelo A Cupolo

Via G. Colombo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 4
Particella: 1471
Subalterno: 3

Compilata da:
Barricella Vittorio

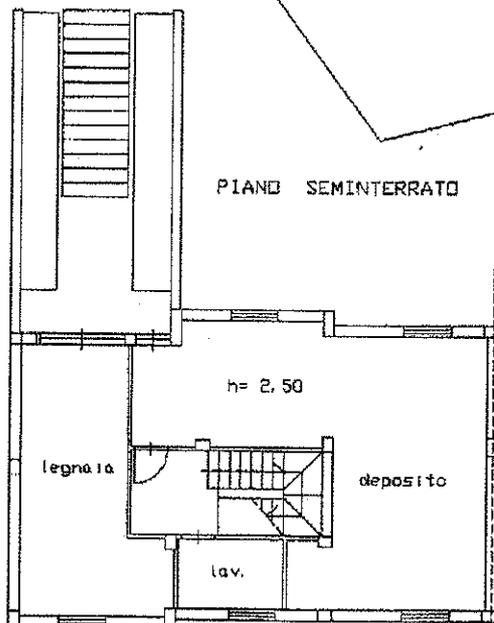
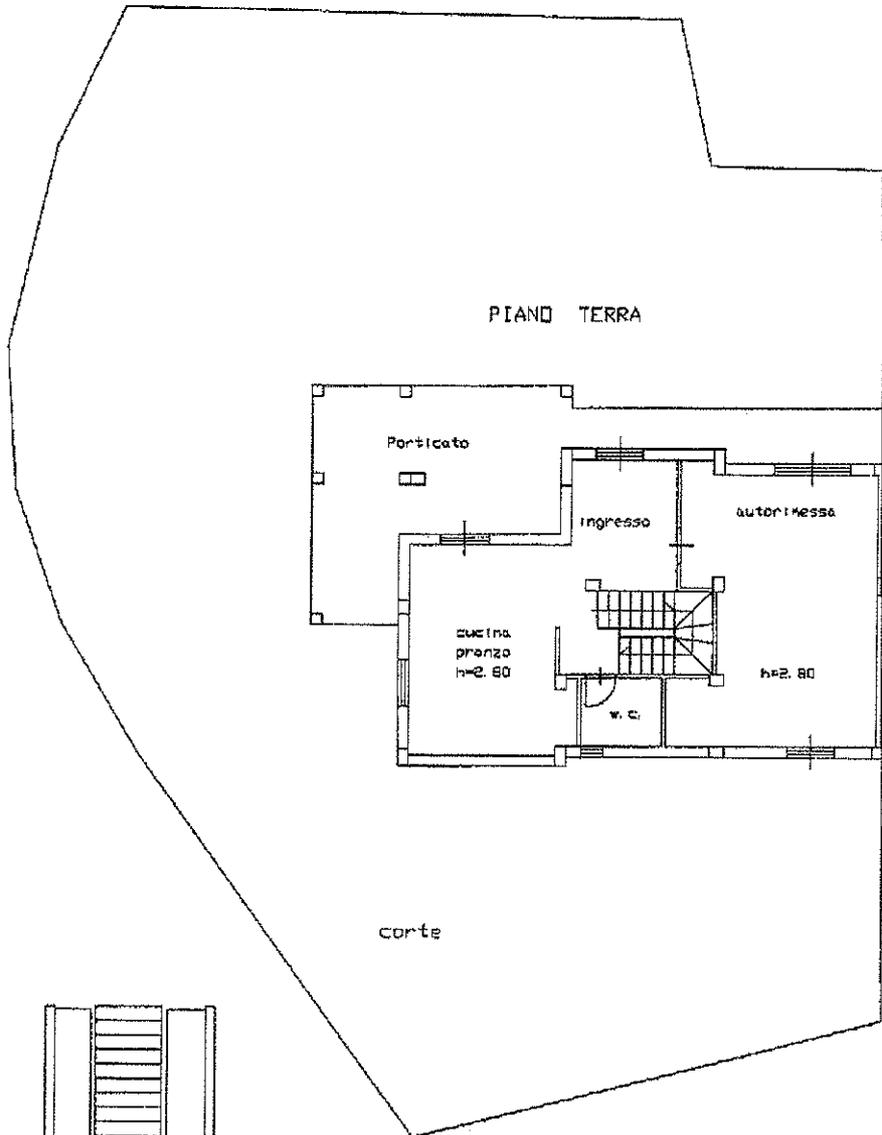
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Benevento

N. 786

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Dichiarazione protocollo n. BN0140498 del 22/06/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'angelo A Cupolo

Via C. Colombo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 1471

Subalterno: 3

Compilata da:

Barricella Vittorio

Iscritto all'albo:

Ingegneri

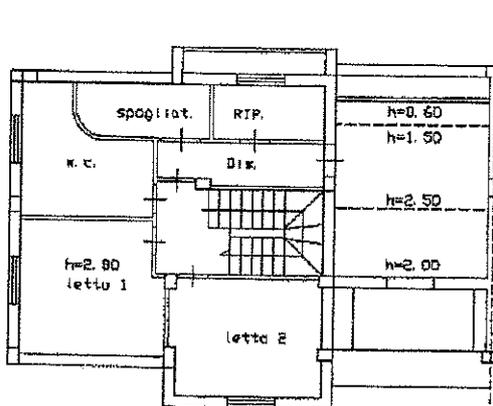
Prov. Benevento

N. 786

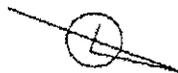
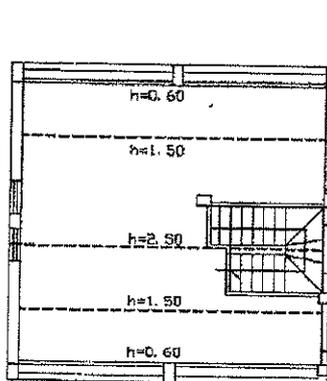
Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANNO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di SANT'ANGELO A CUPOLO (I277) - < Foglio: 4 - Particella: 1471 - Subalterno: 3 >
VIA CRISTOFORO COLOMBO SNC piano: S1-T-1-2 scala: U;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/12/2017 - n. T82468 - Richiedente: MSCNLN53H22C846V

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)