

TRIBUNALE DI BENEVENTO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro

contro:

N° Gen. Rep. **32/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Locale Autorimessa in Benevento
Lotto 2 - Locale Negozio in Benevento



Esperto alla stima:	Arch. Luca De Masi
Codice fiscale:	DMSLCU73P01A783S
Partita IVA:	01329340622
Studio in:	Via Grimoaldo Re, 14 - 82100 Benevento
Email:	l.demasi@inwind.it
Pec:	luca.demasi@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Raguzzini n.1 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Locale Autorimessa in Benevento

Corpo: Piano Seminterrato

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

con sede in

- foglio 49, particella 740, indirizzo Via Raguzzini, piano S1, Comune Benevento, categoria C/6, classe 6, consistenza 524 mq, superficie 524 mq, rendita € 2489,73;
- foglio 49, particella 741, subalterno 1, indirizzo Via Raguzzini 3, piano S1, Comune Benevento, categoria C/6, classe 6, consistenza 524 mq, superficie 524 mq, rendita € 2489,73

Lotto: 002 - Locale commerciale in Benevento

Corpo: Piano Terra

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

con sede in Benevento:

- foglio 49, particella 741, subalterno 2, indirizzo Viale degli Atlantici, piano T, Comune Benevento, categoria C1, classe 5, consistenza 167 mq, superficie 167 mq, rendita € 3493,06

2. Stato di possesso

Bene: Via Raguzzini n.1 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Locale Autorimessa in Benevento

Corpo: Piano Seminterrato

Possesso: Occupato dal Proprietario, in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 002 - Locale commerciale in Benevento

Corpo: Piano Terra

Possesso: Occupato dal Proprietario, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Raguzzini n.1 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Locale Autorimessa in Benevento

Corpo: Piano Seminterrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Locale commerciale in Benevento

Corpo: Piano Terra



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Raguzzini n.1 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Locale Autorimessa in Benevento

Corpo: Piano Seminterrato

Creditori Iscritti: Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa.

Lotto: 002 - Locale commerciale in Benevento

Corpo: Piano Terra

Creditori Iscritti: Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa.

5. Comproprietari

Beni: Via Raguzzini n.1 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Locale Autorimessa in Benevento

Corpo: Piano Seminterrato

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Locale commerciale in Benevento

Corpo: Piano Terra

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Raguzzini n.1 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Locale Autorimessa in Benevento

Corpo: Piano Seminterrato

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Locale commerciale in Benevento

Corpo: Piano Terra

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Raguzzini n.1 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Locale Autorimessa in Benevento

Corpo: Piano Seminterrato

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Locale commerciale in Benevento

Corpo: Piano Terra

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Raguzzini n.1 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Locale Autorimessa in Benevento

Prezzo da libero/ occupato: € 419.073,00

Lotto: 002 - Locale commerciale in Benevento

Prezzo da libero/ occupato: € 306.448,00



Beni in Benevento (BN)
Via Raguzzini n.1

Lotto: 001 - Locale Autorimessa in Benevento

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Piano Seminterrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, Viale degli Atlantici - Via Raguzzini

Note: Autorimessa con piazzale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di : Piena proprietà

Cod. Fiscale.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , con sede in Benevento, foglio 49, particella 740, indirizzo Via Raguzzini, piano S1, Comune Benevento, categoria C/6, classe 6, consistenza 524 mq, superficie 524 mq, rendita € 2489,73

Derivante da: Variazione del 9.11.2015

Confini: Il bene in oggetto, come da mappa catastale, confina a nord con area di pertinenza alla p.lla 82; ad est con la p.lla 722; a sud/est con Via Raguzzini; a sud/ovest con Viale degli Atlantici

Note: Bene graffato con p.lla 741 sub.1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , con sede in Benevento, foglio 49, particella 741, subalterno 1, indirizzo Via Raguzzini 3, piano S1, Comune Benevento, categoria C/6, classe 6, consistenza 524 mq, superficie 524 mq, rendita € 2489,73

Derivante da: Variazione del 9.11.2015

Confini: Il bene in oggetto, come da mappa catastale, confina a nord con area di pertinenza alla p.lla 82; ad est con la p.lla 722; a sud/est con Via Raguzzini; a sud/ovest con Viale degli Atlantici

Note: Bene graffato con la p.lla 740

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità per diversa distribuzione spazi interni. A seguito di sopralluogo effettuato in data 22.09.2018 si rilevano alcune difformità catastali dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare, le difformità rilevate consistono in chiusura del vano già adibito a centrale termica, chiusura vano in angolo nord già adibito a deposito con inserimento di scala in ferro per collegamento con il piano superiore.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale



Descrizione delle opere da sanare: docfa - nuova planimetria catastale

aggiornamento catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Occorre eseguire aggiornamento catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato al piano seminterrato adibito ad autorimessa con antistante area pertinenziale, ubicato in Benevento alla Via Raguzzini n.1; il tutto meglio identificato al NCEU al fg. 49 p.lla 740 - 741 sub 1 graffate.

Situato nella zona alta della città denominata *Mellusi/Atlantici*, il cespite si serve di tutte le urbanizzazioni primarie mentre gode della vicinanza con importati infrastrutture di urbanizzazione secondaria come ospedali e scuole.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non rilevanti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non presenti nelle immediate vicinanze

Attrazioni paesaggistiche: Non presenti nelle immediate vicinanze

Attrazioni storiche: distante m. 600 dalla Chiesa di Santa Sofia.

Principali collegamenti pubblici: autobus urbani m.5

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Proprietario, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

verbale di pignoramento a favore di Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa contro iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 23/02/2017 ai nn. 1776/1423; Relazione notarile aggiornata al 16/03/2017.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa Banca del



Lavoro e del Piccolo Risparmio spa Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa contro
 ; Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di notar Marinelli Filippo in data 04/12/2007 ai nn.
 , Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 06/12/2007 ai nn.
 Importo ipoteca: € 560000; Importo capitale: € 280000; Note: Relazione notarile aggiornata al 16/03/2017.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa contro
 ; Derivante da: concessione garanzia di mutuo ; A rogito di notar Giovanni Iannella, Benevento in data 07/03/2005 al nn. , Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 08/03/2005 al nn. Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; Note: Relazione notarile aggiornata al 16/03/2017.

Dati precedenti relativi ai corpi: Piano Seminterrato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 343,29

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: varie: € 93,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0.

Millesimi di proprietà: 89,30/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Privo di rampe di accesso per diversamente abili sebbene il locale sia posto al piano seminterrato raggiungibile attraverso rampa carrabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente, Immobile adibito ad autorimessa

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Immobile adibito ad autorimessa.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: fu proprietario/i
 ante ventennio al 04/12/2007 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Mario Prozzo, in data 25/06/1969, trascritto a Benevento, in data 11/07/1969, ai nn.

Titolare/Proprietario: con sede in dal 04/12/2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Filippo Marinelli, in data 04/12/2007, ai nn. trascritto a conservatoria di Benevento, in data 14/12/2007, ai nn.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 456/66

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: autorizzazione del 19/01/1965

Per lavori: costruzione fabbricato di civili abitazioni e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/01/1966 al n. di prot. 242

Rilascio in data 19/01/1966 al n. di prot.

Numero pratica: 602/66

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: variante alla autorizzazione 456/66

Per lavori: variante ai prospetti del fabbricato nonché ai garage

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/1966 al n. di prot. 14787

Rilascio in data 21/07/1966 al n. di prot.

Numero pratica: 678/66

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: realizzazione grigliante antistante fabbricato

Per lavori: realizzazione grigliante antistante fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/12/1966 al n. di prot. 31947

Rilascio in data 30/12/1966 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di scala di collegamento interna con altra unità abitativa posta al piano superiore

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: eliminazione della scala a chiocciola in ferro autoportante e chiusura solaio

SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: il detto fabbricato risulta condonato nel 27-03-1986 prot. 0204777704

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:

Non specificato



In forza della delibera:	PUC: delibera comunale n. 33 del 26/07/2012
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	norme tecniche di attuazione vedi art. 91 zona B1: zona caratterizzata da edifici esistenti quindi consolidata, impianto urbano regolare
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IT=0,216 mq/mq
Altezza massima ammessa:	HE= 6 m dalla linea di grond
Altro:	ai fini della verifica volumetrica dei manufatti realizzati, l' IT da adottare corrisponde a 2 mc/mq

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Piano Seminterrato

Immobile consistete in porzione di fabbricato al piano seminterrato, adibito ad autorimessa con antistante area pertinenziale ad uso esclusivo, ubicato alla Via Raguzzini, 1 nel Comune di Benevento; il tutto meglio identificato al NCEU al fg.49 p.la 740 e 741/1 graffate.

Il locale adibito ad autorimessa si presenta con pianta trapezoidale, accessibile attraverso n. 2 rampe carrabili poste su n. 2 opposti fronti (Viale degli Atlantici e Via Raguzzini) nonché dal vano scala condominiale (lungo Via Raguzzini).

Al suo interno il bene si distingue come grosso locale nel quale sono stati ricavati alcuni vani di servizio nonché vano deposito in angolo nord, con accesso indipendente, nel quale è stata ricavata una scala interna di collegamento con l'immobile sovrastante.

Si rileva che le n. 2 rampe carrabili vengono utilizzate come accesso ai n. 3 box auto contigui alla proprietà pig-notata ed ubicati su altra particelle non oggetto di stima.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 860,00 (comprensiva dell'area pertinenziale scoperta)

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. H= m.3,70

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi, di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

Immobile realizzato alla fine degli anni '60, con struttura in c.a., dalle sufficienti condizioni generali.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto Esperto procede alla redazione della scheda "Superfici Reali ed Equivalenti" attraverso il calcolo della cosiddetta SUPERFICIE COMMERCIALE, data dalla somma della superficie dei vai principali e degli accessori diretti, comprensivi dei muri interni ed esterni (per un massimo di cm.50) oltre la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini, cantine, posto auto etc.). La superficie dell'area scoperta o a questa ammissibile viene omogeneizzata nella misura del 10%. Eventuale superficie dei balconi viene calcolata secondo le norme UNI ovvero al 30% della loro superficie fino a mq. 25; nella misura del 10% per la quota eccedente. La superficie degli accessori diretti (sottotetto non abitabile e seminterrato) viene calcolata al 50%; per il sottotetto non abitabile il calcolo della superficie avviene a partire da una altezza minima di mt.1,50. Il tutto come da manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio. L'indice mercantile, adottato dal sottoscritto per il calcolo della superficie reale risulta imprescindibile dallo stato di fatto in cui versa il bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano: S1	sup lorda di pavimento	490,00	1,00	490,00
PS1 area esterna	sup lorda di pavimento	370,00	0,10	37,00
		860,00		527,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 940

Valore di mercato max (€/mq): 1150



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

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul METODO SINTETICO-COMPARATIVO mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Attraverso tale metodo, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate sul bene da stimare, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
 Uffici del registro di Benevento;
 Ufficio tecnico di Benevento;
 Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Le fonti dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima sono le seguenti: Agenzie Immobiliari locali: OMI Agenzia del Territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€ 940 – 1.150/mq.)

N.B.: Si premette che i parametri medi ritenuti maggiormente affidabili, sono quelli acquisiti direttamente in loco dal sottoscritto e sono in linea con i parametri minimi forniti dalla Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate - OMI .

Altre fonti di informazione: Annunci pubblicitari, agenzie immobiliari, offerte di vendita pubblicate su internet. Inoltre il sottoscritto ha acquisito informazioni in loco inerenti beni simili ed affini.

8.3 Valutazione corpi:

Piano Seminterrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 495.380,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano: S1	490,00	€ 940,00	€ 460.600,00
PS1 area esterna	37,00	€ 940,00	€ 34.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 495.380,00
Valore corpo			€ 495.380,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 495.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 495.380,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Piano Seminterrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	527,00	€ 495.380,00	€ 495.380,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 74.307,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 419.073,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 419.073,00



Lotto: 002 - Locale commerciale in Benevento

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Piano Terra.

Negozi, botteghe [C1] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, Viale degli Atlantici - Via Raguzzini

Note: Locale commerciale con antistante area pertinenziale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in

- foglio 49, particella 741, subalterno 2, indirizzo Viale degli Atlantici, piano T, Comune Benevento, categoria C1, classe 5, consistenza 167 mq, superficie 167 mq, rendita € 3493,06

Derivante da: Variazione del 21.10.2016 protocollo BN0079043 in atti dal 21.10.2016

Confini: Il bene in oggetto, come da mappa catastale, confina a nord con area di pertinenza alla p.lla 740 stessa ditta; a nord/est con p.lla 722; ad sud sud/est con Via Raguzzini; a sud sud/ovest con Viale degli Atlantici, salvo altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Difformità per diversa distribuzione spazi interni. A seguito di sopralluogo effettuato in data 22.09.2018 si rilevano alcune difformità catastali dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare si rileva la chiusura del vano longitudinale in angolo nor/ovest, mentre è stato eliminato un tramezzo nel vano posteriore in angolo nord. Inoltre nel medesimo vano in angolo nord, si rileva l'esistenza di una scala di collegamento con il piano sottostante, stessa ditta.

Regolarizzabili mediante: docfa - aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: nuova planimetria catastale

aggiornamento catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Occorre eseguire aggiornamento catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato al piano terra adibito a locale commerciale con annessa area esterna pertinenziale, ubicato in Benevento al Viale degli Atlantici: il tutto meglio identificato al NCEU al fg. 49 p.la 741 sub 2. Il bene è collocato nella zona alta della città nel rione Mellusi /Atlantici ed è servito dalle urbanizzazioni primarie mentre gode della vicinanza con importanti infrastrutture di urbanizzazione secondaria come ospedali e scuole.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non rilevanti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non presenti nelle immediate vicinanze

Attrazioni paesaggistiche: Non presenti nelle immediate vicinanze

Attrazioni storiche: distante m. 600 dalla Chiesa di Santa Sofia.

Principali collegamenti pubblici: autobus urbani m.5

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Proprietario, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

verbale di pignoramento a favore di Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa contro iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 23/02/2017 ai nn. , Relazione notarile aggiornata al 16/03/2017.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa contro Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di notar Marinelli Filippo in data 04/12/2007 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 06/12/2007 ai nn. ; Importo ipoteca: € 560000; Importo capitale: € 280000; Note: Relazione notarile aggiornata al 16/03/2017.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio spa contro Derivante da: concessione garanzia di mutuo; A rogito di notar Giovanni Iannella, Benevento in data 07/03/2005 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 08/03/2005 ai nn. , Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; Note: Relazione notarile aggiornata al 16/03/2017.



Dati precedenti relativi ai corpi: Piano Terra

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 448,08

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: varie: €157,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0.

Millesimi di proprietà: € 150,03

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Privo di rampe di accesso per diversamente abili sebbene il locale sia posto al piano seminterrato raggiungibile attraverso rampa carrabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Immobile adibito ad autorimessa.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ e _____ proprie-
tario/i ante ventennio al 04/12/2007 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Mario Prozzo, in data 25/06/1969, ai nn. ;
trascritto a Benevento, in data 11/07/1969, ai nn.

Titolare/Proprietario: _____ con sede in Benevento alla Via _____ P.I.:
_____ dal 04/12/2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Filippo Marinelli, in data 04/12/2007, ai nn.
_____, trascritto a conservatoria di Benevento, in data 14/12/2007, ai nn.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 456/66

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: autorizzazione del 19/01/1965

Per lavori: costruzione fabbricato di civili abitazioni e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/01/1966 al n. di prot. 242

Rilascio in data 19/01/1966 al n. di prot.

Numero pratica: 602/66

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: variante alla autorizzazione 456/66

Per lavori: variante ai prospetti del fabbricato nonchè ai garage

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/1966 al n. di prot. 14787



Rilascio in data 21/07/1966 al n. di prot.

Numero pratica: 678/66

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: realizzazione grigliante antistante fabbricato

Per lavori: realizzazione grigliante antistante fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/12/1966 al n. di prot. 31947

Rilascio in data 30/12/1966 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Realizzazione di scala di collegamento interna con altra unità abitativa posta al piano inferiore

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: eliminazione della scala a chiocciola in ferro autoportante e chiusura solaio

SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: il detto fabbricato risulta condonato nel 27-03-1986 prot. 0204777704

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PUC: delibera comunale n. 33 del 26/07/2012
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	norme tecniche di attuazione vedi art. 91 zona B1: zona caratterizzata da edifici esistenti quindi consolidata, impianto urbano regolare
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IT=0,216 mq/mq
Altezza massima ammessa:	HE= 6 m dalla linea di grond
Altro:	ai fini della verifica volumetrica dei manufatti realizzati, l' IT da adottare corrisponde a 2 mc/mq

Note sulla conformità: Nessuna.



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

Immobile consistete in porzione di fabbricato al piano terra adibito a locale commerciale, con antistante area esterna pertinenziale ad uso esclusivo; il tutto ubicato lungo il Viale degli Atlantici nel Comune di Benevento, meglio identificato al NCEU al fg.49 p.lla 741/2. Il cespite, allo stato del sopralluogo, si presenta suddiviso in due distinti locali, separati da un muro trasversale longitudinale. Pertanto, il locale disposto in angolo sud/est si compone di unico vano con altezza interna di H=2,15; dotato di numerose vetrine espositive, disposte sia lungo il Viale degli Atlantici che Via Raguzzini. Il bene è accessibile sia dalla porta posta sull'androne condominiale di Via Raguzzini che dal Viale degli Atlantici attraverso l'area scoperta. Il locale disposto in angolo nord/ovest si compone di n. 2 distinti ambienti, con altezza interna di H=2,15, servito da altrettante vetrine espositive disposte lungo Viale degli Atlantici. Nel detto locale si rileva (non segnalata in planimetria catastale) la presenza di una scala detta "a Chiocciola" di collegamento con altro immobile posto al piano seminterrato, identificato alla p.lla 741/1, stessa ditta. L'accesso al bene è consentito quindi dall'area scoperta lungo il Viale degli Atlantici oltre che dal piano sottostante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **368,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. H=2,16

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile realizzato alla fine degli anni '60, con struttura in c.a., dalle sufficienti condizioni generali.

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

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto Esperto procede alla redazione della scheda "Superfici Reali ed Equivalenti" attraverso il calcolo della cosiddetta SUPERFICIE COMMERCIALE, data dalla somma della superficie dei vari principali e degli accessori diretti, comprensivi dei muri interni ed esterni (per un massimo di cm.50) oltre la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini, cantine, posto auto etc.). La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%. In generale, la superficie dei balconi viene calcolata secondo le norme UNI ovvero al 30% della loro superficie fino a mq. 25; nella misura del 10% per la quota eccedente. La superficie degli accessori diretti (sottotetto non abitabile e seminterrato) viene calcolata al 50%; per il sottotetto non abitabile il calcolo della superficie avviene a partire da una altezza minima di mt.1,50. Il tutto come da manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio. L'indice mercantile, adottato dal sottoscritto per il calcolo della superficie reale, viene riportato in considerazione anche della tipologia e dello stato di fatto in cui versa il bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano: terra	sup lorda di pavimento	160,00	1,00	160,00
P.T.: area esterna	sup lorda di pavimento	208,00	0,20	41,60
		368,00		201,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1800

Valore di mercato max (€/mq): 2500

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

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul METODO SINTETICO-COMPARATIVO mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Attraverso tale metodo, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate sul bene da stimare, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le fonti dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima sono le seguenti: Agenzie Immobiliari locali; OMI Agenzia del Territorio;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€ 1.800-2.500 /mq.):

N.B.: Si premette che i parametri medi ritenuti maggiormente affidabili, sono quelli acquisiti direttamente in loco dal sottoscritto e sono in linea con i parametri minimi forniti dalla Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate - OMI .

Altre fonti di informazione: Annunci pubblicitari, agenzie immobiliari, offerte di vendita pubblicate su internet. Inoltre il sottoscritto ha acquisito informazioni in loco inerenti beni simili ed affini.

8.3 Valutazione corpi:**Piano Terra. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 362.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano: terra	160,00	€ 1.800,00	€ 288.000,00
P.T.: area esterna	41,60	€ 1.800,00	€ 74.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 362.880,00
Valore corpo			€ 362.880,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 362.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 362.880,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Piano Terra	Negozi, botteghe [C1]	201,60	€ 362.880,00	€ 362.880,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 54.432,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 306.448,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 306.448,00



Data generazione:
27-02-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Luca De Masi

