

Tribunale di Benevento PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A. con sede in MILANO (MI)**
C.F.: 00348170101

contro: **Fininvest**
C.F.:

N° Gen. Rep. 147/2018
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
08/02/2023

Giudice delle
esecuzioni: **Dott. Michele Monteleone**

LOTTO UNICO

Piena proprietà di una porzione abitativa del tipo in linea
dislocata tra piano seminterrato e terra di 1 vano ed accessori,
il tutto ubicato nel , alla

in catasto al foglio 15 p.lla 636 graffata alla p.lla 632 sub 12 .

Esperio alla stima **Ing. Pietro Massaro**
Codice fiscale: **MSSPTR72C09AA783P**
Partita IVA: **01343110621**
Studio in: **Via Arbusti 52 - Frasso Telesino (BN)**
Telefono: **0823 719914 - cell. 333908346**
Fax: **0823 719006**
Email: **pietro.massaro@yahoo.com**
Pec: **pietro.massaro@ingpec.eu**



Beni in **San Nicola Manfredi (Benevento)**
via Lo Pigno II, sn

Piena proprietà di una porzione abitativa del tipo in linea dislocata tra piano seminterrato e terra di 1 vano ed accessori, il tutto ubicato nel Comune di San Nicola Manfredi (BN) in catasto al foglio 15 p.lla 636 graffata alla p.lla 632/12.

Di seguito identificati come CORPO 'A' :

C.F.

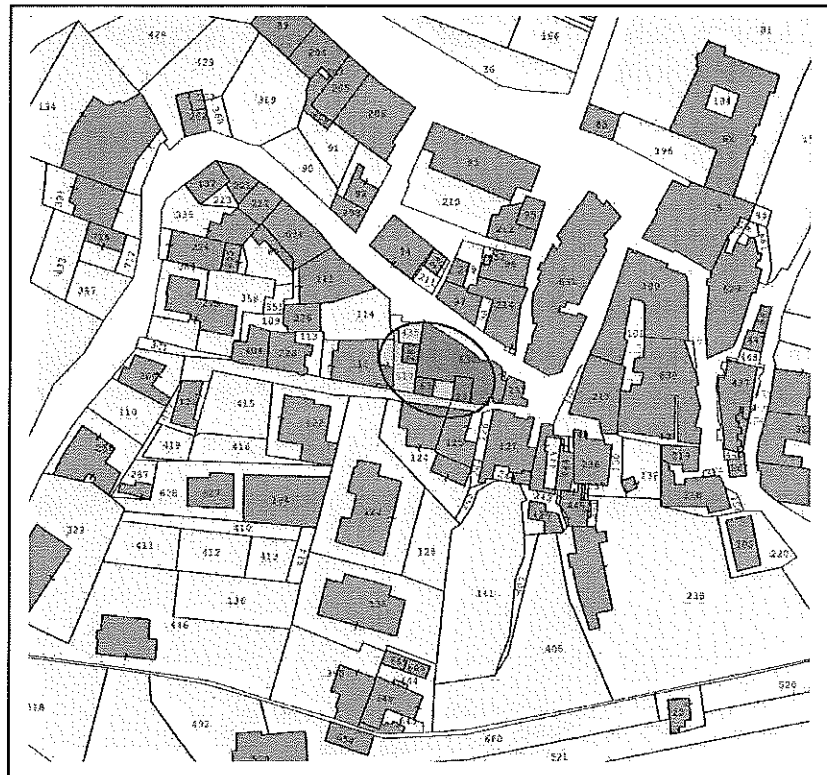
A. Comune censuario di San Nicola Manfredi (BN)

Foglio 15

Mappale 636 graffata al mappale 632 sub 12

Cat A/4

Rendita € 162,68

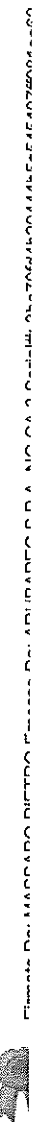


ALCANTARA S.p.A. - Via S. Nicola Manfredi, 1 - 82040 San Nicola Manfredi (BN) - Tel. 0824/444444 - Fax 0824/444444 - Email: info@alcantara.com



L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

41° 4'16.84"N 14°49'26.65"E



Lotto: N.1

Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà di una porzione abitativa del tipo in linea dislocata tra piano seminterrato e terra di 1 vano ed accessori ubicato nel C.....
in catasto al foglio 15 p.lla 636 graffata alla particella 632/12.**

L'unità abitativa si sviluppa tra un piano S1 - T, i piani sono collegati a mezzo di scala a doppia rampa in c.a.

i due livelli sono collegati a mezzo di scala a doppia rampa in c.a.

La copertura è a falde inclinate, la cui orditura portante è in legno con sovrastante manto di tegole di argilla e parte in lamiera grecata (copertura portico).

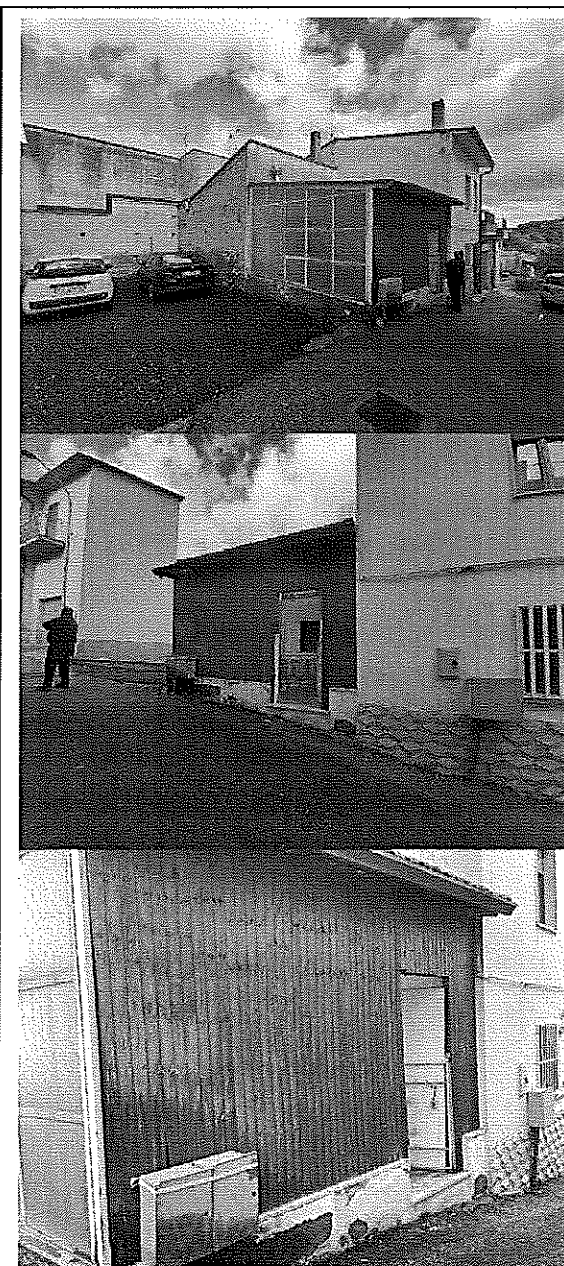
Il piano S1 è composto da: un vano adibito a Cucina, disimpegno-vano scala oltre bagno e Ripostiglio; Il piano terra è composto da un vano, W.C. e portico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura ordinaria malta cementizia, i solai sono in laterocemento;

esternamente l'immobile è rifinito in parte con intonaco civile, ed in parte è al rustico, nel mentre la parte frontale è rivestita con pannellature in legno; pannellature in legno;

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di via via Lo Pigno II, SNC.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967, successivamente riparato in virtù di Concessione Edilizia n° 442/88 n data 7/04/88 prot. 1279 rilasciata dal Comune di San Nicola Manfredi (BN) (dati desunti dal titolo di provenienza);



Particolare facciata del fabbricato dalla strada pubblica

Le unità - **in catasto al foglio 15 p.lla 636 graffata alla p.lla 632/12 (abitazione)**

risultano catastalmente in ditta a:

- 1) **Lu**, nato a Benevento (BN) il 20/06/1983 C.F. _____ proprietà per
1000/1000 – bene personale;

Confini relativi all'intero perimetro di stima:

nord: altri sub della p.la 632 di distacco con via Roma;

sud: Via Lo Pigno;

est: altri sub della p.la 632 e mappale 637;

ovest: Mappali 117 e 281;

Caratteristiche zona:

Area urbanistica: Zona centrale, urbanizzata, con traffico e parcheggi normali.

Importanti centri limitrofi: Benevento a Km. 8,6.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Attrazioni paesaggistiche: Estese aree boschive, Belvedere del Sannio.

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: Autobus - La stazione ferroviaria più vicina è posta nel comune di Benevento (BN) a c.ca Km 13,4.

Servizi offerti dalla zona: I servizi di commercio al consumo, istituti scolastici, Comune, ufficio postale sono disponibili nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile in catasto al foglio 15 p.la 636 graffata alla p.la 632/12

alla data dell'accesso risultava libero.

Tutti i beni oggetto di esecuzione sono nella disponibilità dell'esecutato.



4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

- **Foglio 15 p.lla 636 graffata con la p.lla 632 sub 12**
- 1. TRASCRIZIONE N. 9291/7406 del 13/08/2018 – nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal tribunale di Benevento in data 22/06/2018, rep. 2551/2018.
A favore di Unicredit s.n.a. con sede in Milano, C.F. 00348170101.
Contro _____ nato a Benevento il _____, C.F. _____
Nota non disponibile in formato elettronico

4.3

- **Foglio 15 p.lla 636 graffata con la p.lla 632 sub 12**
- ISCRIZIONE N. del 18272/4777 del 20/12/2006 – nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 19/12/2006, di cui al rogito del Notaio Filippo Marinelli di Benevento, rep. 17881.
A favore di, Banca di Roma s.p.a. con sede in Roma, C.F. 06978161005, domiciliato eletto in Roma, Viale Tunini n. 180
Contro _____ nato a Benevento il _____, C.F. _____
Capitale euro 40.000,00 ipoteca euro 80.000,00 – durata 15 anni.
Nota non disponibile in formato elettronico
- **Foglio 15 p.lla 636 graffata con la p.lla 632 sub 12**
- ISCRIZIONE N. del 14739/2751 del 05/11/2009 – nascente da ipoteca legale a garanzia di credito riveniente da ruolo del 30/10/2009, emesso da Equitalia Polis s.p.a. con sede in Napoli, rep. 123980/17.
A favore di, Equitalia Polis s.p.a. con sede in Napoli C.F. 07843060638, domi-

PRODOTTO ELETTRONICAMENTE CON IL SISTEMA EDICOM ELETTRONICAMENTE



cilio eletto non presente in nota.

Capitale euro 55.377,80 ipoteca euro 110.755,60.

Nota non disponibile in formato elettronico

- **Foglio 15 p.lla 636 graffata con la p.lla 632 sub 12**
- ISCRIZIONE N. del 8983/663 del 30/09/2014 – nascente da ipoteca legale nascente da ruolo del 29/09/2014, emesso da Equitalia Sud s.p.a. con sede in Roma, rep. 558/1714.
A favore di, Equitalia Sud s.p.a. con sede in Roma C.F. 11210661002, domicilio eletto in Viale dei Longobardi, Palazzo Arechi, Benevento.
Contro 1983, C.F.
Capitale euro 79.153,96 ipoteca euro 158.307,92.
Nota non disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non presenti

L'immobile in catasto al foglio 15 p.lla 636 graffata alla p.lla 632/12

Spese medie annue : € 400.00 c.ca

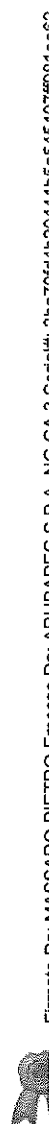
Abitazione principale e relative pertinenze	Esente
Abitazione principale di Cat. A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze, così come definite dall'art. 13, comma 2 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011 e ss.mm.ii.	4 per mille
Aliquota per tutti gli altri fabbricati ed aree edificabili	7,6 per mille
Aliquota fabbricati rurali e strumentali	Esenti
Terreni Agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti a titolo di possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale	Esenti

Spese scadute: Non accertabili

Attestazione Prestazione Energetica –

- foglio 15 p.lla 636 graffata alla p.lla 632/12 (abitazione)

non risultava dotato di attestato energetico, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dello stesso.



6.0 -ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI - TITOLARITA: P.LLA 632 SUB 12 graffata alla p.lla 636 del foglio 15

1) Situazione degli intestati dal 09/12/2005

N.	ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/06/2006
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/12/2005 Pratica n. BN0166048 in atti dal 09/12/2005 (n. 18922 1/2005).	

2) Situazione degli intestati dal 19/12/2006 - Provenienza per atto di Compravendita Rep. n. 17880 Racc. n 5990 del 19/12/2003 notaio Filippo Marinelli

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	(BN) il 25/06/1983	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 19/12/2006 Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 17880 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10606.f/2006 Reparto Pt di BENEVENTO in atti dal 20/12/2006	

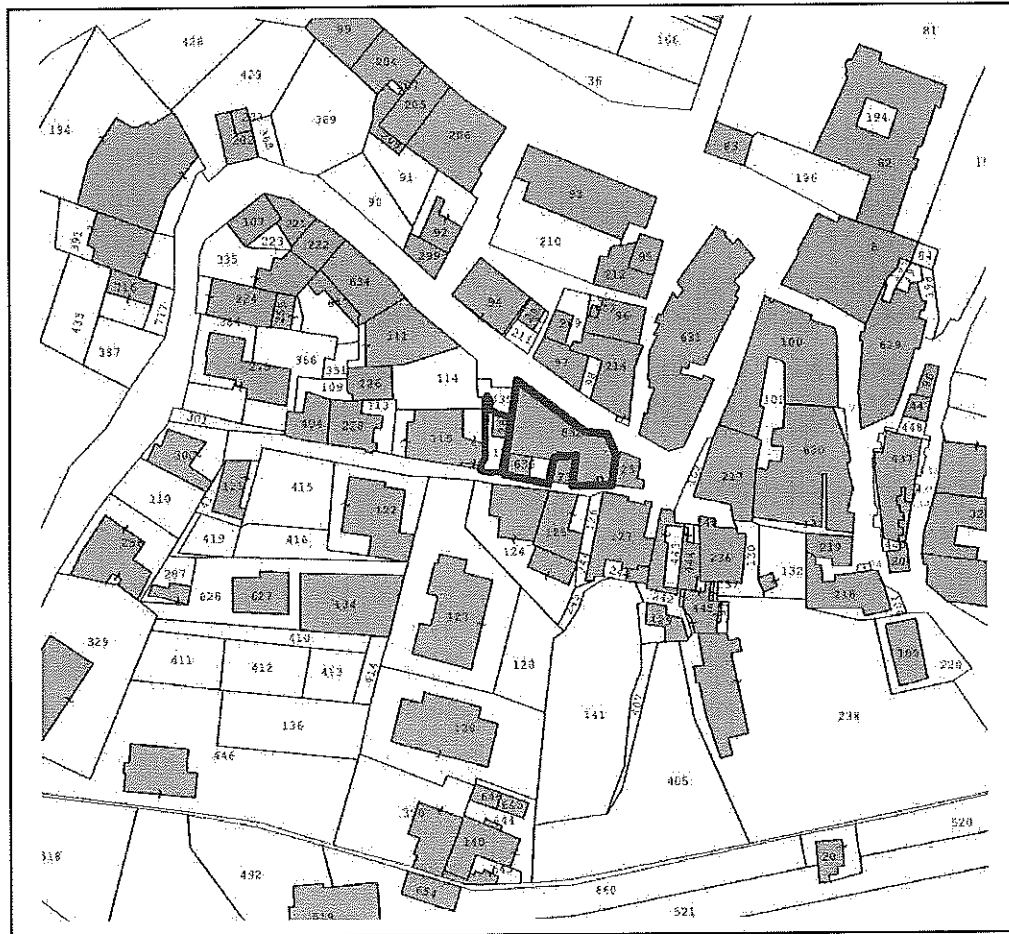
PUBBLICAZIONE DEL REGISTRO IMMOBILIARE - 2018/12/14 10:44:44 - 10/12/2018 10:44:44



6.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL CESPITE

Il fabbricato risulta nella sua sagoma correttamente inserito in mappa ed identificato al mappale 632 sub. 12 del foglio 15.

Per la particella 632 sub 12 graffiata alla particella 636, risultano regolarmente acquisite (in data 26/09/2006) e presenti in banca dati dell'AE le Schede catastali;



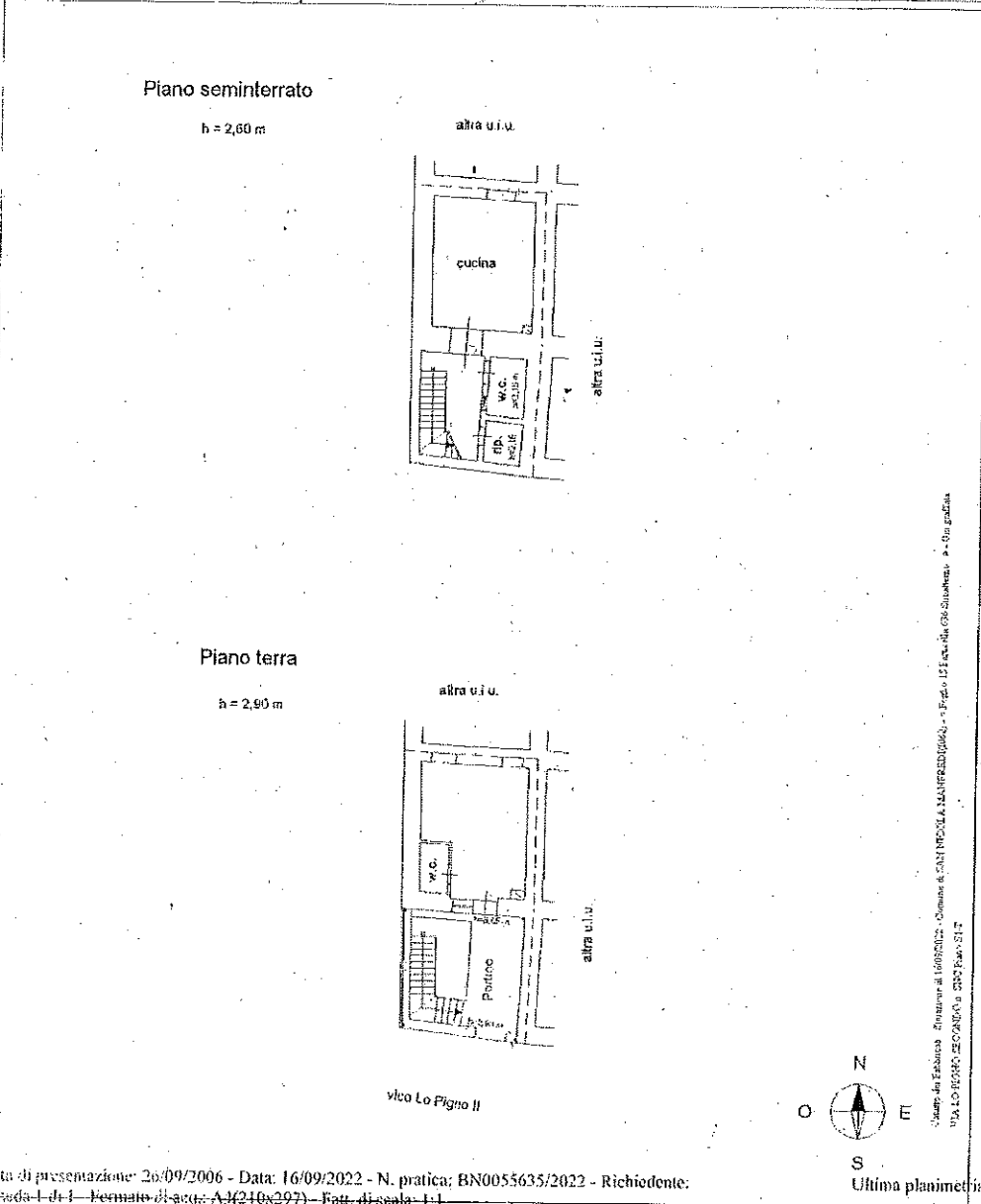
Stampato in data 26/09/2018 alle ore 15:45:00



a seguire si riportano le schede catastali estrapolate da LAMETTA LUCA in data 16/9/22 con richieste N. BN0055635/2022).

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Benevento</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. 88015194 del 16/09/2022 Pianimetria di u.i.u. in Comune di San Nicola Manfredi Vico Lo Pigno II civ. SNC</p>	
	<p>Identificativi Catastali: Sezione: 1 Foglio: 15 Particella: 632 Subalterno: 12</p>	<p>Compilata da: Meo Luigi Iscritto all'albo: Geometri Prov. Benevento N. 1200</p>

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data di presentazione: 26/09/2006 - Data: 16/09/2022 - N. pratica: BN0055635/2022 - Richiedente:
 Scheda I di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1

Ultima planimetria in

Edicom Finance srl - Via S. Nicola Manfredi, 1 - 82015 San Nicola Manfredi (BN) - Tel. 0874/244111 - Fax 0874/244112 - Email: info@edicomfinance.it

7.2 Conformità catastale:

Rispetto al corpo 'A' (p.lla 636 graffata alla p.lla 632/12), si rileva una **SOSTANZIALE CONFORMITA' CATASTALE**:

L'unica anomalia rilevata che non incide né sulla rendita e né sulla consistenza catastale è relativa alla installazione di una pannellatura leggera a mo' di schermatura sulla parte frontale del fabbricato.

Per le difformità sopra rilevate si calcolano i costi di esatta rappresentazione grafica relativa al corpo 'A' in euro 500,00.

7.3 Conformità Urbanistica:

NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA:

Dalle indagini condotte e da quanto potuto acquisire dal titolo di provenienza si rileva che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967, successivamente riparato in virtù di Concessione Edilizia n° 442/88 in data 7/04/88 prot. 1279 (dati rilevati dall'atto di provenienza).

Negli archivi del comune di San Nicola Manfredi (BN), come attestato anche dall'UTC (NOTA PROT N. 1143/2023 DEL 31/01/2023), non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile ne tantomeno quelle riportate nel titolo di provenienza, per cui, in assenza di grafici progettuali ed alla luce dell'analisi delle variazioni catastali rilevate dalla visura storica, non è possibile attestare la conformità urbanistica del cespite.

Al fine di poter regolarizzare l'attuale stato dei luoghi, nonché ricostruire un valido fascicolo dal punto di vista urbanistico si considerano i costi necessari per PdC in Sanatoria; tali costi si stimano in complessivi in euro 5.000,00.





COMUNE DI SAN NICOLA MANFREDI

PROVINCIA DI BENEVENTO

Cap 82010 - Via Roma, 44 - Tel. 082456021 - CODICE UNIVOCO: UFEMR6 - C.F. 80000730624
P.IVA 00623030624

Per: protocollo.sanicolan Manfredi@pec.it

SETTORE TECNICO LL.PP. ED URBANISTICA

Prot.1143 /2023

Spett.le Ing Pietro Massaro
Via Arbusti n. 52
82030 Frasso Telesino (BN)
pietro.massaro@ingpec.eu

Oggetto: Richiesta di accesso agli atti e dei documenti amministrativi.

Il Responsabile del Settore

Vista la richiesta prot. 689 del 19.01.2023 dell' Ing. Massaro Pietro in qualità Consulente incaricato dal Giudice per l'esecuzione del Tribunale di Benevento per la procedura esecutiva RGE 147/2018 per l'immobile identificato in catasto al foglio 15 particella 636 graffata alla 632/13 e foglio 15 particella 281 siti nel Comune di San Nicola Manfredi, con la quale richiedeva la visione ed eventuale estrazione di copia degli atti tecnico-amministrativi riferiti agli immobile di cui sopra;

Visto gli elementi da voi forniti al fine di consentire la ricerca negli archivi;

Eseguiti i necessari accertamenti ed un'accurata ricerca presso gli archivi comunali da parte degli addetti;

COMUNICA

che non è stata rinvenuta la documentazione tecnico amministrativa da voi richiesta.

San Nicola Manfredi 31.01.2023

Il Responsabile del Settore
Ing. Candida Iannazzone

Protocollo San Nicola Manfredi - P. 1143/2023 - 01/02/2023 - 11:43:00



7.4 Descrizione – Caratteristiche del lotto

L'edificio oggetto di stima è catastalmente identificato al foglio 15 p.lla 636 graffata alla p.lla 632 sub 12 (abitazione) ;

trattasi di un fabbricato in linea dislocato tra piano seminterrato e terra, ubicato nel comune di
N) con accesso diretto dalla ...

i due livelli sono collegati a mezzo di scala a doppia rampa in c.a.

La copertura è a falde inclinate, la cui orditura portante è in legno con sovrastante manto di tegole di argilla e parte in lamiera grecata (copertura portico).

Il piano S1 è composto da: un vano adibito a Cucina, disimpegno-vano scala oltre bagno e Ripostiglio; Il piano terra è composto da un vano, W.C. e portico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura ordinaria malta cementizia, i solai sono in laterocemento;

esternamente l'immobile è rifinito in parte con intonaco civile, ed in parte è al rustico, nel mentre la parte frontale è rivestita con pannellature in legno;

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967, successivamente riparato in virtù di Concessione Edilizia n° 442/88 n data 7/04/88 prot. 1279 rilasciata dal Comune di San Nicola Manfredi (BN) (dati desunti dal titolo di provenienza);

Dall'analisi dell'atto di provenienza Rep. n. 17880 Racc. n 5990 del 19/12/2003, per notaio Filippo Marinelli, si rileva che, oltre al fabbricato di cui al mappale 632 sub 12 graffato con il mappale 636, il Sig. Lametta acquistava anche un locale pertinenziale con annessa corte, posto in adiacenza all'immobile sul suo versante ovest catastalmente identificata con la particella 117 graffata alla 281 del foglio 15 (categoria C\2). Tale porzione non risulta oggetto di pignoramento ne tantomeno oggetto di ipoteca.

In sede di sopralluogo si è proceduto a verificare anche tale particella la quale si presentava libera da manufatti, come area urbana della consistenza di c.ca mq 78 (il locale deposito in origine presente risulta demolito) .

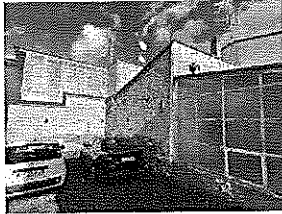
PUBBLICAZIONE INFORMATICA S.p.A. - Via S. Maria Maddalena, 15 - 00187 Roma - Tel. 06/47811111 - Fax 06/47811112 - Email: info@pubblicazioneinformatica.it



7.5 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



materiale: Chiusure in muratura di tufo ordinario - rifinitura con intonaco liscio di cemento e tinteggiatura con idropittura per esterni.

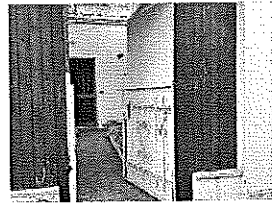
Condizioni: sufficienti

Portico:



Portico di struttura metallica con chiusure in legno e vetro.

Porta di ingresso



Portoncino in legno

Condizioni: sufficienti

Infissi esterni:

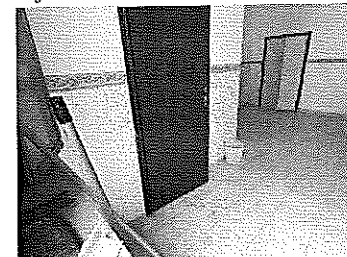


infissi in vetro semplice con ante a battente e telaio in alluminio colore dorato;



condizioni: funzionanti ed in normale stato.

Infissi interni:



tipologia: ante a battente;
materiale: legno tamburato.

Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in normale stato.



Divisori non portanti:

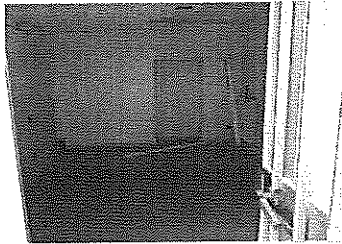


tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 12 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Normali

Impianti:

Antenna:



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

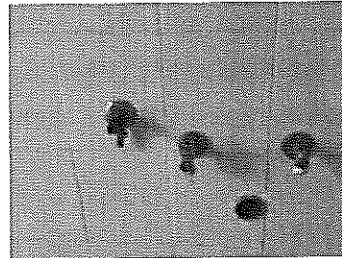
Condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento.

Citofonico:

Impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento

condizioni: funzionante.

Gas:



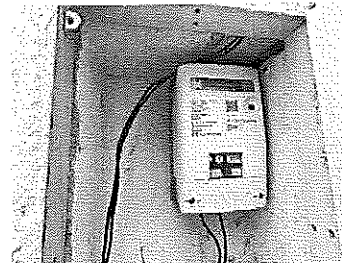
Impianto di adduzione gas metano per uso domestico

Conformità e condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento.

L'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Elettrico:



Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.

Conformità e condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento.

L'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

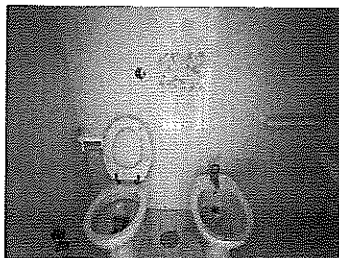
Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Allarme:

assente



Idrico:



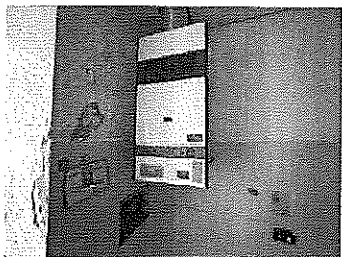
impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.

Conformità e condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento.

L'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Termico:



Impianto termico con corpi scaldanti costituiti da radiatori in alimentato da Caldaia del quale non risulta fornita alcuna certificazione e la stessa non risulta allacciata alla rete di alimentazione per cui non operativa

Conformità e condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento.

L'impianto si presenta in mediocri condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Climatizzazione:

Assente

Impianto Fotovoltaico:

Assente

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato manutentivo.

PUBBLICAZIONE DEL DOCUMENTO INFORMATIVO



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.2 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) a suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona centrale del comune di SAN NICOLA MANFREDI, Comune della provincia di Benevento.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici di primo e secondo grado, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle immediate vicinanze dell'immobile;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 13,4 Km.

L'immobile da stimare è ubicato in zona centrale.

Esso è facilmente accessibile ed ha una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi; l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest' analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un 'alterazione delle valutazioni.

The image shows two screenshots of a real estate website. The top screenshot displays a property listing for a 3-unit building in San Nicola Manfredi, priced at €70,000. It includes a photo of the building, a location map, and a description in Italian. The bottom screenshot shows another listing for a 5-unit building, priced at €55,000, also in San Nicola Manfredi, with similar details and a photo. The website header includes the agency name 'AGENZIA IMMOBILIARE CENTRO' and the address 'VIA ROMANINA SAN NICOLA MANFREDI'.

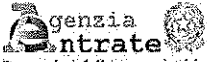
Indagini di mercato

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 583,0 €/mq (richiesta € 70.000 – immobile di mq 120,0) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 785,0 €/mq (richiesta € 55.000 – immobile di mq 70,0), con una richiesta media pari ad €/mq 664,0.

Le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2021, relative alla zona B1/Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO, restituiscono per abitazioni di tipo economico in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 860,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 980,0 €/mq (media €/mq 920,0);

ITA ENG

Ministero dell'Economia e delle Finanze



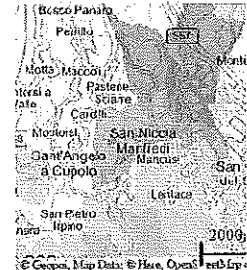
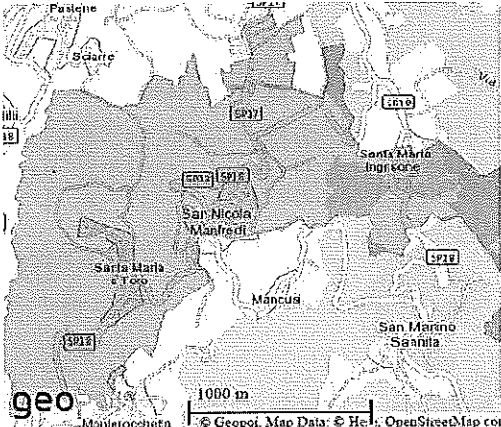
agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: BENEVENTO
Comune: SAN NICOLA MANFREDI
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	860	1050	L	4,1	5,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	860	980	L	4	5,8	N
Box	Normale	490	600	L	2,2	3,3	N
Ville e Villini	Normale	1400	1700	L	6	8,6	N

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni

© Geopoi, Map Data: © Mapbox, OpenStreetMap contributors
 © Geopoi, Map Data: © Mapbox, OpenStreetMap contributors

8.4 Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di SAN NICOLA MANFREDI (BN),
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,

Ufficio del registro di BENEVENTO, ufficio tecnico del comune di San Nicola Manfredi (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di San Nicola Manfredi (BN). In base alle indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 583,0 €/mq (richiesta € 70.000 – immobile di mq 120,0) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 785,0 €/mq (richiesta € 55.000 – immobile di mq 70,0), con una richiesta media pari ad €/mq 664,0.

Considerando lo stato di *finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 15% del prezzo richiesto*, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 550,00.

8.5 Valutazione corpi: PRIMO LOTTO DI VENDITA

ID CORPO	Immobile	Sup. Equivalente mq	Sup. lorda mq	Valore unitario €	Valore diritto e quota €
A	Abitazione in linea FOGLIO 5 P.LLA 632 SUB 12 GRAFFATA CON LA P.LLA 636	77,12	94,60	€ 550,00	€ 42.416,00

77,12mq 94,60mq € 42.416,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

.....**RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE € 5.500,00**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € **0,00**

.....**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € 36.916,00**

CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente identificato con i seguenti identificativi

C.F.

1) Comune censuario di San Nicola Manfredi (BN) Foglio 15 Mappale 632 sub 12, graffiata con la p.lla 636 cat. A/4, rendita € 162,68;

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a:

1) **XXXXXXXXXX**, nato a Benevento (BN) il 20/03/1958 con codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 – bene personale;

- **Conformità catastale:**

Rispetto al **corpo 'A'** (**p.lla 636 graffiata alla p.lla 632/12**), si rileva una **SOSTANZIALE CONFORMITA' CATASTALE**:

l'unica anomalia rilevata che non incide né sulla rendita e né sulla consistenza catastale è relativa alla installazione di una pannellatura leggera a mo' di schermatura sulla parte frontale del fabbricato.

Per le difformità sopra rilevate si calcolano i costi di esatta rappresentazione grafica relativa al corpo 'A' in euro 500,00.

7.3 Conformità Urbanistica:

NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA;

Dalle indagini condotte e da quanto potuto acquisire dal titolo di provenienza si rileva che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967, successivamente riparato in virtù di Concessione Edilizia n° 442/88 in data 7/04/88 prot. 1279 (dati rilevati dall'atto di provenienza). Negli archivi del comune di San Nicola Manfredi (BN), come attestato anche dall'UTC (NOTA PROT N. 1143/2023 DEL 31/01/2023), non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile ne tantomeno quelle riportate nel titolo di provenienza, per cui, in assenza di grafici progettuali ed alla luce dell'analisi delle variazioni catastali rilevate dalla visura storica, non è possibile attestare la conformità urbanistica del cespite.

Al fine di poter regolarizzare l'attuale stato dei luoghi nonché ricostruire un valido fascicolo dal punto di vista urbanistico si considerano i costi necessari per PdC in Sanatoria; tali costi si stimano in complessivi in euro 5.000,00.

- **IMPIANTI:**

- Il bene identificato come corpo 'A', risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia - apparentemente in mediocre stato manutentivo ed a quanto potuto rilevare dalla tipologia di indagine necessitano di adeguamento; Non sono stati prodotti i certificati di conformità,

- Il bene identificato come corpo 'B', risulta demolito, per cui, privo di ogni impianto.



- APE:

- il fabbricato di cui al foglio 15 particella 636 graffata alla p.lla 632/122 non risultava dotato di Certificato energetico il Sottoscritto ha provveduto alla redazione dello stesso.

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi, e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.

- LOTTO DI VENDITA:

- ai fini della vendita è stato formato un unico lotto di Vendita identificato con il "LOTTO 1":

- DIVISIBILITA':

- data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi.



9.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

LOTTO N° 1			
PREZZO BASE D'ASTA € 36.916,00			
Piena proprietà di una porzione abitativa del tipo in linea dislocata tra piano seminterrato e terra di 1 vano ed accessori, il tutto sito nel Comune di _____; in catasto al foglio 15 p.lla 636 graffata al mappale 632/12			
UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel comune di San Nicola Manfredi (BN) con ingresso dalla via Lo Pigno II		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: 1) Comune censuario di San Nicola Manfredi (BN) Foglio 15 Mappale 632 sub 12, graffata con la p.lla 636, cat. A/4, rendita € 162,68;		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione - _____ (BN) il _____ _____3K	Quota di possesso Proprietà 1000/1000 bene personale	Valore quota € € 36.916,00
TIPOLOGIA BENI:	Abitazione in linea su di un livello fuori terra ed uno seminterrato.	SUPERFICIE COMMERCIALE (fabbricato)	Mq 77,12
DESCRIZIONE:	L'unità abitativa si sviluppa tra un piano S1 - T, i piani sono collegati a mezzo di scala a doppia rampa in c.a. La copertura è a falde inclinate, la cui orditura portante è in legno con sovrastante manto di tegole di argilla/lamiera grecata. Il piano S1 è composto da: vano Cucina, disimpegno-scala, bagno e Ripostiglio; il piano terra è composto da un vano abitativo, W.C. e Portico.		
IMPIANTI:	Il bene identificato come corpo 'A', risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia - apparentemente in mediocre stato manutentivo ed a quanto potuto rilevare dalla tipologia di indagine necessitano di adeguamento; Non sono stati prodotti i certificati di conformità.		
Conformità Catastale:	Rispetto al corpo 'A' (p.lla 636 graffata alla p.lla 632/12), si rileva una SOSTANZIALE CONFORMITA' CATASTALE; l'unica anomalia rilevata che non incide né sulla rendita e né sulla consistenza catastale è relativa alla installazione di una pannellatura leggera a mo' di schermatura sulla parte frontale del fabbricato. Per le difformità sopra rilevate si calcolano i costi di esatta rappresentazione grafica relativa al corpo 'A' in euro 500,00.		
Conformità urbanistica:	Non si dichiara la conformità Urbanistica Dalle indagini condotte e da quanto potuto acquisire dal titolo di provenienza si rileva che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967, successivamente riparato in virtù di Concessione Edilizia n° 442/88 in data 7/04/88 prot. 1279 (dati rilevati dall'atto di provenienza). Negli archivi del comune di San Nicola Manfredi (BN), come attestato anche dall'UTC (NOTA PROT N. 1143/2023 DEL 31/01/2023), non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile ne tantomeno quelle riportate nel titolo di provenienza, per cui, in assenza di grafici progettuali ed alla luce dell'analisi delle variazioni catastali rilevate dalla visura storica, non è possibile attestare la conformità urbanistica del cespite. Al fine di poter regolarizzare l'attuale stato dei luoghi, nonché ricostruire un valido fascicolo		

Piena proprietà di una porzione abitativa del tipo in linea dislocata tra piano seminterrato e terra di 1 vano ed accessori, il tutto sito nel Comune di _____; in catasto al foglio 15 p.lla 636 graffata al mappale 632/12



<p>Confini del lotto:</p>	<p>dal punto di vista urbanistico si considerano i costi necessari per PdC in Sanatoria; tali costi si stimano in complessivi in euro 6.000,00.</p> <p><i>nord: altri sub della plla 632 di distacco con via Roma;</i></p> <p><i>sud: Via Lo Pigno;</i></p> <p><i>est: altri sub della plla 632 e mappale 637;</i></p> <p><i>ovest: Mappali 117 e 281;</i></p>
<p>Possesso:</p>	<p><i>si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi, e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.</i></p>
<p>Divisibilità :</p>	<p><i>data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi.</i></p>
<p>NOTE :</p>	<p>Dall'analisi dell'atto di provenienza Rep. n. 17880 Racc. n 5990 del 19/12/2003, per notaio Filippo Marinelli, si rileva che, oltre al fabbricato di cui al mappale 632 sub 12 graffato con il mappale 636, il Sig. Lametta acquistava anche un locale pertinenziale con annessa corte, posto in adiacenza all'immobile sul suo versante ovest catastalmente identificata con la particella 117 graffata alla 281 del foglio 15 (categoria C\2). Tale porzione non risulta oggetto di pignoramento ne tantomeno oggetto di ipoteca. Alla data del sopralluogo è stato rilevato che il manufatto è stato demolito.</p>



A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- Allegato n. 1: Titolarità
- Allegato n. 2: Catasto;
- Allegato n. 3: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n. 4: Rilievo Fotografico;
- Allegato n. 5: Rilievo dei Luoghi;
- Allegato n. 6: Urbanistica;
- Allegato n. 7: Indagini Mercato;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo Spettabile Tribunale, Tanto in assolvimento dell' incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

14/01/2023

L'Esperto alla stima

ing. Pietro Massaro

