

---

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **339/2014**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

07/06/2017

Giudice delle  
esecuzione:

**Dott. Maria Letizia D'orsi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO N.1 - RISTORANTE/ PIZZERIA ( FOGLIO 41  
P.LLA 267 SUBB 1 E 2 E P.LLA 265 SUB 5) CON  
ANNESSA CANTINA (P.LLA 265 SUB5) SITO IN  
SANT'AGATA DEI GOTI (BN) ALLA VIA RIELLO.**

**LOTTO N.2 - FABBRICATO SEMINDIPENDENTE  
DI TRE VANI OLTRE ACCESSORI CON ANNESSI  
DEPOSITI SITO NEL COMUNE DI SANT' AGATA DEI  
GOTI (BN) ALLA VIA PIANO**

Esperto alla stima: **Geom.Carmine G.Iadevaia**  
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K  
Partita IVA: 01045370622  
Studio in: Via S. Pietro 5 - Durazzano  
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687  
Fax: 0823 719006  
Email: carmine\_iadevaia@yahoo.com  
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it



Beni in **SANT' AGATA DEI GOTI (Benevento)**

Località/Frazione

Via Riello n° 4

Oggetto della presente stima sono due distinte unità immobiliari site in agro di Sant' Agata Dei Goti (BN) e precisamente:

**1)unità immobiliare uso ristorante /pizzeria** dislocato tra piano terra e seminterrato, composto da: al piano terra:, ampia sala, disimpegno, cucina e servizi cantina al piano seminterrato; L' unità è ubicata alla via Riello n° 4 in catasto censito con le p.lle 265 subb 5 e 7 e p.la 267 subb 1 e 2 del foglio 41.

**2)Fabbricato semindipendente** dislocato tra piano terra e primo composto di due locali deposito e ulteriore piccolo deposito al piano terra, disimpegno, cucina, ripostiglio, due vani abitativi, corridoio verandato e bagno al piano primo; l'unità è ubicata alla località Piano in catasto al fg 1 p.la 46 sub 3.

gli immobili oggetto della presente sono ubicati tutti in agro di Sant' Agata Dei Goti (BN) identificati al NCEU di Benevento comune censuario di Sant' agata dei Goti (Bn) con le seguenti particelle catastali:

- 1) comune censuario di Sant' Agata Dei Goti (Catasto Fabbricati)  
FOGLIO 41 P.LLA 265 sub 5 categoria C/2 classe 1 mq 48;
- 2) comune censuario di Sant' Agata Dei Goti (Catasto Fabbricati)  
FOGLIO 41 P.LLA 265 sub 7 categoria C/1 classe 5 mq 44;
- 3) comune censuario di Sant' Agata Dei Goti (Catasto Fabbricati)  
FOGLIO 41 P.LLA 267 sub 1 categoria C/3 classe 2 mq 38;
- 4) comune censuario di Sant' Agata Dei Goti (Catasto Fabbricati)  
FOGLIO 41 P.LLA 267 sub 2 categoria C/3 classe 2 mq 37;
- 5) comune censuario di Sant' Agata Dei Goti (Catasto Fabbricati)  
FOGLIO 1 P.LLA 46 sub 3 categoria a/2 classe 2 m 160;

Le unità immobiliari alla via Riello catastalmente censite con le p.lle 265 subb 5 e 7 e 267 subb 1 e 2 del foglio 41 sono posizionate alle seguenti coordinate Google Earth :

NORD 41° 08' 88,9" 14° 50' 50,1 " EST

Le unità immobiliari alla via Piano catastalmente censita con la p.lle 46 sub3 del foglio 1 sono posizionate alle seguenti coordinate Google Earth :

NORD 41° 12' 9,32" N 14° 48' 20,0 " EST



**Lotto: N.1**

secondo la seguente descrizione:

1) **locale uso ristorante/pizzeria** dislocato tra piano terra e seminterrato, composto da un piano terra: ampia sala, disimpegno, cucina, servizi e cantina al piano seminterrato; L'unità è ubicata alla via Riello n° 4 in catasto censito con le p.lle 265 subb 5 e 7 e p.lla 267 subb 1 e 2 del foglio 41

Il fabbricato originario edificato in data antecedente al 1 settembre 1967.

L'intero manufatto che ospita i locali oggetto di esecuzione, è realizzato con struttura in muratura ordinaria poggiante su fondazioni sempre in muratura, solai in laterocemento copertura parte di tipo piana e parte a falde inclinate

L'accesso ai locali avviene direttamente dalla adiacente strada pubblica di via riello

- i Locali risultano occupati dall'esecutato e catastalmente in ditta a :

- |    |                 |
|----|-----------------|
| 1) | proprietà 1/2   |
| 2) | proprietà 1/2 ; |

Dall'analisi della documentazione urbanistica e catastale reperita detto locale non risulta conforme sia catastalmente che urbanisticamente ;

di seguito si analizzano le singole p.lle catastali che compongono l'unità immobiliare:

**1) p.lla 265 sub 7**

detta p.lla rappresenta i vani cucina, bagno e disimpegno-forno del locale.

Per detta unità si rileva che la stessa non risulta conforme sia catastalmente che urbanisticamente in quanto si rileva dal punto di vista catastale una diversa distribuzione interna oltre che fusione alle restanti p.lle che compongono il lotto;

dal punto di vista urbanistico si rileva variazione catastale relativa a (RISTRUTTURAZIONE , CAMBIO DESTINAZIONE ,FRAZIONAMENTO E FUSIONE), del 13/10/2004 in assenza di titolo edilizio precisando che pur avendo rilevato la presenza di pratica edilizia DIA prot 6796/2001 nella quale graficamente sono riportate le destinazioni attuali non è stata reperita presso i competenti uffici comunali pratiche edilizie con cui veniva eseguito in particolare il cambio destinazione d'uso, in attività commerciale.

**2) p.lla 265 sub 5**

detta p.lla rappresenta la cantina al piano seminterrato, essa risulta conforme sia catastalmente che urbanisticamente.

**3) p.lla 267 sub1**

detta p.lla rappresenta parte della sala de ristorante.

Per detta unità si rileva che la stessa censita è come laboratorio per arti e mestieri ma adibita a locale commerciale, non risulta conforme sia catastalmente che urbanisticamente in quanto si rileva anche fusione alle restanti p.lle che compongono il lotto;

**4) p.lla 267 sub2**

detta p.lla rappresenta parte della sala de ristorante.

Per detta unità si rileva che la stessa è censita come laboratorio per arti e mestieri ma adibita a locale commerciale, non risulta conforme sia catastalmente che urbanisticamente in quanto si rileva anche fusione alle restanti p.lle che compongono il lotto;



## A) Identificativo catastale corpo:

Laboratorio per arti e mestieri [C3] sito in Sant Agata Dei Goti (Benevento) CAP:  
82019,  
Via Riello n.4

### Quota e tipologia del diritto

Eventuali proprietari:

- , proprietà per 1/2;
- proprietà per 1/2;

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

**foglio 41, particella 267 sub 1 categoria C/3 classe 2** consistenza 38 mq superficie  
catastale 52 mq rendita € 86,35

sito in Sant' Agata Dei Goti (BN) alla via Riello n° 4 scheda catastale n. **T18019**

### Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal  
18/02/2011 Repertorio n.: 18275 Rogante: MUSTILLI LUCIANA Sede:  
SANT' AGATA DE' GOTI Registrazione: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.9491/2002 (n. 1452.1/2011)

Intestazione:

- , proprietà per 1/2;
- proprietà per 1/2

### Confini: P.LLA 267 sub 1

nord: altra u.i;

sud: Via Riello;

est: p.lla 267 sub 2

ovest: piazza San Giovanni.

**Non si dichiara la conformità catastale:** immobile censito come laboratorio ed utilizzato come pizzeria  
risulta inoltre fuso con la p.lla 267 sub 2, p.lla 265 subb 5 e 7.



## B) Identificativo catastale corpo:

Laboratorio per arti e mestieri [C3] sito in Sant Agata Dei Goti (Benevento) CAP: 82019,  
Via Riello n.4

### Quota e tipologia del diritto

Eventuali proprietari:

- , proprietà per 1/2;
- , proprietà per 1/2

### Identificato al catasto Fabbricati:

**foglio 41, particella 267 sub 2 categoria C/3** classe 2 consistenza 37 mq superficie  
catastale 44 mq rendita € 84,08

sito in Sant' Agata Dei Goti (BN) alla via Riello n° 4 scheda catastale n. **T18018**

### Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal  
18/02/2011 Repertorio n.: 18275 Rogante: MUSTILLI LUCIANA Sede:

SANT' AGATA DE` GOTI Registrazione: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.9491/2002 (n.  
1452.1/2011)

### Intestazione:

- , proprietà per 1/2;
- , proprietà per 1/2

### **Confini: P.LLA 267 SUB 2**

nord: altra u.i;

sud: Via Riello;

est: p.lla 265 sub 7;

ovest: p.lla 267 sub 1;

**Non si dichiara la conformità catastale:** immobile censito come laboratorio ed utilizzato come pizzeria  
risulta inoltre fuso con la p.lla 267 sub 1, p.lla 265 subb 5 e 7





## D) Identificativo catastale corpo:

Locale cantina [C2] sito in Sant Agata Dei Goti (Benevento) CAP: 82019, Via Riello n.4

### Quota e tipologia del diritto

Eventuali proprietari:

- , proprietà per 1/2;
- , proprietà per 1/2

### Identificato al catasto Fabbricati:

**foglio 41, particella 265 sub 5 categoria C/2** classe 5 consistenza 48 mq superficie catastale 67 mq rendita €61,97

sito in Sant' Agata Dei Goti (BN) alla via Riello n° 4 scheda catastale n. **T18020**

### Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/02/2011 Repertorio n.: 18275 Rogante: MUSTILLI LUCIANA Sede: SANT' AGATA DE` GOTI Registrazione: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.9491/2002 (n. 1452.1/2011)

### Intestazione:

- , proprietà per 1/2;
- , proprietà per 1/2

### **Confini: P.LLA 265 SUB 5**

nord: altra u.i;

sud: p.lla 265 sub 5;

est: vicolo chiuso;

ovest: p.lla 267 sub 2

**Si dichiara la conformità catastale.**



## 2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

FOGLIO 41 - PARTICELLE 267 SUBB 1-2 e p.lla 265 SUBB 5-7

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** Benevento a Km. 40

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** -castello medioevale

**Attrazioni storiche:** - chiese, mostre

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

**Servizi offerti dalla zona:** -

## 3. STATO DI POSSESSO:

- I fabbricati (p.lla 267 subb1-2 e p.lla 265 subb 5-7) risultano occupati dall' esecutato.

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:

nessuno

### 4.3 1. ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 2831 Registro Generale 15185

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2442/2000 del 22/11/2000 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 862 del 29/10/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

### 2. ISCRIZIONE del 03/12/2009 - Registro Particolare 3003 Registro Generale 15965

Pubblico ufficiale Equitalia Cerit S.P.A. Repertorio 102733/89 del 18/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs.

46/99 e dal d.lgs. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 15 del 11/01/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)



**3. Rettifica a TRASCRIZIONE** del 18/02/2011 - Registro Particolare 1452 Registro Generale 2015 Pubblico ufficiale MUSTILLI LUCIANA Repertorio 18275/6954 del 08/02/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9491 del 2002

**4. ISCRIZIONE del 09/09/2014** - Registro Particolare 611 Registro Generale 8340 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 2648/2013 del 13/08/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

**5. TRASCRIZIONE del 21/11/2014** - Registro Particolare 8884 Registro Generale 10623 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3927/2014 del 05/11/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**6. TRASCRIZIONE del 05/11/2015** - Registro Particolare 8481 Registro Generale 10196 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3954 del 08/10/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: non accertabili

**Identificativo corpo:** Fabbricato di cui alla p.lle 265 subb 1-2 e p.la 267 subb 5-7

Spese medie annue: € 1000,00 c.ca

**Spese scadute:** Non accertabili

**Attestazione Prestazione Energetica -**

- p.lle 267 sub 1-2 e p.la 265 sub7 :

classe **G** kwh/mq\*anno 348.4350 redatta dall' esperto.



**6. -ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: P.LLA 267 SUB 1 (sito in Sant' Agata Dei Goti)**

**- Dal 18/08/1997 al 26/08/2002**

**1**

Proprietà per 71/1000 fino al 26/08/2002

**2**

Proprietà per 72/1000 fino al 26/08/2002

**3**

Proprietà per 72/1000 fino al 26/08/2002

Pro-

**4**

Proprietà per 71/1000 fino al 26/08/2002

Pro-

**5**

Proprietà per 71/1000 fino al 26/08/2002

**6**

Proprietà per 72/1000 fino al 26/08/2002

**7**

Proprietà per 71/1000 fino al 26/08/2002

**8.**

Dati derivanti da :

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/10/1995 Voltura in atti dal  
20/11/1997 Registrazione: UR Sede: BENEVENTO Volume: 563 n: 65 del 10/06/1996

SUCCESSIONE (n. 1500.1/1997)

**- Dal 26/08/2002 ad oggi**

**1)**

Proprietà per 1/2 fino al 26/08/2002

**2)**

Proprietà per 1/2 fino al 26/08/2002

Dati derivanti da :

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/08/2002 protocollo n. 199508 Trascrizione in atti dal  
10/10/2002 Repertorio n.: 58688 Rogante: CAPONE MARINA Sede: AIROLA

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)



Inoltre si rileva atto di rettifica:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal

18/02/2011 Repertorio n.: 18275 Rogante: MUSTILLI LUCIANA Sede:

SANT'AGATA DE' GOTI Registrazione: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.9491/2002 (n. 1452.1/2011)

### **Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 267 sub 1**

### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: P.LLA 267 SUB 2 (sito in Sant' Agata Dei Goti)**

#### **- Dal 18/08/1997 al 26/08/2002**

**1**

Proprieta` per 71/1000 fino al 26/08/2002

**2**

Proprieta` per 72/1000 fino al 26/08/2002

**3**

Proprieta` per 72/1000 fino al 26/08/2002

**4**

Proprieta` per 72/1000 fino al 26/08/2002

**5**

Proprieta` per 72/1000 fino al 26/08/2002

**6**

Proprieta` per 71/1000 fino al 26/08/2002

**7**

Proprieta` per 71/1000 fino al 26/08/2002

**8**

Proprieta` per 72/1000 fino al 26/08/2002

**9**

Proprieta` per 71/1000 fino al 26/08/2002

**10**

Proprieta` per 71/1000 fino al 26/08/2002

**11**

Proprieta` per 71/1000 fino al 26/08/2002

**12**

Proprieta` per 71/1000 fino al 26/08/2002

**13**

Proprieta` per 72/1000 fino al 26/08/2002

**14**



Proprietà per 71/1000 fino al 26/08/2002

Dati derivanti da :

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/08/1997 Voltura in atti dal 23/03/1998 Repertorio n.: 30661 Rogante: NOT. CAPONE Registrazione: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 3302.1/1997)

**- Dal 26/08/2002 ad oggi**

1)

Proprietà per 1/2 fino al 26/08/2002

2)

Proprietà per 1/2 fino al 26/08/2002

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/08/2002 protocollo n. 199508 Trascrizione in atti dal 10/10/2002 Repertorio n.: 58688 Rogante: CAPONE MARINA Sede: AIROLA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)

Inoltre si rileva atto di rettifica:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/02/2011 Repertorio n.: 18275 Rogante: MUSTILLI LUCIANA Sede:  
SANT'AGATA DE' GOTI Registrazione: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.9491/2002 (n. 1452.1/2011)

**Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 267 sub 2**



**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: P.LLA 265 SUB 5 (sito in Sant' Agata Dei Goti)**

**- Dal 18/08/1997 al 26/08/2002**

1

Proprieta` per 71/1000 fino al 26/08/2002

2

Proprieta` per 72/1000 fino al 26/08/2002

3

Proprieta` per 72/1000 fino al 26/08/2002

4

per 72/1000 fino al 26/08/2002

5

Proprieta` per 72/1000 fino al 26/08/2002

6

Proprieta` per 71/1000 fino al 26/08/2002

7

Proprieta` per 71/1000 fino al 26/08/2002

8

Proprieta` per 72/1000 fino al 26/08/2002

9

Proprieta` per 71/1000 fino al 26/08/2002

10

Proprieta` per 71/1000 fino al 26/08/2002

11

Proprieta` per 71/1000 fino al 26/08/2002

12

Proprieta` per 72/1000 fino al 26/08/2002

13

Proprieta` per 71/1000 fino al 26/08/2002

**Dati derivanti da:**

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/10/1995 Voltura in atti dal 20/11/1997

Registrazione: UR Sede: BENEVENTO Volume: 563 n: 65 del 10/06/1996

SUCCESSIONE (n. 1500.1/1997)



**Dal 26/08/2002 ad oggi**

1)

Proprietà per 1/2 fino al 26/08/2002

2)

Proprietà per 1/2 fino al 26/08/2002

**Dati derivanti da:**

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/08/2002 protocollo n. 199508 Trascrizione in atti dal 10/10/2002 Repertorio n.: 58688 Rogante: CAPONE MARINA Sede: AIROLA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)

Inoltre si rileva atto di rettifica:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/02/2011 Repertorio n.: 18275 Rogante: MUSTILLI LUCIANA Sede:  
SANT'AGATA DE' GOTI Registrazione: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.9491/2002 (n. 1452.1/2011)

**Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 265 sub 5**



**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: P.LLA 265 SUB 7 (sito in Sant' Agata Dei Goti)**

**Dal 13/10/2004 fino al 08/02/2011**

- 1  
al 08/02/2011
- 2  
Proprieta` per 72/1000  
fino al 08/02/2011
- 3  
Proprieta` per 72/1000 fino al 08/02/2011
- 4  
Proprieta` per 72/1000 fino al 08/02/2011
- 5  
Proprieta` per 72/1000 fino al 08/02/2011
- 6  
Proprieta` per 71/1000 fino al 08/02/2011
- 7  
Proprieta` per 71/1000 fino al 08/02/2011
- 8  
Proprieta` per 72/1000 fino al 08/02/2011
- 9  
Proprieta` per 71/1000 fino al 08/02/2011
- 10  
Proprieta` per 71/1000 fino al 08/02/2011
- 11  
Proprieta` per 71/1000 fino al 08/02/2011
- 12  
Proprieta` per 71/1000 fino al 08/02/2011
- 13  
Proprieta` per 72/1000 fino al 08/02/2011
- 14  
Proprieta` per 71/1000 fino al 08/02/2011

**Dal 08/02/2011 ad oggi**

- 1)  
Proprieta` per 1/2 fino al 26/08/2002
- 2)  
Proprieta` per 1/2 fino al 26/08/2002

**Dati derivanti da:**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/02/2011 Repertorio n.: 18275 Rogante: MUSTILLI LUCIANA Sede: SANT' AGATA DE' GOTI Registrazione: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.9491/2002 (n. 1452.1/2011)



PRATICHE EDILIZIE:

- nessuna

#### 7.1 **Conformità:**

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di Sant' Agata Dei Goti (BN) si rileva :

- pratica edilizia DIA prot 6796/2001 nella quale graficamente sono riportate le destinazioni attuali non è stata reperita presso i competenti uffici comunali pratiche edilizie con cui veniva eseguito in particolare il cambio destinazione d' uso, in attività commerciale.

#### **Conformità catastale:**

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva:

**- cambio destinazione d'uso, diversa distribuzione interna e fusione con le altre p.lle costituenti il lotto, i costi per aggiornamento catastale stimati in complessivi euro 2.000,00 decurtati dal valore della stima finale.**

##### **1) per la p.lla 265 sub 7**

detta p.lla rappresenta i vani cucina, bagno e disimpegno-forno del locale.

Per detta unità si rileva che la stessa non risulta conforme catastalmente in quanto si rileva dal punto di vista catastale una diversa distribuzione interna oltre che fusione alle restanti p.lle che compongono il lotto;

##### **2) per la p.lla 265 sub 5**

detta p.lla rappresenta la cantina al piano seminterrato, essa risulta conforme sia catastalmente che urbanisticamente.

##### **3) per la p.lla 267 sub1**

detta p.lla rappresenta parte della sala de ristorante.

Per detta unità si rileva che la stessa censita come laboratorio per arti e mestieri ma adibita a locale commerciale, non risulta conforme catastalmente in quanto si rileva anche fusione alle restanti p.lle che compongono il lotto;

##### **4) per la p.lla 267 sub 2**

detta p.lla rappresenta parte della sala de ristorante.

Per detta unità si rileva che la stessa censita come laboratorio per arti e mestieri ma adibita a locale commerciale, non risulta conforme catastalmente in quanto si rileva anche fusione alle restanti p.lle che compongono il lotto;



## 7.2 **Conformità urbanistica:**

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di Sant' Agata Dei Goti (BN) si rilevano difformità urbanistiche consistenti in :

**- cambio destinazione d'uso, diversa distribuzione interna e fusione con le altre p.lle costituenti il lotto per tali opere non è stata reperita alcuna pratica edilizia; i costi per la regolarizzazione urbanistica stimati in euro €6.000,00 per oneri e oblazioni, diritti di segreteria e bolli € 600,00, competenze tecniche €4.000,00, decurtati dal valore della stima finale, per un valore totale di euro 10.600,00**

Di seguito si riportano in dettaglio la specifica di ogni singola p.lla costituente il primo lotto di vendita.

### **1) per la p.lla 265 sub 7**

dal punto di vista urbanistico si rileva variazione catastale relativa a (RISTRUTTURAZIONE , CAMBIO DESTINAZIONE ,FRAZIONAMENTO E FUSIONE), del 13/10/2004 in assenza di titolo edilizio precisando che pur avendo rilevato la presenza di pratica edilizia DIA prot 6796/2001 nella quale graficamente sono riportate le destinazioni attuali non è stata reperita presso i competenti uffici comunali pratiche edilizie con cui veniva eseguito in particolare il cambio destinazione d' uso, in attività commerciale.

### **2) p.lla 265 sub 5**

detta p.lla risulta urbanisticamente conforme.

### **3) p.lla 267 sub1**

Per detta unità si rileva che la stessa censita come laboratorio per arti e mestieri ma adibita a locale commerciale, non risulta conforme urbanisticamente in quanto si rileva anche fusione alle restanti p.lle che compongono il lotto;

### **4) p.lla 267 sub2**

Per detta unità si rileva che la stessa censita come laboratorio per arti e mestieri ma adibita a locale commerciale, non risulta conforme urbanisticamente in quanto si rileva anche fusione alle restanti p.lle che compongono il lotto;



Strumento urbanistico vigente:	PRG
Piano Regolatore Generale:	Zona A CENTRO STORICO
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	/
Altro:	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	



Descrizione :

**Fabbricato p.lle 267 subb 1-2 e p.lla 267 subb 5-7**

### 1) locale uso ristorante/pizzeria

dislocato tra piano terra e seminterrato, composto da: al piano terra ampia sala, disimpegno, cucina servizi cantina al piano seminterrato; L' unità è ubicata alla via Riello n° 4 in catasto censito con le p.lle 265 subb 5 e 7 e p.lla 267 subb 1 e 2 del foglio 41

Il fabbricato originario edificato in data antecedente al 1 settembre 1967.

Il locale ha accesso dalla via Riello al civico 4 ha un'altezza interna che varia da di cm 310 a cm 360, la pavimentazione è in gress porcellanato i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono il legno tamburato, e gli impianti presenti ( idrico elettrico e riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione.

Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

Nel complesso il locale si presenta in sufficiente stato di manutenzione.



**Caratteristiche descrittive:**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel comune di Sant' Agata Dei Goti (BN) alla via Riello al civico 4;

L'intero manufatto si sviluppa su un livello fuori terra ed uno interrato.

L'accesso al fabbricato si ha dalla adiacente Via Riello attraverso spazio comune.

La struttura portante del manufatto è realizzata in muratura ordinaria con copertura di tipo piana, il solaio al piano interrato è del tipo a volta, nel mentre al piano terra è in laterocemento, tramezzature interne in laterizio forato.

**Caratteristiche strutturali:**

Ingresso: tipologia : anta singola a battente materiale : **legno**  
Apertura: manuale condizioni : **normali**

Infissi esterni: tipologia : doppia anta a battente materiale : **legno**  
condizioni : **normali**

Infissi interni: tipologia : **legno**  
condizioni: **normali i**

Manto di copertura: materiale: **laterocemento**  
condizioni: **normali**

Pavimentazione interna: **gress**  
condizioni: **normali**

Rivestimento: **ceramica**  
condizioni: **normali**

**Impianti:**

Antenna tipologia: **presente**  
Conformità : **da verificare**

Elettrico: tipologia: sottotraccia  
Conformità : **non rilevabile, non è stata reperita alcuna documentazione**  
**Circa la conformità degli impianti**

Idrico: tipologia: sottotraccia alimentazione: collegato alla rete pubblica  
Distribuzione: tubi in politilene condizioni: sufficienti  
Conformità: **non rilevabile**

Riscaldamento: tipologia: **presente** Conformità : **da verificare**



**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI FABBRICATO ALLA VIA RIELLO**

identificante il lotto di vendita n° 1

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
cantina -S1 p.lla 265 sub	sup lorda di pavimento	48,00	0,15	7,20
Locale principale p.lla 265 sub 7	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
Locale principale p.lla 267 sub 1	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
Locale principale p.lla 267 sub 2	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
		<b>199,00</b>		<b>158,20</b>



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" 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) la 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 nel centro abitato di Foglianise piccolo Comune della provincia di Benevento.

I servizi necessari alla vita in collettività possono trovarsi nella città di Benevento, ovvero a circa 15 km dalla zona in parola.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una buona ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

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, queste 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.

Per quanto attiene al caso in esame, si è considerato che in condizioni "ordinarie" all' attualità, le abitazioni vengono alienati prezzi medi che variano da un minimo di **1050 €/mq**

Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di **1200 €/mq**,

Tali valori sono stati reperiti dalle quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2016,



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BENEVENTO,  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,  
 Uffici del registro di BENEVENTO,  
 Ufficio tecnico del comune di Sant'Agata Dei Goti (Bn)  
 Agenzia immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Sant'Agata Dei Goti (Bn)  
 In base alle Indagini di mercato (ovvero la ricerca di immobili simili )  
 " Comparabili" si evidenzia che per tale immobile, nello stato in cui versa :  
 €/mq **1200.**

**8.3 Valutazione corpi: PRIMO LOTTO DI VENDITA**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A B C D	Locale ristorante/pizzeria	158,20	199,00	€ 189.840,00	€ 189.840,00

**8.4 Adegamenti e correzioni della stima:** € 189.840,00

**Riduzione del valore del 15% 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.):** € 16.136,40

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: € 0,00

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

**€ 189.840,00 - € 16.136,40 = € 173.703,60**



**VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA DEPURATO DALLE SPESE SOPRA INDICATE****€ 173.703,60**

CALCOLO QUOTE DI POSSESSO 1° LOTTO DI VENDITA in quanto risulta intestate :

- 1) PROPRIETA PER 1/2
- 2) PROPRIETA PER 1/2

**VALORE DELLE SINGOLE QUOTE**

-	<u>QUOTA DI PROPRIETA'</u>	<b>€ 86.851,80</b>
-	<u>QUOTA DI PROPRIETA'</u>	<b>€ 86.851,80</b>

**8.5 Prezzo base d'asta dell' intero lotto di vendita :**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**Valore dell'intero compendio di stima € 173.703,60**Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 163.703,60**

Nello specifico si chiarisce che : i beni oggetto di esecuzione trattandosi di locale ristorante/pizzeria sono occupati e nella disponibilità dell' esecutato



## CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA

- I beni oggetto di esecuzione sono correttamente e catastalmente identificati con la p.lla:

Fabbricati:

- Fabbricati fg 41 p.lla 265 sub 7 Locale commerciale;
- Fabbricati fg 41 p.lla 265 sub 5 cantina;
- Fabbricati fg 41 p.lla 267 sub 1 laboratorio;
- Fabbricati fg 41 p.lla 267 sub laboratorio,

siti in agro di Sant' Agata Dei Goti (BN) alla via Riello al civico 4  
Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

- 1) **Proprieta` per 1/2**
- 2) **Proprieta` per 1/2**

- **Conformità catastale:**

Dall' analisi della documentazione agli atti si rileva:

- cambio destinazione d'uso, diversa distribuzione interna e fusione con le altre p.lle costituenti il lotto, i costi per aggiornamento catastale decurtati dal valore della stima finale.

- **Conformità urbanistica:**

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di Sant' Agata Dei Goti (BN) si rilevano difformità urbanistiche consistenti in :

- cambio destinazione d'uso, diversa distribuzione interna e fusione con le altre p.lle costituenti il lotto per tali opere non è stata reperita alcuna pratica edilizia;  
i costi per regolarizzazione decurtati dal valore della stima finale.

- **IMPIANTI:**

- Il beni di cui al fg 41 p.lle 267 subb 1-2 e 265 subb 5-7 risultano dotato di impianti, idrico, elettrico e di riscaldamento ma non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità.

**APE:**

- l' immobile al fg 41 p.lla 267 subb1-2 e 265 subb 5 -7 risultavano sprovvisti di certificato energetico e lo stesso perito ha provveduto a redigerli.

- **POSSESSO:**

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono in possesso all' esecutato.

- **LOTTO DI VENDITA:**

- i fini della vendita sono stati ipotizzati due lotto di vendita, di seguito indicati:



## LOTTO N. 1

LOCALE RISTORANTE/PIZZERIA CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO (P.LLA 267 SUBB 1-2 E 265 SUBB5-7) SITO IN SANT' AGATA DEI GOTI (BN) ALLA VIA RIELLO AL CIVICO 4

**LOTTO N° 1 - PREZZO BASE D'ASTA € 163.703,60**

BENE: LOCALE RISTORANTE/PIZZERIA CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO (P.LLA 267 SUBB 1-2 E 265 SUBB5-7) SITO IN SANT' AGATA DEI GOTI (BN) ALLA VIA RIELLO AL CIVICO 4			
UBICAZIONE:	BENI IN SANT' AGATA DEI GOTI (BN)		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: 1) FG 41 P.LLA 267 SUB 1 categoria C3 di classe 2 2) FG 41 P.LLA 267 SUB 2 categoria C3 di classe 2 3) FG 41 P.LLA 265 SUB 5 categoria C2 di classe 1 4) FG 41 P.LLA 265 SUB 7 categoria C1 di classe 5		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione fabbricato	Quota di possesso	Valore quota €
	1)	1/2	€ 81.851,80
	2)	1/2	€ 81.851,80
TIPOLOGIA BENI:	- LOCALE RISTORANTE/PIZZERIA	SUPERFICIE COMMERCIALE (fabbricato)	Mq 158,20



## DESCRIZIONE:

1) **Locale ristorante/ pizzeria** dislocato tra piano terra e seminterrato, composto da al piano terra: ampia sala, disimpegno, cucina servizi; e cantina al piano seminterrato; L' unità è ubicata alla via Riello n° 4 in catasto censito con le p.lle 265 subb 5 e 7 e p.lla 267 subb 1 e 2 del foglio 41 Il fabbricato originario edificato in data antecedente al 1 settembre 1967. L' intero manufatto che ospita i locali oggetto di esecuzione, è realizzato con struttura in muratura ordinaria poggiante su fondazioni sempre in muratura, solai in laterocemento copertura del tipo piana; L'accesso ai locali avviene direttamente dalla adiacente strada pubblica.  
- i Locali risultano occupati dall' esecutato e catastalmente in ditta a :

- 1) [redacted] proprietà 1/2  
2) [redacted] proprietà 1/2 ;

- **Conformità catastale:**

Dall' analisi della documentazione agli atti si rileva:

- cambio destinazione d'uso, diversa distribuzione interna e fusione con le altre p.lle costituenti il lotto, i costi per aggiornamento catastale decurtati dal valore della stima finale.

- **Conformità urbanistica:**

- Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di Sant'Agata Dei Goti (BN) si rilevano difformità urbanistiche consistenti in :

- cambio destinazione d'uso, diversa distribuzione interna e fusione con le altre p.lle costituenti il lotto per tali opere non è stata reperita alcuna pratica edilizia; i costi per la regolarizzazione urbanistica decurtati dal valore della stima finale.



## 2° LOTTO DI VENDITA

Beni in **SANT' AGATA DEI GOTI (Benevento)**

Località/Frazione

CONTRADA PIANO SNC

### Lotto: N.2

secondo la seguente descrizione:

**2)Fabbricato semindipendente** dislocato tra piano terra e primo composto di due locali deposito e ulteriore piccolo deposito al piano terra, disimpegno, cucina ripostiglio due vani abitativi, corridoio verandato e bagno al piano primo; l'unità è ubicata alla località Piano in catasto al fg 1 p.lla 46 sub 3.

Il fabbricato originario edificato in data antecedente al 1 settembre 1967.

L'intero manufatto è realizzato con struttura in muratura ordinaria poggiante su fondazioni sempre in muratura, solai in laterocemento copertura a doppia falda con manto di tegole.

L'accesso ai locali avviene direttamente dalla adiacente strada pubblica.

- i Locali risultano occupati dall'esecutato e catastalmente in ditta a :

**Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

Dall'analisi della documentazione urbanistica e catastale reperita detto fabbricato non risulta conforme sia catastalmente che urbanisticamente, in quanto si rileva una diversa distribuzione interna e realizzazione di una veranda sul balcone al piano primo, inoltre si rileva che l'immobile è intercluso in quanto l'accesso avviene attraverso la p.lla 517 del foglio 1, in ditta all'esecutato ma non oggetto di ipoteca.



**e) Identificativo catastale corpo:**

**Fabbricato semindipendente [A2] sito in Sant Agata Dei Goti (Benevento) CAP: 82019,  
Contrada piano snc**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali proprietari:

- , **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**foglio 1, particella 46 sub 3 categoria A/2 classe 3 vani 5,5 superficie catastale 160 mq  
rendita € 298,25**

sito in Sant' Agata Dei Goti (BN) alla Contrada Piano scheda catastale n. **T19301**

**Derivante da:**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal  
28/03/2007 Repertorio n.: 79990 Rogante: IAZEOLLA FRANCESCO Sede:  
BENEVENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2565.1/2007)

Intestazione:

- , **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

**Confini: P.LLA 46 SUB 3**

nord: altra u.i;

sud: strada pubblica;

est: p.lla 517;

ovest: altra u.i

**Non si dichiara la conformità catastale:** si rileva una diversa distribuzione interna



## 2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

FOGLIO 1 - PARTICELLA 46 SUB 3

**Caratteristiche zona:** zona periferica

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** Benevento a Km. 40

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** -

**Attrazioni storiche:** -

**Principali collegamenti pubblici:**

**Servizi offerti dalla zona:** -

## 3. STATO DI POSSESSO

- Il fabbricato (p.lla 46 sub 3) è concesso in fitto con regolare contratto registrato il 10.08.2016 al n°4118.

## 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:

nessuno

### 4.3 1. **TRASCRIZIONE del 27/03/2007** - Registro Particolare 2565 Registro Generale 4410 Pubblico

ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 79990/12510 del 21/03/2007 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

### 2. **ISCRIZIONE del 27/03/2007** - Registro Particolare 1177 Registro Generale 4411 Pubblico ufficiale

IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 79991/12511 del 21/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico



**3. TRASCRIZIONE del 05/11/2015** - Registro Particolare 8481 Registro Generale 10196 Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3954 del 08/10/2015 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: non accertabili

**Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lle 46 sub 3**

Spese medie annue: € 400,00 c.ca

**Spese scadute:** Non accertabili

**Attestazione Prestazione Energetica -**

- p.lla 46 sub 3 : classe G kwh/mq\*anno 101.4760 redatta dall' esperto

**6. -ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: P.LLA 46 SUB 3 (sito in Sant' Agata Dei Goti)**

**Dall' impianto meccanografico fino al 02/03/2007**

proprietà per 1000/1000

**Dal 02/03/2007 fino ad oggi**

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal  
28/03/2007 Repertorio n.: 79990 Rogante: IAZEOLLA FRANCESCO  
Sede: BENEVENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2565.1/2007)

**Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 46 sub 3**



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- nessuna.

### *Conformità:*

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di Sant' Agata Dei Goti (BN) non si rileva alcuna pratica edilizia.

### *Conformità catastale:*

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva:  
una diversa distribuzione interna e realizzazione di una veranda sul balcone al piano primo, inoltre si rileva che l' immobile è intercluso in quanto l' accesso avviene attraverso la p.lla 517 del foglio 1, in ditta all' esecutato ma non oggetto di ipoteca, in via cautelativa si valutano i costi per aggiornamento catastale, stimati in complessivi **euro 1000** decurtati dal valore della stima finale.

### *Conformità urbanistica:*

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di Sant' Agata Dei Goti (BN) non è stata reperita alcuna pratica edilizia circa l' unità immobiliare.  
Dal riscontro dello stato dei luoghi dalla planimetria catastale si rilevano difformità urbanistiche consistenti in :  
diversa distribuzione degli ambienti interni e realizzazione di una veranda sul balcone e piccolo soppalco al piano terra ( per il quale si valutano i costi di ripristino dello stato dei luoghi stimati in complessivi **euro 1500**);  
in via cautelativa si valutano i costi per aggiornamento urbanistico,(diversa distribuzione degli ambienti interni) stimati in complessivi **euro 2500** decurtati dal valore della stima finale.  
In particolare per la veranda si evidenzia che la stessa pure essendo riportata catastalmente è di chiaro inserimento postumo per cui in via cautelativa se ne valuta la rimozione.



Strumento urbanistico vigente:	PRG
Piano Regolatore Generale:	Zona E AGRICOLA
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	/
Altro:	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	



Descrizione :  
**Fabbricato FG 1 p.lle 46 sub 3**

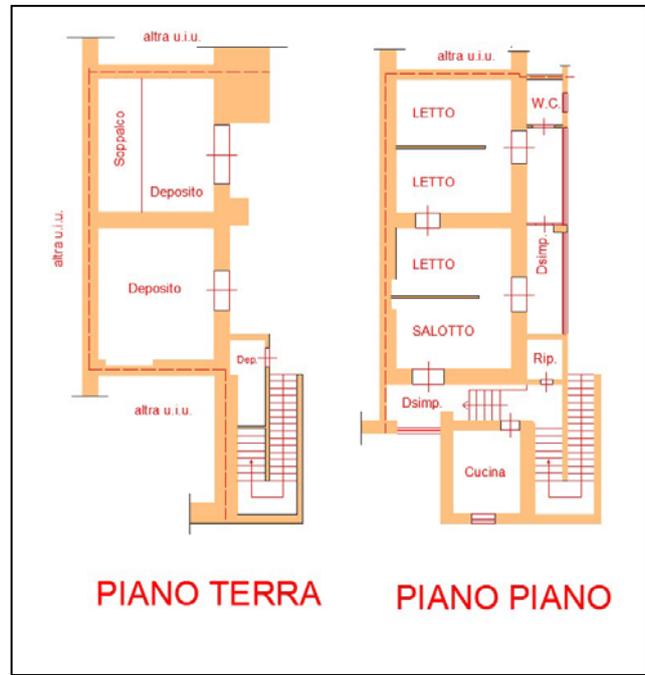
## 2) Fabbricato semindipendente

dislocato tra piano terra e primo composto di due locali deposito e ulteriore piccolo deposito al piano terra, disimpegno, cucina ripostiglio due vani abitativi, corridoio verandato e bagno al piano primo; l'unità è ubicata alla località Piano in catasto al fg 1 p.lle 46 sub 3.

Il fabbricato originario edificato in data antecedente al 1 settembre 1967.

L'intero manufatto è realizzato con struttura in muratura ordinaria poggiante su fondazioni sempre in muratura, solai in laterocemento copertura a doppia falda con manto di tegole.

L'accesso ai locali avviene direttamente dalla adiacente strada pubblica.



**Caratteristiche descrittive:**

L' immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Sant' Agata Dei Goti (BN) alla via Piano snc;

l'intero manufatto si sviluppa su tre livelli fuori terra.

L' accesso al fabbricato si ha dalla adiacente Via Piano.

La struttura portante del manufatto è realizzata in muratura ordinaria con copertura in legno con sovrastante manto di tegole, il solaio al piano terra è del tipo a volta, nel mentre al piano terra è in laterocemento, tramezzature interne in laterizio forato.

**Caratteristiche strutturali:**

Ingresso: tipologia : anta singola a battente materiale : **legno**  
Apertura: manuale condizioni : **sufficienti**

Infissi esterni: tipologia : doppia anta a battente materiale : **legno**  
condizioni : **sufficienti**

Infissi interni: tipologia : **legno**  
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura: materiale: **laterocemento**  
condizioni: **sufficienti**

Pavimentazione interna: **gress**  
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento: **ceramica**  
condizioni: **sufficienti**



**Impianti:**

Antenna tipologia: **presente**  
Conformità : **da verificare**

Elettrico: tipologia: sottotraccia  
Conformità : **non rilevabile, non è stata reperita alcuna documentazione**  
**Circa la conformità degli impianti**

Idrico: tipologia: sottotraccia alimentazione: collegato alla rete pubblica  
Distribuzione: tubi in polietilene condizioni: sufficienti  
Conformità: **non rilevabile**

Riscaldamento: tipologia: **presente**  
Conformità : **da verificare**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI FABBRICATO ALLA VIA PIANO SNC****identificante il lotto di vendita n° 2**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
depositi - p.lla 46 sub 3	sup lorda di pavimento	81,00	0,25	20,25
Abitazione p.lla 46 sub 3	sup lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00
		<b>211,00</b>		<b>150,25</b>



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" 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 apposite indagini volte ad accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la 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 nel centro abitato di Foglianise piccolo Comune della provincia di Benevento.

I servizi necessari alla vita in collettività possono trovarsi nella città di Benevento, ovvero a circa 15 km dalla zona in parola.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una buona ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

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, queste 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.

Per quanto attiene al caso in esame, si è considerato che in condizioni "ordinarie" all'attualità, le abitazioni vengono alienati prezzi medi che variano da un minimo di **570,00 €/mq**

Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di **640,00 €/mq**,

Tali valori sono stati reperiti dalle quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2016,



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BENEVENTO,  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,  
 Uffici del registro di BENEVENTO,  
 Ufficio tecnico del comune di Sant'Agata Dei Goti (Bn)  
 Agenzia immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Sant'Agata Dei Goti (Bn)  
 In base alle Indagini di mercato (ovvero la ricerca di immobili simili )  
 " Comparabili" si evidenzia che per tale immobile, nello stato in cui versa :  
 €/mq 450

**8.3 Valutazione corpi: PRIMO LOTTO DI VENDITA**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
E	Abitazione semindipendente	150,25	211,00	€ 67.612,50	€ 67.612,50
					€ 67.612,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

**Riduzione del valore del 15% 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):**

€ 10.141,88

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:

€ 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

**€ 67.612,50 - € 10.141,88 = € 57.470,62**



**VALORE DEL SECONDO LOTTO DEPURATO DALLE SPESSOPRA**

**INDICATE** \_\_\_\_\_ € 57.470,62

**VALORE DEL SECONDO LOTTO DI VENDITA = € 57.470,62**

**8.5 Prezzo base d'asta dell' intero lotto di vendita :**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**Valore dell'intero compendio di stima** € 57.470,62

Prezzo di vendita del lotto nello **stato "occupato": € 47.470,62**

Nello specifico si chiarisce che : l' immobile oggetto di esecuzione (p.lla 46 sub 3) è concesso in fitto con regolare contratto registrato il 10.08.2016 al n°4118.



## CONCLUSIONI SECONDO LOTTO DI VENDITA

- I beni oggetto di esecuzione sono correttamente e catastalmente identificati con la p.lla:

Fabbricato:

- **Fabbricato fg 1 p.lla 46 sub 3 Abitazione semindipendente; siti in agro di Sant' Agata Dei Goti (BN) alla via Piano snc**

La p.lla sopra elencata risulta in ditta a :

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

### - Conformità catastale:

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva:

una diversa distribuzione interna e realizzazione di una veranda sul balcone al piano primo, inoltre si rileva che l' immobile è intercluso in quanto l' accesso avviene attraverso la p.lla 517 del foglio 1, in ditta all' esecutato ma non oggetto di ipoteca, in via cautelativa si valutano i costi per aggiornamento decurtati dal valore della stima finale.

### - Conformità urbanistica:

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di Sant' Agata Dei Goti (BN) si rilevano difformità urbanistiche consistenti in :

diversa distribuzione degli ambienti interni e realizzazione di una veranda sul balcone e piccolo soppalco al piano terra ( per il quale si valutano i costi di ripristino dello stato dei luoghi ;

in via cautelativa si valutano i costi per aggiornamento urbanistico,(diversa distribuzione degli ambienti interni) decurtati dal valore della stima finale.

### - IMPIANTI:

- Il beni di cui al fg 1 p.lle 46 sub 3 risulta dotato di impianti, idrico, elettrico e di riscaldamento ma non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità.

### APE:

- l' immobile al fg 1 p.lla 46 sub 3 risultavano sprovvisti di certificato energetico e lo stesso perito ha provveduto a redigerli.

### - POSSESSO:

- Il fabbricato (p.lla 46 sub 3) è concesso in fitto con regolare contratto registrato il 10.08.2016 al n°4118.

### - LOTTO DI VENDITA:

- i fini della vendita sono stati ipotizzati due lotto di vendita, di seguito indicati:



**LOTTO N.2**

FABBRICATO SEMINDIPENDENTE DISLOCATO TRA PIANO TERRA E PRIMO COMPOSTO DI DUE LOCALI DEPOSITO E ULTERIORE PICCOLO LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA.

**LOTTO N° 2 - PREZZO BASE D'ASTA € 47.470,62**

<b>BENE: FABBRICATO SEMINDIPENDENTE DISLOCATO TRA PIANO TERRA E PRIMO COMPOSTO DI DUE LOCALI DEPOSITO E ULTERIORE PICCOLO LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRENO SITO IN SANT' AGATA DEI GOTI (BN) ALLA VIA PIANO</b>			
<b>UBICAZIONE:</b>	<b>BENI IN SANT' AGATA DEI GOTI (BN)</b>		
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	- Catasto fabbricati:  FG1 P.LLA 46 SUB 3 categoria A/2 classe 3 vani 5,5 rendita € 298,25		
<b>DIRITTO REALE TITOLARITA'- QUOTE</b>	Intestazione fabbricato  -	Quota di possesso  <b>1/1 in regime di separazione dei beni</b>	Valore quota €  <u><b>€ 47.470,62</b></u>
<b>TIPOLOGIA BENI:</b>	- FABBRICATO SEMINDIPENDENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE (fabbricato)	<u><b>Mq 150,25</b></u>



## DESCRIZIONE:

**1) Fabbricato semindipendente** dislocato tra piano terra e primo composto di due locali deposito e ulteriore piccolo deposito al piano terra, disimpegno, cucina ripostiglio due vani abitativi, corridoio verandato e bagno al piano primo; l'unità è ubicata alla località Piano in catasto al fg 1 p.lla 46 sub 3.

Il fabbricato originario edificato in data antecedente al 1 settembre 1967.

L'intero manufatto è realizzato con struttura in muratura ordinaria poggiante su fondazioni sempre in muratura, solai in laterocemento copertura a doppia falda con manto di tegole. L'accesso ai locali avviene direttamente dalla adiacente strada pubblica.

- L'immobile oggetto di esecuzione è concesso in fitto con regolare contratto e catastalmente in ditta a :

\_\_\_\_\_ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**- Conformità catastale:**

Dall'analisi della documentazione catastale si rileva:

una diversa distribuzione interna e realizzazione di una veranda sul balcone al piano primo, inoltre si rileva che l'immobile è intercluso in quanto l'accesso avviene attraverso la p.lla 517 del foglio 1, in ditta all'esecutato ma non oggetto di ipoteca, in via cautelativa si valutano i costi per aggiornamento catastale, decurtati dal valore della stima finale.

**- Conformità urbanistica:**

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di Sant' Agata Dei Goti (BN) si rilevano difformità urbanistiche consistenti in :

diversa distribuzione degli ambienti interni e realizzazione di una veranda sul balcone e piccolo soppalco al piano terra ( per il quale si valutano i costi di ripristino dello stato dei luoghi decurtati dal valore della stima finale);

in via cautelativa si valutano i costi per aggiornamento urbanistico, (diversa distribuzione degli ambienti interni) decurtati dal valore della stima finale.

**- Note:**

si precisa che l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione si ha attraversando la p.lla 517 del fg 1 in ditta all'esecutato ma non oggetto di ipoteca.

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

Data generazione:

05-06-2017

L'Esperto alla stima  
geom. Carmine.Giuseppe Iadevaia



**VALORE INTERO COMPENDIO DI STIMA LOTTO 1 + LOTTO 2 = € 211.174,22**

LOTTO DI VENDITA		INTESTAZIONE LOTTO	QUOTA DI POSSESSO	VALORE LOTTO
LOTTO <b>1</b>	Locale ristorante/pizzeria (fg 41 p.lle 267 subb 1-2) (fg 41 p.lle 265 subb 5-7)	-	€ 81.851,80	<u>€163.703,60</u>
		PROPRIETA'1/2	€ 81.851,80	
		PROPRIETA'1/2		
LOTTO <b>2</b>	Abitazione semindipendente (fg 1 p.la 46 sub 3)	-	€ 47.470,62	<u>€ 47.470,62</u>
		PROPRIETA'PER 1/1 in regime di separazione dei beni		

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

Data generazione:

19-06-2017

L'Esperto alla stima  
geom. Carmine.Giuseppe Iadevaia

