

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **28/2007**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 1, 2, 3**

**Esperto alla stima:** Arch. Guglielmo Lombardi  
**Codice fiscale:** LMBGLL67T06A783Q  
**Studio in:** viale degli Atlantici 45 A 45/A - 82100 Benevento  
**Telefono:** 3294129421  
**Fax:** 0824040077  
**Email:** lombardiarchguglielmo@gmail.com  
**Pec:** guglielmo.lombardi@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** SS dei due Principati località Pagliara - Torre Pagliara - San Nicola Manfredi (BN) - 82100

**Lotto:** 1

**Corpo:** 1 appartamento piano seminterrato e accessori

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 8, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita € 43,38

omissis; fu omissis concedente in parte; omissis concedente in parte; omissis Livellario; omissis concedente in parte., foglio 21, particella 505, subalterno 2, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 1 vano, rendita € 28,92

foglio 21, particella 505, subalterno 1, comune San Nicola Manfredi, categoria BCNC

foglio 21, particella 73, subalterno 6, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria BCNC

**Corpo:** 2 appartamento piano seminterrato e accessori

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

omissis, foglio 21, particella 505, subalterno 3, indirizzo SS dei due Principati/via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 72,30

omissis; fu omissis concedente in parte; omissis concedente in parte; omissis Livellario; omissis concedente in parte., foglio 21, particella 505, subalterno 2, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 1 vano, rendita € 28,92

foglio 21, particella 505, subalterno 1, comune San Nicola Manfredi, categoria BCNC

foglio 21, particella 73, subalterno 6, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria BCNC

**Corpo:** 3 laboratorio falegnameria

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 10, indirizzo SS dei due Principati/via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria C/3, classe 2, superficie 15 mq, rendita € 45,71

omissis; fu omissis concedente in parte; omissis concedente in parte; omissis Livellario; omissis concedente in parte., foglio 21, particella 505, subalterno 4, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria c/3, classe 2, superficie 162 MQ, rendita € 493,63

foglio 21, particella 505, subalterno 6, indirizzo VIA Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria C/3, classe 2, superficie 50 mq, rendita € 152,36

**Corpo:** 4 garage

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 9, indirizzo SS dei due Principati/via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria C/6, classe 1, superficie 49 mq, rendita € 63,27

omissis; fu omissis concedente in parte; omissis concedente in parte; omissis Livellario; omissis concedente in parte., foglio 21, particella 73, subalterno 7, indirizzo Via Sterpara, comune San Nicola Manfredi, categoria BCNC

## **Lotto: 2**

**Corpo:** 1 Appartamento piano terra

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 11, indirizzo SS dei due Principati / Via Sterpara, piano terra, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 159,07

omissis concedente in parte; omissis concedente in parte; omissis livellario; omissis concedente in parte., foglio 21, particella 505, subalterno 5, indirizzo Via Sterpara, piano terra, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita € 43,38

foglio 21, particella 73, subalterno 7, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria BCNC

**Corpo:** 2 appartamento piano primo

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 13, indirizzo SS dei due Principati / Via Sterpara, piano primo, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 173,53

omissis concedente in parte; omissis concedente in parte; omissis livellario; omissis concedente in parte., foglio 21, particella 505, subalterno 9, indirizzo Via Sterpara, piano primo, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita € 57,84

foglio 21, particella 73, subalterno 7, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria BCNC

**Corpo:** 3 appartamento piano primo ala interna

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 14, indirizzo SS dei due Principati / Via Sterpara, piano primo, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5, rendita € 43,38

omissis concedente in parte; omissis concedente in parte; omissis livellario; omissis concedente in parte., foglio 21, particella 505, subalterno 8, indirizzo Via Sterpara, piano primo, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 115,69

**Corpo:** 4 piano mansardato

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 15, indirizzo SS dei due Principati / Via Sterpara, piano mansardato, comune San Nicola Manfredi, categoria in corso di costruzione, classe , consistenza , superficie , rendita €

omissis concedente in parte; omissis concedente in parte; omissis livellario; omissis concedente in parte., foglio 21, particella 505, subalterno 10, indirizzo Via Sterpara, piano mansardato, comune San Nicola Manfredi, categoria in corso di costruzione, consistenza , rendita €

foglio 21, particella 73, subalterno 7, indirizzo SS dei due Principati/via Sterpara, comune San Nicola Manfredi, categoria BCNC

### **Lotto: 3**

**Corpo:** 1 appartamento piano terra

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 12, indirizzo SS dei due Principati, piano terra, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5, superficie 15 mq, rendita € 43,38

omissis concedente in parte; omissis concedente in parte; omissis Livellario; omissis concedente in parte, foglio 21, particella 505, subalterno 7, indirizzo SS dei due Principati/via Sterpara, piano terra, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 VANI, rendita € 101,23

foglio 21, particella 505, subalterno 6, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria C/3, classe 2, consistenza 50 mq, rendita € 152,36

## **2. Stato di possesso**

**Bene:** SS dei due Principati località Pagliara - Torre Pagliara - San Nicola Manfredi (BN) - 82100

### **Lotto: 1**

**Corpo:** 1 appartamento piano seminterrato e accessori

**Possesso:** Occupato da libero

**Corpo:** 2 appartamento piano seminterrato e accessori

**Possesso:** Occupato da libero

**Corpo:** 3 laboratorio falegnameria

**Possesso:** Libero

**Corpo:** 4 garage

**Possesso:** Libero

### **Lotto: 2**

**Corpo:** 1 Appartamento piano terra

**Possesso:** Libero

**Corpo:** 2 appartamento piano primo

**Possesso:** Libero

**Corpo:** 3 appartamento piano primo ala interna

**Possesso:** Libero

**Corpo:** 4 piano mansardato

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 3

**Corpo:** 1 appartamento piano terra

**Possesso:** Occupato da moglie

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** SS dei due Pricipati località Pagliara - Torre Pagliara - San Nicola Manfredi (BN) - 82100

**Lotto:** 1

**Corpo:** 1 appartamento piano seminterrato e accessori

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** 2 appartamento piano seminterrato e accessori

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** 3 laboratorio falegnameria

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** 4 garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 2

**Corpo:** 1 Appartamento piano terra

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** 2 appartamento piano primo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** 3 appartamento piano primo ala interna

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** 4 piano mansardato

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 3

**Corpo:** 1 appartamento piano terra

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** SS dei due Pricipati località Pagliara - Torre Pagliara - San Nicola Manfredi (BN) - 82100

**Lotto:** 1

**Lotto:** 2

**Lotto:** 3

## 5. Comproprietari

**Beni:** SS dei due Pricipati località Pagliara - Torre Pagliara - San Nicola Manfredi (BN) - 82100

### **Lotto: 1**

**Corpo:** 1 appartamento piano seminterrato e accessori

Comproprietari:

**Corpo:** 2 appartamento piano seminterrato e accessori

Comproprietari:

**Corpo:** 3 laboratorio falegnameria

Comproprietari:

**Corpo:** 4 garage

Comproprietari:

### **Lotto: 2**

**Corpo:** 1 Appartamento piano terra

Comproprietari:

**Corpo:** 2 appartamento piano primo

Comproprietari:

**Corpo:** 3 appartamento piano primo ala interna

Comproprietari:

**Corpo:** 4 piano mansardato

Comproprietari:

### **Lotto: 3**

**Corpo:** 1 appartamento piano terra

Comproprietari:

## 6. Misure Penali

**Beni:** SS dei due Pricipati località Pagliara - Torre Pagliara - San Nicola Manfredi (BN) - 82100

### **Lotto: 1**

**Corpo:** 1 appartamento piano seminterrato e accessori

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 2 appartamento piano seminterrato e accessori

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 3 laboratorio falegnameria

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 4 garage

**Misure Penali:** NO

### **Lotto: 2**

**Corpo:** 1 Appartamento piano terra

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 2 appartamento piano primo

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 3 appartamento piano primo ala interna  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 4 piano mansardato  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 3

**Corpo:** 1 appartamento piano terra  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** SS dei due Pricipati località Pagliara - Torre Pagliara - San Nicola Manfredi (BN) - 82100

**Lotto:** 1

**Corpo:** 1 appartamento piano seminterrato e accessori  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** 2 appartamento piano seminterrato e accessori  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** 3 laboratorio falegnameria  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** 4 garage  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 2

**Corpo:** 1 Appartamento piano terra  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** 2 appartamento piano primo  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** 3 appartamento piano primo ala interna  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** 4 piano mansardato  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 3

**Corpo:** 1 appartamento piano terra  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** SS dei due Pricipati località Pagliara - Torre Pagliara - San Nicola Manfredi (BN) - 82100

**Lotto:** 1

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 2

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 3

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato: € 0,00**



Beni in **San Nicola Manfredi (BN)**  
Località/Frazione **Torre Pagliara**  
SS dei due Principati località Pagliara

## Lotto: 1

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

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

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: 1 appartamento piano seminterrato e accessori.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82100 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara/Via Sterpara**

#### **Quota e tipologia del diritto**

##### Eventuali comproprietari:

Note: La p.lla 505 con tutti i subalterni ricade su terreno concesso a omissis come livellario dai sigg. omissis. Tale situazione è rilevata negli atti notarile di acquisto degli anni sessanta. Sugli appezzamenti di terreno su cui in seguito il omissis ha realizzato l'immobile e gravati da canone enfiteutico negli atti non viene stabilito detto canone e neanche tale canone a chi fosse precedentemente intesta. Per tale motivazione, anche in virtù delle recenti modificazioni in materia dettate da sentenze della Corte Costituzionale, da interventi della Comunità Europea nonché da interventi dell'Agenzia delle Entrate che hanno determinato una metodologia per il calcolo dei canoni più equo rispetto al vecchio metodo basato sulla rendita il sottoscritto ha proceduto con la determinazione sia del canone enfiteutico sia sul calcolo della somma da versare per un eventuale affranco senza però che tali cifre incidessero sulla stima. Tale decisione è maturata per dare un reale valore di mercato ai beni anche perché non è detto che tali canoni ricadenti a periodi antecedenti gli anni sessanta siano ancora dovuti ed in ogni caso perché fatta eccezione per il calcolo del canone e del valore dell'affranco la materia non ricade nelle sue specializzazioni. Per quanto detto ed in virtù di quanto stabilito dalle norme sulla determinazione dei canoni enfiteutici e dell'affranco che si allegano alla presente si considera come prezzo di mercato per terreni nella zona e delle dimensioni dei beni in oggetto pari ad euro 20/mq. Avendo le norme determinato che il valore del canone enfiteutico è dato da 1/15 del valore di mercato del bene oggetto di enfiteusi si determina che il canone annuo per la particella 247 è di € 213,3, per la particella 248 di € 266,66 e per la p.lla 249 e di € 306,66. Allo stesso tempo così si determinano i valori di affranco che sono per la p.lla 247 € 3.200,00, per la p.la 248 € 4.000,00 e per la particella 249 € 4.600,00.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 8, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita € 43,38

Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5

Confini: il bene confina con : p.l a73 sub. 6; p.lla 73 sub 7; p.lla 505 sub 2; p.lla 73 sub 10

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente

relazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis; fu omissis concedente in parte; omissis concedente in parte; omissis Livellario; omissis concedente in parte., foglio 21, particella 505, subalterno 2, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 1 vano, rendita € 28,92

Derivante da: Costituzione del 04/05/2015 n. 647.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo n. BN0048937) Registrazione: costituzione.

Confini: Il bene confina con: p.lla 505 sub 1; p.lla 73 sub 8; p.lla 505 sub 3; p.lla 505 sub. 4.

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 21, particella 505, subalterno 1, comune San Nicola Manfredi, categoria BCNC

Confini: La corte comune non censibile ai subalterni 505 sub 2, 73 sub 8, e 505 sub 3 confina con: p.lla 73 sub 6; p.lla 505 sub 2; p.lla 505 sub 3.

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 21, particella 73, subalterno 6, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria BCNC

Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5

Confini: il BCNC corte comune alla p.lla 73 sub 8, p.lla 505 sub 2 e alla p.lla 505 sub 3 con fin con: p.lla 73 sub 8; 505 sub 1; Via Sterpara

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: La p.lla 505 con tutti i subalterni ricade su terreno concesso a omissis come livellario dai sigg. omissis. Tale situazione è rilevata negli atti notarile di acquisto degli anni sessanta. Sugli appezzamenti di terreno su cui in seguito il omissis ha realizzato l'immobile e gravati da canone enfiteutico negli atti non viene stabilito detto canone e neanche tale canone a chi fosse precedentemente intesta. Per tale motivazione, anche in virtù delle recenti modificazioni in materia dettate da sentenze della Corte Costituzionale, da interventi della Comunità Europea nonché da interventi dell'Agenzia delle Entrate che hanno determinato una metodologia per il calcolo dei canoni più equo rispetto al vecchio metodo basato sulla rendita il sottoscritto ha proceduto con la determinazione sia del canone enfiteutico sia sul calcolo della somma da versare per un eventuale affranco senza però che tali cifre incidessero sulla stima. Tale decisione è maturata per dare un reale valore di mercato ai beni anche perché non è detto che tali canoni ricadenti a periodi antecedenti gli anni sessanta siano ancora dovuti ed in ogni caso perché fatta eccezione per il calcolo del canone e del valore dell'affranco la materia non ricade nelle sue specializzazioni. Per quanto detto ed in virtù di quanto stabilito dalle norme sulla determinazione dei canoni enfiteutici e dell'affranco che si allegano alla presente si considera come prezzo di mercato per terreni nella zona e delle dimensioni dei beni in oggetto pari ad euro 20/mq. Avendo le norme determinato che il valore del canone enfiteutico è dato da 1/15 del valore di mercato del bene oggetto di enfiteusi si deter-*

*mina che il canone annuo per la particella 247 è di € 213,3, per la particella 248 di € 266,66 e per la p.lla 249 e di € 306,66. Allo stesso tempo così si determinano i valori di affranco che sono per la p.lla 247 € 3.200,00, per la p.la 248 € 4.000,00 e per la particella 249 € 4.600,00.*

**Identificativo corpo: 2 appartamento piano seminterrato e accessori.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82100 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara/Via Sterpara**

### **Quota e tipologia del diritto**

#### Eventuali comproprietari:

Note: La p.lla 505 con tutti i subalterni ricade su terreno concesso a omissis come livellario dai sigg. omissis. Tale situazione è rilevata negli atti notarile di acquisto degli anni sessanta. Sugli appezzamenti di terreno su cui in seguito il omissis ha realizzato l'immobile e gravati da canone enfiteutico negli atti non viene stabilito detto canone e neanche tale canone a chi fosse precedentemente intesta. Per tale motivazione, anche in virtù delle recenti modificazioni in materia dettate da sentenze della Corte Costituzionale, da interventi della Comunità Europea nonché da interventi dell'Agenzia delle Entrate che hanno determinato una metodologia per il calcolo dei canoni più equo rispetto al vecchio metodo basato sulla rendita il sottoscritto ha proceduto con la determinazione sia del canone enfiteutico sia sul calcolo della somma da versare per un eventuale affranco senza però che tali cifre incidessero sulla stima. Tale decisione è maturata per dare un reale valore di mercato ai beni anche perché non è detto che tali canoni ricadenti a periodi antecedenti gli anni sessanta siano ancora dovuti ed in ogni caso perché fatta eccezione per il calcolo del canone e del valore dell'affranco la materia non ricade nelle sue specializzazioni. Per quanto detto ed in virtù di quanto stabilito dalle norme sulla determinazione dei canoni enfiteutici e dell'affranco che si allegano alla presente si considera come prezzo di mercato per terreni nella zona e delle dimensioni dei beni in oggetto pari ad euro 20/mq. Avendo le norme determinato che il valore del canone enfiteutico è dato da 1/15 del valore di mercato del bene oggetto di enfiteusi si determina che il canone annuo per la particella 247 è di € 213,3, per la particella 248 di € 266,66 e per la p.lla 249 e di € 306,66. Allo stesso tempo così si determinano i valori di affranco che sono per la p.lla 247 € 3.200,00, per la p.la 248 € 4.000,00 e per la particella 249 € 4.600,00.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 21, particella 505, subalterno 3, indirizzo SS dei due Principati/via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 72,30

Derivante da: Costituzione del 04/05/2015 n. 647.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo n. BN0048937) Registrazione: costituzione.

Confini: Il bene confina con: p.lla 73 sub 8; p.lla 505 sub 1; p.lla 505 sub 2; p.lla 505 sub 4.

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis; fu omissis concedente in parte; omissis concedente in parte; omissis Livellario; omissis concedente in parte., foglio 21, particella 505, subalterno 2, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 1 vano, rendita € 28,92

Derivante da: Costituzione del 04/05/2015 n. 647.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo n. BN0048937) Registrazione: costituzione.

Confini: Il bene confina con: p.lla 505 sub 1; p.lla 73 sub 8; p.lla 505 sub 3; p.lla 505 sub 4.

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei pre-

cedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 21, particella 505, subalterno 1, comune San Nicola Manfredi, categoria BCNC

Confini: La corte comune non censibile ai subalterni 505 sub 2, 73 sub 8, e 505 sub 3 confina con: p.lla 73 sub 6; p.lla 505 sub 2; p.lla 505 sub 3.

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 21, particella 73, subalterno 6, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria BCNC

Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5

Confini: il BCNC corte comune alla p.lla 73 sub 8, p.lla 505 sub 2 e alla p.lla 505 sub 3 con fina con: p.lla 73 sub 8; 505 sub 1; Via Sterpara

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: La p.lla 505 con tutti i subalterni ricade su terreno concesso a omissis come livellario dai sigg. omissis. Tale situazione è rilevata negli atti notarile di acquisto degli anni sessanta. Sugli appezzamenti di terreno su cui in seguito il omissis ha realizzato l'immobile e gravati da canone enfiteutico negli atti non viene stabilito detto canone e neanche tale canone a chi fosse precedentemente intesta. Per tale motivazione, anche in virtù delle recenti modificazioni in materia dettate da sentenze della Corte Costituzionale, da interventi della Comunità Europea nonché da interventi dell'Agenzia delle Entrate che hanno determinato una metodologia per il calcolo dei canoni più equo rispetto al vecchio metodo basato sulla rendita il sottoscritto ha proceduto con la determinazione sia del canone enfiteutico sia sul calco della somma da versare per un eventuale affranco senza però che tali cifre incidessero sulla stima. Tale decisione è maturata per dare un reale valore di mercato ai beni anche perché non è detto che tali canoni ricadenti a periodi antecedenti gli anni sessanta siano ancora dovuti ed in ogni caso perché fatta eccezione per il calcolo del canone e del valore dell'affranco la materia non ricade nelle sue specializzazioni. Per quanto detto ed in virtù di quanto stabilito dalle norme sulla determinazione dei canoni enfiteutici e dell'affranco che si allegano alla presente si considera come prezzo di mercato per terreni nella zona e delle dimensioni dei beni in oggetto pari ad euro 20/mq. Avendo le norme determinato che il valore del canone enfiteutico è dato da 1/15 del valore di mercato del bene oggetto di enfiteusi si determina che il canone annuo per la particella 247 è di € 213,3, per la particella 248 di € 266,66 e per la p.lla 249 e di € 306,66. Allo stesso tempo così si determinano i valori di affranco che sono per la p.lla 247 € 3.200,00, per la p.lla 248 € 4.000,00 e per la particella 249 € 4.600,00.*

**Identificativo corpo: 3 laboratorio falegnameria.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82100 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara/Via Sterpara**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Note: La p.lla 505 con tutti i subalterni ricade su terreno concesso a omissis come livellario dai sigg. omissis. Tale situazione è rilevata negli atti notarile di acquisto degli anni sessanta. Sugli appezzamenti di terreno su cui in seguito il omissis ha realizzato l'immobile e gravati da canone enfiteutico negli atti non viene stabilito detto canone e neanche tale canone a chi fosse precedentemente intesta. Per tale motivazione, anche in virtù delle recenti modificazioni in materia dettate da sentenze della Corte Costituzionale, da interventi della Comunità Europea nonché da interventi dell'Agenzia delle Entrate che hanno determinato una metodologia per il calcolo dei canoni più equo rispetto al vecchio metodo basato sulla rendita il sottoscritto ha proceduto con la determinazione sia del canone enfiteutico sia sul calcolo della somma da versare per un eventuale affranco senza però che tali cifre incidessero sulla stima. Tale decisione è maturata per dare un reale valore di mercato ai beni anche perché non è detto che tali canoni ricadenti a periodi antecedenti gli anni sessanta siano ancora dovuti ed in ogni caso perché fatta eccezione per il calcolo del canone e del valore dell'affranco la materia non ricade nelle sue specializzazioni. Per quanto detto ed in virtù di quanto stabilito dalle norme sulla determinazione dei canoni enfiteutici e dell'affranco che si allegano alla presente si considera come prezzo di mercato per terreni nella zona e delle dimensioni dei beni in oggetto pari ad euro 20/mq. Avendo le norme determinato che il valore del canone enfiteutico è dato da 1/15 del valore di mercato del bene oggetto di enfiteusi si determina che il canone annuo per la particella 247 è di € 213,3, per la particella 248 di € 266,66 e per la p.lla 249 e di € 306,66. Allo stesso tempo così si determinano i valori di affranco che sono per la p.lla 247 € 3.200,00, per la p.la 248 € 4.000,00 e per la particella 249 € 4.600,00.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 10, indirizzo SS dei due Principati/via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria C/3, classe 2, superficie 15 mq, rendita € 45,71

Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5

Confini: Il bene confina con: p.lla 505 sub 4; p.lla 73 sub 9; p.lla 73 sub 7

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis concedente in parte; omissis concedente in parte; omissis Livellario; omissis concedente in parte., foglio 21, particella 505, subalterno 4, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria c/3, classe 2, superficie 162 MQ, rendita € 493,63

Derivante da: Costituzione del 04/05/2015 n. 647.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo n. BN0048937) Registrazione: costituzione.

Confini: Il bene confina con: p.lla 505 sub 6; p.lla 505 sub 3; p.lla 73 sub 10; SS dei due Principati

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 21, particella 505, subalterno 6, indirizzo VIA Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria C/3, classe 2, superficie 50 mq, rendita € 152,36

Derivante da: Costituzione del 30/04/2015 n. 48183.1/2015 in atti dal 30/04/2015 (protocollo BN0048351) registrazione: associato al tipo mappale con protocollo BN0048183 del

30/04/2015

Confini: Il bene confina con: p.lla 505 sub 4; p.lla 505 sub 3; p.lla 71

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: La p.lla 505 con tutti i subalterni ricade su terreno concesso a omissis come livellario dai sigg. omissis. Tale situazione è rilevata negli atti notarile di acquisto degli anni sessanta. Sugli appezzamenti di terreno su cui in seguito il omissis ha realizzato l'immobile e gravati da canone enfiteutico negli atti non viene stabilito detto canone e neanche tale canone a chi fosse precedentemente intesta. Per tale motivazione, anche in virtù delle recenti modificazioni in materia dettate da sentenze della Corte Costituzionale, da interventi della Comunità Europea nonché da interventi dell'Agenzia delle Entrate che hanno determinato una metodologia per il calcolo dei canoni più equo rispetto al vecchio metodo basato sulla rendita il sottoscritto ha proceduto con la determinazione sia del canone enfiteutico sia sul calcolo della somma da versare per un eventuale affranco senza però che tali cifre incidessero sulla stima. Tale decisione è maturata per dare un reale valore di mercato ai beni anche perché non è detto che tali canoni ricadenti a periodi antecedenti gli anni sessanta siano ancora dovuti ed in ogni caso perché fatta eccezione per il calcolo del canone e del valore dell'affranco la materia non ricade nelle sue specializzazioni. Per quanto detto ed in virtù di quanto stabilito dalle norme sulla determinazione dei canoni enfiteutici e dell'affranco che si allegano alla presente si considera come prezzo di mercato per terreni nella zona e delle dimensioni dei beni in oggetto pari ad euro 20/mq. Avendo le norme determinato che il valore del canone enfiteutico è dato da 1/15 del valore di mercato del bene oggetto di enfiteusi si determina che il canone annuo per la particella 247 è di € 213,3, per la particella 248 di € 266,66 e per la p.lla 249 e di € 306,66. Allo stesso tempo così si determinano i valori di affranco che sono per la p.lla 247 € 3.200,00, per la p.lla 248 € 4.000,00 e per la particella 249 € 4.600,00.*

**Identificativo corpo: 4 garage.**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82100 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara/Via Sterpara**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 9, indirizzo SS dei due Principati/via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria C/6, classe 1, superficie 49 mq, rendita € 63,27

Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5

Confini: Il bene confina con: p.lla 73 sub 7; p.lla 73 sub 10; SS dei due Principati.

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis; concedente in parte; omissis concedente in parte; omissis Livellario; omissis concedente in parte., foglio 21, particella 73, subalterno 7, indirizzo Via Sterpara, comune San Nicola Manfredi, categoria BCNC

Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo

BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5

Confini: Il BCNC corte ballatoi e scala comuni alla p.lla 73 sub 9, p.lla 73sub 11, p.lla 505 sub 5, p.lla 73 sub 13, p.lla 505 sub 9, p.lla 73 sub 15 e p.lla 505 sub 10 confina con: al piano seminterrato con p.lla 73 subb 8, 9 e 10; al piano terra con p.lla 73 sub 7 e 11; al piano primo con p.lla 73 sub 13; al piano secondo con p.lla 73 sub 15

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene si trova sulla vecchia strada di collegamento tra Benevento ed Avellino in zona periferica rispetto al comune di San Nicola Manfredi all'interno del cui territorio è ubicato il bene.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Benevento, Avellino.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: 1 appartamento piano seminterrato e accessori**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN), SS dei due Principati località Torre Pagliara/Via Sterpara**

**Occupato** da libero

**Identificativo corpo: 2 appartamento piano seminterrato e accessori**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN), SS dei due Principati località Torre Pagliara/Via Sterpara**

**Occupato** da libero

**Identificativo corpo: 3 laboratorio falegnameria**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in San Nicola Manfredi (BN), SS dei due Principati località Torre Pagliara/Via Sterpara**

**Libero**

**Identificativo corpo: 4 garage**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Nicola Manfredi (BN), SS dei due Principati località Torre**

Pagliara/Via Sterpara  
Libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

; A rogito di Pignoramento trascritto in data 27/01/1996 ai nn. 783/902.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata; A rogito di notaio Caruso in data 30/11/1988 ai nn. 20007/4308;  
Importo ipoteca: L. 102000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata; A rogito di Notaio Iannella Mario in data 21/04/1993 ai nn. 249/3878; Importo ipoteca: L. 220000000; Importo capitale: L. 150000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; A rogito di Atto pubblico Amministrativo in data 08/11/2002 ai nn. 2200;  
Importo ipoteca: € 117.195,04; Importo capitale: € 58.597,52.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; A rogito di Atto Pubblico Amministrativo in data 18/11/2003 ai nn. 2200;  
Importo ipoteca: € 62.502,52; Importo capitale: € 31.251,26.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1 appartamento piano seminterrato e accessori

**- Trascrizione pregiudizievole:**

iscritto/trascritto a trascritto in data 27/01/1996 ai nn. 902/783.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata; A rogito di notaio Caruso in data 30/11/1988 ai nn. 20007/4308;  
Importo ipoteca: L. 102000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata; A rogito di Notaio Iannella Mario in data 21/04/1993 ai nn. 249/3878; Importo ipoteca: L. 220000000; Importo capitale: L. 150000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; A rogito di Atto pubblico Amministrativo in data 08/11/2002 ai nn. 2200;  
Importo ipoteca: € 117.195,04; Importo capitale: € 58.597,52.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; A rogito di Atto Pubblico Amministrativo in data 18/11/2003 ai nn. 2200;  
Importo ipoteca: € 62.502,52; Importo capitale: € 31.251,26.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2 appartamento piano seminterrato e accessori

**- Trascrizione pregiudizievole:**

iscritto/trascritto a trascritto in data 27/01/1996 ai nn. 902/783.

**- Iscrizione di ipoteca:**



Ipoteca convenzionale annotata; A rogito di notaio Caruso in data 30/11/1988 ai nn. 20007/4308;  
Importo ipoteca: L. 102000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata; A rogito di Notaio Iannella Mario in data 21/04/1993 ai nn.  
249/3878; Importo ipoteca: L. 220000000; Importo capitale: L. 150000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; A rogito di Atto pubblico Amministrativo in data 08/11/2002 ai nn. 2200;  
Importo ipoteca: € 117.195,04; Importo capitale: € 58.597,52.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; A rogito di Atto Pubblico Amministrativo in data 18/11/2003 ai nn. 2200;  
Importo ipoteca: € 62.502,52; Importo capitale: € 31.251,26.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 3 laboratorio falegnameria

**- Trascrizione pregiudizievole:**

iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 27/01/1996 ai nn. 902/783.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata; A rogito di notaio Caruso in data 30/11/1988 ai nn. 20007/4308;  
Importo ipoteca: L. 102000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata; A rogito di Notaio Iannella Mario in data 21/04/1993 ai nn.  
249/3878; Importo ipoteca: L. 220000000; Importo capitale: L. 150000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; A rogito di Atto pubblico Amministrativo in data 08/11/2002 ai nn. 2200;  
Importo ipoteca: € 117.195,04; Importo capitale: € 58.597,52.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; A rogito di Atto Pubblico Amministrativo in data 18/11/2003 ai nn. 2200;  
Importo ipoteca: € 62.502,52; Importo capitale: € 31.251,26.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 4 garage

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** 1 appartamento piano seminterrato e accessori

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN), SS dei due Principati località Torre  
Pagliara/Via Sterpara**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: 2 appartamento piano seminterrato e accessori**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN), SS dei due Principati località Torre Pagliara/Via Sterpara**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: 3 laboratorio falegnameria**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in San Nicola Manfredi (BN), SS dei due Principati località Torre Pagliara/Via Sterpara**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: 4 garage**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Nicola Manfredi (BN), SS dei due Principati località Torre Pagliara/Via Sterpara**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** P.Ila 73 sub 6 e 8 omissis **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** P.Ile 505 sub 1 e 2 omissis quale livellario e omissis quali concedenti in parte. **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1 appartamento piano seminterrato e accessori

**Titolare/Proprietario:** P.Ila 73 sub 6 omissis **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** P.Ile 505 subb 1 e 3 omissis quale livellario e omissis quali concedenti in parte. **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2 appartamento piano seminterrato e accessori

**Titolare/Proprietario:** omissis P.Ila 73 sub 10 e p.Ila 506 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** omissis quale Livellario, omissis quali concedenti p.Ila 505 sub 4 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 3 laboratorio falegnameria

**Titolare/Proprietario:** omissis P.Ila 73 sub 10 e p.Ila 506 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** omissis quale Livellario, De omissis quali concedenti p.Ila 505 sub 4 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 4 garage

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82100 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara/Via Sterpara**

Numero pratica: Concessione di costruzione n. 6/78 e ampliamento con licenza di costruzione n 14/79 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Per lavori: Realizzazione capannone piano seminterrato e successiva realizzazione villino piano terra e primo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1 appartamento piano seminterrato e accessori

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82100 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara/Via Sterpara**

Numero pratica: Concessione di costruzione n. 6/78 e ampliamento con licenza di costruzione n 14/79 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Per lavori: Realizzazione capannone piano seminterrato e successiva realizzazione villino piano terra e

primo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2 appartamento piano seminterrato e accessori

**Laboratori per arti e mestieri [C3]** sito in **San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82100 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara/Via Sterpara**

Numero pratica: Concessione di costruzione n. 6/78 e ampliamento con licenza di costruzione n 14/79 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Per lavori: Realizzazione capannone piano seminterrato e successiva realizzazione villino piano terra e primo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 3 laboratorio falegnameria

**Garage o autorimessa [G]** sito in **San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82100 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara/Via Sterpara**

Numero pratica: Concessione di costruzione n. 6/78 e ampliamento con licenza di costruzione n 14/79 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Per lavori: Realizzazione capannone piano seminterrato e successiva realizzazione villino piano terra e primo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 4 garage

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stato rinvenuto il certificato di Agibilità/abitabilità

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1 appartamento piano seminterrato e accessori

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stato rinvenuto il certificato di Agibilità/abitabilità

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2 appartamento piano seminterrato e accessori

#### **Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stato rinvenuto il certificato di Agibilità/abitabilità

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 3 laboratorio falegnameria

#### **Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stato rinvenuto il certificato di Agibilità/abitabilità

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 4 garage

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione
Norme tecniche di attuazione:	Nuove aree residenziali urbane
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Zona C del Programma di fabbricazione che si allega congiuntamente a stralcio del regolamento edilizio.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1 appartamento piano seminterrato e accessori

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione
Norme tecniche di attuazione:	Zoan C aree residenziali urbane
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Zona C del Programma di fabbricazione che si allega congiuntamente a stralcio del regolamento edilizio.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2 appartamento piano seminterrato e accessori

**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione
Norme tecniche di attuazione:	Zoan C aree residenziali urbane
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Zona C del Programma di fabbricazione che si allega congiuntamente a stralcio del regolamento edilizio.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 3 laboratorio falegnameria

**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione
Norme tecniche di attuazione:	Zoan C aree residenziali urbane
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Zona C del Programma di fabbricazione che si allega congiuntamente a stralcio del regolamento edilizio.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 4 garage

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **1 appartamento piano seminterrato e accessori**

Il bene è situato al piano seminterrato del fabbricato oggetto della presente relazione. Si accede al bene sia dal fabbricato per mezzo delle scale comuni sia da via Sterpara, alla quale si accede dalla SS dei due Princi-

pati. Il bene è composto da due camere destinate rispettivamente a cucina pranzo e camera da letto e da un bagno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **58,56**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1983

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Impianti:**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	58,56	1,00	58,56
		<b>58,56</b>		<b>58,56</b>

### Accessori

1 appartamento piano seminterrato

1. Corte Antistante e accessori Posto al piano seminterrato

Sviluppa una superficie complessiva di 46.97 mq

Valore a corpo: € **2820**

Note: Essendo le due particelle corte comune alle particelle 505/2, 73/8 e 503/3 la superficie complessiva è stata divisa tra le p.lle 505/2 e 73/8, considerate come unica particella essendo di fatto un unico bene, e la p.lla 503/3. Il calcolo è stato effettuato omogeneizzando la superficie calcolata come sopra, e calcolata come previsto dal DPR 138/98, al 10% e moltiplicandola per il valore dato alla superficie residenziale.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **2 appartamento piano seminterrato e accessori**

Il bene, al quale si accede sia per mezzo della scala comune sia per mezza dell'ingresso indipendente posto sulla strada, è composto da un ingresso cucina pranzo al cui interno è ricavato il bagno. Dalla sala principale si accede alla seconda camera destinata a camera da letto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1983

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
		<b>38,00</b>		<b>38,00</b>

**Accessori**

2 appartamento piano seminterrato

e accessori Posto al piano seminterrato

1. Corte Antistante

Sviluppa una superficie complessiva di 46.97 mq

Valore a corpo: **€ 2820**

Note: Essendo le due particelle corte comune alle particelle 505/2, 73/8 e 503/3 la superficie complessiva è stata divisa tra le p.lle 505/2 e 73/8, considerate come unica particella essendo di fatto un unico bene, e la p.lla 503/3. Il calcolo è stato effettuato omogeneizzando la superficie calcolata come sopra, e calcolata come previsto dal DPR 138/98, al 10% e



Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **3 laboratorio falegnameria**

Il bene oggetto della presente è un locale che veniva utilizzato, fino allo sgombero da parte del custode giudiziario, dal figlio dell'esecutato come laboratorio artigianale e deposito. E' composto da un'ampia sala con servizi igienici, una volta destinata alla produzione e due locali esterni ai quali si accede per mezzo di una rampa e dall'ampio piazzale. I due locali sono destinati a deposito..

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **271,57**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1983

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Prima dello sgombero da parte del custode giudiziario il bene era utilizzato come laboratorio artigianale per la produzione di opere in legno da parte del figlio dell'esecutato.	sup lorda di pavimento	271,57	1,00	271,57

		271,57		271,57
--	--	--------	--	--------

**Accessori**

3 laboratorio falegnameria

1. Corte Antistante

Posto al piano seminterrato

Sviluppa una superficie complessiva di 105,36 mq

Valore a corpo: € **4216**

Note: Il calcolo è stato effettuato omogeneizzando la superficie calcolata, sommando le corti dei tre sub che compongono il lotto, come previsto dal DPR 138/98, al 10% e moltiplicandola per il valore dato alla superficie residenziale.

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **4 garage**

ITrattasi di un garage destinato al ricovero delle auto della famiglia

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **60,76**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	60,76	1,00	60,76
		<b>60,76</b>		<b>60,76</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Accessori**

4

1. 22

garage

Sviluppa una superficie complessiva di 570,67 mq

Valore a corpo: **€ 5708**

Note: Aree esterne e collegamenti interni comuni. Tali aree sono state calcolate computando la superficie totale e riducendola al 10%. Tale risultato è stato suddiviso tra tutti i beni a cui l'area è comune.

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

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato.

Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio (2/2014). I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di San Nicola Manfredi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. e principali agenzie immobiliari presenti sul territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1750,00/2100.

**8.3 Valutazione corpi:**

**1 appartamento piano seminterrato e accessori. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte Antistante**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.136,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	58,56	€ 600,00	€ 35.136,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.136,00
Valore corpo			€ 35.136,00
Valore Accessori			€ 2.820,00
Valore complessivo intero			€ 37.956,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.956,00

## 2 appartamento piano seminterrato e accessori. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte Antistante

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	38,00	€ 600,00	€ 22.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.800,00
Valore corpo			€ 22.800,00
Valore Accessori			€ 2.820,00
Valore complessivo intero			€ 25.620,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.620,00

## 3 laboratorio falegnameria. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Corte Antistante

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Prima dello sgombero da parte del custode giudiziario il bene era utilizzato come laboratorio artigianale per la produzione di opere in legno da parte del figlio dell'esecutato.	271,57	€ 400,00	€ 108.628,00
Valore corpo			€ 108.628,00
Valore Accessori			€ 4.216,00
Valore complessivo intero			€ 112.844,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.844,00

## 4 garage. Garage o autorimessa [G] con annesso 22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.304,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	60,76	€ 400,00	€ 24.304,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.304,00
Valore corpo			€ 24.304,00
Valore Accessori			€ 5.708,00
Valore complessivo intero			€ 30.012,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.012,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1 appartamento	Abitazione di tipo	58,56	€ 37.956,00	€ 37.956,00

piano seminterrato e accessori	civile [A2] con annesso Corte Antistante			
2 appartamento piano seminterrato e accessori	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte Antistante	38,00	€ 25.620,00	€ 25.620,00
3 laboratorio falegnameria	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Corte Antistante	271,57	€ 112.844,00	€ 112.844,00
4 garage	Garage o autorimessa [G] con annesso 22	60,76	€ 30.012,00	€ 30.012,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 30.964,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 175.467,20

**Lotto: 2**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: 1 Appartamento piano terra.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82010 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara/ Via Sterpara**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 11, indirizzo SS dei due Principati / Via Sterpara, piano terra, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 159,07

Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5

Confini: Il bene confina con: p.lla 73 sub 7; p.lla 73 sub 12; 505 sub 5.

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis concedente in parte; omissis concedente in parte; omissis livellario; omissis concedente in parte., foglio 21, particella 505, subalterno 5, indirizzo Via Sterpara, piano terra, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita € 43,38  
Derivante da: Costituzione del 04/05/2015 n. 647.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo n. BN0048937) Registrazione: Costituzione

Confini: Il bene confina con: p.lla 73 sub 11; p.lla 505 sub 7; p.lla 73 sub 12.

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 7, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria BCNC

Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5

Confini: Il BCNC corte ballatoi e scala comuni alla p.lla 73 sub 9, p.lla 73sub 11, p.lla 505 sub 5, p.lla 73 sub 13, p.lla 505 sub 9, p.lla 73 sub 15 e p.lla 505 sub 10 confina con: al piano seminterrato con p.lla 73 subb 8, 9 e 10; al piano terra con p.lla 73 sub 7 e 11; al piano primo con p.lla 73 sub 13; al piano secondo con p.lla 73 sub 15

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: La p.lla 505 con tutti i subalterni ricade su terreno concesso a omissis come livellario dai sigg. omissis. Tale situazione è rilevata negli atti notarile di acquisto degli anni sessanta. Sugli appezzamenti di terreno su cui in seguito il omissis ha realizzato l'immobile e gravati da canone enfiteutico negli atti non viene stabilito detto canone e neanche tale canone a chi fosse precedentemente intesta. Per tale motivazione, anche in virtù delle recenti modificazioni in materia dettate da sentenze della Corte Costituzionale, da interventi della Comunità Europea nonché da interventi dell'Agenzia delle Entrate che hanno determinato una metodologia per il calcolo dei canoni più equo rispetto al vecchio metodo basato sulla rendita il sottoscritto ha proceduto con la determinazione sia del canone enfiteutico sia sul calcolo della somma da versare per un eventuale affranco senza però che tali cifre incidessero sulla stima. Tale decisione è maturata per dare un reale valore di mercato ai beni anche perché non è detto che tali canoni ricadenti a periodi antecedenti gli anni sessanta siano ancora dovuti ed in ogni caso perché fatta eccezione per il calcolo del canone e del valore dell'affranco la materia non ricade nelle sue specializzazioni. Per quanto detto ed in virtù di quanto stabilito dalle norme sulla determinazione dei canoni enfiteutici e dell'affranco che si allegano alla presente si considera come prezzo di mercato per terreni nella zona e delle dimensioni dei beni in oggetto pari ad euro 20/mq. Avendo le norme determinato che il valore del canone enfiteutico è dato da 1/15 del valore di mercato del bene oggetto di enfiteusi si determina che il canone annuo per la particella 247 è di € 213,3, per la particella 248 di € 266,66 e per la p.lla 249 e di € 306,66. Allo stesso tempo così si determinano i valori di affranco che sono per la p.lla 247 € 3.200,00, per la p.la 248 € 4.000,00 e per la particella 249 € 4.600,00.*

**Identificativo corpo: 2 appartamento piano primo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82010 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara/ Via Sterpara**

**Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 13, indirizzo SS dei due Principati / Via Sterpara, piano primo, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 173,53

Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5

Confini: Il bene confina con: p.lla 73 sub 7; p.lla 73 sub 14; p.lla 505 sub 9

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis concedente in parte; omissis concedente in parte; omissis livellario; omissis concedente in parte., foglio 21, particella 505, subalterno 9, indirizzo Via Sterpara, piano primo, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita € 57,84

Derivante da: Costituzione del 04/05/2015 n. 647.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo n. BN0048937) Registrazione: Costituzione

Confini: Il bene confina con: P.lla 73 sub 14; p.lla 73 sub 13; 505 sub 8.

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 7, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria BCNC

Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5

Confini: Il BCNC corte ballatoi e scala comuni alla p.lla 73 sub 9, p.lla 73 sub 11, p.lla 505 sub 5, p.lla 73 sub 13, p.lla 505 sub 9, p.lla 73 sub 15 e p.lla 505 sub 10 confina con: al piano seminterrato con p.lla 73 subb 8, 9 e 10; al piano terra con p.lla 73 sub 7 e 11; al piano primo con p.lla 73 sub 13; al piano secondo con p.lla 73 sub 15

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: La p.lla 505 con tutti i subalterni ricade su terreno concesso a omissis come livellario dai sigg omissis. Tale situazione è rilevata negli atti notarile di acquisto degli anni sessanta. Sugli appezzamenti di terreno su cui in seguito il omissis ha realizzato l'immobile e gravati da canone enfiteutico negli atti non viene stabilito detto canone e neanche tale canone a chi fosse precedentemente intesta. Per tale motivazione, anche in virtù delle recenti modificazioni in materia dettate da sentenze della Corte Costituzionale, da interventi della Comunità Europea nonché da interventi dell'Agenzia delle Entrate che hanno determinato una metodologia per il calcolo dei canoni più equo rispetto al vecchio metodo basato sulla rendita il sottoscritto ha proceduto con la determinazione sia del canone enfiteutico sia sul calcolo della somma da versare per un eventuale affranco senza però che tali cifre incidessero sulla stima. Tale decisione è maturata per dare un reale valore di mercato*

*ai beni anche perché non è detto che tali canoni ricadenti a periodi antecedenti gli anni sessanta siano ancora dovuti ed in ogni caso perché fatta eccezione per il calcolo del canone e del valore dell'affranco la materia non ricade nelle sue specializzazioni. Per quanto detto ed in virtù di quanto stabilito dalle norme sulla determinazione dei canoni enfiteutici e dell'affranco che si allegano alla presente si considera come prezzo di mercato per terreni nella zona e delle dimensioni dei beni in oggetto pari ad euro 20/mq. Avendo le norme determinato che il valore del canone enfiteutico è dato da 1/15 del valore di mercato del bene oggetto di enfiteusi si determina che il canone annuo per la particella 247 è di € 213,3, per la particella 248 di € 266,66 e per la p.lla 249 e di € 306,66. Allo stesso tempo così si determinano i valori di affranco che sono per la p.lla 247 € 3.200,00, per la p.la 248 € 4.000,00 e per la particella 249 € 4.600,00.*

**Identificativo corpo: 3 appartamento piano primo ala interna.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82010 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara/ Via Sterpara**

### **Quota e tipologia del diritto**

#### Eventuali comproprietari:

Note: La p.lla 505 con tutti i subalterni ricade su terreno concesso a omissis come livellario dai sigg omissis. Tale situazione è rilevata negli atti notarile di acquisto degli anni sessanta. Sugli appezzamenti di terreno su cui in seguito il omissis ha realizzato l'immobile e gravati da canone enfiteutico negli atti non viene stabilito detto canone e neanche tale canone a chi fosse precedentemente intesta. Per tale motivazione, anche in virtù delle recenti modificazioni in materia dettate da sentenze della Corte Costituzionale, da interventi della Comunità Europea nonché da interventi dell'Agenzia delle Entrate che hanno determinato una metodologia per il calcolo dei canoni più equo rispetto al vecchio metodo basato sulla rendita il sottoscritto ha proceduto con la determinazione sia del canone enfiteutico sia sul calcolo della somma da versare per un eventuale affranco senza però che tali cifre incidessero sulla stima. Tale decisione è maturata per dare un reale valore di mercato ai beni anche perché non è detto che tali canoni ricadenti a periodi antecedenti gli anni sessanta siano ancora dovuti ed in ogni caso perché fatta eccezione per il calcolo del canone e del valore dell'affranco la materia non ricade nelle sue specializzazioni. Per quanto detto ed in virtù di quanto stabilito dalle norme sulla determinazione dei canoni enfiteutici e dell'affranco che si allegano alla presente si considera come prezzo di mercato per terreni nella zona e delle dimensioni dei beni in oggetto pari ad euro 20/mq. Avendo le norme determinato che il valore del canone enfiteutico è dato da 1/15 del valore di mercato del bene oggetto di enfiteusi si determina che il canone annuo per la particella 247 è di € 213,3, per la particella 248 di € 266,66 e per la p.lla 249 e di € 306,66. Allo stesso tempo così si determinano i valori di affranco che sono per la p.lla 247 € 3.200,00, per la p.la 248 € 4.000,00 e per la particella 249 € 4.600,00.

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 14, indirizzo SS dei due Principati / Via Sterpara, piano primo, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5, rendita € 43,38

Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5

Confini: Il bene confina con: p.lla 73 sub 13; p.lla 73 sub 7; p.lla 505 sub 9

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis concedente in parte; omissis con-



cedente in parte; omissis livellario; omissis concedente in parte., foglio 21, particella 505, subalterno 8, indirizzo Via Sterpara, piano primo, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 115,69

Derivante da: Costituzione del 04/05/2015 n. 647.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo n. BN0048937) Registrazione: Costituzione

Confini: Il bene confina con: P.Ila 505 sub 6; p.Ila 505 sub 7;

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: La p.Ila 505 con tutti i subalterni ricade su terreno concesso a omissis come livellario dai sigg. omissis. Tale situazione è rilevata negli atti notarile di acquisto degli anni sessanta. Sugli appezzamenti di terreno su cui in seguito il omissis ha realizzato l'immobile e gravati da canone enfiteutico negli atti non viene stabilito detto canone e neanche tale canone a chi fosse precedentemente intesta. Per tale motivazione, anche in virtù delle recenti modificazioni in materia dettate da sentenze della Corte Costituzionale, da interventi della Comunità Europea nonché da interventi dell'Agenzia delle Entrate che hanno determinato una metodologia per il calcolo dei canoni più equo rispetto al vecchio metodo basato sulla rendita il sottoscritto ha proceduto con la determinazione sia del canone enfiteutico sia sul calcolo della somma da versare per un eventuale affranco senza però che tali cifre incidessero sulla stima. Tale decisione è maturata per dare un reale valore di mercato ai beni anche perché non è detto che tali canoni ricadenti a periodi antecedenti gli anni sessanta siano ancora dovuti ed in ogni caso perché fatta eccezione per il calcolo del canone e del valore dell'affranco la materia non ricade nelle sue specializzazioni. Per quanto detto ed in virtù di quanto stabilito dalle norme sulla determinazione dei canoni enfiteutici e dell'affranco che si allegano alla presente si considera come prezzo di mercato per terreni nella zona e delle dimensioni dei beni in oggetto pari ad euro 20/mq. Avendo le norme determinato che il valore del canone enfiteutico è dato da 1/15 del valore di mercato del bene oggetto di enfiteusi si determina che il canone annuo per la particella 247 è di € 213,3, per la particella 248 di € 266,66 e per la p.Ila 249 e di € 306,66. Allo stesso tempo così si determinano i valori di affranco che sono per la p.Ila 247 € 3.200,00, per la p.Ila 248 € 4.000,00 e per la particella 249 € 4.600,00.*

**Identificativo corpo: 4 piano mansardato.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82010 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara/ Via Sterpara**

#### **Quota e tipologia del diritto**

##### Eventuali comproprietari:

Note: La p.Ila 505 con tutti i subalterni ricade su terreno concesso a omissis come livellario dai sigg. omissis. Tale situazione è rilevata negli atti notarile di acquisto degli anni sessanta. Sugli appezzamenti di terreno su cui in seguito il omissis ha realizzato l'immobile e gravati da canone enfiteutico negli atti non viene stabilito detto canone e neanche tale canone a chi fosse precedentemente intesta. Per tale motivazione, anche in virtù delle recenti modificazioni in materia dettate da sentenze della Corte Costituzionale, da interventi della Comunità Europea nonché da interventi dell'Agenzia delle Entrate che hanno determinato una metodologia per il calcolo dei canoni più equo rispetto al vecchio metodo basato sulla rendita il sottoscritto ha proceduto con la determinazione sia del canone enfiteutico sia sul calcolo della somma da versare per un eventuale affranco senza però che tali cifre incidessero sulla stima. Tale decisione è maturata per dare un reale valore di mercato ai beni anche perché non è detto che tali canoni ricadenti a periodi antecedenti gli anni sessanta siano ancora dovuti ed in ogni caso perché fatta eccezione per il calcolo del canone e del valore dell'affranco la materia non ricade nelle sue specializzazioni. Per quanto detto ed in virtù di

quanto stabilito dalle norme sulla determinazione dei canoni enfiteutici e dell'affranco che si allegano alla presente si considera come prezzo di mercato per terreni nella zona e delle dimensioni dei beni in oggetto pari ad euro 20/mq. Avendo le norme determinato che il valore del canone enfiteutico è dato da 1/15 del valore di mercato del bene oggetto di enfiteusi si determina che il canone annuo per la particella 247 è di € 213,3, per la particella 248 di € 266,66 e per la p.lla 249 e di € 306,66. Allo stesso tempo così si determinano i valori di affranco che sono per la p.lla 247 € 3.200,00, per la p.la 248 € 4.000,00 e per la particella 249 € 4.600,00.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 15, indirizzo SS dei due Principati / Via Sterpara, piano mansardato, comune San Nicola Manfredi, categoria in corso di costruzione, classe , consistenza , superficie , rendita €

Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5

Confini: Il bene confina con: p.lla 505 sub 10; p.lla 73 sub 7

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis concedente in parte; omissis con- cedente in parte; omissis livellario; omissis concedente in parte., foglio 21, particella 505, subalterno 10, indirizzo Via Sterpara, piano mansardato, co- mune San Nicola Manfredi, categoria in corso di costruzione, consistenza , rendita € Derivante da: Costituzione del 04/05/2015 n. 647.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo n. BN0048937) Registrazione: Costituzione

Confini: Il bene confina con: P.lla 73 sub 15 p.lla 505 sub 8 p.lla 73 sub 7 p.lla 505 sub 6

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 7, indirizzo SS dei due Prin- cipati/via Sterpara, comune San Nicola Manfredi, categoria BCNC

Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5

Confini: Il BCNC corte ballatoi e scala comuni alla p.lla 73 sub 9, p.lla 73sub 11, p.lla 505 sub 5, p.lla 73 sub 13, p.lla 505 sub 9, p.lla 73 sub 15 e p.lla 505 sub 10 confina con: al piano seminterrato con p.lla 73 subb 8, 9 e 10; al piano terra con p.lla 73 sub 7 e 11; al piano primo con p.lla 73 sub 13;

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: La p.lla 505 con tutti i subalterni ricade su terreno concesso a omissis come livellario dai sigg. omissis. Tale situazione è rilevata negli atti notarile di acquisto degli anni sessanta. Sugli appezzamenti di terreno su cui in seguito il omissis ha realizzato l'immobile e gravati da canone enfiteutico negli atti non viene stabilito detto canone e neanche tale canone a chi fosse precedentemente intesta. Per tale motivazione, anche in virtù delle recenti modificazioni in materia dettate da sentenze della Corte*

*Costituzionale, da interventi della Comunità Europea nonché da interventi dell'Agenzia delle Entrate che hanno determinato una metodologia per il calcolo dei canoni più equo rispetto al vecchio metodo basato sulla rendita il sottoscritto ha proceduto con la determinazione sia del canone enfiteutico sia sul calcolo della somma da versare per un eventuale affranco senza però che tali cifre incidessero sulla stima. Tale decisione è maturata per dare un reale valore di mercato ai beni anche perché non è detto che tali canoni ricadenti a periodi antecedenti gli anni sessanta siano ancora dovuti ed in ogni caso perché fatta eccezione per il calcolo del canone e del valore dell'affranco la materia non ricade nelle sue specializzazioni. Per quanto detto ed in virtù di quanto stabilito dalle norme sulla determinazione dei canoni enfiteutici e dell'affranco che si allegano alla presente si considera come prezzo di mercato per terreni nella zona e delle dimensioni dei beni in oggetto pari ad euro 20/mq. Avendo le norme determinato che il valore del canone enfiteutico è dato da 1/15 del valore di mercato del bene oggetto di enfiteusi si determina che il canone annuo per la particella 247 è di € 213,3, per la particella 248 di € 266,66 e per la p.lla 249 e di € 306,66. Allo stesso tempo così si determinano i valori di affranco che sono per la p.lla 247 € 3.200,00, per la p.la 248 € 4.000,00 e per la particella 249 € 4.600,00.*

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il bene si trova sulla vecchia strada di collegamento tra Benevento ed Avellino in zona periferica rispetto al comune di San Nicola Manfredi all'interno del cui territorio è ubicato il bene.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Benevento, Avellino.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: 1 Appartamento piano terra**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN), SS dei due Principati località Torre Pagliara/ Via Sterpara**

**Libero**

**Identificativo corpo: 2 appartamento piano primo**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN), SS dei due Principati località Torre Pagliara/ Via Sterpara**

**Libero**

**Identificativo corpo: 3 appartamento piano primo ala interna**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN), SS dei due Principati località Torre Pagliara/ Via Sterpara**

**Libero**

**Identificativo corpo: 4 piano mansardato**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in San Nicola Manfredi (BN), SS dei due Principati località Torre Pagliara/ Via Sterpara**

**Libero**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

iscritto/trascritto a Trascritto in data 27/01/1996 ai nn. 902/783.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; Iscritto/trascritto a Benevento in data 30/11/1988; Importo ipoteca: L. 102000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; Iscritto/trascritto a Benevento in data 26/04/1993 ai nn. 3878/249; Importo ipoteca: L. 220000000; Importo capitale: € 150000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II: di Benevento in data 11/11/2002 ai nn. 13649/1936; Importo ipoteca: € 117195,04; Importo capitale: € 58597,52.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 19/11/2003 ai nn. 15462/3151; Importo ipoteca: € 62502,52; Importo capitale: € 31251,26.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 1 Appartamento piano terra**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

iscritto/trascritto a Trascritto in data 27/01/1996 ai nn. 902/783.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; Iscritto/trascritto a Benevento in data 30/11/1988; Importo ipoteca: L. 102000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; Iscritto/trascritto a Benevento in data 26/04/1993 ai nn. 3878/249; Importo ipoteca: L. 220000000; Importo capitale: € 150000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II: di Benevento in data 11/11/2002 ai nn. 13649/1936; Importo ipoteca: € 117195,04; Importo capitale: € 58597,52.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 19/11/2003 ai nn. 15462/3151; Importo ipoteca: € 62502,52; Importo capitale: € 31251,26.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 2 appartamento piano primo**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

iscritto/trascritto a Trascritto in data 27/01/1996 ai nn. 902/783.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; Iscritto/trascritto a Benevento in data 30/11/1988; Importo ipoteca: L. 102000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; Iscritto/trascritto a Benevento in data 26/04/1993 ai nn. 3878/249; Importo ipoteca: L. 220000000; Importo capitale: € 150000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II: di Benevento in data 11/11/2002 ai nn. 13649/1936; Importo ipoteca: € 117195,04; Importo capitale: € 58597,52.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 19/11/2003 ai nn. 15462/3151; Importo ipoteca: € 62502,52; Importo capitale: € 31251,26.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 3 appartamento piano primo ala interna

**- Trascrizione pregiudizievole:**

iscritto/trascritto a Trascritto in data 27/01/1996 ai nn. 902/783.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; Iscritto/trascritto a Benevento in data 30/11/1988; Importo ipoteca: L. 102000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; Iscritto/trascritto a Benevento in data 26/04/1993 ai nn. 3878/249; Importo ipoteca: L. 220000000; Importo capitale: € 150000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II: di Benevento in data 11/11/2002 ai nn. 13649/1936; Importo ipoteca: € 117195,04; Importo capitale: € 58597,52.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 19/11/2003 ai nn. 15462/3151; Importo ipoteca: € 62502,52; Importo capitale: € 31251,26.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 4 piano mansardato

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** 1 Appartamento piano terra

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN), SS dei due Principati località Torre Pagliara/ Via Sterpara**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** 2 appartamento piano primo

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN), SS dei due Principati località Torre Pagliara/ Via Sterpara**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** 3 appartamento piano primo ala interna

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN), SS dei due Principati località Torre Pagliara/ Via Sterpara**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** 4 piano mansardato

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in San Nicola Manfredi (BN), SS dei due Principati località Torre Pagliara/ Via Sterpara**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** omissis per la particella 73 sub 65 e 7 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:** omissis quale Livellario e omissis quali concedenti p.lla 505 subb 1 e 3 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1 Appartamento piano terra

**Titolare/Proprietario:** omissis per la particella 73 sub 13 e 7 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:** omissis quale Livellario omissis quali concedenti p.lla 505 subb 1 e 3 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2 appartamento piano primo

**Titolare/Proprietario:** omissis per la particella 73 sub 14 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:** omissis quale Livellario e omissis quali concedenti p.lla 505 subb 1 e 3 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 3 appartamento piano primo ala interna

**Titolare/Proprietario:** omissis per la particella 73 sub 15 e 7 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:** omissis quale Livellario e omissis quali concedenti p.lla 505 subb 1 e 3 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 4 piano mansardato

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82010 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara/ Via Sterpara**

Numero pratica: concessione di costruzione n. 6/78 ed ampliamento con licenza di costruzione n. 14/79

Intestazione: omissis

Per lavori: Realizzazione capannone piano seminterrato e successiva sopraelevazione per realizzazione abitazioni piano pterra e primo

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1 Appartamento piano terra

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82010 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara/ Via Sterpara**

Numero pratica: concessione di costruzione n. 6/78 ed ampliamento con licenza di costruzione n. 14/79

Intestazione: omissis

Per lavori: Realizzazione capannone piano seminterrato e successiva sopraelevazione per realizzazione

abitazioni piano pterra e primo  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2 appartamento piano primo

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82010 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara/ Via Sterpara**

Numero pratica: concessione di costruzione n. 6/78 ed ampliamento con licenza di costruzione n. 14/79  
Intestazione: omissis

Per lavori: Realizzazione capannone piano seminterrato e successiva sopraelevazione per realizzazione abitazioni piano pterra e primo

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 3 appartamento piano primo ala interna

**Fabbricato in corso di costruzione [C]** sito in **San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82010 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara/ Via Sterpara**

Numero pratica: concessione di costruzione n. 6/78 ed ampliamento con licenza di costruzione n. 14/79  
Intestazione: omissis

Per lavori: Realizzazione capannone piano seminterrato e successiva sopraelevazione per realizzazione abitazioni piano pterra e primo

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 4 piano mansardato

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1 Appartamento piano terra

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2 appartamento piano primo

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 3 appartamento piano primo ala interna

#### **Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 4 piano mansardato



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	Zoan C aree residenziali urbane
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: Zona C del Programma di fabbricazione che si allega congiuntamente a stralcio del regolamento edilizio.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: 1 Appartamento piano terra**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	Zoan C aree residenziali urbane
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: Zona C del Programma di fabbricazione che si allega congiuntamente a stralcio del regolamento edilizio.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: 2 appartamento piano primo**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	Zoan C aree residenziali urbane
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: Zona C del Programma di fabbricazione che si allega congiuntamente a stralcio del regolamento edilizio.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 3 appartamento piano primo ala interna

**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	Zoan C aree residenziali urbane
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: Zona C del Programma di fabbricazione che si allega congiuntamente a stralcio del regolamento edilizio.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 4 piano mansardato

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **1 Appartamento piano terra**

Il bene è posto nell'ala del villino prospiciente la SS statale dei due Principati. L'accesso avviene per mezzo di un cancelletto pedonale che attraverso un percorso pedonale ci consente l'accesso al ballatoio. Dal ballatoio si accede alle due ali della casa oltre che alle scale che concedono di accedere sia al piano seminterrato sia ai piani primo e mansardato. Sul lato destro rispetto all'accesso si entra nella cosiddetta zona giorno dell'abitazione che è composta da una ampia sala con salotto pranzo e cucina. oltre a un bagno ed una camera da letto. Dall'altro lato del pianerottolo si accede alla cosiddetta zona notte composta da un disimpegno ed un bagno oltre ad uno studiolo con accesso anche dal percorso pedonale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **145,80**

E' posto al piano: piano terra

L'edificio è stato costruito nel: anni ottanta

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Impianto a norma	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	145,80	1,00	145,80
		<b>145,80</b>		<b>145,80</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

1 Appartamento piano terra

1. Area pavimentata esterna

intestazione: , partita foglio 21 particella 73, subalterno 6, categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € , intestazione: , partita foglio 21 particella 505, subalterno 1, categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € ,

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 19,14 mq

Valore a corpo: **€ 4592**

Note: Il calcolo è stato effettuato omogeneizzando la superficie calcolata, come previsto dal DPR 138/98. Trattandosi di balconi la Legge citata indica la percentuale del 30% fino a mq 25 e del 10 % per la quota eccedente. (Allegato C)

1 Appartamento piano terra

2. 22

Sviluppa una superficie complessiva di 570,07 mq

Valore a corpo: **€ 11416**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto 2 appartamento piano primo**

Il bene è posto nell'ala del villino prospiciente la SS statale dei due Principati. L'accesso avviene per mezzo di un cancelletto pedonale che attraverso un percorso pedonale ci consente l'accesso al ballatoio. Dal ballatoio si accede alle due ali della casa oltre che alle scale. Dalle scale si accede al piano primo dove troviamo l'accesso al bene. Al bene ha doppio accesso dal ballatoio. Sul lato destro entrando troviamo un disimpegno che consente l'accesso alla sala da letto ed al bagno. All'interno della sala troviamo anche la cucina. Sul lato sinistro un primo disimpegno che ci porta nella camera da letto o in un altro disimpegno che ci conduce nella zona giorno con bagno cucina e tinello.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **145,33**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: anni ottanta

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	145,33	1,00	145,33
		<b>145,33</b>		<b>145,33</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

2 appartamento piano primo

1. Area pavimentata esterna

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 54,22 mq

Valore a corpo: **€ 8336**

Note: Il calcolo è stato effettuato omogeneizzando la superficie calcolata, come previsto dal DPR 138/98. Trattandosi di balconi la Legge citata indica la percentuale del 30% fino a mq 25 e del 10 % per la quota eccedente. (Allegato C)

2 appartamento piano primo

2. 22

Sviluppa una superficie complessiva di 570,07 mq

Valore a corpo: **€ 11416**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **3 appartamento piano primo ala interna**

L'appartamento per civile abitazione si trova al piano primo del fabbricato che lo ospita. Si accede attraverso un percorso pedonale che percorrendolo e salendo poche scale consente l'accesso a questa ala dell'edificio. L'ingresso avviene attraverso un pianerottolo lievemente rialzato rispetto all'area esterna dal quale si accede alle scale che consentono l'accesso al piano. Il bene che è composto da una ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno, una camera da letto e due bagni.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **95,43**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: anni ottanta

Stato di manutenzione generale: mediocre

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	95,43	1,00	95,43
		<b>95,43</b>		<b>95,43</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Accessori

3 appartamento piano primo ala interna

Posto al piano primo

1. lastrico solare

Sviluppa una superficie complessiva di 18,4 mq

Valore a corpo: **€ 4432**

- 3 appartamento piano primo ala  
interna  
2. 22  
Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq  
Valore a corpo: **€ 1040**  
Note: Ballatoio e rampa ad uso esclusivo
- 3 appartamento piano primo ala  
interna  
3. 22  
Sviluppa una superficie complessiva di 147.64 mq  
Valore a corpo: **€ 5905**

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **4 piano mansardato**

Trattasi di sottotetto mansardato. Le opere interne come gli impianti risultano in fase di realizzazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **232,32**

E' posto al piano: mansardato/sottotetto

L'edificio è stato costruito nel:

Stato di manutenzione generale: scarso

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	232,32	1,00	232,32
		<b>232,32</b>		<b>232,32</b>

#### Accessori

- 4 piano mansardato  
1. 22  
Sviluppa una superficie complessiva di 570,07 mq  
Valore a corpo: **€ 11416**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato.

Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio (2/2014). I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SAN NICOLA MANFREDI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. e principali agenzie immobiliari presenti sul territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1750,00/2100.

## 8.3 Valutazione corpi:

### 1 Appartamento piano terra. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area pavimentata esterna, con annesso 22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.640,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	145,80	€ 800,00	€ 116.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.640,00
Valore corpo			€ 116.640,00
Valore Accessori			€ 16.008,00
Valore complessivo intero			€ 132.648,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.648,00

### 2 appartamento piano primo. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area pavimentata esterna, con annesso 22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.264,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	145,33	€ 800,00	€ 116.264,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.264,00
Valore corpo			€ 116.264,00
Valore Accessori			€ 19.752,00
Valore complessivo intero			€ 136.016,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.016,00

### 3 appartamento piano primo ala interna. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso lastrico so-

**lare, con annesso 22, con annesso 22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.344,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	95,43	€ 800,00	€ 76.344,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.344,00
Valore corpo			€ 76.344,00
Valore Accessori			€ 11.377,00
Valore complessivo intero			€ 87.721,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.721,00

**4 piano mansardato. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso 22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.403,20, Altro Metodo di Valorizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	232,32	€ 800,00	€ 185.856,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 185.856,00
in costruzione detrazione del 50.00%			€ -92.928,00
lato sx non abitabile detrazione del 35.00%			€ -32.524,80
Valore corpo			€ 60.403,20
Valore Accessori			€ 11.416,00
Valore complessivo intero			€ 71.819,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.819,20

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1 Appartamento piano terra	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area pavimentata esterna, con annesso 22	145,80	€ 132.648,00	€ 132.648,00
2 appartamento piano primo	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area pavimentata esterna, con annesso 22	145,33	€ 136.016,00	€ 136.016,00
3 appartamento piano primo ala interna	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso lastrico solare, con annesso 22, con annesso 22	95,43	€ 87.721,00	€ 87.721,00
4 piano mansardato	Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso 22	232,32	€ 71.819,20	€ 71.819,20

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 64.230,63



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 363.973,57

## Lotto: 3

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

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

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: 1 appartamento piano terra.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82010 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara**

#### Quota e tipologia del diritto

##### Eventuali comproprietari:

Note: La p.lla 505 con tutti i subalterni ricade su terreno concesso a omissis come livellario dai sigg. omissis. Tale situazione è rilevata negli atti notarile di acquisto degli anni sessanta. Sugli appezzamenti di terreno su cui in seguito il omissis ha realizzato l'immobile e gravati da canone enfiteutico negli atti non viene stabilito detto canone e neanche tale canone a chi fosse precedentemente intesta. Per tale motivazione, anche in virtù delle recenti modificazioni in materia dettate da sentenze della Corte Costituzionale, da interventi della Comunità Europea nonché da interventi dell'Agenzia delle Entrate che hanno determinato una metodologia per il calcolo dei canoni più equo rispetto al vecchio metodo basato sulla rendita il sottoscritto ha proceduto con la determinazione sia del canone enfiteutico sia sul calcolo della somma da versare per un eventuale affranco senza però che tali cifre incidessero sulla stima. Tale decisione è maturata per dare un reale valore di mercato ai beni anche perché non è detto che tali canoni ricadenti a periodi antecedenti gli anni sessanta siano ancora dovuti ed in ogni caso perché fatta eccezione per il calcolo del canone e del valore dell'affranco la materia non ricade nelle sue specializzazioni. Per quanto detto ed in virtù di quanto stabilito dalle norme sulla determinazione dei canoni enfiteutici e dell'affranco che si allegano alla presente si considera come prezzo di mercato per terreni nella zona e delle dimensioni dei beni in oggetto pari ad euro 20/mq. Avendo le norme determinato che il valore del canone enfiteutico è dato da 1/15 del valore di mercato del bene oggetto di enfiteusi si determina che il canone annuo per la particella 247 è di € 213,3, per la particella 248 di € 266,66 e per la p.lla 249 e di € 306,66. Allo stesso tempo così si determinano i valori di affranco che sono per la p.lla 247 € 3.200,00, per la p.la 248 € 4.000,00 e per la particella 249 € 4.600,00.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 21, particella 73, subalterno 12, indirizzo SS dei due Principati, piano terra, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5, superficie 15 mq, rendita € 43,38

Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5

Confini: Il bene confina con: p.lla 73 sub 11; p.lla 505 sub 7; p.lla 73 sub 7

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero

fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis concedente in parte; omissis concedente in parte; omissis Livellario; omissis concedente in parte, foglio 21, particella 505, subalterno 7, indirizzo SS dei due Principati/via Sterpara, piano terra, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 VANI, rendita €

101,23

Derivante da: Costituzione del 04/05/2015 n. 647.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo n. BN0048937) Registrazione: costituzione.

Confini: Il bene confina con: p.lla 505 sub 6; p.lla 73 sub 12; p.lla 505 sub 5

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 21, particella 505, subalterno 6, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, comune San Nicola Manfredi, categoria C/3, classe 2, consistenza 50 mq, rendita € 152,36

Derivante da: Costituzione del 30/04/2015 n. 48183.1/2015 in atti dal 30/04/2015 (protocollo BN0048351) registrazione: associato al tipo mappale con protocollo BN0048183 del 30/04/2015

Confini: Il bene confina con: p.lla 505 sub 4; p.lla 505 sub 3; p.lla 71

Note: Il bene è stato oggetto di regolarizzazione catastatale mediante la soppressione dei precedenti subalterni e la generazione di nuovi subalterni e di nuove particelle. Inoltre l'intero fabbricato è stato inserito in mappa per problemi meglio evidenziati negli allegati alla presente relazione.

*Note generali: La p.lla 505 con tutti i subalterni ricade su terreno concesso a omissis come livellario dai sigg. omissis. Tale situazione è rilevata negli atti notarile di acquisto degli anni sessanta. Sugli appezzamenti di terreno su cui in seguito il omissis ha realizzato l'immobile e gravati da canone enfiteutico negli atti non viene stabilito detto canone e neanche tale canone a chi fosse precedentemente intesta. Per tale motivazione, anche in virtù delle recenti modificazioni in materia dettate da sentenze della Corte Costituzionale, da interventi della Comunità Europea nonché da interventi dell'Agenzia delle Entrate che hanno determinato una metodologia per il calcolo dei canoni più equo rispetto al vecchio metodo basato sulla rendita il sottoscritto ha proceduto con la determinazione sia del canone enfiteutico sia sul calcolo della somma da versare per un eventuale affranco senza però che tali cifre incidessero sulla stima. Tale decisione è maturata per dare un reale valore di mercato ai beni anche perché non è detto che tali canoni ricadenti a periodi antecedenti gli anni sessanta siano ancora dovuti ed in ogni caso perché fatta eccezione per il calcolo del canone e del valore dell'affranco la materia non ricade nelle sue specializzazioni. Per quanto detto ed in virtù di quanto stabilito dalle norme sulla determinazione dei canoni enfiteutici e dell'affranco che si allegano alla presente si considera come prezzo di mercato per terreni nella zona e delle dimensioni dei beni in oggetto pari ad euro 20/mq. Avendo le norme determinato che il valore del canone enfiteutico è dato da 1/15 del valore di mercato del bene oggetto di enfiteusi si determina che il canone annuo per la particella 247 è di € 213,3, per la particella 248 di € 266,66 e per la p.lla 249 e di € 306,66. Allo stesso tempo così si determinano i valori di affranco che sono per la p.lla 247 € 3.200,00, per la p.lla 248 € 4.000,00 e per la particella 249 € 4.600,00.*

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene si trova sulla vecchia strada di collegamento tra Benevento ed Avellino in zona periferica rispetto al comune di San Nicola Manfredi all'interno del cui territorio è ubicato il bene.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Benevento, Avellino.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da moglie

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Benevento in data 27/01/1996 ai nn. 902/783.

### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 30/11/1988; Importo ipoteca: € 102000000.

### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 26/04/1993 ai nn. 3878/249; Importo ipoteca: L. 220000000; Importo capitale: L. 150000000.

### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 11/11/2002 ai nn. 13649/1936; Importo ipoteca: € 117195,04; Importo capitale: € 58597,52.

### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 19/11/2003 ai nn. 15462/3151; Importo ipoteca: € 62502,52; Importo capitale: € 31251,26.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1 appartamento piano terra

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** omissis per la P.lla 73 sub 12 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** omissis quale Livellario, omissis quali concedenti p.lla 505 sub 4 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione di costruzione n. 6/78 ed ampliamento/sopraelevazione con licenza di costruzione n. 14/79

Intestazione: omissis

Per lavori: realizzazione capannone piano seminterrato e successiva sopraelevazione per realizzazione abitazione al piano terra e primo.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	Zona C aree residenziali urbane
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità:** Zona C del Programma di fabbricazione che si allega congiuntamente a

**stralcio del regolamento edilizio.**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **1 appartamento piano terra**

L'appartamento per civile abitazione si trova al piano terra del fabbricato che lo ospita. Si accede attraverso un percorso pedonale che percorrendolo e salendo poche scale consente l'accesso a questa ala dell'edificio. L'ingresso avviene attraverso un pianerottolo lievemente rialzato rispetto all'area esterna. Dall'ingresso si giunge al bene che è composto da una soggiorno, una cucina, un disimpegno, una camera da letto e due bagni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **94,91**  
 E' posto al piano: terra  
 L'edificio è stato costruito nel: 1983  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Impianto a norma	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Prima dello sgombero da parte del custode giudiziario il bene era utilizzato come laboratorio artigianale per la produzione di opere in legno da parte del figlio dell'esecutato.	sup lorda di pavimento	94,91	1,00	94,91

		94,91		94,91
--	--	-------	--	-------

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

1 appartamento piano terra

1. Area pavimentata esterna

intestazione: , partita foglio 21 particella 505, subalterno 4, categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € , intestazione: , partita foglio 21 particella 506, subalterno , categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € ,

Posto al piano seminterrato

Sviluppa una superficie complessiva di 23,73+147,64 mq

Valore a corpo: **€ 11601**

Note: Il calcolo è stato effettuato omogeneizzando la superficie calcolata, come previsto dal DPR 138/98. Trattandosi di balconi la Legge citata indica la percentuale del 30% fino a mq 25 e del 10 % per la quota eccedente. (Allegato C) Per le p.lle 505 sub 7 e 73 sub 12. Per la particella 505 sub 6 essendo corte comune e ballatoio l'omogeneizzazione è avvenuta riferendosi sempre all'allegato "C" ma alla lettera d. Per cui si è calcolato il 10% della superficie fino al raggiungimento di quella residenziale e del 2 % per quella eccedente. Quest'ultima superficie è inoltre stata calcolata per la metà essendo comune anche alle p.lle 508 sub 8 e 73 sub 14 che di fatto compongono l'appartamento sito al piano primo.

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

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato.

Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio (2/2014). I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SAN NICOLA MANMFREDI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. e principali agenzie immobiliari presenti sul territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1750,00/2100.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### 1 appartamento piano terra. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area pavimentata esterna

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.928,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Prima dello sgombero da parte del custode giudiziario il bene era utilizzato come laboratorio artigianale per la produzione di opere in legno da parte del figlio dell'esecutato.	94,91	€ 800,00	€ 75.928,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.928,00
Valore corpo			€ 75.928,00
Valore Accessori			€ 11.601,00
Valore complessivo intero			€ 87.529,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.529,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1 appartamento piano terra	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area pavimentata esterna	94,91	€ 87.529,00	€ 87.529,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 13.129,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 74.399,65</b>
---	--------------------

#### Allegati

Verbali di sopralluogo;  
Rilievo fotografico;  
Visure storiche;  
Visure catasto terreni;

Stralcio di mappa Terreni e stralcio di mappa fabbricati aggiornato al 2015;  
Corrispondenza e documentazione rinvenuta presso Agenzia del Territorio;  
Elaborati per regolarizzazione presso Agenzia del Territorio;  
Visure aggiornate dopo la regolarizzazione;  
Atti notarile di acquisto terreni;  
Titoli abilitativi rinvenuti;  
Programma di fabbricazione e stralcio del Regolamento edilizio di San Nicola Manfredi ;  
Documentazione utilizzata per Enfiteusi

Data generazione:  
12-03-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Guglielmo Lombardi**