

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 4 5 6 7 8 9**

Esperto alla stima: **Arch. Guglielmo Lombardi**
Codice fiscale: LMBGLL67T06A783Q
Partita IVA:
Studio in: Viale Degli Atlantici 45/A - Benevento
Telefono: 0824040077
Fax:
Email: guglielmolombardi@alice.it
Pec: guglielmo.lombardi@archiworldpec.it

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

Lotto: 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (Benevento) 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 8, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, sezione censuaria 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.la a73 sub. 6; p.la 73 sub 7; p.la 505 sub 2; p.la 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 fu omissis concedente in parte; omissis Livellario; omissis fu omissis concedente in parte. foglio 21, particella 505, subalterno 2, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, sezione censuaria 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.la 505 sub 1; p.la 73 sub 8; p.la 505 sub 3; p.la 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, sezione censuaria 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.la 73 sub 6; p.la 505 sub 2; p.la 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, sezione censuaria 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.

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, omissis e 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: a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale annotata contro - Importo ipoteca: L. 102000000 - Importo capitale: €

rogito notaio Caruso in data 30/11/1988 ai nn. 20007/4308

- Ipoteca convenzionale annotata contro - Importo ipoteca: L. 220000000 - Importo capitale: L. 150000000

rogito Notaio Iannella Mario in data 21/04/1993 ai nn. 249/3878

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 117.195,04 - Importo capitale: € 58.597,52

rogito Atto pubblico Amministrativo in data 08/11/2002 ai nn. 2200

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 62.502,52 - Importo capitale: € 31.251,26

rogito Atto Pubblico Amministrativo in data 18/11/2003 ai nn. 2200

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- contro

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

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: P.lla 73 sub 6 e 8 omissis dal **al (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: P.lle 505 sub 1 e 2 omissis quale livellario e omissis, omissis quali concedenti in parte. dal **al (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: omissis

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

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione
Norme tecniche di attuazione:	Nuove aree residenziali urbane
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

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 Principati. 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

Superficie complessiva di circa mq **58.56**

è posto al piano Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel 1983

, ha un'altezza interna di circa 2,95 metri

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

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
		58,56		58,56

Accessori:

- A.1 Antistante Corteintestazione: , 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 seminterrato - Sviluppa una superficie complessiva di 46.97
 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.

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 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:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte Antistante	58,56	58,56	37.956,00	37.956,00
				37.956,00	37.956,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Lotto: 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in San Nicola Manfredi (Benevento) 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 fu omissis concedente in parte; omissis fu omissis concedente in parte; omissis Livellario; omissis fu omissis concedente in parte foglio 21, particella 505, subalterno 3, indirizzo SS dei due Principati / Via Sterpara, piano seminterrato, sezione censuaria 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 foglio 21, particella 73, subalterno 6, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, sezione censuaria 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 confina con: p.lla 73 sub 8; p.lla 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.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis foglio 21, particella 505, subalterno 1, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, sezione censuaria San Nicola Manfredi, categoria BCNC Derivante da: Costituzione del 04/05/2015 n. 647.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo n. BN0048937) Registrazione: costituzione.

Confini: il BCNC-corte comune alla p.lla 505 sub 2, p.lla 73 sub 8 e p.lla 505 sub 3 confina con: Via Sterpara; p.lla 73 sub 6; p.lla 73 sub 8.,

Non 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, omissis e 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.

10. 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: a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Locatore non meglio identificato con contratto di locazione non rinvenuto e comunque successivo alla procedura

12. INCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata contro - Importo ipoteca: L. 102000000 - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a Benevento in data 30/11/1988

- Ipoteca volontaria annotata contro - Importo ipoteca: L. 220000000 - Importo capitale: € 150000000

iscritto/trascritto a Benevento in data 26/04/1993 ai nn. 3878 249

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 117195,04 - Importo capitale: € 58597,52

iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II: di Benevento in data 11/11/2002 ai nn. 13649 1936

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 62502,52 - Importo capitale: € 31251,26

iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II: di Benevento in data 19/11/2003 ai nn. 15462 3151

12.2.2 Pignoramenti:

- contro

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

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis per la particella 73 sub 6 dal **al (ante ventennio)** In forza di atto di assegnazione

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

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: omissis

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

15. Conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
Norme tecniche di attuazione:	Zoan C aree residenziali urbane

Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione :di cui al punto **A**

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

Superficie complessiva di circa mq **38**
 è posto al piano seminterrato
 L'edificio è stato costruito negli anni ottanta

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Accessori:

A.1 Antistante Corteintestazione: , 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 seminterrato - Sviluppa una superficie complessiva di 46,97
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.

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

16. Fonti di informazione:

16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	------------	-------------------------------	------------------------

A	con annesso Corte Antistante	38,00	38,00	25.620,00	25.620,00
				25.620,00	25.620,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

16. Regime fiscale della vendita

6

Lotto: 3

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in San Nicola Manfredi (Benevento)****CAP: 82010 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: omissis foglio 21, particella 73, subalterno 10, indirizzo SS dei due Principati, piano seminterrato, sezione censuaria San Nicola Manfredi, categoria C/3, classe 2, superficie 15 mq, rendita € 45,71Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5Confini: 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 fu omissis concedente in parte; omissis fu omissis concedente in parte; omissis Livellario; omissis fu omissis concedente in parte foglio 21, particella 505, subalterno 4, sezione censuaria San Nicola Manfredi, categoria C/3, classe 2, consistenza 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 506, indirizzo Via Sterpara, piano seminterrato, sezione censuaria 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.

Non 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, omissis e 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.

18. 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: a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

20. INCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- contro

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

20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata contro - Importo ipoteca: € 102000000 - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 30/11/1988

- Ipoteca volontaria annotata contro - Importo ipoteca: L. 220000000 - Importo capitale: L. 150000000

iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 26/04/1993 ai nn. 3878 249

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 117195,04 - Importo capitale: € 58597,52

iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 11/11/2002 ai nn. 13649 1936

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 62502,52 - Importo capitale: € 31251,26

iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 19/11/2003 ai nn. 15462 3151

20.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis per la P.lla 73 sub 10 e p.lla 506 dal **al (ante ventennio)** In forza di atto di assegnazione

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

23. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: omissis

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

23. Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

23. Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
Norme tecniche di attuazione:	Zona C aree residenziali urbane
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione :**Laboratori per arti e mestieri [C3]**di cui al punto **A**

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

Superficie complessiva di circa mq **271.57**
 è posto al piano seminterrato
 L'edificio è stato costruito nel 1983
 , ha un'altezza interna di circa 2.95

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Prima dello sgombero da parte del custode giudiziario il bene	sup lorda di pavimento	271,57	1,00	271,57
		271,57		271,57

Accessori:

A.1 Antistante Corteintestazione: , 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 105,36
 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.

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criterio di stima:

24. Fonti di informazione:

24. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Corte Antistante	271,57	271,57	112.844,00	112.844,00
				112.844,00	112.844,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

24. Regime fiscale della vendita

6

Lotto: 4

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

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

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Garage o autorimessa [G] sito in San Nicola Manfredi (Benevento) CAP:
82010 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara**

Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis foglio 21, particella 73, subalterno 9, indirizzo SS dei due Principati, piano seminterrato, sezione censuaria San Nicola Manfredi, categoria C/6, classe 1, consistenza 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: foglio 21, particella 73, subalterno 7, sezione censuaria 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.

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

26. 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: a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

28. INCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- contro

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

28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

28.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata contro - Importo ipoteca: L. 102000000 -
Importo capitale: €
iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento

- Ipoteca volontaria annotata contro - Importo ipoteca: L. 102000000 -
Importo capitale: €
iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento

- Ipoteca volontaria annotata contro - Importo ipoteca: L. 220000000 -
Importo capitale: L. 150000000
iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 26/04/1993 ai nn. 3878
249

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 117195,04 - Importo
capitale: € 58597,52

iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 11/11/2002 ai nn. 13649
1936

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 62502,52 - Importo
capitale: € 31251,26

iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 19/11/2003 ai nn. 15462
3151

28.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis dal **ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita

31. PRATICHE EDILIZIE:

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

31. Conformità edilizia:**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

31. Conformità urbanistica:**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
Norme tecniche di attuazione:	Zona C Nuove aree residenziali urbane
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di un garage destinato al ricovero delle auto della famiglia

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **60.76**
è posto al piano seminterrato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Accessori:

- A.1 22 intestazione: , partita foglio 21 particella 73, subalterno 7, categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € ,
Sviluppa una superficie complessiva di 570,67
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.

3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32. Criterio di stima:****32. Fonti di informazione:****32. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage o autorimessa [G] con annesso 22	60,76	60,76	30.012,00	30.012,00
				30.012,00	30.012,00

32. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

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

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**

32. Regime fiscale della vendita

6

Lotto: 5

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

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

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis foglio 21, particella 73, subalterno 12, indirizzo SS dei due Principati, piano terra, sezione censuaria 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.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 fu omissis concedente in parte; omissis fu omissis concedente in parte; omissis livellario; omissis fu omissis concedente in parte foglio 21, particella 505, subalterno 7, indirizzo SS dei due Principati, piano terra, sezione censuaria 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, piano terra, sezione censuaria San Nicola Manfredi, categoria BCNC

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

Confini: BCNC corte ingresso e scala comuni alla p.lla 505 sub 7, p.lla 73 sub 12, p.lla 505 sub 8 e p.lla 73 sub 14 confina con: p.lla 505 sub 7; p.lla 73 sub 7; p.lla 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.

Non 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, omissis e 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.la 248 € 4.000,00 e per la particella 249 € 4.600,00.

34. 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: a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

35. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

36. INCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

36.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

36.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

36.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

36.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata contro - Importo ipoteca: L. 102000000 -
Importo capitale: €

iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: L. 220000000 - Importo
capitale: L. 150000000

iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 26/04/1993 ai nn. 3878
249

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 117195,04 - Importo capitale: € 58597,52
iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 11/11/2009 ai nn. 13649
1936
- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 62502,52 - Importo capitale: € 31251,26
iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 18/11/2003 ai nn. 15462
3151

36.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

36.2.3 *Altre trascrizioni:*

- contro
iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 27/01/1996 ai nn. 902
783

36.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Titolare/Proprietario: omissis quale livellario e omissis, omissis quali concedenti p.lla 505 subb 6 e 7 dal **ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita

39. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: omissis

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

39. Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

39. Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
Norme tecniche di attuazione:	Zona C nuove aree residenziali urbane
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

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

Superficie complessiva di circa mq **94.91**
è posto al piano terra

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni Generali dell'immobile: Residenza della moglie dell'esecutato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	94,91	1,00	94,91
		94,91		94,91

Accessori:

A.1 Area intestazione: , partita foglio 21 particella 505, subalterno 7, categoria ,
pavimentata esterna classe consistenza , superficie piano rendita € , intestazione: , partita
foglio 21 particella 73, subalterno 12, categoria , classe consistenza ,
superficie piano rendita € , intestazione: , partita foglio 21 particella 505,
subalterno 6, categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € ,
Sviluppa una superficie complessiva di 23,73+147.64
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 avvertita 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.

4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40. Criterio di stima:

40. Fonti di informazione:

40. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area pavimentata esterna	94,91	94,91	87.529,00	87.529,00
				87.529,00	87.529,00

40. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

40. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

40. Regime fiscale della vendita

6

Lotto: 6

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (Benevento) CAP:

82010 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis foglio 21, particella 73, subalterno 11, indirizzo SS dei due Principati località Pagliara, piano terra, sezione censuaria 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 SS dei due Principati, piano terra, sezione censuaria 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: foglio 21, particella 73, subalterno 7, sezione censuaria 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.

Non 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.

42. 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: a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

43. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

44. INCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

44.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

44.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

44.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

44.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

44.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

44.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale annotata contro - Importo ipoteca: L. 102000000 - Importo capitale: € iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento
- Ipoteca volontaria annotata contro - Importo ipoteca: L. 220000000 - Importo capitale: € 150000000 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 26/04/1993 ai nn. 3878 249
- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 117195,04 - Importo capitale: € 58597,52 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 11/11/2002 ai nn. 13649 1936
- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 62502,52 - Importo capitale: € 31251,26 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 19/11/2003 ai nn. 15462 3151

44.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

44.2.3 Altre trascrizioni:

- contro iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 27/01/1996 ai nn. 902 783

44.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis per la p.lla 73 subb 5 e 7 dal **ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: omissis quale livellario e omissis quali concedenti p.lla 505 sub 5 dal **ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita

47. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: omissis

Per lavori: Realizzazione capannone piano seminterrato e successivo ampliamento/sopraelevazione per realizzazione abitazioni piano terra e primo

47. Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

47. Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
Norme tecniche di attuazione:	zoan C nuove aree residenziali urbane
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato

Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

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

Superficie complessiva di circa mq **145.8**
 è posto al piano piano terra
 L'edificio è stato costruito nel anni ottanta

Stato di manutenzione generale: mediocre
 Condizioni Generali dell'immobile: Residenza della moglie dell'esecutato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	145,80	1,00	145,80
		145,80		145,80

Accessori:

- A.1 Area intestazione: , partita foglio 21 particella 73, subalterno 11, categoria ,
 pavimentata classe consistenza , superficie piano rendita € , intestazione: , partita
 esterna foglio 21 particella 505, subalterno 5, categoria , classe consistenza ,
 superficie piano rendita € ,
 Sviluppa una superficie complessiva di 19,14
 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)
- A.2 22 intestazione: , partita foglio 21 particella 73, subalterno 7, categoria , classe
 consistenza , superficie piano rendita € ,
 Sviluppa una superficie complessiva di 570,07
 Valore a corpo: € **11416**
 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)

4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**48. Criterio di stima:****48. Fonti di informazione:****48. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area pavimentata	145,80	145,80	132.648,00	132.648,00
				132.648,00	132.648,00

48. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

48. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

48. Regime fiscale della vendita

6

Lotto: 7

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (Benevento) CAP: 82010 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: omissis foglio 21, particella 73, subalterno 14, indirizzo SS dei due Principati località Pagliara, piano primo, sezione censuaria San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita € 43,38Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5Confini: 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 concedente in parte; omissis livellario; omissis concedente in parte. foglio 21, particella 505, subalterno 8, indirizzo SS dei due Principati, piano primo, sezione censuaria San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 115,69Derivante 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 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.

Non 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.

50. 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: a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

51. STATO DI POSSESSO:

52. INCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

52.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

52.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

52.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

52.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

52.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

52.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata contro - Importo ipoteca: L. 102000000 -
Importo capitale: €

iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento

- Ipoteca volontaria annotata contro - Importo ipoteca: L. 220000000 -
Importo capitale: € 150000000

iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 26/04/1993 ai nn. 3878
249

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 117195,04 - Importo
capitale: € 58597,52

iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 11/11/2002 ai nn. 13649
1936

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 62502,52 - Importo
capitale: € 31251,26

iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 19/11/2003 ai nn. 15462
3151

52.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

52.2.3 Altre trascrizioni:

- contro

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

52.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

53. 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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis per la p.lla 73 sub 14 dal **ad oggi (attuale/i proprietario/i)**
(ante ventennio) In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: omissis quale livellario e omissis quali concedenti p.lla 505 sub 8 dal

ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio) In forza di atto di compravendita

55. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: omissis

Per lavori: Realizzazione capannone piano seminterrato e ampliamento/sopraelevazione per realizzazione abitazioni piani terra e primo

55. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

55. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
Norme tecniche di attuazione:	Zoan C nuove aree residenziali urbane
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

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

Superficie complessiva di circa mq **95.43**
è posto al piano primo

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni Generali dell'immobile: Residenza della moglie dell'esecutato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Accessori:

A.1 lastrico solare intestazione: , partita foglio 21 particella 505, subalterno 8, categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € ,
posto al piano primo - Sviluppa una superficie complessiva di 18,4
Valore a corpo: € **4432**

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)

A.2 22 intestazione: , partita foglio 21 particella 505, subalterno 8, categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € ,
Sviluppa una superficie complessiva di 13
Valore a corpo: € **1040**

Note: Ballatoio e rampa ad uso esclusivo

A.3 22 intestazione: , partita foglio 21 particella 505, subalterno 6, categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € ,
Sviluppa una superficie complessiva di 147,64
Valore a corpo: € **5905**

Note: Ballatoio e rampa ad uso esclusivo

5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**56. Criterio di stima:****56. Fonti di informazione:****56. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]Abitazione di tipo civile [A2]Abitazione di tipo civile [A2]	95,43	95,43	87.721,00	87.721,00
				87.721,00	87.721,00

56. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

56. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

56. Regime fiscale della vendita

6

Lotto: 8

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

57 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (Benevento) CAP: 82010 frazione: Torre Pagliara, SS dei due Principati località Torre Pagliara****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: omissis foglio 21, particella 73, subalterno 13, indirizzo SS dei due Principati Località Pagliara, piano primo, sezione censuaria San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 173,53Derivante da: (altre) del 04/05/2015 n.646.1/2015 in atti dal 04/05/2015 (protocollo BN0048926) Registrazione : deriva da Soppressione dei subb 1-2-3-4-5Confini: 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 SS dei due Principati località Torre Pagliara, piano primo, sezione censuaria San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita € 57,84Derivante 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, sezione censuaria 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.

Non 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.

58. 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: a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

59. STATO DI POSSESSO:

60. INCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

60.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

60.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

60.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

60.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

60.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

60.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata contro - Importo ipoteca: L. 102000000 -
Importo capitale: €

iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento

- Ipoteca volontaria annotata contro - Importo ipoteca: L. 220000000 -
Importo capitale: € 150000000

iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 26/04/1993 ai nn. 3878
249

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 117195,04 - Importo
capitale: € 58597,52

iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 11/11/2002 ai nn. 13649
1936

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € - Importo capitale: €
iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 19/11/2003 ai nn. 15462
3151

60.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

60.2.3 Altre trascrizioni:

- contro

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

60.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

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 Specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis per la p.lla 73 subb 13 e 7 dal **ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: omissis quale livellario e omissis quali concedenti per la particella 505 sub 9 dal **ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita

63. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: omissis

Per lavori: Realizzazione capannone piano terra e successivo ampliamento/sopraelevazione per appartamenti piani terra e primo

63. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

63. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
Norme tecniche di attuazione:	Zona C nuove aree residenziali urbane
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/ mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

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 alla camera 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 finello.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **145.33**
è posto al piano primo

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni Generali dell'immobile: Residenza della moglie dell'esecutato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	145,33	1,00	145,33
		145,33		145,33

Accessori:

- A.1 AreaSviluppa una superficie complessiva di 54,22
pavimentata esterna 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)
- A.2 22 intestazione: , partita foglio 21 particella 73, subalterno 7, categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € ,
Sviluppa una superficie complessiva di 570,07
Valore a corpo: € **11416**
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)

6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

64. Criterio di stima:

64. Fonti di informazione:

64. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area pavimentata	145,33	145,33	136.016,00	136.016,00
				136.016,00	136.016,00

64. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

64. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

64. Regime fiscale della vendita

6

Lotto: 9

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

65 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

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

Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis foglio 21, particella 73, subalterno 15, indirizzo SS dei due Principati, piano mansardato, sezione censuaria San Nicola Manfredi, categoria in corso di costruzione

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: foglio 21, particella 505, subalterno 10, indirizzo SS dei due Principati, piano sottotetto, sezione censuaria San Nicola Manfredi, categoria in corso di costruzione

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

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, sezione censuaria 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.la 73sub 11, p.la 505 sub 5, p.la 73 sub 13, p.la 505 sub 9, p.la 73 sub 15 e p.la 505 sub 10 confina con: al piano seminterrato con p.la 73 subb 8, 9 e 10; al piano terra con p.la 73 sub 7 e 11; al piano primo con p.la 73 sub 13; al piano secondo con p.la 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.

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali: La p.la 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.la 249 e di € 306,66. Allo stesso tempo così si determinano i valori di affranco che sono per la p.la 247 € 3.200,00, per la p.la 248 € 4.000,00 e per la particella 249 € 4.600,00.

66. 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: a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate
Attrazioni storiche: Non specificate
Principali collegamenti pubblici: Non specificati
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

67. STATO DI POSSESSO:

Libero

68. INCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

68.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

68.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

68.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

68.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

68.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

68.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: L. 102000000 - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento

- Ipoteca volontaria annotata contro - Importo ipoteca: L. 220000000 - Importo capitale: € 150000000

iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 26/04/1993 ai nn. 3878 249

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 117195,04 - Importo capitale: € 58597,52

iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 11/11/2002 ai nn. 13649 1936

- Ipoteca legale annotata contro - Importo ipoteca: € 62502,52 - Importo capitale: € 31251,26

iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 19/11/2003 ai nn. 15462 3151

68.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

68.2.3 Altre trascrizioni:

- contro

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

68.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

69. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis per la p.lla 73 subb. 15 e 7 dal **ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: omissis quale livellario e omissis quali concedenti p.lla 505 sub 10 dal **ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita

71. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: omissis

Per lavori: Realizzazione capannone piano seminterrato ed ampliamento/sopraelevazione per abitazioni piani terra e primo

71. Conformità edilizia:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

71. Conformità urbanistica:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
Norme tecniche di attuazione:	zona C nuove aree residenziali urbane
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato

Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione :**Fabbricato in corso di costruzione [C]**di cui al punto **A**

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 camera 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 finello.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **232.32**
è posto al piano mansardato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile è in fase di ristrutturazione interna per

consentirne l'utilizzo come civile abitazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
in costruzione	sup lorda di pavimento	232,32	1,00	232,32
		232,32		232,32

Accessori:

- A.1 22 intestazione: , partita foglio 21 particella 73, subalterno 7, categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € ,
Sviluppa una superficie complessiva di 570,07
Valore a corpo: € **11416**
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)

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

72. Criterio di stima:

72. Fonti di informazione:

72. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso 22	232,32	232,32	71.819,20	71.819,20

71.819,20

71.819,20

72. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

72. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

72. Regime fiscale della vendita

6

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 aggiornato 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:
05-05-2015 17:05:08

L'Esperto alla stima
Arch. Guglielmo Lombardi