
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Guber Spa**

contro: 


N° Gen. Rep. **37/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-05-2017 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 - Appartamento sito al piano terra di un fabbricato residenziale a tre piani Ident. Catast. f.22 p. 621/10,
002 - Appartamento sito al primo piano di un fabbricato residenziale Ident. Catast. f.22 p. 621/11 e 622,
003 - Appartamento sito al piano secondo Ident. Catast. f.22 p. 621/12,
004 - Fabbricato adibito a garage Ident. Catast. f.22 p. 621/7,8 e 9

Esperto alla stima: Arch Angela Maria Razzano
Codice fiscale: RZZNLM65D41I145L
Studio in: Via Amorosi, 84 - San Salvatore telesino
Email: angela.razzano@virgilio.it
Pec: angelamrazzano@archiworldpec.it



INDICE

- **INDICE SINTETICO** pag. 3
- **Lotto 1** pag.8
- **Lotto 2** pag.20
- **Lotto 3** pag.31
- **Lotto 4** pag.42
- **Elenco Allegati** pag.52



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via comunale San Pietro - Paduli (Benevento) - 82020

Lotto: 001 - Appartamento sito al piano terra di un fabbricato residenziale a tre piani Ident. Catast. f.22 p. 621/10

Corpo: Appartamento sito a piano terra di un fabbricato in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 22, particella 621, subalterno 10, indirizzo via Comunale San Pietro, piano T, comune PADULI, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 133, rendita € 650.74

Lotto: 002 - Appartamento sito al primo piano di un fabbricato residenziale e strada Ident. Catast. f.22 p. 621/11 e 622

Corpo: Appartamento sito al piano primo di un fabbricato in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 22, particella 621, subalterno 11, indirizzo via San Pietro, piano T-1, comune PADULI, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie 140, rendita € 759.19

[REDACTED], sezione censuaria PADULI foglio 22, particella 622, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 01 55, reddito dominicale: € 1,12, reddito agrario: € 0,64,

Lotto: 003 - Appartamento sito al piano secondo Ident. Catast. f.22 p. 621/12

Corpo: Appartamento a piano secondo di un fabbricato sito in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 22, particella 621, subalterno 12, indirizzo via San Pietro, piano 2, comune PADULI, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie mq 141, rendita € 704.96

Lotto: 004 - Fabbricato adibito a garage Ident. Catast. f.22 p. 621/7-8 e 9

Corpo: Fabbricato adibito a garage, attualmente intercluso. Sito nei pressi di via S.Pietro in comune di Paduli (BN)

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 22, particella 621, subalterno 7, indirizzo via San Pietro, piano S1-T, comune PADULI, categoria C/6, classe 1, consistenza 21, superficie 25, rendita € 56.40

foglio 22, particella 621, subalterno 8, indirizzo via San Pietro, piano S1-T, comune PADULI, categoria C/6, classe 1, consistenza 21, superficie 24, rendita € 56.40

foglio 22, particella 621, subalterno 9, indirizzo via San Pietro, piano S1-T, comune PADULI, ca-



tegoria C/6, classe 1, consistenza 21, superficie 25, rendita € 56.40

2. Stato di possesso

Bene: via comunale San Pietro - Paduli (Benevento) - 82020

Lotto: 001 - Appartamento sito al piano terra di un fabbricato residenziale a tre piani Ident. Catast. f.22 p. 621/10

Corpo: Appartamento sito a piano terra di un fabbricato in via San Pietro (traversa Convento), nel comune di Paduli (BN)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Appartamento sito al primo piano di un fabbricato residenziale Ident. Catast. f.22 p. 621/11

Corpo: Appartamento a piano primo di un fabbricato sito in via San Pietro (traversa Convento), nel comune di Paduli (BN)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003 - Appartamento sito al piano secondo Ident. Catast. f.22 p. 621/12

Corpo: Appartamento a piano secondo di un fabbricato sito in via San Pietro (traversa Convento) nel comune di Paduli (BN)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 004 - Fabbricato adibito a garage Ident. Catast. f.22 p. 621/1 e p. 622 porzione

Corpo: Fabbricato adibito a garage, attualmente intercluso. Sito nei pressi di via S.Pietro (traversa Convento) in comune di Paduli (BN)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via comunale San Pietro - Paduli (Benevento) - 82020

Lotto: 001 - Appartamento sito al piano terra di un fabbricato residenziale a tre piani Ident. Catast. f.22 p. 621/10

Corpo: Appartamento sito a piano terra di un fabbricato in via S.Pietro (traversa Convento), nel comune di Paduli (BN)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Appartamento sito al primo piano di un fabbricato residenziale Ident. Catast. f.22 p. 621/11 e 622

Corpo: Appartamento a piano primo di un fabbricato sito in via S.Pietro (traversa Convento), nel comune di Paduli (BN)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Appartamento sito al piano secondo Ident. Catast. f.22 p. 621/12

Corpo: Appartamento a piano secondo di un fabbricato sito in via S.Pietro (traversa Convento), nel comune di Paduli (BN)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Lotto: 004 - Fabbricato adibito a garage Ident. Catast. f.22 p. 621/1 e p. 622 porzione

Corpo: Fabbricato adibito a garage, attualmente intercluso. Sito nei pressi di via S.Pietro (traversa Convento) in comune di Paduli (BN)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via comunale San Pietro - Paduli (Benevento) - 82020

Lotto: 001 - Appartamento sito al piano terra di un fabbricato residenziale a tre piani Ident. Catast. f.22 p. 621/10

Corpo: Appartamento sito a piano terra di un fabbricato in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)

Creditori Iscritti: Molisannio SPA, Banca di Credito Cooperativo Irpinia SCRL, [REDACTED], Unicrediti Banca D'Impresa SPA, SARI SANNITICA SPA RISCOSSIONI

Lotto: 002 - Appartamento sito al primo piano di un fabbricato residenziale e strada di accesso Ident. Catast. f.22 p. 621/11 e 622

Corpo: Appartamento a piano primo di un fabbricato sito in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)

Creditori Iscritti: Molisannio SPA, Banca di Credito Cooperativo Irpinia SCRL, [REDACTED], Unicrediti Banca D'Impresa SPA, Equitalia Polis SPA

Lotto: 003 - Appartamento sito al piano secondo Ident. Catast. f.22 p. 621/12

Corpo: Appartamento a piano secondo di un fabbricato sito in traversa Convento, nel comune di Paduli (BN)

Creditori Iscritti: Molisannio SPA, Banca di Credito Cooperativo Irpinia SCRL, Unicrediti Banca D'Impresa SPA

Lotto: 004 - Fabbricato adibito a garage Ident. Catast. f.22 p. 621/1 e p. 622 porzione

Corpo: Fabbricato adibito a garage, attualmente intercluso. Sito nei pressi di via S.Pietro in comune di Paduli (BN)

Creditori Iscritti: Molisannio SPA, Banca di Credito Cooperativo Irpinia SCRL, [REDACTED], Unicrediti Banca D'Impresa SPA, SARI SANNITICA SPA RISCOSSIONI, Equitalia Polis SPA

5. Comproprietari

Beni: via comunale San Pietro - Paduli (Benevento) - 82020

Lotto: 001 - Appartamento sito al piano terra di un fabbricato residenziale a tre piani Ident. Catast. f.22 p. 621/10

Corpo: Appartamento sito a piano terra di un fabbricato in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno oltre i due debitori

Lotto: 002 - Appartamento sito al primo piano di un fabbricato residenziale Ident. Catast. f.22 p. 621/11 e 622

Corpo: Appartamento a piano primo di un fabbricato sito in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)



Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno oltre i due debitori

Lotto: 003 - Appartamento sito al piano secondo Ident. Catast. f.22 p. 621/12

Corpo: Appartamento a piano secondo di un fabbricato sito in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno oltre i due debitori

Lotto: 004 - Fabbricato adibito a garage Ident. Catast. f.22 p. 621/7,8 e 9

Corpo: Fabbricato adibito a garage, attualmente intercluso. Sito nei pressi di via S.Pietro in comune di Paduli (BN)

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno oltre i due debitori

6. Misure Penali

Beni: via comunale San Pietro - Paduli (Benevento) - 82020

Lotto: 001 - Appartamento sito al piano terra di un fabbricato residenziale a tre piani Ident. Catast. f.22 p. 621/10

Corpo: Appartamento sito a piano terra di un fabbricato in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Appartamento sito al primo piano di un fabbricato residenziale Ident. Catast. f.22 p. 621/11 e 622

Corpo: Appartamento a piano primo di un fabbricato sito in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Appartamento sito al piano secondo Ident. Catast. f.22 p. 621/12

Corpo: Appartamento a piano secondo di un fabbricato sito in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Fabbricato adibito a garage Ident. Catast. f.22 p. 621/7,8 e 9

Corpo: Fabbricato adibito a garage, attualmente intercluso. Sito nei pressi di via S.Pietro in comune di Paduli (BN)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via comunale San Pietro - Paduli (Benevento) - 82020

Lotto: 001 - Appartamento sito al piano terra di un fabbricato residenziale a tre piani Ident. Catast. f.22 p. 621/10

Corpo: Appartamento sito a piano terra di un fabbricato in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Appartamento sito al primo piano di un fabbricato residenziale e strada privata



Ident. Catast. f.22 p. 621/11 e 622

Corpo: Appartamento a piano primo di un fabbricato sito in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Appartamento sito al piano secondo Ident. Catast. f.22 p. 621/12

Corpo: Appartamento a piano secondo di un fabbricato sito in traversa Convento, nel comune di Paduli (BN)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Fabbricato adibito a garage Ident. Catast. f.22 p. 621/7,8 e 9

Corpo: Fabbricato adibito a garage, attualmente intercluso. Sito nei pressi di via S.Pietro in comune di Paduli (BN)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via comunale San Pietro - Paduli (Benevento) - 82020

Lotto: 001 - Appartamento sito al piano terra di un fabbricato residenziale a tre piani Ident. Catast. f.22 p. 621/10

Prezzo da libero: € 95.191,45

Prezzo da occupato: € //

Lotto: 002 - Appartamento sito al primo piano di un fabbricato residenziale e strada privata Ident. Catast. f.22 p. 621/11 e 622

Prezzo da libero: € 115.458,00

Prezzo da occupato: € //

Lotto: 003 - Appartamento sito al piano secondo Ident. Catast. f.22 p. 621/12

Prezzo da libero: € 106.908,00

Prezzo da occupato: € //

Lotto: 004 - Fabbricato adibito a garage Ident. Catast. f.22 p. 621/7,8 e 9

Prezzo da libero: € 9.495,00

Prezzo da occupato: € //



Beni in **Paduli (Benevento)**
Località/Frazione
via comunale San Pietro

Lotto: 001 - Appartamento sito al piano terra di un fabbricato residenziale a tre piani Ident. Catast. f.22 p. 621/10



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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento sito a piano terra di un fabbricato in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Paduli (Benevento) CAP: 82020, via San Pietro

Note: Il fabbricato nel suo complesso è dotato di vano scala e spazi esterni comuni anche alle altre due unità facenti parte dell'intero immobile. Detti spazi sono adibiti a giardino e parzialmente pavimentati a formare percorsi pedonali, è inoltre dotato di forno a legna comune. Il bene non è provvisto invece di accessori quali garage e/o cantina.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]



██████████, foglio 22, particella 621, subalterno 10, indirizzo via San Pietro, piano T, comune PADULI, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 133, rendita € 650.74

Derivante da: Porzionedi particella 621/1 - Variazioni pratica Docfa approv. 28-6-2017 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni. Variazione del 09/01/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Il fabbricato è stato costruito su ex particella 440 foglio 22 del NCT di Benevento.

Confini: Il lotto confina sulla verticale, con la particelle 621 sub 11. Allo stesso piano con vano scala comune. L'intero fabbricato confina con part. 622, part. 146 e strada comunale di accesso.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Le difformità geometriche catastali riscontrate al momento dei sopralluoghi, sono state sanate con presentazione d DOCFA, nel corso della redazione del presente rapporto di stima. Si evidenzia tuttavia che detto bene sia prima che dopo la presentazione della pratica catastale di cui sopra, risulta inquadrato nella categoria A/2 identificato dunque come abitazione civile. Si è ritenuto di non dover effettuare correzioni catastali a partire dalla diversa destinazione autorizzata con Concessione Edilizia, poichè tutte le caratteristiche del bene, nonchè il suo utilizzo, è consono a destinazione residenziale. Per ulteriori precisazioni si veda il capitolo riguardante la situazione Urbanistica ed Edilizia.

Note generali: La particella 621 (ente urbano) è stata originata nel 1993 con tipo mappale del 4-9-93 n. 22318. Antecedentemente, il terreno su cui è stato costituito l'intero immobile staggito, era indicato con part. 440, soppressa con medesimo tipo mappale. A sua volta detta particella del NCT, 440 era stata originata dalle particelle 146 e 505.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto oggetto di stima è composto da un appartamento al piano terra di fabbricato a destinazione residenziale. L'immediato intorno è costituito da similari fabbricati isolati, mono o multi familiari. Nei pressi si trova anche il convento della Madonna di Loreto (frati minori). Non lontano è sito il fulcro della vita sociale e pubblica del paese, con la sede del comune, della scuola di primo grado e di numerose attività commerciali e terziarie.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e piccolo commercio

Importanti centri limitrofi: è ubicato in prossimità della città di Benevento, è direttamente accessibile dal trasporto ferroviario per l'esistenza di un'apposita stazione all'interno dell'agglomerato stesso.

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: Convento e chiesa di S. Maria di Loreto; chiesa di San Bartolomeo, chiesa di San Giovanni, chiesa di San Rocco, palazzo Coscia..

Principali collegamenti pubblici: Autobus extraurbani, principali collegamenti distanti 9 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è arredato ed organizzato per assolvere una funzione residenziale in tutti gli ambienti sebbene al momento del sopralluogo risultasse disabitato. Presso l'Agenzia delle Entrate,



è stato invece acquisito un Contratto di Comodato, che si allega alla presente relazione. Detto contratto, stipulato con decorrenza dal 09-05-2016 (con durata di anni 4) è stato registrato il 10 maggio 2016 al n. 1158. La registrazione del contratto è successiva alla data del Pignoramento. Si rimanda in ogni caso, alla relazione del custode nominato.

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:

- Pignoramento a favore di Molisannio SPA contro [REDACTED]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO BN in data ai nn. 2941 iscritto/trascritto a Benevento in data 17/10/2008 ai nn. 12395/9223;

[REDACTED]mento a favore di Banca di Credito Cooperativo Irpinia SCRL contro [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: TRIB BN 22-01-2015 iscritto/trascritto a Benevento in data 02/03/2015 ai nn. 2141/1850;

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 volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Irpinia SCRL contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUI ; Importo ipoteca: € 650000; Importo capitale: € 325000 ; A rogito di NOTAIO SANGIUOLO in data 26/03/2003 ai nn. 45761; Iscritto/trascritto a Benevento in data 28/03/2003/737 ; Note: Annotamento n.1795 del 17-12-2010 - surroga parziale a favore di [REDACTED]

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Irpinia SCRL contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 65000 ; A rogito di NOTAIO SANGIUOLO in data 20/07/2004 ai nn. 49344; Iscritto/trascritto a Benevento in data 22/07/2004 ai nn. 11128/2957 ; Note: Annotamento n.1790 del 16-12-2010 - surroga parziale a favore di [REDACTED]

- Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA LEGALE DEL 24-10-2006; Importo ipoteca: € 10959,20; Importo capitale: € 5479,60 ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 22/11/2006 ai nn. 16761/4362

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Unicrediti Banca D'Impresa SPA contro



; Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 30-06-2006; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di PUBBLICO UFFICIALE TRIB ROMA in data 30/06/2006 ai nn. 38443; Iscritto/trascritto a Benevento in data 07/03/2008 ai nn. 2844/376

██████████ e annotata; A favore di SARI SANNITICA SPA RISCOSSIONI contro ██████████
; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 31343,42; Importo capitale: € 15671,71 ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 02/02/2006/427

4.2.2 *Pignoramenti*: Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni*: Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*: Nessuna.

4.3 **Misure Penali**: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non esiste alcun condominio-

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: IMU 830 euro

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

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non è garantita l'accessibilità e/o visitabilità come definita dal D.M. 236/89. Nonostante il livello "piano terra", l'ingresso è dotato di tre gradini a scendere, poichè su tale lato il solaio di piano risulta più basso. Inoltre la sistemazione esterna è realizzata con vari gradoni che colmano i dislivelli esistenti nel lotto creando ulteriori barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Redatto dalla scrivente. Esso si riporta in allegato, completo del codice identificativo regionale, derivante dall'avvenuta registrazione.

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Sono consigliati interventi per messa in opera valvole termoregolatrici ed infissi esterni con elementi a bassa dispersione e vetri basso emissivi.

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

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████ ██████████



██████████ dal 16/07/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di acquisto di fabbricato in costruzione - a rogito di notaio M. Prozzo di Benevento , in data 11/06/1981, ai nn. ; registrato a Benevento, in data 16/07/1981, ai nn. 3919/mod 1vol 40; trascritto a Benevento , in data 16/07/1981, ai nn. 6024/6514.

Note: Con tale atto, i debitori eseguiti acquistavano il fabbricato a tre piani, di cui all'epoca esisteva solo la struttura.

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████ ██████████

██████████ dal 11/06/1982 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di donazione di restante porzione di lotto, su cui verranno costruiti anche i garages - a rogito di notaio M. Delli Veneri, in data 11/06/1982, ai nn. ; registrato a Benevento, in data 17/06/1982, ai nn. 3448/I; trascritto a Benevento , in data 18/06/1982, ai nn. 4992/5504.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1587/1983

Intestazione: ██████████ e ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla Concessione Edilizia 1311/1978, con diversa distribuzione degli ambienti rispetto al progetto approvato e costruzione garages.

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/07/1982 al n. di prot. 4202

Rilascio in data 02/12/1983 al n. di prot. 1587

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Data la mancanza del certificato di agibilità, è stato necessario valutare la regolarità di tutti gli aspetti che saranno in seguito necessari al materiale rilascio di detto certificato. E' stato a tal fine, acquisito il collaudo delle strutture, come depositate presso gli Uffici del Genio Civile di Benevento. Dallo studio degli atti è emerso che il deposito eseguito, corredato di relazione struttura ultimata e collaudo era relativo all'architettonico così come presentato in originaria Richiesta di Concessione Edilizia e non già alla Variante. Si evidenzia tuttavia che la struttura, intesa come pilastri e travi ed anche sovraccarichi, non presenta variazioni tra le due richieste succitate.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del Certificato di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: Acquisizione certificazione mancante.

Descrizione delle opere da sanare: Al fine del rilascio del Certificato di agibilità, sarà necessario acquisire la Dichiarazione di rispondenza degli impianti, ed effettuare la richiesta presso gli uffici comunali.

Acquisizione Certificato di Agibilità: € 1.600,00

Certificato di rispondenza impianti: € 800,00

Oneri Totali: **€ 2.400,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazioni distributive interne, variazione di posizione di un tompagno esterno, e lievi differenze nei prospetti approvati.

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Assenza di quattro tramezzi, essi nel progetto presentato suddividono quello che allo stato, è un grande salone. Il tompagno a chiusura della camera indipendente che prospetta verso la strada privata, risulta arretrato di circa 30 cm. E' stato dunque realizzato un ambiente



più piccolo del previsto. Infine un balcone è stato trasformato in finestra, ed un altro, è stato realizzato di dimensioni quasi doppie rispetto a quanto autorizzato.

Permesso di costruire in sanatoria: € 2.200,00

Oneri Totali: **€ 2.200,00**

Note: Le spese occorrenti sono comprensive di spese tecniche.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione d'uso

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (esso costituisce a tutti gli effetti, pratica unica con le regolarizzazioni di cui al punto precedente)

Descrizione delle opere da sanare: Per il bene, destinato a laboratorio artigiano, si prevede un cambio, al fine di regolarizzare l'effettiva funzione svolta dal bene corrispondente a residenza.

Note: I relativi oneri sono compresi nella regolarizzazione delle difformità di cui al precedente punto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del. di C.P. 150 del 03-12-2003 con le modifiche ed adeguamenti introdotti a seguito del D.P.G.R.C. 0237 del 16-04-2004 (ammissione al visto di conformità)
Zona omogenea:	B2 Completamento rado del tessuto urbano moderno
Norme tecniche di attuazione:	Le zone B2 comprendono la parte edilizia a destinazione prevalentemente residenziale di recente formazione. Il piano si attua per intervento diretto. Per approfondimento si rimanda all'estratto delle NTA, in allegato al presente rapporto di stima.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,36 mc/mq
Rapporto di copertura:	non previsto dalle NTA
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	non previsto dalle NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Dopo la divisione in lotti, qualsiasi potenziale edificatorio non può essere sfruttato da una sola porzione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento sito a piano terra di un fabbricato in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)**

Il bene consiste in una unità immobiliare utilizzata ad appartamento. Esso è posto al piano terra di un fabbricato a tre piani, tutti fuori terra, sito in via San Pietro del comune di Paduli. Il fabbricato di appartenenza, è a sua volta compreso in un'area libera (comune a tutte le unità) adibita a giardino con zone pavimentate per permettere una fruizione pedonale. Lo spazio comune è provvisto anche di un forno a legna, utilizzabile da tutte le unità. Il bene è dotato di accesso da vano scala comune, e di un secondo accesso esclusivo che lo collega allo spazio esterno comune. La superficie lorda interna complessiva è pari a 132,86 mq. è composta di tre camere indipendenti, un ingresso-disimpegno, un bagno, un ripostiglio sottoscala attrezzato anche con alcuni pezzi igienici, ed un ulteriore grande ambiente arredato a cucina, soggiorno, pranzo. Le altezze utili interne sono pari a 2,75 m., per tutti gli ambienti a meno del vano ricavato sottoscala. Il bene è identificato catastalmente al NCEU di Benevento, al foglio 22, part. 622/10. Si evidenzia che la sua destinazione d'uso, come assentita con relativo titolo autorizzativo, prevedeva che fosse realizzato un "laboratorio di analisi cliniche", mentre ad oggi tutte le sue caratteristiche indicano un uso dell'immobile esclusivamente residenziale. Esso è composto di zona giorno con salotto pranzo ed angolo cottura, nonché di una zona notte con due camere da letto ed un bagno. E' presente inoltre anche un ripostiglio - lavanderia. Si sono stimati i costi necessari al cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione, insieme alla regolarizzazione di abusi minori, si veda il capitolo "situazione edilizia ed urbanistica", si evidenzia tuttavia che essi coincidono con la regolarizzazione edilizia ed escludono la necessità di effettuare alcuna opera.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,86**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: fine anni '80

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. //

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione delle aree comuni esterne e delle finiture esterne del fabbricato, sono ad oggi, scarse. Si osservano distacchi negli intonaci di facciata. Anche gli infissi, in legno tintato, necessitano di intervento di ripristino della tinteggiatura di superficie, a tratti staccata dal supporto. I pavimenti interni in monocottura, risultano in buono stato le porte interne in legno tintato noce, a pannello cieco o invetriato. Nei bagni sono montati pavimenti e rivestimenti ceramici di colore chiaro, a tutt'altezza anch'essi in buono stato. La dotazione impiantistica è costituita da impianto di riscaldamento con caldaie a gas e radiatori privi di termoregolazione, impianto elettrico autonomo sottotraccia e impianto idrico-sanitario. Si evidenzia che la dotazione impiantistica, come già gli arredi presenti, e la distribuzione degli spazi interni, ri-



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**
- Note: Manca materiale allaccio.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti**
- Note: A giugno 2017, a meno di ulteriori proroghe, ai sensi del DM 37/2008, risulterà necessaria l'installazione di termostato su ogni radiatore. Ad oggi essi risultano sprovvisti di tale corredo.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	anni '80
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Può essere ottenuto un Certificato di Rispondenza dell'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas ed elementi radianti in ghisa
Stato impianto	normale
Potenza nominale	25 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	anni '80
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Manca Iscrizione al Catasto Regionale. Il Libretto degli Impianti è aggiornato all'anno 2016

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Note	Trattasi di un'unica macchina montata nella zona giorno, attualmente in disuso.
------	---

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata è la superficie lorda comprensiva al 100% dei muri interni e perimetrali, al 50% di muri a confine con altra ditta. La superficie lorda di terrazzo e balcone è considerata al 30% fino a 25 mq. l'eccedenza è invece calcolata al 10%. Circa la valorizzazione, come detto, la destinazione di riferimento è quella residenziale. Pertanto si tiene in conto che l'Agenzia Omi fornisce valori di zona oscillanti tra 850 e 1100 euro per destinazioni simili. Dalle indagini effettuate presso altri osservatori, agenzie immobiliari, ecc. risulta che il valore del bene, si attesta almeno sui 900 euro/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	132,86	1,00	132,86
Sup. Esterna con scala	sup lorda di pavimento	5,57	0,30	1,67
		138,43		134,53

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il criterio di stima adottato è la stima sintetico parametrica semplificata. A partire dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto, sono stati individuati, nel mercato immobiliare di riferimento, i prezzi di beni analoghi, tali da poter effettuare scale di valori rispetto alle quali calcolare una media. Ad essa potranno essere applicati dei coefficienti correttivi, in positivo e negativo, che terranno conto delle differenti e puntuali condizioni del bene in oggetto, a confronto della "condizione più frequente" di immobili simili, riscontrabile nella stessa



zona. Detto valore rappresenta il più probabile prezzo al quale, in regime di libero mercato, il bene potrebbe essere venduto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Site in zone limitrofe, e comunque interessate a beni appartenenti allo stesso comprensorio dell'immobile in oggetto.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi di zona relativi al II semestre 2016, per destinazione residenziale in porzione di fabbricato (abitazione civile) indicati nella Banca dati Omi dell'Agenzia delle Entrate, oscillanti da 850 a 1000 euro/mq. Si stima per il bene in oggetto, un valore non maggiore di 900 euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento sito a piano terra di un fabbricato in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN). Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il criterio di stima sintetica comparativa planimetrica ha previsto due distinti passaggi:

- la determinazione del parametro parametrico di riferimento
- il calcolo della superficie commerciale

Definiti questi valori, la stima del bene immobile risulta dal prodotto di essi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	134,53	€ 900,00	€ 121.077,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.077,00
Valore corpo			€ 121.077,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.077,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.077,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sito a piano terra di un fabbricato in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)	Abitazione di tipo civile [A2]	134,53	€ 121.077,00	€ 121.077,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.161,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 3.124,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:



Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.191,45
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 95.191,45



Lotto: 002 - Appartamento sito al primo piano di un fabbricato residenziale Ident. Catast. f.22 p. 621/11 e 622



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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento a piano primo di un fabbricato sito in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Paduli (Benevento) CAP: 82020, via San Pietro

Note: Il fabbricato nel suo complesso è dotato di scala e spazi esterni comuni anche alle altre due unità facenti parte dell'intero immobile. Detti spazi sono adibiti a giardino e parzialmente pavimentati a formare percorsi pedonali, è presente anche un forno a legna. Il bene non è dotato di accessori quali garage e/o cantina. Infine è stato associato a questo lotto di vendita, una particella di terreno contigua, adibita oggi a strada. Questa unità possiede infatti un ingresso con scala di esclusiva proprietà, esattamente sul fronte laterale dove si trova anche tale strada. Le altre unità accedono invece dal lato opposto oppure dal fronte posteriore completamente interno al lotto.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]



██████████, foglio 22, particella 621, subalterno 11, indirizzo via San Pietro, piano T-1, comune PADULI, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie 140, rendita € 759.19
Derivante da: Porzionedi particella 621/2 - Variazioni pratica Docfa approv. 28-6-2017 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni. Precedentemente Variazione del 09/01/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il lotto confina sulla verticale, con le particelle 621 sub 10 e 12. Allo stesso piano con vano scala comune. L'intero fabbricato confina con part. 622, part. 146 e strada comunale di accesso.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ il ██████████, sezione censuaria PADULI, foglio 22, particella 622, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 01 55, reddito dominicale: € 1,12, reddito agrario: € 0,64
Derivante da: Al 4 settembre 1993 tipo mappale 22318.1/1993. Frazionamento di particella 440 di estensione are 08 20 e soppressione della particella 505, tutte al foglio 22.

Note: Strada

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: per la particella 621/11, le lievissime difformità catastali riscontrate sono state sanate con presentazione di DOCFA, nel corso della redazione del presente rapporto di stima.

Note generali: La particella 621 (ente urbano) è stata originata nel 1993 con tipo mappale del 4-9-93 n. 22318. Antecedentemente, il terreno su cui è stato costituito l'intero immobile staggito, era indicato con part. 440, soppressa con medesimo tipo mappale. A sua volta detta particella del NCT, 440 era stata originata dalle particelle 146 e 505.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto oggetto di stima è composto da una unità abitativa (piano primo), costituente porzione di fabbricato residenziale. Nell'immediato intorno sono presenti fabbricati isolati similari, mono o multi familiari, con destinazione residenziale. Nei pressi si trova anche il convento della Madonna di Loreto (frati minori). Non lontano è sito il fulcro della vita sociale e pubblica del paese, con la sede del comune, della scuola di primo grado e di numerose attività commerciali e terziarie.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e piccolo commercio

Importanti centri limitrofi: è ubicato in prossimità della città di Benevento, è direttamente accessibile dal trasporto ferroviario per l'esistenza di un'apposita stazione all'interno dell'agglomerato stesso.

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: Convento e chiesa di S. Maria di Loreto; chiesa di San Bartolomeo, chiesa di San Giovanni, chiesa di San Rocco, palazzo Coscia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus extraurbani, principali collegamenti distanti 9 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è arredato in tutti gli ambienti. Al momento del sopralluogo risultava disabitato. Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate, non risultano registrazioni di atti di affitto



oppure di comodato, aventi ad oggetto il bene.

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:

- Pignoramento a favore di Molisannio SPA contro [REDACTED]; A rogito di UFFICALE GIUDIZIARIO BN in data ai nn. 2941 iscritto/trascritto a Benevento in data 17/10/2008 ai nn. 12395/9223;

[REDACTED] ento a favore di Banca di Credito Cooperativo Irpinia SCRL contro [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: TRIB BN 22-01-2015 iscritto/trascritto a Benevento in data 02/03/2015 ai nn. 2141/1850;

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 per la particella 621/11; per la part. 622 si rimanda alla lettura integrale del titolo di proprietà, che indica la particella come fondo servente (di passaggio, per reti idriche e di scarico), per la particella più interna quale la 146.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Irpinia SCRL contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUIO ; Importo ipoteca: € 650000; Importo capitale: € 325000 ; A rogito di NOTARIO SANGIUOLO in data 26/03/2003 ai nn. 45761; Iscritto/trascritto a Benevento in data 28/03/2003/737 ; Note: Annotamento n.1795 del 17-12-2010 - surroga parziale a favore di [REDACTED]

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Irpinia SCRL contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 65000 ; A rogito di NOTARIO SANGIUOLO in data 20/07/2004 ai nn. 49344; Iscritto/trascritto a Benevento in data 22/07/2004 ai nn. 11128/2957 ; Note: Annotamento n.1790 del 16-12-2010 - surroga parziale a favore di [REDACTED]

- Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA LEGALE DEL 24-10-2006; Importo ipoteca: € 10959,20; Importo capitale: € 5479,60 ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 22/11/2006 ai nn. 16761/4362



██████████ziale annotata; A favore di Unicredit Banca D'Impresa SPA contro ██████████
; Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 30-06-
2006; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di PUBBLICO
UFFICIALE TRIB ROMA in data 30/06/2006 ai nn. 38443; Iscritto/trascritto a Beneven-
to in data 07/03/2008 ai nn. 2844/376

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Polis SPA contro ██████████; De-
rivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 38856,66; Importo capitale: €
19428,33 ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 20/01/2009/68

4.2.2 *Pignoramenti*: Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni*: Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*: Nessuna.

4.3 Misure Penali Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: IMU 969,33 euro

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste condominio

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non è garantita l'accessibilità e/o visitabilità come definita dal D.M. 236/89. A tal fine i locali dovrebbero infatti essere dotati di impianti di sollevamento, dato il livello di piano (primo), ed invece non lo sono. Inoltre anche la sistemazione esterna è dotata di vari gradoni che colmano i dislivelli esistenti nel lotto creando barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo spazio esterno è attrezzato con forno a legna.

Attestazione Prestazione Energetica: Redatta dalla scrivente, in corso di redazione del presente rapporto di stima. Essa si allega, completa del codice identificativo regionale, derivante dall'avvenuta registrazione.

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Sono consigliati interventi per messa in opera valvole termoregolatrici ed infissi esterni con elementi a bassa dispersione e vetri basso emissivi.

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

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 16/07/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di acquisto di fabbricato in costruzione - a rogito di notaio M. Prozzo di Benevento , in data 11/06/1981, ai nn. ; registrato a Benevento, in data 16/07/1981, ai nn. 3919/mod 1vol 40; trascritto a Benevento , in data 16/07/1981, ai nn. 6024/6514.

Note: Con tale atto, i debitori eseguiti acquistavano il fabbricato a tre piani, di cui all'epoca esisteva solo la struttura.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 11/06/1982 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di donazione di restante porzione di lotto, su cui verranno costruiti anche i garages - a rogito di notaio M. Delli Veneri, in data 11/06/1982, ai nn. ; registrato a Benevento, in data 17/06/1982, ai nn. 3448/l; trascritto a Benevento , in data 18/06/1982, ai nn. 4992/5504.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1587/1983

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla Concessione Edilizia 1311/1978, con diversa distribuzione degli ambienti rispetto al progetto approvato e costruzione garages.

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/07/1982 al n. di prot. 4202

Rilascio in data 02/12/1983 al n. di prot. 1587

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Data la mancanza del certificato di agibilità, è stato necessario valutare la regolarità di tutti gli aspetti che saranno in seguito necessari al materiale rilascio di detto certificato. E' stato a tal fine, acquisito il collaudo delle strutture, come depositate presso gli Uffici del Genio Civile di Benevento. Dallo studio degli atti è emerso che il deposito eseguito, corredato di relazione struttura ultimata e collaudo era relativo all'architettonico così come presentato in originaria Richiesta di Concessione Edilizia e non già alla Variante. Si evidenzia tuttavia che la struttura, intesa come pilastri e travi ed anche sovraccarichi, non presenta variazioni tra le due richieste succitate.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del Certificato di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: Acquisizione certificazione mancante.

Descrizione delle opere da sanare: Al fine del rilascio del Certificato di agibilità, sarà necessario acquisire la Dichiarazione di rispondenza degli impianti, ed effettuare la richiesta presso gli uffici comunali.

Acquisizione Certificato di Agibilità: € 1.600,00

Certificato di rispondenza impianti: € 800,00

Oneri Totali: € 2.400,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del. di C.P. 150 del 03-12-2003 con le modifiche ed adeguamenti introdotti a seguito del D.P.G.R.C. 0237 del 16-04-2004 (ammissione al visto di conformità)
Zona omogenea:	B2 Completamento rado del tessuto urbano moderno
Norme tecniche di attuazione:	Le zone B2comprendono la parte edilizia a destinazione prevalentemente residenziale di recente formazione.Il piano si attua per intervento diretto. Per approfondimento si rimanda all'estratto delle NTA, in allegato al presente rapporto di stima.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,36 mc/mq
Rapporto di copertura:	non previsto dalle NTA
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	non previsto dalle NTA
Altro:	Dopo la divisione in lotti, qualsiasi potenziale edificatorio non può essere sfruttato da una sola porzione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento a piano primo di un fabbricato sito in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)

L'unità abitativa è posta al piano primo di un fabbricato a tre piani, tutti fuori terra, sito in via San Pietro del comune di Paduli. Il fabbricato di appartenenza, è a sua volta compreso in un'area libera (comune a tutte le unità) adibita a giardino con zone pavimentate che ne permettono la fruizione pedonale ed un forno a legna. Il bene è dotato di accesso da vano scala comune, e di un secondo accesso esclusivo, sul lato opposto, costituito da una scala aperta, a due rampe poste ad L, che collega il bene allo spazio esterno comune ed oltre, alla strada privata laterale, che costituisce accesorio a detto lotto. La superficie lorda interna complessiva è pari a 129,73 mq., sono presenti inoltre tre balconi per una superficie pari a 33,04 mq., oltre alla scala esterna esclusiva di 12,98 mq(calcolati in proiezione a terra) ed alla strada privata di accesso di circa 155 mq.. Esso è dotato di uno spazio unico di ingresso, con funzione di pranzo-soggiorno, ed una zona disimpegnata a cui può accedersi alle due camere da letto, ai due bagni ed alla cucina abitabile. Le altezze utili interne sono pari a 2,97 m., per tutti gli ambienti. Il bene è identificato catastalmente al NCEU di Benevento, al foglio 22, part. 621/11 e 622.



1. Quota e tipologia del diritto1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **175,75**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: anni '80

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,97

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. //

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione delle aree comuni esterne e delle finiture esterne del fabbricato, sono ad oggi, scarse. Si osservano distacchi negli intonaci di facciata. Anche gli infissi, in legno tintato, necessitano di intervento di ripristino della tinteggiatura di superficie, a tratti staccata dal supporto. I pavimenti interni in paquet tipo afrosomia, risultano in buono stato, almeno per le porzioni visibili non occupate da arredi pesanti e fissi, e così anche le porte interne in legno tintato noce, a pannello cieco o invetriato. Nei bagni sono montati pavimenti e rivestimenti ceramici a tutt'altezza anch'essi in buono stato. La dotazione impiantistica è costituita da un impianto di allarme in disuso (anche se sono presenti rilevatori volumetrici e sirena di allarme esterna), impianto di riscaldamento con caldaie a gas e radiatori privi di termoregolazione, impianto elettrico autonomo sottotraccia e impianto idrico-sanitario. Si evidenziano tracce di umido in tramezzo a confine tra wc e ripostiglio.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: pavimento monocottura 12x6 condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone



Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle in monocottura dim. varie** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **mattonelle in monocottura** condizioni: **buone**

Impianti:

Antifurto tipologia: **a radars** combinatore tel.: **assente** condizioni: **scarse**
 - Note: In disuso

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **sufficienti**
 - Note: Impianto realizzato in data antecedente al 2008. Deve essere acquisita la "Dichiarazione di Rispondenza". Tale documentazione sarà necessaria per l'ottenimento del certificato di Agibilità, ad oggi assente.

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**
 - Note: Manca materiale allaccio.

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti**
 - Note: A giugno 2017, a meno di ulteriori proroghe, ai sensi del DM 37/2008, risulterà necessaria l'installazione di termostati su ogni radiatore. Ad oggi essi risultano sprovvisti di tale corredo.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Epoca di realizzazione/adequamento	anni '80
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Può essere ottenuto un Certificato di Rispondenza dell'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas ed elementi radianti in ghisa
Stato impianto	normale
Potenza nominale	25 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	anni '80
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Manca Libretto dell'Impianto ed Iscrizione al Catasto Regionale.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Trattasi di un'unica macchina montata nella zona giorno, attualmente in disuso.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata è la superficie lorda comprensiva al 100% dei muri interni e perimetrali, al 50% di muri a confine con altra ditta. La superficie lorda di terrazzo e balcone è considerata al 30% fino a 25 mq. l'eccedenza è invece calcolata al 10%. Circa la valorizzazione, si tiene in conto che l'agenzia Omi fornisce valori di zona oscillanti tra 850 e 1100 euro per destinazioni similari. Dalle indagini effettuate presso altri osservatori, agenzie immobiliari, ecc. risulta che il valore del bene, si attesta almeno sui 1000 euro/mq.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	129,73	1,00	129,73
balconi	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
eccedenza balconi	sup lorda di pavimento	8,04	0,10	0,80
scala esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	12,98	0,10	1,30
		175,75		139,33

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

Appartamento a piano primo di un fabbricato sito in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)

1. Area estera -Strada privata

Valore a corpo: **€ 3000**

Note: Trattasi di terreno adibito a strada, soggetto a servitù di passaggio per l'originario fondo di maggiore estensione indicato oggi con particella 146 dello stesso foglio 22. Gravata inoltre da servitù di acquedotto e di scarico per lo stesso fondo di cui sopra. La sua destinazione, come da Piano Regolatore Vigente è strada. Attualmente essa è rifinita con tappeto in asfalto della stessa fattura di quello eseguito sulla via comunale. Non è stato possibile tuttavia, stabilire chi e quando abbia eseguito tali lavorazioni. Allo stato, presso gli uffici comunali, non si è rinvenuta alcuna procedura di espropriazione, in itinere.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è la stima sintetica parametrica semplificata. A partire dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto, sono stati individuati, nel mercato immobiliare di riferimento, i prezzi di beni analoghi, tali da poter effettuare scale di valori rispetto alle quali calcolare una media. Ad essa potranno essere applicati dei coefficienti correttivi, in positivo e negativo, che terranno conto delle differenti e puntuali condizioni del bene in oggetto, a confronto della "condizione più frequente" di immobili simili, riscontrabile nella stessa zona. Detto valore rappresenta il più probabile prezzo al quale, in regime di libero mercato, il bene potrebbe essere venduto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Site in zone limitrofe, e comunque interessate a beni appartenenti allo stesso comprensorio dell'immobile in oggetto.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi di zona relativi al II semestre 2016, per destinazione residenziale in porzione di fabbricato (abitazione civile) indicati nella Banca dati Omi dell'Agenzia delle Entrate, oscillanti da 850 a 1000 euro/mq. Si stima per il bene in oggetto, un valore non maggiore di 1000 euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento a piano primo di un fabbricato sito in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN). Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area estera -Strada privata

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il criterio di stima sintetica comparativa planimetrica ha previsto due distinti passaggi:

- la determinazione del valore parametrico di riferimento
- il calcolo della superficie commerciale

Definiti questi elementi, la stima del bene immobile risulta dal prodotto di essi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	129,73	€ 1.000,00	€ 129.730,00
balconi	7,50	€ 1.000,00	€ 7.500,00
eccedenza balconi	0,80	€ 1.000,00	€ 804,00
scala esterna esclusiva	1,30	€ 1.000,00	€ 1.298,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.332,00
Valore corpo			€ 139.332,00
Valore Accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 142.332,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 142.332,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilabile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento a piano primo di un fabbricato sito in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area estera -Strada privata	139,33	€ 142.332,00	€ 142.332,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 21.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 3.124,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 115.458,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 115.458,00



Lotto: 003 - Appartamento sito al piano secondo Ident. Catast. f.22 p. 621/12



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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento a piano secondo di un fabbricato sito in via San Pietro, nel comune di Paduli (BN).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Paduli (Benevento) CAP: 82020, via San Pietro

Note: Il fabbricato nel suo complesso è dotato di vano scala e spazi esterni comuni anche alle altre due unità facenti parte dell'intero immobile. Detti spazi sono adibiti a giardino e parzialmente pavimentati a formare percorsi pedonali, nello spazio comune insiste anche un forno a legna. Il bene non è dotato di accessori quali garage e/o cantina.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 22, particella 621, subalterno 12, indirizzo via San Pietro, piano 2, comune PADULI, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie mq 141, rendita € 704.96

Derivante da: Porzionedi particella 621/3 - Variazioni pratica Docfa approv. 28-6-2017 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni. Precedentemente Variazione del 09/01/2015 -



Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il lotto confina sulla verticale, con le particelle 621 sub 11. Allo stesso piano con vano scala comune. L'intero fabbricato confina con part. 622, part. 146 e strada comunale di accesso.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Le difformità geometriche catastali riscontrate sono state sanate con presentazione di DOCFA, nel corso della redazione del presente rapporto di stima.

Note generali: La particella 621 (ente urbano) è stata originata nel 1993 con tipo mappale del 4-9-93 n. 22318. Antecedentemente, il terreno su cui è stato costituito l'intero immobile staggito, era indicato con part. 440, soppressa con medesimo tipo mappale. A sua volta detta particella del NCT, 440 era stata originata dalle particelle 146 e 505.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto oggetto di stima è composto da una unità abitativa (piano secondo), costituente porzione di fabbricato residenziale. Nell'immediato intorno sono presenti fabbricati isolati simili, mono o multi familiari, con destinazione residenziale. Nei pressi si trova anche il convento della Madonna di Loreto (frati minori). Non lontano è sito il fulcro della vita sociale e pubblica del paese, con la sede del comune, della scuola di primo grado e di numerose attività commerciali e terziarie.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e piccolo commercio

Importanti centri limitrofi: è ubicato in prossimità della città di Benevento, è direttamente accessibile dal trasporto ferroviario per l'esistenza di un'apposita stazione all'interno dell'agglomerato stesso.

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: Convento e chiesa di S. Maria di Loreto; chiesa di San Bartolomeo, chiesa di San Giovanni, chiesa di San Rocco, palazzo Coscia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus extraurbani, principali collegamenti distanti 9 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è arredato in tutti gli ambienti.

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:

- Pignoramento a favore di Molisannio SPA contro [REDACTED]; A rogito di UFFICALE GIUDIZIARIO BN in data ai nn. 2941 iscritto/trascritto a Benevento in data 17/10/2008 ai nn. 12395/9223;

[REDACTED] ento a favore di Banca di Credito Cooperativo Irpinia SCRL contro [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: TRIB BN 22-01-2015 iscritto/trascritto a Benevento in data 02/03/2015 ai nn. 2141/1850;



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 volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Irpinia SCRL contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUI ; Importo ipoteca: € 650000; Importo capitale: € 325000 ; A rogito di NOTARIO SANGIUOLO in data 26/03/2003 ai nn. 45761; Iscritto/trascritto a Benevento in data 28/03/2003/737 ; Note: Annotamento n.1795 del 17-12-2010 - surroga parziale a favore di [REDACTED]

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Irpinia SCRL contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 65000 ; A rogito di NOTARIO SANGIUOLO in data 20/07/2004 ai nn. 49344; Iscritto/trascritto a Benevento in data 22/07/2004 ai nn. 11128/2957 ; Note: Annotamento n.1790 del 16-12-2010 - surroga parziale a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ziale annotata; A favore di Unicrediti Banca D'Impresa SPA contro [REDACTED] ; Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 30-06-2006; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di PUBBLICO UFFICIALE TRIB ROMA in data 30/06/2006 ai nn. 38443; Iscritto/trascritto a Benevento in data 07/03/2008 ai nn. 2844/376

4.2.2 *Pignoramenti:* Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

4.3 **Misure Penali** Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: IMU 900,09 euro

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste condominio

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non è garantita l'accessibilità e/o visitabilità come definita dal D.M. 236/89. A tal fine i locali dovrebbero infatti essere dotati di impianti di sollevamento, dato il livello di piano (secondo), ed invece non lo sono. Inoltre anche la sistemazione esterna è dotata di vari gradoni che compensano i dislivelli esistenti nel lotto creando barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: forno a legna in spazio scoperto

Attestazione Prestazione Energetica: Redatto dalla scrivente. Esso si allega, completo del codice identificativo regionale, derivante dall'avvenuta registrazione.

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Si consiglia l'inserimento di valvole termostatiche ed infissi con elementi a bassa dispersione e vetri basso emissivi.

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

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

██████████ ██████████ ██████████
██████████ dal 16/07/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di acquisto di fabbricato in costruzione - a rogito di notaio M. Prozzo di Benevento, in data 11/06/1981, ai nn. ; registrato a Benevento, in data 16/07/1981, ai nn. 3919/mod 1vol 40; trascritto a Benevento, in data 16/07/1981, ai nn. 6024/6514.

Note: Con tale atto, i debitori eseguiti acquistavano il fabbricato a tre piani, di cui all'epoca esisteva solo la struttura.

Titolare/Proprietario:

██████████ ██████████ ██████████
██████████ dal 11/06/1982 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di donazione di restante porzione di lotto, su cui verranno costruiti anche i garages - a rogito di notaio M. Delli Veneri, in data 11/06/1982, ai nn. ; registrato a Benevento, in data 17/06/1982, ai nn. 3448/I; trascritto a Benevento, in data 18/06/1982, ai nn. 4992/5504.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1587/1983

Intestazione: ██████████ e ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla Concessione Edilizia 1311/1978, con diversa distribuzione degli ambienti rispetto al progetto approvato e costruzione garages.

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/07/1982 al n. di prot. 4202

Rilascio in data 02/12/1983 al n. di prot. 1587

L'agibilità non è mai stata rilasciata.



NOTE: Data la mancanza del certificato di agibilità, è stato necessario valutare la regolarità di tutti gli aspetti che saranno in seguito necessari al materiale rilascio di detto certificato. E' stato a tal fine, acquisito il collaudo delle strutture, come depositate presso gli Uffici del Genio Civile di Benevento. Dallo studio degli atti è emerso che il deposito eseguito, corredato di relazione struttura ultimata e collaudo era relativo all'architettonico così come presentato in originaria Richiesta di Concessione Edilizia e non già alla Variante. Si evidenzia tuttavia che la struttura, intesa come pilastri e travi ed anche sovraccarichi, non presenta variazioni tra le due richieste succitate.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del Certificato di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: Acquisizione certificazione mancante.

Descrizione delle opere da sanare: Al fine del rilascio del Certificato di agibilità, sarà necessario acquisire la Dichiarazione di rispondenza degli impianti, ed effettuare la richiesta presso gli uffici comunali.

Acquisizione Certificato di Agibilità: € 1.600,00

Certificato di rispondenza impianti: € 800,00

Oneri Totali: € **2.400,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi modifiche di elementi decorativi ed architettonici esterni – lievissime modifiche interne.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni di sagoma e delle aperture della zona salotto-pranzo, variazioni delle aperture dei vani da salotto a disimpegno e da salotto a cucina.

Cila in sanatoria: € 1.200,00

Oneri Totali: € **1.200,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del. di C.P. 150 del 03-12-2003 con le modifiche ed adeguamenti introdotti a seguito del D.P.G.R.C. 0237 del 16-04-2004 (ammissione al visto di conformità)
Zona omogenea:	B2 Completamento rado del tessuto urbano moderno
Norme tecniche di attuazione:	Le zone B2 comprendono la parte edilizia a destinazione prevalentemente residenziale di recente formazione. Il piano si attua per intervento diretto. Per approfondimento si rimanda all'estratto delle NTA, in allegato al presente rapporto di stima.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,36 mc/mq



Rapporto di copertura:	non previsto dalle NTA
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	non previsto dalle NTA
Altro:	Dopo la divisione in lotti, qualsiasi potenziale edificatorio non può essere sfruttato da una sola porzione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento a piano secondo di un fabbricato sito in via S. Pietro, nel comune di Paduli (BN)

L'unità abitativa è posta al piano secondo di un fabbricato a tre piani, tutti fuori terra, sito in via San Pietro del comune di Paduli. Il fabbricato di appartenenza, è a sua volta compreso in un'area libera (comune a tutte le unità) adibita a giardino con zone pavimentate per permetterne una fruizione pedonale, in questo spazio esiste anche un forno a legna. La superficie lorda interna complessiva è pari a 132,14 mq., sono presenti tre balconi per una superficie pari a 30,35 mq.. Esso è dotato di uno spazio unico di ingresso, con funzione di pranzo-soggiorno, ed una zona disimpegnata a cui può accedersi alle due camere da letto, ai due bagni ed alla cucina abitabile. Le altezze utili interne sono pari a 2,75 m., in media complessiva per gli ambienti della zona notte, compresa la cucina, 3,20 m. per ingresso-pranzo, h min 2,57 per salotto. Il bene è identificato catastalmente al NCEU di Benevento, al foglio 22, part. 621/12.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **162,49**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: anni '80

ha un'altezza utile interna variabile, come indicato in elaborati di rilievo grafico.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. //

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione delle aree comuni e delle finiture esterne del fabbricato, sono ad oggi, scarse. Si osservano distacchi negli intonaci di facciata. Anche gli infissi, in legno tinta-



to, necessitano di intervento di ripristino della tinteggiatura di superficie, a tratti staccata dal supporto. I pavimenti interni in monocottura, risultano in buono stato, e così anche le porte interne in legno tinto noce, a pannello cieco o invetriato. Nei bagni sono montati pavimenti e rivestimenti ceramici a tutt'altezza anch'essi in sufficiente stato di conservazione. La dotazione impiantistica è costituita da impianto di riscaldamento con caldaie a gas e radiatori privi di termoregolazione, impianto elettrico autonomo sottotraccia e impianto idrico-sanitario.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti - Note: Rivestimento scale comuni realizzato con lastre di granito grigio.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse - Note: Solo due infissi, quello del bagno di servizio e quello della portafinestra nella zona pranzo, non hanno la persiana. Anche le tintature del legno sono di due tipi, nero per la vetrata nel salotto, bianco per tutti gli altri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: pavimento monocottura 12x6 condizioni: sufficienti - Note: Pavimentazione balconi-
Pavim. Interna	materiale: piastrelle 30x30 in monocottura condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in monocottura dim. varie condizioni: sufficienti - Note: Esse risultano montate a tutt'altezza.
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in monocottura condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti - Note: Impianto realizzato in data antecedente al 2008. Deve essere acquisita la "Dichiarazione di Rispondenza". Tale documentazione sarà necessaria per l'ottenimento del certificato di Agibilità, ad oggi assente.



Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento**
 recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **scarsa** condizioni:
sufficienti

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni:
sufficienti

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**
 - Note: Manca materiale allaccio.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti**
 - Note: A giugno 2017, a meno di ulteriori proroghe, ai sensi del DM 37/2008, risulterà necessaria l'installazione di termovalvole su ogni radiatore. Ad oggi essi risultano sprovvisti di tale corredo.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni '80
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Può essere ottenuto un Certificato di Rispondenza dell'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas ed elementi radianti in ghisa
Stato impianto	normale
Potenza nominale	25 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni '80
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Manca Libretto dell'Impianto ed Iscrizione al Catasto Regionale.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	NO
--	----



zione	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata è la superficie lorda comprensiva al 100% dei muri interni e perimetrali, al 50% di muri a confine con altra ditta. La superficie lorda di terrazzo e balcone è considerata al 30% fino a 25 mq. l'eccedenza è invece calcolata al 10%. Circa la valorizzazione, si tiene in conto che l'agenzia Omi fornisce valori di zona oscillanti tra 850 e 1100 euro per destinazioni similari. Dalle indagini effettuate presso altri osservatori, agenzie immobiliari, ecc. risulta che il valore del bene, si attesta almeno sui 950 euro/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	132,14	1,00	132,14
balconi	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
eccedenza balconi	sup lorda di pavimento	5,35	0,10	0,54
		162,49		140,18

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il criterio di stima adottato è la stima sintetico parametrica semplificata. A partire dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto, sono stati individuati, nel mercato im-



mobiliare di riferimento, i prezzi di beni analoghi, tali da poter effettuare scale di valori rispetto alle quali calcolare una media. Ad essa potranno essere applicati dei coefficienti correttivi, in positivo e negativo, che terranno conto delle differenti e puntuali condizioni del bene in oggetto, a confronto della "condizione più frequente" di immobili simili, riscontrabile nella stessa zona. Detto valore rappresenta il più probabile prezzo al quale, in regime di libero mercato, il bene potrebbe essere venduto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Site in zone limitrofe, e comunque interessate a beni appartenenti allo stesso comprensorio dell'immobile in oggetto.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi di zona relativi al II semestre 2016, per destinazione residenziale in porzione di fabbricato (abitazione civile) indicati nella Banca dati Omi dell'Agenzia delle Entrate, oscillanti da 850 a 1000 euro/mq. Si stima per il bene in oggetto, un valore non maggiore di 950 euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento a piano secondo di un fabbricato sito in traversa Convento, nel comune di Paduli (BN). Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il criterio di stima sintetica comparativa planimetrica ha previsto due distinti passaggi:

- la determinazione del valore parametrico di riferimento
- il calcolo della superficie commerciale

Definiti questi elementi, la stima del bene immobile risulta dal prodotto di essi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	132,14	€ 950,00	€ 125.533,00
balconi	7,50	€ 950,00	€ 7.125,00
eccedenza balconi	0,54	€ 950,00	€ 513,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 133.171,00
Valore corpo			€ 133.171,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 133.171,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.171,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento a piano secondo di un fabbricato sito in traversa Convento, nel comune di Paduli (BN)	Abitazione di tipo civile [A2]	140,18	€ 133.171,00	€ 133.171,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (€ 19.975,00



min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 2.688,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 106.908,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 106.908,00



Lotto: 004 - Fabbricato adibito a garage Ident. Catast. f.22 p. 621/7-8 e 9



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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato adibito a garage, attualmente intercluso. Sito nei pressi di via S.Pietro in Paduli (Benevento) CAP: 82020

Note: Fabbricato adibito a garage, dotato di tre locali tra di loro indipendenti.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted], foglio 22, particella 621, **subalterno 7**, indirizzo via San Pietro, piano S1-T, comune PADULI, categoria C/6, classe 1, consistenza 21, superficie 25, rendita € 56.40

Derivante da: Porzione di particelle 621/1 - Variazioni pratica Docfa approv. 28-6-2017 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni. Precedentemente Variazione del 09/01/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Il fabbricato è stato costruito su ex particella 440 foglio 22 del NCT di Benevento.

Confini: Il bene confina con la particella 621 sub 5 e 6 ed 8, oltre che con part. 146.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted], foglio 22, particella 621, **subalterno 8**, indirizzo via San Pietro, piano S1-T, comune PADULI, categoria C/6, classe 1, consistenza 21, superficie 24, rendita € 56.40



Derivante da: Porzione di particelle 621/2 - Variazioni pratica Docfa approv. 28-6-2017 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni. Precedentemente Variazione del 09/01/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Il fabbricato è stato costruito su ex particella 440 foglio 22 del NCT di Benevento.

Confini: Il bene confina con la particella 621 sub 7 e 9, oltre che con part. 146.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 22, particella 621, **subalterno 9**, indirizzo via San Pietro, piano S1-T, comune PADULI, categoria C/6, classe 1, consistenza 21, superficie 25, rendita € 56.40

Derivante da: Porzione di particelle 621/3 - Variazioni pratica Docfa approv. 28-6-2017 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni. Precedentemente Variazione del 09/01/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Il fabbricato è stato costruito su ex particella 440 foglio 22 del NCT di Benevento.

Confini: Il bene confina con la particella 621 sub 8 e 5, oltre che con part. 146.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Le difformità geometriche catastali riscontrate sono state sanate con presentazione di DOCFA, nel corso della redazione del presente rapporto di stima.

Note generali: La particella 621 (ente urbano) è stata originata nel 1993 con tipo mappale del 4-9-93 n. 22318. Antecedentemente, il terreno su cui è stato costituito l'intero immobile staggito, era indicato con part. 440, soppressa con medesimo tipo mappale. A sua volta detta particella del NCT, 440 era stata originata dalle particelle 146 e 505.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto oggetto di stima è composto da un fabbricato destinato a garage. Allo stato esso risulta intercluso. L'accesso provenendo da strada pubblica, può avvenire solo passando da particelle nn. 622, 566 e 146, tutte private e non comprese nel lotto. Nei pressi si trova anche il convento della Madonna di Loreto (frati minori). Non lontano è sito il fulcro della vita sociale e pubblica del paese, con la sede del comune, della scuola di primo grado e di numerose attività commerciali e terziarie.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e piccolo commercio

Importanti centri limitrofi: è ubicato in prossimità della città di Benevento, è direttamente accessibile dal trasporto ferroviario per l'esistenza di un'apposita stazione all'interno dell'agglomerato stesso.

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: Convento e chiesa di S. Maria di Loreto; chiesa di San Bartolomeo, chiesa di San Giovanni, chiesa di San Rocco, palazzo Coscia..

Principali collegamenti pubblici: Autobus extraurbani, principali collegamenti distanti 9 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: I tre garage costituenti il lotto, sono attualmente utilizzati a deposito di materiali ed attrezzature varie.



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:

- Pignoramento a favore di Molisannio SPA contro [REDACTED]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO BN in data [REDACTED] ai nn. 2941 iscritto/trascritto a Benevento in data 17/10/2008 ai nn. 12395/9223;

[REDACTED]mento a favore di Banca di Credito Cooperativo Irpinia SCRL contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: TRIB BN 22-01-2015 iscritto/trascritto a Benevento in data 02/03/2015 ai nn. 2141/1850;

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 volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Irpinia SCRL contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUI ; Importo ipoteca: € 650000; Importo capitale: € 325000 ; A rogito di NOTAIO SANGIUOLO in data 26/03/2003 ai nn. 45761; Iscritto/trascritto a Benevento in data 28/03/2003/737 ; Note: Annotamento n.1795 del 17-12-2010 - surroga parziale a favore di [REDACTED]

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Irpinia SCRL contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 65000 ; A rogito di NOTAIO SANGIUOLO in data 20/07/2004 ai nn. 49344; Iscritto/trascritto a Benevento in data 22/07/2004 ai nn. 11128/2957 ; Note: Annotamento n.1790 del 16-12-2010 - surroga parziale a favore di [REDACTED]

- Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA LEGALE DEL 24-10-2006; Importo ipoteca: € 10959,20; Importo capitale: € 5479,60 ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 22/11/2006 ai nn. 16761/4362

[REDACTED]ziale annotata; A favore di Unicrediti Banca D'Impresa SPA contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 30-06-2006; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di PUBBLICO UFFICIALE TRIB ROMA in data 30/06/2006 ai nn. 38443; Iscritto/trascritto a Benevento in data 07/03/2008 ai nn. 2844/376



██████████ e annotata; A favore di SARI SANNITICA SPA RISCOSSIONI contro ██████████-
██████████; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 31343,42; Importo
capitale: € 15671,71 ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 02/02/2006/427

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Polis SPA contro ██████████; De-
rivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 38856,66; Importo capitale: €
19428,33 in data 20/01/2009/68

4.2.2 *Pignoramenti:* Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: IMU 72,01 euro x 3= 216,03 euro

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste condominio

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'ingresso è in quota.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Non è prescritto per ambienti destinati a garage.

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

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████ ██████████

██████████ dal 16/07/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di acquisto
di fabbricato in costruzione - a rogito di notaio M. Prozzo di Benevento , in data 11/06/1981, ai
nn. ; registrato a Benevento, in data 16/07/1981, ai nn. 3919/mod 1vol 40; trascritto a Benevento
, in data 16/07/1981, ai nn. 6024/6514.

Note: Con tale atto, i debitori eseguiti acquistavano il fabbricato limitrofo a tre piani, di cui all'e-



poca esisteva solo la struttura. Nella richiesta di completamento di quest'ultimo, veniva inserito il progetto di costruzione di detto corpo "garage".

Titolare/Proprietario:

██████████ dal 11/06/1982 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di donazione di restante porzione di lotto, su cui verranno costruiti anche i garages - a rogito di notaio M. Delli Veneri, in data 11/06/1982, ai nn. ; registrato a Benevento, in data 17/06/1982, ai nn. 3448/l; trascritto a Benevento , in data 18/06/1982, ai nn. 4992/5504.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1587/1983

Intestazione: ██████████ e ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla Concessione Edilizia 1311/1978, con diversa distribuzione degli ambienti rispetto al progetto approvato e costruzione garages.

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/07/1982 al n. di prot. 4202

Rilascio in data 02/12/1983 al n. di prot. 1587

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Data la mancanza del certificato di agibilità, è stato necessario valutare la regolarità di tutti gli aspetti che saranno in seguito necessari al materiale rilascio di detto certificato. E' stato a tal fine, acquisito il collaudo delle strutture, come depositate presso gli Uffici del Genio Civile di Benevento. Dallo studio degli atti è emerso che il deposito eseguito, era relativo al solo fabbricato limitrofo adibito a residenza e non anche al presente lotto. In seguito sono valutate pertanto tali mancanze.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del Certificato di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: Acquisizione certificazione mancante.

Descrizione delle opere da sanare: Al fine del rilascio del Certificato di agibilità, sarà necessario acquisire la Dichiarazione di rispondenza degli impianti, ed effettuare la richiesta presso gli uffici comunali.

Acquisizione Certificato di Agibilità: € 3.450,00

Ottenimento contatore autonomo rispetto alle altre unità (lotto 1-2-3): € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 5.250,00**

Note: I costi stimati per l'acquisizione del certificate, sono comprensivi in particolar modo, delle spese necessarie ad effettuare il Deposito in sanatoria della struttura, presso il Genio Civile di Benevento. Come la scrivente ha già avuto modo di relazionare, tali costi non comprendono la realizzazione di un eventuale adeguamento normativo, come potrebbe risultare dalle indagini e studio della struttura.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aumento di Superficie e volume assentiti. Diversa dimensione sia in larghezza che profondità.

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Riduzione del fabbricato pari a volumi e superfici utili quali quelle assentite corrispondenti a $8,70 \times 6,00 = 52,20$ mq a fronte dei 73,72 mq rilevati.

Permesso di costruire in sanatoria: € 1.250,00

Oneri Totali: **€ 1.250,00**

Note: Le spese occorrenti sono comprensive di spese tecniche ed oneri concessori.



Non sono prevedibili le spese relative al ripristino dei volumi e superfici assentite; esso avverrà sulla scorta di un progetto che dovrà comprendere anche un eventuale adeguamento strutturale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del. di C.P. 150 del 03-12-2003 con le modifiche ed adeguamenti introdotti a seguito del D.P.G.R.C. 0237 del 16-04-2004 (ammissione al visto di conformità)
Zona omogenea:	B2 Completamento rado del tessuto urbano moderno
Norme tecniche di attuazione:	Le zone B2 comprendono la parte edilizia a destinazione prevalentemente residenziale di recente formazione. Il piano si attua per intervento diretto. Per approfondimento si rimanda all'estratto delle NTA, in allegato al presente rapporto di stima.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,36 mc/mq
Rapporto di copertura:	non previsto dalle NTA
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	non previsto dalle NTA
Altro:	Qualsiasi potenziale edificatorio risulta non utilizzabile, dato che eventuali richieste in tal senso, andrebbero avanzate sempre dai proprietari dell'intero immobile che è stato oggetto della precedente autorizzazione a costruire (oppure con asservimento dei volume loro spettanti in quota parte).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: di cui al punto **Fabbricato adibito a garage, attualmente intercluso. Sito nei pressi di via S.Pietro in comune di Paduli (BN)**

Il bene consiste in un fabbricato in muratura completamente interrato su tre lati e libero sul lato dove sono situati gli accessi. Esso è composto da tre distinti garage, non comunicanti tra di loro, ed allo stato, interclusi; infatti sono dotati rispettivamente di un'unica apertura, che costituisce anche l'unico accesso, prospettante su proprietà privata (altra ditta). La superficie lorda complessiva è pari a 73,72 mq., separatamente gli ambienti occupano superfici lorde di 25 mq, 24,09 mq e 24,63 mq. Le altezze utili interne sono pari a 2,15 m., per tutti e tre gli ambienti.

Il bene è identificato catastalmente al NCEU di Benevento, al foglio 22, part. 621/7-8-9. Il lotto comprende anche una scala esterna ad unica rampa, per l'accesso al lastrico solare, parzialmente attrezzato a tetto giardino e parzialmente pavimentato.

Sulla facciata del fabbricato e lateralmente ad esso, passano canalizzazioni di impianti elettrico e di gas, questi ultimi, appoggiati sul muro laterale dell'immobile, riguardano utenze di altre ditte, costituiscono dunque servitù.

Si porta infine all'attenzione, come meglio analizzato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, che il fabbricato dovrà essere riportato alla superficie effettivamente autorizzata pari a soli 52,20 mq. Oltre a ciò, dovranno essere condotte indagini strutturali, al fine di verificarne l'adeguatezza alle norme; tali indagini potrebbero dettare, in futuro, anche la necessità di dover redigere e realizzare un progetto di adeguamento sismico. Quest'ultima evenienza non è ad oggi prevedibile. Pertanto restano fuori dalla valutazione, anche i costi di adeguamento sismico, oltre che quelli di fisico ridimensionamento del fabbricato alla superficie assentita.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **52,20**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: fine anni '80

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,15

L'intero fabbricato è composto da un piano interrato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione dell'intero immobile sono ad oggi, scarse.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **da normalizzare**

- Note: Per il solaio vale quanto rappresentato per le strutture in elevazione.

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **da normalizzare**

- Note: Per la struttura, come meglio evidenziato nel capitolo dedi-



cato alla regolarità edilizia, saranno necessarie verifiche di rispondenza all'attuale normativa antisismica; se le verifiche dessero esito negativo, bisognerà intervenire con un progetto di adeguamento.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta unica basculante materiale: ferro condizioni: da normalizzare
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti - Note: Lastrico solare
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti - Note: Impianto realizzato in data antecedente al 2008. Deve essere acquisita la "Dichiarazione di Rispondenza". Tale documentazione sarà necessaria per l'ottenimento del certificato di Agibilità, ad oggi assente.
-----------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	fine anni '80
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Può essere ottenuto un Certificato di Rispondenza dell'impianto. Nei costi a carico deve considerarsi anche la spesa occorrente per ottenimento contatore autonomo.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata è la superficie effettivamente assentita con concessione edilizia pari a 52,20 mq. L'agenzia Omi, per destinazioni similari, fornisce valori di zona oscillanti tra 460 e 550 euro. Dalle indagini effettuate presso altri osservatori, agenzie immobiliari, ecc. risulta che il valore del bene, si attesta su valori inferiori al minimo di zona, pari a 400 euro/mq. Si considera infatti che le condizioni del bene, sia intrinseche che estrinseche, sono notevolmente al di sotto delle condizioni medie rilevabili nella zona per destinazioni similari.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garages	sup lorda di pavimento	52,20	1,00	52,20
		52,20		52,20

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre 2016

Zona: zona centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 550

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

La stima si basa sulla determinazione del più probabile prezzo, corrisposto nella stessa zona, per superfici con destinazioni similari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Site in zone limitrofe, e comunque interessate a beni appartenenti allo stesso comprensorio dell'immobile in oggetto.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi di zona relativi al Il semestre 2016, per destinazione residenziale(box) indicati nella Banca dati Omi dell'Agenzia delle Entrate, occupano un intervallo da 460 a 550 euro/mq.

Si stima per il bene in oggetto, un valore non maggiore di 400 euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato adibito a garage, attualmente intercluso. Sito nei pressi di via S.Pietro in comune di Paduli (BN).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il criterio di stima sintetica comparativa planimetrica ha previsto due distinti passaggi:

- la determinazione del parametro parametrico di riferimento
- il calcolo della superficie commerciale

Definiti questi valori, la stima del bene immobile risulta dal prodotto di essi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garages	52,20	€ 400,00	€ 20.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.880,00
Valore corpo			€ 20.880,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.880,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilabile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Fabbricato adibito a garage, attualmente intercluso. Sito nei pressi di via S.Pietro in comune di Paduli (BN)	52,20	€ 20.880,00	€ 20.880,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.422,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 3.412,00
Deprezzamento applicato trattandosi di bene intercluso 10%	€ 2.949,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il fabbricato è costituito da tre locali, tra di loro indipendenti. Detti locali, ad oggi, sono anche dotati di distinti identificativi catastali. Deve evidenziarsi tuttavia che 1) i costi di regolarizzazione ed ottenimento del certificato di agibilità, nel caso fossero stati formati tre lotti, si sarebbero all'incirca triplicati, incidendo in maniera inaccettabile sul prezzo di vendita; 2) il valore finale calcolato, non tiene nemmeno conto di eventuale progetto di adeguamento e ridimensionamento strutturale.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.495,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 9.495,00

Allegati

Allegati:

- 1- Avviso di sopralluogo.
- 2- Verbali di Sopralluogo 1-2-3.
- 3- Documentazione catastale originaria ed aggiornata:
- 4- Pratica Docfa ed approvazione; visure storiche.
- 5- Richiesta accesso agli atti Ufficio tecnico comunale ed acquisizione documenti relativi agli atti autorizzativi concessi per la costruzione dei lotti.
- 6 - Richiesta presso Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di atti registrati, di fitto, comodato o altro, relativo ai beni oggetto di procedura e documentazione acquisita.
- 7 - Rilievi grafici di stato attuale: Rilievo lotto 001; Rilievo lotto 002; Rilievo lotto 003; Rilievo lotto 004.
- 8 - Rilievi fotografici di stato attuale: foto lotto 001; foto lotto 002; foto lotto 003; foto lotto 004.
- 9 – Attestati di Prestazione Energetica relativi ai lotti 001/002/003.
- 10 – Richiesta accesso atti e documentazione acquisita presso uffici del Genio Civile di Benevento.
- 11 – ricevute di invio rapporto di stima alle parti.

Data:

13 - 07-2017

L'Esperto alla stima
Arch Angela Maria Razzano

