
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: _____

N° Gen. Rep. **219/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2015

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GAETANO D'ORSI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - garage sub 24,
002 - appart. sub 16, 003 -
mansarda sub 18, 004 - ap-
part. sub 33 ex 15

Esperto alla stima: Ing. Tiberio Russo
Codice fiscale: RSSTBR67S10F636S
Studio in: Via Fizzo - Montesarchio
Email: Tiberio.russo67@gmail.com
Pec: tiberio.russo@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - garage sub 24

Corpo: garage part. 88 sub 24

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 49, particella 88, subalterno 24, indirizzo VIA CAPPUCCINI, piano S1, comune BENEVENTO, categoria C/2, classe 5, consistenza 52, rendita € 190.05

Lotto: 002 - appart. sub 16

Corpo: appartamentno part. 88 sub 16

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 49, particella 88, subalterno 16, indirizzo VIA CAPPUC-
CINI, piano 5, comune BENEVENTO, categoria A/2, classe 2, consistenza 8, superficie 158,
rendita € 908.96

Lotto: 003 - mansarda sub 18

Corpo: mansarda part. 88 sub 18

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 49, particella 88, subalterno 18, indirizzo VIA CAPPUCCINI, scala 18, interno 16, piano 6,
comune BENEVENTO, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, rendita € 568.10

Lotto: 004 - appart. sub 33 ex 15

Corpo: appartamento foglio 87 part. 142 sub 33 ex 15

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 87, particella 142, subalterno 33, indirizzo VIALE MELLUSI, interno 16, piano 4, comune
BENEVENTO, categoria A/2, classe 1, consistenza 6, superficie 132, rendita € 573.27

2. Stato di possesso

Bene: - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - garage sub 24

Corpo: garage part. 88 sub 24

Possesso:
zione.

riserva diritto di abita-

Lotto: 002 - appart. sub 16

Corpo: appartamentno part. 88 sub 16

Possesso: Occupato
zione.

rva diritto di abita-



Lotto: 003 - mansarda sub 18

Corpo: mansarda part. 88 sub 18

Possesso: Occupato da [redacted] riserva diritto di abitazione.

Lotto: 004 - appart. sub 33 ex 15

Corpo: appartamento foglio 87 part. 142 sub 33 ex 15

Possesso: Occupato da [redacted], alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - garage sub 24

Corpo: garage part. 88 sub 24

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - appart. sub 16

Corpo: appartametno part. 88 sub 16

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - mansarda sub 18

Corpo: mansarda part. 88 sub 18

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - appart. sub 33 ex 15

Corpo: appartamento foglio 87 part. 142 sub 33 ex 15

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - garage sub 24

Corpo: garage part. 88 sub 24

Creditori Iscritti: [redacted] S.p.A.

[redacted]

S.p.A.

Lotto: 002 - appart. sub 16

Corpo: appartametno part. 88 sub 16

Creditori Iscritti: [redacted] S.p.A.

[redacted]

S.p.A.

Lotto: 003 - mansarda sub 18

Corpo: mansarda part. 88 sub 18

Creditori Iscritti: [redacted]

[redacted]

S.p.A.



Lotto: 004 - appart. sub 33 ex 15

Corpo: appartamento foglio 87 part. 142 sub 33 ex 15

Creditori Iscritti: **ARUBA PECO S.p.A.**

5. Comproprietari

Beni: - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - garage sub 24

Corpo: garage part. 88 sub 24

Comproprietari:

Lotto: 002 - appart. sub 16

Corpo: appartametno part. 88 sub 16

Comproprietari: **ARUBA PECO S.p.A.**

Lotto: 003 - mansarda sub 18

Corpo: mansarda part. 88 sub 18

Comproprietari:

Lotto: 004 - appart. sub 33 ex 15

Corpo: appartamento foglio 87 part. 142 sub 33 ex 15

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - garage sub 24

Corpo: garage part. 88 sub 24

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - appart. sub 16

Corpo: appartametno part. 88 sub 16

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - mansarda sub 18

Corpo: mansarda part. 88 sub 18

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - appart. sub 33 ex 15

Corpo: appartamento foglio 87 part. 142 sub 33 ex 15

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100



Lotto: 001 - garage sub 24

Corpo: garage part. 88 sub 24
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - appart. sub 16

Corpo: appartametno part. 88 sub 16
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - mansarda sub 18

Corpo: mansarda part. 88 sub 18
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - appart. sub 33 ex 15

Corpo: appartamento foglio 87 part. 142 sub 33 ex 15
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - garage sub 24

Valore complessivo intero: 31.824,00

Lotto: 002 - appart. sub 16

Valore complessivo intero: 104.556,00

Lotto: 003 - mansarda sub 18

Valore complessivo intero: 52.264,00

Lotto: 004 - appart. sub 33 ex 15

Valore complessivo intero: 94.956,00



Beni in Benevento (BN)
Località/Frazione BENEVENTO

Lotto: 001 - garage sub 24

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: garage part. 88 sub 24.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: BENEVENTO

Note: trattasi di garage sito nel piano S1,

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Il

particella 88, subalterno 24, indirizzo VIA CAPPUCCINI, piano S1, comune BENEVENTO, categoria C/2, classe 5, consistenza 52, rendita € 190.05

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di proprietà sono per tutte le particelle elencata ossia: fg. 49 part. 88 sub 24-16-18, Tab. A 115.010/1000 - Tab B 118.460/1000 - Tab C 187.510/1000.

Confini: trattasi di garage sito al piano seminterrato, confina cc ACCESSO) E SUB 25

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona residenziale si Benevento, sita fra il viale Mellusi e viale Atlantici

Caratteristiche zona: centrale esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico congestionato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: l'Osservatorio Astronomico del Sannio, Marsec un centro di telerilevamento satellitare e monitoraggio ambientale che guarda gran parte dell'Europa.



Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Giorgio del Sannio (BN) KM 10 - Torrecuso km 13 , Montesarchio km 20, Avellino Km 23, Caserta km 50, Napoli km 63.

Attrazioni paesaggistiche: La villa Comunale fu realizzata fra il 1875 ed il 1880 all'estremità più elevata del centro storico, su progetto di Alfredo Dehnhardt. È assai armoniosa nelle sue linee strutturali, che assecondano la .

Attrazioni storiche: Benevento vanta un cospicuo patrimonio storico-artistico e un interessante patrimonio archeologico, Dal 2011 la chiesa di Santa Sofia, edificata nel 760 dal duca longobardo Arechi II, è entrata a far .

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS E TRENO Benevento - Napoli km 63, Autobus Benevento - San Giorgio del Sannio km 10

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **CONDOMINIO SANGIUOLO VITO ANTONIO** che conserva diritto di abitazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BNL Credito Fondiario S.p.A. contro In **CONDOMINIO SANGIUOLO VITO ANTONIO** derivante da: IPOTECA; A rogito di NOTAR SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 17/02/1993 ai nn. 21883; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/02/1993 ai nn. 1353/108; Importo ipoteca: € 309874.14; Note: Annotazione n. 168 del 02/04/1993 Erogazione a saldo, Iscrizione n. 57 del 30/01/2013 Registro particolare rinnovazione d'ipoteca, si precisa che **CONDOMINIO SANGIUOLO VITO ANTONIO**, è subentrata alla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. nella qualità di soggetto creditore di ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole:

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore di **CONDOMINIO SANGIUOLO VITO ANTONIO** O. **CONDOMINIO SANGIUOLO VITO ANTONIO** derivante da: condanna esecutiva iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 02/03/1993 ai nn. 1723/1478; annotazione n. 341 del 21/05/1994 la sentenza di condanna esecutiva ex art. 156, comma 2, disposizione d'attuazione c.p.c.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONFERIMENTO IN SOCIETA'; A rogito di NOTAR SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 02/03/1993 ai nn. 22106; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 05/03/1993 ai nn. 1961/1700; Annotazione n.933 del 20/07/2011 Inefficacia totale. Annotazione n. 217 del 12/03/2012 avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di **CONDOMINIO SANGIUOLO VITO ANTONIO** **CONDOMINIO SANGIUOLO VITO ANTONIO** **CONFERIMENTO SIMULAZIONE ATTI** iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 20/04/1993 ai nn. 3713/3273; Annotazione n. 932 del 20/07/2011 (avvenuta trascrizione di domanda Giudiziaria) in virtù di Sentenza Civile del Tribunale di Benevento n. 585/05 del 8/03/2005 a favore di Iannella Mario,.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro **CONDOMINIO SANGIUOLO VITO ANTONIO**



da: F. iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 17/02/1994 ai nn. 1610/1411; Ricadenti sulla quota pari ad 1/2 della piena proprietà di immobili siti in Benevento riportati in Catasto Fabbricati al folio 49 part. 88 sub 16, sub 18, sub 24 e foglio 87 part. 142 sub 33 (ex sub 15).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A contro
 BENEVENTO in data 13/10/1997 ai nn. 9094/7934.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto di citazione a favore della massa dei creditori contro
 come iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 05/03/1999 ai nn. 2251/1888.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di C
 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 21/10/2013 ai nn. 11217/8597.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BNL Credito Fondiario S.p.A. contro
 N rogito di NOTAR SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 17/02/1993 ai nn. 21883; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 30/01/2013 ai nn. 1221/57; Importo ipoteca: € 309874.14; Note: Si rinnova l'ipoteca del 18.02.1993 RP n. 108 . Nell'ambito dell'operazione di cessine di credito in blocco ai sensi degli art. 1.e 4 della legge n.130 del 30 aprile 1999
 resa titolare delle ragioni di credito originate dal contatto di mutuo stipolato
 a 13 febbraio 1993 a
 rogito dott. Vito Antonio Sangiuolo, notaio in Benevento rep. n. 21883 assistito dall'origine da ipoteca di Lire 600.000.000 pari ad € 309.874,13 iscritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Benevento.

Dati precedenti relativi ai corpi: garage part. 88 sub 24

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1010.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: SPESE LEGALI DELIBERA 20/11/2014: 816,17 € - SPESE LEGALI delibera 02/12/2015: 706,30 € - debiti manutenzione straordinaria preventivo straordinario del 17/11/2011: 1.385,45 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: La rendicontazione delle spese condominiali aggiornate, sarà a cura del custode giudiziario.

Millesimi di proprietà: fg.49 part.88 sub 16/24/18 i millesimi sono: TAB. A 115,01/1000; TAB.B 118.46/1000; TAB.C 187.51/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: GARAGE.

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

Avvertenze ulteriori: la rendicontazione delle cause condominiali, sarà a cura del custode giudiziario.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: IN BENEVENTO AL FOGLIO 87 PARTICELLA 142 SUB 15 ATTUALMENTE TRASFORMATO IN SUB 33, **proprietario/i ante ventennio al 05/03/1993**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR ANTONIO MELE, in data 13/05/1965, ai nn. ; registrato a Benevento, in data 01/06/1965, ai nn. 3095; trascritto a Benevento, in data 18/09/1965, ai nn. /8495.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 05/03/1993**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR BARRICELLI, in data 22/09/1980, ai nn. 16273; trascritto a Benevento, in data 02/10/1980, ai nn. 10007/9298. Note: APPARTAMENTO SITO IN BENEVENTO IN VIA CAPPUCCINI PIANO QUINTO INTERNO 14, IDENTIFICATO AL FOGLIO 49, PART. 88 SUB 16 - LOCALE BOX IDENTIFICATO AL SUB 24- APPARTAMENTO SITO AL SESTO PIANO IDENTIFICATO AL SUB 18

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 06/03/1993**. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di NOTAR VITO SANGIUOLO, in data 02/03/1993, ai nn. 22106; trascritto a Benevento, in data 05/03/1993, ai nn. 1962/1700. Note: CONFERIMENTO IN SOCIETA' DEI BENI L/2 (BN FG.49 PART.LLA 88 SUB 16-24-18 e 1/2 BN FG.49 PART.LLA 88 SUB 16-24-18 e 100/100 FG.87 PAR.LLA 142 SUB 33 EX SUB 15). NEL CONFERIMENTO IN SOCIETA' I CONIUGI RISERVATI LA NUDA PROPRIETA' SUI BENI BN FG.49 PART.LLA 88 SUB 16-24-18.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di NOTAR VITO SANGIUOLO, in data 06/03/1993, ai nn. 22143/4817; registrato a Benevento, in data 08/03/1993, ai nn. . Note: CONFERIMENTO IN SOCIETA' DEI BENI DEL SIG CON RISERVA DI DIRITTO DI ABITAZIONE DA PARTE

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N. 1725 DEL 19-07-1971
 Intestazione)
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 27/11/1970 al n. di prot. 1725
 Rilascio in data 19/07/1971 al n. di prot. 1725
 Abitabilità/agibilità in data 26/07/1975 al n. di prot. 6109

7.1 Conformità edilizia:



Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	c.c. n. 27 del 27/07/2011
Zona omogenea:	B1 (costituita da parte edificata consolidata del vigente PUC)
Norme tecniche di attuazione:	il suolo ad uso urbano consolidato zona del tipo B, a disciplina ispirato alla conferma dei modi d'uso: zone elementari, spazi edificati a prevalenza uso residenziale , z.n.e. del tipo B1 costituito da parte edificata consolidata ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **garage part. 88 sub 24**

trattasi di garage sito al piano S1, del palazzo residenziale sito in via dei cappuccini, per accedere al garage vi è una rampa ripida di larghezza di circa 3,50 m, parallela al fabbricato che si immette sulla via Cappuccini

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000****sas- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale



Superficie complessiva di circa mq **52,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il garage si presenta in discrete condizioni

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: monocottura per esterni carrabile condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: mattonelle in monocottura condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone



Citofonico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 219 / 2013
tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni:
buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: garage

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata redatta sia con il procedimento sintetico, in particolare per confronto, sia con il metodo analitico. Tali metodi si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.immobiliare.it; www.tecnocasa.it; www.agenzia territorio.it.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 900,00;

Altre fonti di informazione: Tecnocasa, mediatori di zona..

8.3 Valutazione corpi:

garage part. 88 sub 24. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.440,00.

nella valutazione si tiene conto del diritto di abitazione considerando un età di 76-78 anni con un deprezzamento del 30%

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE	52,00	€ 900,00	€ 46.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.800,00
diritto di abitazione detrazione del 20.00%			€ -9.360,00
Valore corpo			€ 37.440,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.440,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
garage part. 88 sub 24	Magazzini e locali di deposito [C2]	52,00	€ 37.440,00	€ 37.440,00



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%)	€ 5.616,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.824,00
---	-------------

Lotto: 002 - appart. sub 16

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: appartamentno part. 88 sub 16.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: BENEVENTO

Note: appartamento sito al quinto piano di uno immobile residenziale sito nella zona alta di Benevento fra viale mellusi e viale Atlantici

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d sas - Nuda proprietà

Cod. Fiscal

Eventuali comproprietari:

..... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

..... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione IA, foglio 49, particella 88, subalterno 16, indirizzo VIA CAPPUCINI, piano 5, comune BENEVENTO, categoria A/2, classe 2, consistenza 8, superficie 158, rendita € 908.96

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A livello catastale sono stare riscontrate diversa distribuzione degli spazi interni, per cui è stato necessario effettuare il relativo aggiornamento, presentando un nuovo docfa all'agenzia del territorio di Benevento

Regolarizzabili mediante: mediante scia

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni scia: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: per regolare tale anomalia catastale e sufficiente presentare una scia al comune il cui costo di circa € 2000,00



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

zona residenziale, posizionata nella zona alta di Benevento, alla via Cappuccini, traversa che congiunge il viale Mellusi al viale Atlantici,

Caratteristiche zona: centrale esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico congestionato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: l'Osservatorio Astronomico del Sannio, Marsec un centro di telerilevamento satellitare e monitoraggio ambientale che guarda gran parte dell'Europa.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Giorgio del Sannio (BN) KM 10 - Torrecuso km 13 , Montesarchio km 20, Avellino Km 23, Caserta km 50, Napoli km 63.

Attrazioni paesaggistiche: La villa Comunale fu realizzata fra il 1875 ed il 1880 all'estremità più elevata del centro storico, su progetto di Alfredo Dehnhardt. È assai armoniosa nelle sue linee strutturali, che assecondano la .

Attrazioni storiche: Benevento vanta un cospicuo patrimonio storico-artistico e un interessante patrimonio archeologico, Dal 2011 la chiesa di Santa Sofia, edificata nel 760 dal duca longobardo Arechi II, è entrata a far .

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS E TRENO Benevento - Napoli km 63, Autobus Benevento - San Giorgio del Sannio km 10

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da coniugi

va diritto di abitazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BNL Credito Fondiario S.p.A. contro

as, T rivante da: IPOTECA; A rogito di NOTAR SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 17/02/1993 ai nn. 21883; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/02/1993 ai nn. 1353/108; Importo ipoteca: € 309874.14; Note: Annotazione n. 168 del 02/04/1993 Erogazione a saldo, Iscrizione n. 57 del 30/01/2013 Registro particolare rinnovazione d'ipoteca, si precisa che la S.r.l., è subentrata alla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. nella qualità di soggetto creditore di ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole:

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore di

: condanna esecutiva iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 02/03/1993 ai nn. 1723/1478; annotazione n. 341 del 21/05/1994 la sentenza di condanna esecutiva ex art. 156, comma 2, disposizione d'attuazione c.p.c.



- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONFERIMENTO IN SOCIETA'; A rogito di NOTAR SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 02/03/1993 ai nn. 22106; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 05/03/1993 ai nn. 1961/1700; Annotazione n.933 del 20/07/2011 Inefficacia totale. Annotazione n. 217 del 12/03/2012 avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di [redacted] contro [redacted] -
 [redacted] S.p.A. contro [redacted] S.p.A. con
 [redacted] SIMULAZIONE ATTI iscrit-
 to/trascritto a BENEVENTO in data 20/04/1993 ai nn. 3713/3273; Annotazione n. 932 del
 20/07/2011 (avvenuta trascrizione di domanda Giudiziaria) in virtù di Sentenza Civile del Tribu-
 nale di Benevento n. 585/05 del 8/03/2005 a favore di [redacted] S.p.A.,

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro [redacted],
 da: FALLIMENTI [redacted] iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 17/02/1994 ai nn.
 1610/1411; Ricadenti sulla quota pari ad 1/2 della piena proprietà di immobili siti in Benevento
 riportati in Catasto Fabbricati al folio 49 part. 88 sub 16, sub 18, sub 24 e foglio 87 part. 142 sub
 33 (ex sub 15).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contr
 [redacted] S.p.A. contro [redacted] S.p.A. con
 [redacted] iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 13/10/1997 ai nn. 9094/7934.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto di citazione a favore della massa dei creditori contr
 [redacted] S.p.A. contro [redacted] S.p.A. con
 [redacted] iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 05/03/1999 ai nn. 2251/1888.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] srl contro [redacted] S.p.A. con
 [redacted] S.p.A. contro [redacted] S.p.A. con
 [redacted] S.p.A. iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 21/10/2013 ai nn. 11217/8597.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BNL Credito Fondiario S.p.A. contro
 [redacted] S.p.A. con
 [redacted] rogito di NOTAR SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 17/02/1993 ai nn.
 21883; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 30/01/2013 ai nn. 1221/57; Importo ipoteca: €
 309874.14; Note: Si rinnova l'ipoteca del 18.02.1993 RP n. 108 . Nell'ambito dell'operazione di
 cessine di credito in blocco ai sensi degli art. 1.e 4 della legge n.130 del 30 aprile 1999, La società
 SI [redacted] S.R.L. si resa titolare delle ragioni di credito originate dal contatto di mutuo stipolato
 tra la BNL S.p.A. e la società [redacted] S.p.A. con
 [redacted] S.p.A. in data 13 febbraio 1993 a
 rogito dott. Vito Antonio Sangiuolo, notaio in Benevento Rep. n. 21883 assistito dall'origine da ip-
 oteca di Lire 600.000.000 pari ad € 309.874,13 iscritto presso la conservatoria dei registri immo-
 biliari di Benevento.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartametno part. 88 sub 16

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1010.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-
 to della perizia:** Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-



to della perizia: SPESE LEGALI DELIBERA 20/11/2014: 816,17 € - SPESE LEGALI delibera 02/12/2015: 706,30 € - debiti manutenzione straordinaria preventivo straordinario del 17/11/2011: 1.385,45 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Debiti manutenzione straordinaria preventivo straordinario del 17/11/2011 1385.45 SPESE LEGALI delibera 02/12/2015 706.30 SPESE LEGALI DELIBERA 20/11/2014 816.17 la rendicontazione delle spese condominiali aggiornate, sarà a cura del custode giudiziario.

Millesimi di proprietà: fg.49 part.88 sub 16/24/18 i millesimi sono: TAB. A 115,01/1000; TAB.B 118.46/1000; TAB.C 187.51/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: appartamento

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

Avvertenze ulteriori: la rendicontazione delle vertenze, sarà a cura del custode giudiziario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: TAMENTO SITO IN BENEVENTO AL FOGLIO 87 PARTICELLA 142 SUB 15 ATTUALMENTE TRASFORMATO IN SUB 33, **proprietario/i ante ventennio al 05/03/1993**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR ANTONIO MELE, in data 13/05/1965, ai nn. ; registrato a Benevento, in data 01/06/1965, ai nn. 3095; trascritto a Benevento, in data 18/09/1965, ai nn. /8495.

Titolare/Proprietario: **PER 1/2 proprietario/i ante ventennio al 05/03/1993**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR BARRICELLI, in data 22/09/1980, ai nn. 16273; trascritto a Benevento, in data 02/10/1980, ai nn. 10007/9298. Note: APPARTAMENTO SITO IN BENEVENTO IN VIA CAPPUCCINI PIANO QUINTO INTERNO 14, IDENTIFICATO AL FOGLIO 49, PART. 88 SUB 16 - LOCALE BOX IDENTIFICATO AL SUB 24- APPARTAMENTO SITO AL SESTO PIANO IDENTIFICATO AL SUB 18

Titolare/Proprietario: **tario/i ante ventennio al 06/03/1993**. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di NOTAR VITO SANGIUOLO, in data 02/03/1993, ai nn. 22106; trascritto a Benevento, in data 05/03/1993, ai nn. 1962/1700. Note: CONFERIMENTO IN SOCIETA' DEI BENI DEI N FG.49 PART.LLA 88 SUB 16-24-18) /2 BN FG.49 PART.LLA 88 SUB 16-24-18 e 100/100 FG.87 PAR.LLA 142 SUB 33 EX SUB 15). NEL CONFERIMENTO IN SOCIETA' SONO RISERVATI LA NUDA PROPRIETA' SUI BENI BN FG.49 PART.LLA 88 SUB 16-24-18.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di NOTAR VITO SANGIUOLO, in data 06/03/1993, ai nn. 22143/4817; registrato a Benevento, in data 08/03/1993, ai nn. . Note: CONFERIMENTO IN SOCIETA' DEI BENI DEL SIC CON RISERVA DI DIRITTO DI ABITAZIONE DA PARTE DEI CONIUGI F.....



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N. 1725 DEL 19-07-1971

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/11/1970 al n. di prot. 1725

Rilascio in data 19/07/1971 al n. di prot. 1725

Abitabilità/agibilità in data 26/07/1975 al n. di prot. 6109

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	c.c. n. 27 del 27/07/2011
Zona omogenea:	B1 (costituita da parte edificata consolidata del vigente PUC)
Norme tecniche di attuazione:	il suolo ad uso urbano consolidato zona del tipo B, a disciplina ispirato alla conferma dei modi d'uso: zone elementari, spazi edificati a prevalenza uso residenziale, z.n.e. del tipo B1 costituito da parte edificata consolidata ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **appartamentno part. 88 sub 16**

trattasi di appartamento sito al piano 5, del palazzo residenziale in via dei cappuccini, traversa tra i viali mellusi e viale atlantici.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 c **Quota di abitazione/usufrutto parziale in quota proprietà**

Cod. Fiscal

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale
- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Superficie complessiva di circa mq **248,00**

E' posto al piano: 5

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buono stato, sia la facciata esterna prospiciente la strada che le altre facciate, si presentano in buono stato. internamente allo stabile, la rampa scala, le pareti condominiali e l'ascensore si presentano anche essi in buono stato manutentivo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone



Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole canadesi** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **monocottura per esterni carrabile** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **mattonelle in monocottura** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **mattonelle in monocottura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle in ceramica** condizioni: **buone**

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

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone**

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone**



Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto con caldaia a metano con termosifino in ghisa
Stato impianto	buono



Potenza nominale	2400 kcal
------------------	-----------

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A/2	sup lorda di pavimento	141,00	1,00	141,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
terrazzo ecc. i 25 mq	sup lorda di pavimento	82,00	0,10	8,20
		248,00		156,70

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

La stima è stata redatta sia con il procedimento sintetico, in particolare per confronto, sia con il



metodo analitico. Tali metodi si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.immobiliare.it; www.tecnocasa.it; www.agenziaterritorio.it.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1500,00;

Altre fonti di informazione: Tecnocasa, mediatori di zona..

8.3 Valutazione corpi:

appartamentno part. 88 sub 16. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.360,00.

al fine della stima si considera il diritto di abitazione per età da 76 a 78 anni con una decurtazione del 30%

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A/2	141,00	€ 1.000,00	€ 141.000,00
terrazzo	7,50	€ 1.000,00	€ 7.500,00
terrazzo ecc. i 25 mq	8,20	€ 1.000,00	€ 8.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 156.700,00
diritto di abitazione detrazione del 20.00%			€ -31.340,00
Valore corpo			€ 125.360,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 125.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 125.360,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamentno part. 88 sub 16	Abitazione di tipo civile [A2]	156,70	€ 125.360,00	€ 125.360,00

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%) € 18.804,00

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



Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 104.556,00
---	---------------------

Lotto: 003 - mansarda sub 18

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: mansarda part. 88 sub 18.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: BENEVENTO

Note: appartamento sito al sesto piano di uno stabile,

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

parziale - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto

parziale - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 49, particella 88, subalterno 18, indirizzo VIA CAPPUCCINI, scala 18, interno 16, piano 6, comune BENEVENTO, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, rendita € 568.10

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di proprietà di cui l'amministratore di condominio ha dato documenti sono riferiti alle tre proprietà ossia : foglio 49 part. 88 sub 16-18-24 : tab. A 115,010/1000; tab. B 118,460/1000; tab. C 187,510/1000

Confini: l'appartamento sito in mansarda al sesto piano, confina a Sud/Est con proprietà , al piano sottostante confina con proprietà della stessa ditta ossia con il sub 16,

Vedasi grafico allegato

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a livello catastale è stato riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni, per cui è stato necessario eseguire la relativa variazioni catastale mediante la presentazione di un docfa.

Regolarizzabili mediante: mediante scia

Descrizione delle opere da sanare: nuova distribuzione interna
presentazione scia : € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona residenziale, posizionata nella zona alta di Benevento, alla via Cappuccini, traversa che congiunge il viale Mellusi al viale Atlantici,

Caratteristiche zona: centrale esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico congestionato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: l'Osservatorio Astronomico del Sannio, Marsec un centro di telerilevamento satellitare e monitoraggio ambientale che guarda gran parte dell'Europa.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Giorgio del Sannio (BN) KM 10 - Torrecuso km 13 , Montesarchio km 20, Avellino Km 23, Caserta km 50, Napoli km 63.

Attrazioni paesaggistiche: La villa Comunale fu realizzata fra il 1875 ed il 1880 all'estremità più elevata del centro storico, su progetto di Alfredo Dehnhardt. È assai armoniosa nelle sue linee strutturali, che assecondano la .

Attrazioni storiche: Benevento vanta un cospicuo patrimonio storico-artistico e un interessante patrimonio archeologico, Dal 2011 la chiesa di Santa Sofia, edificata nel 760 dal duca longobardo Arechi II, è entrata a far .

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS E TRENO Benevento - Napoli km 63, Autobus Benevento - San Giorgio del Sannio km 10

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da coniug

riserva diritto di abitazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BNL Credito Fondiario S.p.A. contro

c ; Derivante da: IPOTECA; A rogito di NOTAR SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 17/02/1993 ai nn. 21883; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/02/1993 ai nn. 1353/108; Importo ipoteca: € 309874.14; Note: Annotazione n. 168 del 02/04/1993 Erogazione a saldo, Iscrizione n. 57 del 30/01/2013 Registro particolare rinnovazione d'ipoteca, si precisa che la società C.E ; rientrata alla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. nella qualità di soggetto creditore di ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole:

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore c

s.n.c. contro ; Derivante da: condanna esecutiva iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 02/03/1993 ai nn. 1723/1478; annotazione n. 341 del 21/05/1994 la sentenza di condanna esecutiva ex art. 156, comma 2, disposizione d'attuazione c.p.c.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONFERIMENTO IN SOCIETA'; A rogito di NOTAR SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 02/03/1993 ai nn. 22106; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 05/03/1993 ai nn.



1961/1700; Annotazione n.933 del 20/07/2011 Inefficacia totale. Annotazione n. 217 del 12/03/2012 avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di [redacted] e da: ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 20/04/1993 ai nn. 3713/3273; Annotazione n. 932 del 20/07/2011 (avvenuta trascrizione di domanda Giudiziaria) in virtù di Sentenza Civile del Tribunale di Benevento n. 585/05 del 8/03/2005 a favore di [redacted].

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro [redacted] da: FALLIMENTO D [redacted] scritto/trascritto a BENEVENTO in data 17/02/1994 ai nn. 1610/1411; Ricadenti sulla quota pari ad 1/2 della piena proprietà di immobili siti in Benevento riportati in Catasto Fabbricati al folio 49 part. 88 sub 16, sub 18, sub 24 e foglio 87 part. 142 sub 33 (ex sub 15).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A contro [redacted] scritto a BENEVENTO in data 13/10/1997 ai nn. 9094/7934.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto di citazione a favore della massa dei creditori contro [redacted] iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 05/03/1999 ai nn. 2251/1888.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] obiliare srl contro Giacomo sas iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 21/10/2013 ai nn. 11217/8597.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] O, [redacted] NGIUOLO VITO ANTONIO in data 17/02/1993 ai nn. 21883; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 30/01/2013 ai nn. 1221/57; Importo ipoteca: € 309874,14; Note: Si rinnova l'ipoteca del 18.02.1993 RP n. 108 . Nell'ambito dell'operazione di cessine di credito in blocco ai sensi degli art. 1.e 4 della legge n.130 del 30 aprile 1999, La società [redacted] R.L. si resa titolare delle ragioni di credito originate dal contatto di mutuo stipolato tra la BNL S.p.A. e la società [redacted] s. in data 13 febbraio 1993 a rogito dott. Vito Antonio Sangiuolo, notaio in Benevento Rep. n. 21883 assistito dall'origine da ipoteca di Lire 600.000.000 pari ad € 309.874,13 iscritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Benevento.

Dati precedenti relativi ai corpi: mansarda part. 88 sub 18

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1010.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: SPESE LEGALI DELIBERA 20/11/2014: 816,17 € - SPESE LEGALI delibera 02/12/2015: 706,30 € - debiti manutenzione straordinaria preventivo straordinario del 17/11/2011: 1.385,45 €



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3000. Debiti manutenzione straordinaria preventivo straordinario del 17/11/2011 1385.45 SPESE LEGALI delibera 02/12/2015 706.30 SPESE LEGALI DELIBERA 20/11/2014 816.17 la rendicontazione delle spese condominiali aggiornate, sarà a cura del custode giudiziario.

Millesimi di proprietà: fg.49 part.88 sub 16/24/18 i millesimi sono: TAB. A 115,01/1000; TAB.B 118.46/1000; TAB.C 187.51/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: appartamento

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

Avvertenze ulteriori: Esistono impegni di spesa per tutela legale del condominio per contenziosi in atto deliberati ma non ancora richiesti ai condomini. la rendicontazione delle vertenze, sarà a cura del custode giudiziario

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: √A APPARTAMENTO SITO IN BENEVENTO AL FOGLIO 87 PARTICELLA 142 SUB 15 ATTUALMENTE TRASFORMATO IN SUB 33, **proprietario/i ante ventennio al 05/03/1993** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR ANTONIO MELE , in data 13/05/1965, ai nn. ; registrato a Benevento, in data 01/06/1965, ai nn. 3095; trascritto a Benevento, in data 18/09/1965, ai nn. /8495.

Titolare/Proprietario: IO PER 1/2 \ PER 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 05/03/1993** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR BARRICELLI, in data 22/09/1980, ai nn. 16273; trascritto a Benevento, in data 02/10/1980, ai nn. 10007/9298. Note: APPARTAMENTO SITO IN BENEVENTO IN VIA CAPPUCCINI PIANO QUINTO INTERNO 14, IDENTIFICATO AL FOGLIO 49, PART. 88 SUB 16 - LOCALE BOX IDENTIFICATO AL SUB 24- APPARTAMENTO SITO AL SESTO PIANO IDENTIFICATO AL SUB 18

Titolare/Proprietario: s.n.c. **proprietario/i ante ventennio al 06/03/1993** . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di NOTAR VITO SANGIUOLO, in data 02/03/1993, ai nn. 22106; trascritto a Benevento, in data 05/03/1993, ai nn. 1962/1700. Note: CONFERIEMNTO IN SOCIETA' DEI BENI DEI CONIUGI IN FG.49 PART.LLA 88 SUB 16-24-18) , 1/2 BN FG.49 PART.LLA 88 SUB 16-24-18 e 100/100 FG.87 PAR.LLA 142 SUB 33 EX SUB 15). NEL CONFERIMENTO IN SOCIETA' I CONIUGI , NUDA PROPRIETA' SUI BENI BN FG.49 PART.LLA 88 SUB 16-24-18.

Titolare/Proprietario: CONFERIMENTO CON RISERVA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE A FAVORE DE' CONIUGI PROPRIETARIO/I **ante ventennio ad oggi** . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di NOTAR VITO SANGIUOLO, in data 06/03/1993, ai nn. 22143/4817; registrato a Benevento, in data 08/03/1993, ai nn. . Note: CONFERIEMNTO IN SOCIETA' DEI BENI DEL SIG. CON RISERVA DI DIRITTO DI ABITAZIONE DA PARTE DEI CONIUGI



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N. 1725 DEL 19-07-1971
 Intestazione: D
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 27/11/1970 al n. di prot. 1725
 Rilascio in data 19/07/1971 al n. di prot. 1725
 Abitabilità/agibilità in data 26/07/1975 al n. di prot. 6109

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'autorizzazione edilizia presentata nel 1971, sono stati autorizzati 5 piani, con sottotetto, pertanto la mansarda va sanata con la legge regionale sui recuperi dei sottotetti,

Regolarizzabili mediante: mediante scia

Descrizione delle opere da sanare: recupero dei sottoterrì a seguito legge regionale del 2001

Note: le spese per la regolamentazione della mansarda circa € 13.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	c.c. n. 27 del 27/07/2011
Zona omogenea:	B1 (costituita da parte edificata consolidata del vigente PUC)
Norme tecniche di attuazione:	il suolo ad uso urbano consolidato zona del tipo B, a disciplina ispirato alla conferma dei modi d'uso: zone elementari, spazi edificati a prevalenza uso residenziale, z.n.e. del tipo B1 costituito da parte edificata consolidata ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto mansarda part. 88 sub 18

trattasi di mansarda sito al piano 6, del palazzo residenziale in via dei cappuccini, traversa tra i viali mellusi e viale atlantici.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 - sas- Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale
 - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Superficie complessiva di circa mq **126,00**

E' posto al piano: 6

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buono stato, sia la facciata esterna prospiciente la strada che le altre facciate, si presentano in buono stato. internamente allo stabile, la rampa scala, le pareti condominiali e l'ascensore si presentano anche essi in buono stato manutentivo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone



Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole canadesi** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **monocottura per esterni carrabile** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **mattonelle in monocottura** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **mattonelle in monocottura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle in ceramica** condizioni: **buone**

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

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone**

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone**



Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto con caldaia a metano con termosifino in ghisa
Stato impianto	buono



Potenza nominale	2400 kcal
------------------	-----------

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A/2	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80
rimessa (alt. inferiore)	sup lorda di pavimento	60,00	0,30	18,00
		126,00		79,80

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

La stima è stata redatta sia con il procedimento sintetico, in particolare per confronto, sia con il metodo analitico. Tali metodi si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.immobiliare.it; www.tecnocasa.it; www.agenziaterritorio.it.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1500,00;

Altre fonti di informazione: Tecnocasa, mediatori di zona..

8.3 Valutazione corpi:

mansarda part. 88 sub 18. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.840,00.

nella valutazione si tiene conto del diritto di abitazione per età 76 a 78 anni con un deprezzamento del 30%

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A/2	60,00	€ 1.000,00	€ 60.000,00
terrazzo	1,80	€ 1.000,00	€ 1.800,00
rimessa (alt. inferiore)	18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.800,00
diritto di abitazione detrazione del 20.00%			€ -15.960,00
Valore corpo			€ 63.840,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.840,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mansarda part. 88 sub 18	Abitazione di tipo civile [A2]	79,80	€ 63.840,00	€ 63.840,00

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%) € 9.576,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù € 0,00



del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien- € 0,00

nio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 52.264,00

trova:

Lotto: 004 - appart. sub 33 ex 15

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 foglio 87 part. 142 sub 33 ex 15.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: BENEVENTO

Note: appartamento sito al quinto piano di uno stabile,

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di a proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 87, particella 142, subalterno 33, indirizzo VIALE MELLUSI, interno 16, piano 4, comune BENEVENTO, categoria A/2, classe 1, consistenza 6, superficie 132, rendita € 573.27

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di proprietà di cui l'amministratore di condominio ha dato comunicazione : 51,500/1000

Confini: l'appartamento sito al quinto piano, confina ad Ovest con proprietà a Sud/Est con proprietà a Sud con Beni comune non censibile (scala ascensore), al piano sottostante proprietà a, al piano superiore vi è il terrazzo, proprietà condominiale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a livello catastale sono state riscontrate diverse variazioni delle distribuzioni interne, per cui è stato necessario eseguire le variazioni interne con un nuovo docfa.

Regolarizzabili mediante: mediante scia

Descrizione delle opere da sanare: nuova distribuzione interna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



zona residenziale, posizionata nella zona alta di Benevento, al viale Mellusi n. 107,

Caratteristiche zona: centrale esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico congestionato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: l'Osservatorio Astronomico del Sannio, Marsec un centro di telerilevamento satellitare e monitoraggio ambientale che guarda gran parte dell'Europa.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Giorgio del Sannio (BN) KM 10 - Torrecuso km 13 , Montesarchio km 20, Avellino Km 23, Caserta km 50, Napoli km 63.

Attrazioni paesaggistiche: La villa Comunale fu realizzata fra il 1875 ed il 1880 all'estremità più elevata del centro storico, su progetto di Alfredo Dehnhardt. È assai armoniosa nelle sue linee strutturali, che assecondano la .

Attrazioni storiche: Benevento vanta un cospicuo patrimonio storico-artistico e un interessante patrimonio archeologico, Dal 2011 la chiesa di Santa Sofia, edificata nel 760 dal duca longobardo Arechi II, è entrata a far .

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS E TRENO Benevento - Napoli km 63, Autobus Benevento - San Giorgio del Sannio km 10

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Principe Lorenzo senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di

Derivante da: IPOTECA; A

rogito di NOTAR SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 17/02/1993 ai nn. 21883; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/02/1993 ai nn. 1353/108; Importo ipoteca: € 309874.14; Note: Annotazione n. 168 del 02/04/1993 Erogazione a saldo, Iscrizione n. 57 del 30/01/2013 Registro particolare rinnovazione d'ipoteca, si precisa che la società tratta alla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. nella qualità di soggetto creditore di ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole:

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore di

Oggetto contro); Derivante da: condanna esecutiva iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 02/03/1993 ai nn. 1723/1478; annotazione n. 341 del 21/05/1994 la sentenza di condanna esecutiva ex art. 156, comma 2, disposizione d'attuazione c.p.c.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONFERIMENTO IN SOCIETA'; A rogito di NOTAR SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 02/03/1993 ai nn. 22106; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 05/03/1993 ai nn. 1961/1700; Annotazione n.933 del 20/07/2011 Inefficacia totale. Annotazione n. 217 del 12/03/2012 avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

- Trascrizione pregiudizievole:



Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: appartamento

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

Avvertenze ulteriori: Esiste un contenzioso con la ditta che ha effettuato i lavori di manutenzione (importo indicativo ultimo a Sal non emesso a seguito contestazione) la rendicontazione delle vertenze, sarà a cura del custode giudiziario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...IA APPARTAMENTO SITO IN BENEVENTO AL FOGLIO 87 PARTICELLA 142 SUB 15 ATTUALMENTE TRASFORMATO IN SUB 33, **proprietario/i ante ventennio al 05/03/1993**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR ANTONIO MELE, in data 13/05/1965, ai nn. ; registrato a Benevento, in data 01/06/1965, ai nn. 3095; trascritto a Benevento, in data 18/09/1965, ai nn. /8495.

Titolare/Proprietario: ... s.n.c. **proprietario/i ante ventennio al 06/03/1993**. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di NOTAR VITO SANGIUOLO, in data 02/03/1993, ai nn. 22106; trascritto a Benevento, in data 05/03/1993, ai nn. 1962/1700.
Note: CONFERIMENTO IN SOCIETA' DEI BENI DE' ...9
 PART.LLA 88 SUB 16-24-18) ... 1/2 BN FG.49 PART.LLA 88 SUB 16-24-18 e
 100/100 FG.87 PAR.LLA 142 SUB 33 EX SUB 15).

Titolare/Proprietario: ...L ...rietario/i ante **ventennio ad oggi**. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di NOTAR VITO SANGIUOLO, in data 06/03/1993, ai nn. 22143/4817; registrato a Benevento, in data 08/03/1993, ai nn. .
Note: CESSIONE DI QUOTE, MODIFICA PATTI SOCIALI E TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO IN SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N.28654 DEL 20-12-1961 e successive varianti.

Intestazione: ... CO

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/12/1961 al n. di prot.

Rilascio in data 20/12/1961 al n. di prot. 28654

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla verifica dei luoghi si sono riscontrate delle diverse distribuzioni degli spazi interni, per cui è stato necessario presentare presso l'agenzia del territorio di Benevento un docfa di aggiornamento planimetrico,

Regolarizzabili mediante: mediante scia

scia : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: presentazione della scia al comune per la diversa distribuzione degli spazi interni



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	c.c. n. 27 del 27/07/2011
Zona omogenea:	B1 (costituita da parte edificata consolidata del vigente PUC)
Norme tecniche di attuazione:	il suolo ad uso urbano consolidato zona del tipo B, a disciplina ispirato alla conferma dei modi d'uso: zone elementari, spazi edificati a prevalenza uso residenziale , z.n.e. del tipo B1 costituito da parte edificata consolidata ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **appartamento foglio 87 part. 142 sub 33 ex 15**

trattasi di appartamento sito al piano 5, del palazzo residenziale del viale Melusi.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 c

ARUBAPEC S.p.A. - Edicom Finance sas- Piena proprietà

Cod. Fiscal: 1

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **140,00**

E' posto al piano: 5

L'edificio è stato costruito nel: 161

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buono stato, sia la facciata esterna prospiciente la strada che le altre facciate, si presentano in buono stato. internamente allo stabile, la rampa scala, le pareti condominiali e l'ascensore si presentano anche essi in buono stato .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: monocottura per esterni carrabile condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: mattonelle in monocottura condizioni: scarse



Pavim. Interna	materiale: mattonelle in monocottura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto con caldaia a metano con termosifino in ghisa
Stato impianto	buono
Potenza nominale	2400 kcal

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A/2	sup lorda di pavimento	127,00	1,00	127,00
balcone	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
sbombero	sup lorda di pavimento	3,00	0,30	0,90



		140,00		130,40
--	--	--------	--	--------

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

La stima è stata redatta sia con il procedimento sintetico, in particolare per confronto, sia con il metodo analitico. Tali metodi si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.immobiliare.it; www.tecnocasa.it; www.agenziaterritorio.it.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.700,00;

Altre fonti di informazione: Tecnocasa, mediatori di zona..

8.3 Valutazione corpi:

appartamento foglio 87 part. 142 sub 33 ex 15. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.360,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A/2	127,00	€ 1.000,00	€ 127.000,00
balcone	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
sbombero	0,90	€ 1.000,00	€ 900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 130.400,00
assenza di garage detrazione del 10.00%	€ -13.040,00
Valore corpo	€ 117.360,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 117.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 117.360,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
appartamento foglio 87 part. 142 sub 33 ex 15	Abitazione di tipo civile [A2]	130,40	€ 117.360,00	€ 117.360,00

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%)	€ 17.604,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.956,00
---	--------------------

Allegati

DOCFA per le part. 88 sub 16 - 18 , DOCFA part. 142 sub 33 (ex sub 15); Planimetrie immobili SUB 16 - 18 - 24 - 33; Certificazione Energetica sub 16 -18-33, Rilievi fotografici sub 16-18-24-33; Visure storiche sulle particelle sub16-18-24-15 (oggi sub 33);CONCESSIONI EDILIZIE,

Data generazione:

31-12-2023



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 219 / 2013
L'Esperto alla stima
Ing. Tiberio Russo

