
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **104/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/10/2020

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Immobili in
via Avellino a Benevento
Lotto 002 - Fabbricato e aree circostanti in via Avellino a
Benevento

Esperto alla stima: Ing. Antonio Nesticò
Codice fiscale: NSTNTN69T20D122N
Studio in: Via G.B. Piranesi 18 - 82100 Benevento
Email: anestico@unisa.it
Pec: antonio.nestico@ingpec.eu



Premessa e mandato

Il sottoscritto Ing. Antonio Nesticò, all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Benevento con il n. 1632, ha prestato il giuramento di rito e ha accettato l'incarico di rispondere ai quesiti riportati di seguito.

«Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice:

alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

f. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

g. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolizzati dalla procedura;

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

➤ l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);



- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero».

La Relazione di stima include i seguenti allegati:

Allegato 1 - Report fotografico (56 foto)

Allegato 2 - Visura per soggetto

Allegato 3 - Visure Lotto 1

Allegato 4 - Visure Lotto 2

Allegato 5 - Elaborato planimetrico particella 397 foglio 101

Allegato 6 - Estratto dal foglio di mappa catastale n. 101

Allegato 7 - Attestato di certificazione energetica

Allegato 8 - Dichiarazione di conformità dell'impianto termico (certificato n. 2 del 15/03/2011)

Allegato 9 - Verbale 08/07/2019 di verifica periodica dell'impianto di messa a terra

Allegato 10 - Attestazione di rinnovo periodico conformità antincendio (Pratica VV.F. n. 21169 del 09/08/2017)

Allegato 11 - Comunicazioni messa in esercizio impianti di ascensore, assegnazione numeri di matricola

Allegato 12 - Dichiarazione 10/06/2010 di conformità dell'impianto di condizionamento

Allegato 13 - Certificazioni impianti elettrico - emergenza - antincendio - cabina - gruppo elettrogeno

Allegato 14 - Certificazione per agibilità

Allegato 15 - Attestazione di agibilità



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Avellino, 48 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Immobili

in via Avellino a Benevento

Corpo: A. Autorimessa. Particella 397/10 del Foglio 101

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

con sede in Benevento, foglio 101, particella 397, subalterno 10, scheda catastale disponibile, indirizzo via Avellino, piano S1, comune Benevento, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 76,13

Corpo: B. Deposito-garage. Particella 397/13 del Foglio 101

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

con sede in Benevento, foglio 101, particella 397, subalterno 13, scheda catastale disponibile, indirizzo via Avellino, piano S1, comune Benevento, categoria C/2, classe 2, consistenza 361 mq, superficie 624 mq, rendita € 838,99

Corpo: C. Piano terra fabbricato. Particella 397/31 del Foglio 101

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

con sede in Benevento, foglio 101, particella 397, subalterno 31, scheda catastale disponibile, indirizzo via Avellino n. 48, piano T, comune Benevento, categoria D/8, rendita € 5.535,00

Corpo: D. Piano primo fabbricato. Particella 397/32 del Foglio 101

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

con sede in Benevento, foglio 101, particella 397, subalterno 32, scheda catastale disponibile, indirizzo via Avellino n. 48, piano 1, comune Benevento, categoria D/8, rendita € 4.920,00

Corpo: E. Piano 2°, 3° e 4° fabbricato. Ex particella 397/34 del Foglio 101 (ora p.lle 397/35, 397/36, 397/37)

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

con sede in Benevento, foglio 101, particella 397, subalterno 34, scheda catastale disponibile, indirizzo via Avellino n. 48, piano 2-3-4, comune Benevento, categoria D/8, rendita € 10.600,00

Lotto: 002 - Fabbricato e aree circostanti in via Avellino a Benevento

Corpo: A. Fabbricato ed aree di pertinenza. Particelle 8, 9 e 10 del Foglio 101

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

con sede in Benevento, foglio 101, particella 397, subalterno 10, scheda catastale disponibile, indirizzo via Avellola, piano T-1, comune Benevento, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, superficie totale 141 mq, superficie totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 354,29

Corpo: B. Terreno. Particella 226 del Foglio 101

Categoria:

con sede in Benevento, sezione censuaria Beneventofoglio 101, particella 226, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 210 mq, reddito dominicale € 1,95, reddito agrario € 0,98



2. Stato di possesso

Bene: Via Avellino, 48 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Immobili in via Avellino a Benevento

Corpo: A. Autorimessa. Particella 397/10 del Foglio 101

Possesso: Occupato da S.r.l. e S.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 02/05/2010 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile Registrato a Benevento il 16/12/2010 ai nn.7488 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2022

Corpo: B. Deposito-garage. Particella 397/13 del Foglio 101

Possesso: Occupato da S.r.l. e S.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 02/05/2010 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile Registrato a Benevento il 16/12/2010 ai nn.7488 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2022

Corpo: C. Piano terra fabbricato. Particella 397/31 del Foglio 101

Possesso: Occupato da S.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 02/05/2010 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile Registrato a Benevento il 16/12/2010 ai nn.7488 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2022

Corpo: D. Piano primo fabbricato. Particella 397/32 del Foglio 101

Possesso: Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2010 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza mensile Registrato a Benevento il 16/12/2010 ai nn.7487 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2021

Corpo: E. Piano 2°, 3° e 4° fabbricato. Ex particella 397/34 del Foglio 101 (ora p.lle 397/35, 397/36, 397/37)

Possesso: Occupato da S.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 02/05/2010 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile Registrato a Benevento il 16/12/2010 ai nn.7488 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2022

Lotto: 002 - Fabbricato e aree circostanti in via Avellino a Benevento

Corpo: A. Fabbricato ed aree di pertinenza. Particelle 8, 9 e 10 del Foglio 101

Possesso: Libero

Corpo: B. Terreno. Particella 226 del Foglio 101

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Avellino, 48 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Immobili in via Avellino a Benevento

Corpo: A. Autorimessa. Particella 397/10 del Foglio 101

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B. Deposito-garage. Particella 397/13 del Foglio 101

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C. Piano terra fabbricato. Particella 397/31 del Foglio 101



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D. Piano primo fabbricato. Particella 397/32 del Foglio 101

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E. Piano 2°, 3° e 4° fabbricato. Ex particella 397/34 del Foglio 101 (ora p.lle 397/35, 397/36, 397/37)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Fabbricato e aree circostanti in via Avellino a Benevento

Corpo: A. Fabbricato ed aree di pertinenza. Particelle 8, 9 e 10 del Foglio 101

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B. Terreno. Particella 226 del Foglio 101

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Valgono i riferimenti ricompresi nella documentazione agli atti della procedura.

5. Comproprietari

Beni: Via Avellino, 48 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Immobili in via Avellino a Benevento

Corpo: A. Autorimessa. Particella 397/10 del Foglio 101

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B. Deposito-garage. Particella 397/13 del Foglio 101

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C. Piano terra fabbricato. Particella 397/31 del Foglio 101

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D. Piano primo fabbricato. Particella 397/32 del Foglio 101

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E. Piano 2°, 3° e 4° fabbricato. Ex particella 397/34 del Foglio 101 (ora p.lle 397/35, 397/36, 397/37)

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Fabbricato e aree circostanti in via Avellino a Benevento

Corpo: A. Fabbricato ed aree di pertinenza. Particelle 8, 9 e 10 del Foglio 101

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B. Terreno. Particella 226 del Foglio 101

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Avellino, 48 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Immobili in via Avellino a Benevento

Corpo: A. Autorimessa. Particella 397/10 del Foglio 101

Misure Penali: NO

Corpo: B. Deposito-garage. Particella 397/13 del Foglio 101

Misure Penali: NO

Corpo: C. Piano terra fabbricato. Particella 397/31 del Foglio 101

Misure Penali: NO

Corpo: D. Piano primo fabbricato. Particella 397/32 del Foglio 101

Misure Penali: NO

Corpo: E. Piano 2°, 3° e 4° fabbricato. Ex particella 397/34 del Foglio 101 (ora p.lle 397/35, 397/36, 397/37)

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Fabbricato e aree circostanti in via Avellino a Benevento

Corpo: A. Fabbricato ed aree di pertinenza. Particelle 8, 9 e 10 del Foglio 101

Misure Penali: NO

Corpo: B. Terreno. Particella 226 del Foglio 101

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Avellino, 48 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Immobili in via Avellino a Benevento

Corpo: A. Autorimessa. Particella 397/10 del Foglio 101

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B. Deposito-garage. Particella 397/13 del Foglio 101

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C. Piano terra fabbricato. Particella 397/31 del Foglio 101

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D. Piano primo fabbricato. Particella 397/32 del Foglio 101

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E. Piano 2°, 3° e 4° fabbricato. Ex particella 397/34 del Foglio 101 (ora p.lle 397/35, 397/36, 397/37)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Fabbricato e aree circostanti in via Avellino a Benevento

Corpo: A. Fabbricato ed aree di pertinenza. Particelle 8, 9 e 10 del Foglio 101

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B. Terreno. Particella 226 del Foglio 101

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Avellino, 48 - Benevento (BN) – 82100

Lotto: 001 - Immobili

in via Avellino a Benevento

Valore complessivo intero: 4.082.631,94 €

Lotto: 002 - Fabbricato e aree circostanti in via Avellino a Benevento

Valore complessivo intero: 213.934,80 €



Beni in **Benevento (BN)**
Via Avellino, 48

Lotto: 001 - Immobili

in via Avellino a Benevento

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: A. Autorimessa. Particella 397/10 del Foglio 101.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in Benevento, foglio 101, particella 397, subalterno 10, scheda catastale disponibile, indirizzo via Avellino, piano S1, comune Benevento, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 76,13

Derivante da: variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: Coerenza rispettata. Il garage è parte del fabbricato oggetto di procedura esecutiva immobiliare ed ha confini indicati in planimetria catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B. Deposito-garage. Particella 397/13 del Foglio 101.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in Benevento, foglio 101, particella 397, subalterno 13, scheda catastale disponibile, indirizzo via Avellino, piano S1, comune Benevento, categoria C/2, classe 2, consistenza 361 mq, superficie 624 mq, rendita € 838,99

Derivante da: variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: Coerenza rispettata. Il garage è parte del fabbricato oggetto di procedura esecutiva



immobiliare ed ha confini indicati in planimetria catastale
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C. Piano terra fabbricato. Particella 397/31 del Foglio 101.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in Benevento, foglio 101, particella 397, subalterno 31, scheda catastale disponibile, indirizzo via Avellino n. 48, piano T, comune Benevento, categoria D/8, rendita € 5.535,00

Derivante da: variazione nel classamento del 04/09/2012 protocollo n. BN0193971 in atti dal 04/09/2012

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: Coerenza rispettata. La particella de qua occupa il piano terra del fabbricato oggetto di procedura esecutiva immobiliare ed ha confini indicati agli elaborati grafici catastali
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D. Piano primo fabbricato. Particella 397/32 del Foglio 101.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in Benevento, foglio 101, particella 397, subalterno 32, scheda catastale disponibile, indirizzo via Avellino n. 48, piano 1, comune Benevento, categoria D/8, rendita € 4.920,00

Derivante da: variazione nel classamento del 04/09/2012 protocollo n. BN0193971 in atti dal 04/09/2012

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: Coerenza rispettata. La particella de qua occupa il primo piano del fabbricato oggetto di procedura esecutiva immobiliare. I confini sono indicati agli elaborati grafici catastali
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E. Piano 2°, 3° e 4° fabbricato. Ex particella 397/34 del Foglio 101 (ora p.lle 397/35, 397/36, 397/37).

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48

Note: Da segnalare che con variazione del 25/07/2018 (prot. n. BN0064250 in atti del 27/07/018, divisione con cambio di destinazione), la particella catastale 397 sub 34 al foglio 101 di Benevento



risulta soppressa. La soppressione ha originato i seguenti immobili: - foglio 101 particella 397 sub 35; - foglio 101 particella 397 sub 36; - foglio 101 particella 397 sub 37. La visura per soggetto resa in Allegato 2 alla presente Relazione d'Ufficio, riporta i dati catastali aggiornati. Ai fini delle stime, si procede prendendo a riferimento la particella 397/34 (ora soppressa) indicata nel provvedimento di nomina dell'Ill.mo Giudice. Tale particella 397/34 include le superfici delle tre nuove particelle 397/35, 397/36 e 397/37. L'elaborato planimetrico, pure ricompreso tra gli Allegati alla CTU, indica chiaramente le superfici delle tre particelle 397/35, 397/36 e 397/37, le quali nel loro insieme compongono esattamente l'ex particella 397/34.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in Benevento, foglio 101, particella 397, subalterno 34, scheda catastale disponibile, indirizzo via Avellino n. 48, piano 2-3-4, comune Benevento, categoria D/8, rendita € 10.600,00

Derivante da: variazione del 25/07/2018 protocollo n. BN0064250 in atti dal 27/07/2018.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: Coerenza rispettata. La particella 397/34 occupa i piani 2-3-4 del fabbricato oggetto di procedura esecutiva immobiliare. I confini sono indicati agli elaborati grafici catastali. Come segnalato, con variazione del 25/07/2018 (prot. n. BN0064250 in atti del 27/07/2018, divisione con cambio di destinazione) la particella catastale 397 sub 34 al foglio 101 di Benevento risulta soppressa. La soppressione ha originato i seguenti immobili: - foglio 101 particella 397 sub 35; - foglio 101 particella 397 sub 36; - foglio 101 particella 397 sub 37. La visura per soggetto resa in Allegato alla presente CTU, riporta i dati catastali aggiornati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il complesso immobiliare è sito lungo via Avellino in zona semicentrale sud di Benevento. L'ambito territoriale di riferimento si connota per la prevalenza di edilizia residenziale di recente espansione. Diffusa la presenza di esercizi commerciali. L'area è anche servita da strutture sportive. Ben distribuito dal punto di vista urbanistico, l'intero quartiere beneficia di non eccessivo traffico veicolare e di buona viabilità, che facilmente collega da una parte con il centro urbano, dall'altra con la SS7 e poi con la tangenziale ovest e con il raccordo autostradale A16.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: servizi commerciali, attrezzature sportive.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Villa comunale e ambito Piazza Castello.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna da rilevare.

Attrazioni storiche: nulla da segnalare.

Principali collegamenti pubblici: collegamenti viari verso SS7 - tangenziale ovest.



3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A. Autorimessa. Particella 397/10 del Foglio 101****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48**

Occupato da S.r.l. e S.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 02/05/2010 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile Registrato a Benevento il 16/12/2010 ai nn.7488
 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2022

Note: Il contratto di locazione sottoscritto in data 02/05/2010 tra la debitrice e il -
 srl ha ad oggetto il piano terra, piano secondo e piano terzo dell'intero immobile di cui al foglio 101 part. 397. Altro contratto di locazione, sottoscritto in data 02/01/2010 tra la debitrice e la , ha ad oggetto il primo piano dell'intero immobile di cui al foglio 101 part. 397.

Identificativo corpo: B. Deposito-garage. Particella 397/13 del Foglio 101**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48**

Occupato da S.r.l. e S.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 02/05/2010 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile Registrato a Benevento il 16/12/2010 ai nn.7488
 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2022

Note: Il contratto di locazione sottoscritto in data 02/05/2010 tra la debitrice e il -
 srl ha ad oggetto il piano terra, piano secondo e piano terzo dell'intero immobile di cui al foglio 101 part. 397. Altro contratto di locazione, sottoscritto in data 02/01/2010 tra la debitrice e la , ha ad oggetto il primo piano dell'intero immobile di cui al foglio 101 part. 397.

Identificativo corpo: C. Piano terra fabbricato. Particella 397/31 del Foglio 101**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48**

Occupato da S.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 02/05/2010 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile Registrato a Benevento il 16/12/2010 ai nn.7488
 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2022

Note: Il contratto di locazione sottoscritto in data 02/05/2010 tra la debitrice e il -
 srl ha ad oggetto il piano terra, piano secondo e piano terzo dell'intero immobile di cui al foglio 101 part. 397. Altro contratto di locazione, sottoscritto in data 02/01/2010 tra la debitrice e la , ha ad oggetto il primo piano dell'intero immobile di cui al foglio 101 part. 397.

Identificativo corpo: D. Piano primo fabbricato. Particella 397/32 del Foglio 101**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48**

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2010 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza mensile Registrato a Benevento il 16/12/2010 ai nn.7487
 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2021

Note: Il contratto di locazione sottoscritto in data 02/05/2010 tra la debitrice e il -
 srl ha ad oggetto il piano terra, piano secondo e piano terzo dell'intero immobile di cui al foglio 101 part. 397. Altro contratto di locazione, sottoscritto in data 02/01/2010 tra la debitrice e la , ha ad oggetto il primo piano dell'intero immobile di cui al foglio 101 part. 397.



Identificativo corpo: E. Piano 2°, 3° e 4° fabbricato. Ex particella 397/34 del Foglio 101 (ora p.lle 397/35, 397/36, 397/37)

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48

Occupato da S.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 02/05/2010 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Benevento il 16/12/2010 ai nn.7488

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2022

Note: Il contratto di locazione sottoscritto in data 02/05/2010 tra la debitrice e il srl ha ad oggetto il piano terra, piano secondo e piano terzo dell'intero immobile di cui al foglio 101 part. 397. Altro contratto di locazione, sottoscritto in data 02/01/2010 tra la debitrice e la , ha ad oggetto il primo piano dell'intero immobile di cui al foglio 101 part. 397.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vale quanto riscontrato presso la Conservatoria dei RR.II. nel ventennio secondo la certificazione notarile in atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A. Autorimessa. Particella 397/10 del Foglio 101

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B. Deposito-garage. Particella 397/13 del Foglio 101

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C. Piano terra fabbricato. Particella 397/31 del Foglio 101

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe B

Note Indice di prestazione energetica: In Allegato 7 alla CTU è riportato attestato di certificazione energetica.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D. Piano primo fabbricato. Particella 397/32 del Foglio 101

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe B

Note Indice di prestazione energetica: In Allegato 7 alla CTU è riportato attestato di certificazione energetica.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E. Piano 2°, 3° e 4° fabbricato. Ex particella 397/34 del Foglio 101 (ora p.lle 397/35, 397/36, 397/37)

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe B

Note Indice di prestazione energetica: In Allegato 7 alla CTU è riportato attestato di certificazione energetica.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vale quanto nella documentazione agli atti della procedura

7. PRATICHE EDILIZIE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Benevento (BN),

Numero pratica: 117 del 04/12/1984 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Risulta presentata domanda per il rilascio di certificazione di agibilità, come da prot. com. n. 69756 del 29/07/2011. Cfr. documentazione agli Allegati 14 e 15 della CTU.

Dati precedenti relativi ai corpi: A. Autorimessa. Particella 397/10 del Foglio 101 e B. Deposito-garage. Particella 397/13 del Foglio 101 e C. Piano terra fabbricato. Particella 397/31 del Foglio 101 e D. Piano primo fabbricato. Particella 397/32 del Foglio 101



Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (BN),

Numero pratica: 117 del 04/12/1984 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Risulta presentata domanda per il rilascio di certificazione di agibilità, come da prot. com. n. 69756 del 29/07/2011. Cfr. documentazione agli Allegati 14 e 15 della CTU.

Dati precedenti relativi ai corpi: E. Piano 2°, 3° e 4° fabbricato. Ex particella 397/34 del Foglio 101 (ora p.lle 397/35, 397/36, 397/37)

7.1 Conformità edilizia:

Rispettata per tutti i corpi oggetto di stima

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	adozione di C.C. n. 27 del 27.07.2011. Approvazione con Decreto Presidente G.P. n. 54 del 06.12.2012.
Zona omogenea:	F4, spazi destinati ad attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo, di carattere pubblico e privato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IT = 0,57 mq/mq. IF= 0,81 mq/mq.
Altezza massima ammessa:	12 metri.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A. Autorimessa. Particella 397/10 del Foglio 101



Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	adozione di C.C. n. 27 del 27.07.2011. Approvazione con Decreto Presidente G.P. n. 54 del 06.12.2012.
Zona omogenea:	F4, spazi destinati ad attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo, di carattere pubblico e privato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IT = 0,57 mq/mq. IF= 0,81 mq/mq.
Altezza massima ammessa:	12 metri.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B. Deposito-garage. Particella 397/13 del Foglio 101

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	adozione di C.C. n. 27 del 27.07.2011. Approvazione con Decreto Presidente G.P. n. 54 del 06.12.2012.
Zona omogenea:	F4, spazi destinati ad attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo, di carattere pubblico e privato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IT = 0,57 mq/mq. IF= 0,81 mq/mq.
Altezza massima ammessa:	12 metri.



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C. Piano terra fabbricato. Particella 397/31 del Foglio 101

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	adozione di C.C. n. 27 del 27.07.2011. Approvazione con Decreto Presidente G.P. n. 54 del 06.12.2012.
Zona omogenea:	F4, spazi destinati ad attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo, di carattere pubblico e privato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IT = 0,57 mq/mq. IF= 0,81 mq/mq.
Altezza massima ammessa:	12 metri.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D. Piano primo fabbricato. Particella 397/32 del Foglio 101

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	adozione di C.C. n. 27 del 27.07.2011. Approvazione con Decreto Presidente G.P. n. 54 del 06.12.2012.



Zona omogenea:	F4, spazi destinati ad attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo, di carattere pubblico e privato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IT = 0,57 mq/mq. IF= 0,81 mq/mq.
Altezza massima ammessa:	12 metri.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: E. Piano 2°, 3° e 4° fabbricato. Ex particella 397/34 del Foglio 101 (ora p.lle 397/35, 397/36, 397/37)

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **A. Autorimessa. Particella 397/10 del Foglio 101**

Il locale garage è al piano interrato del fabbricato che ospita il _____ e la _____ in via Avellino a Benevento.

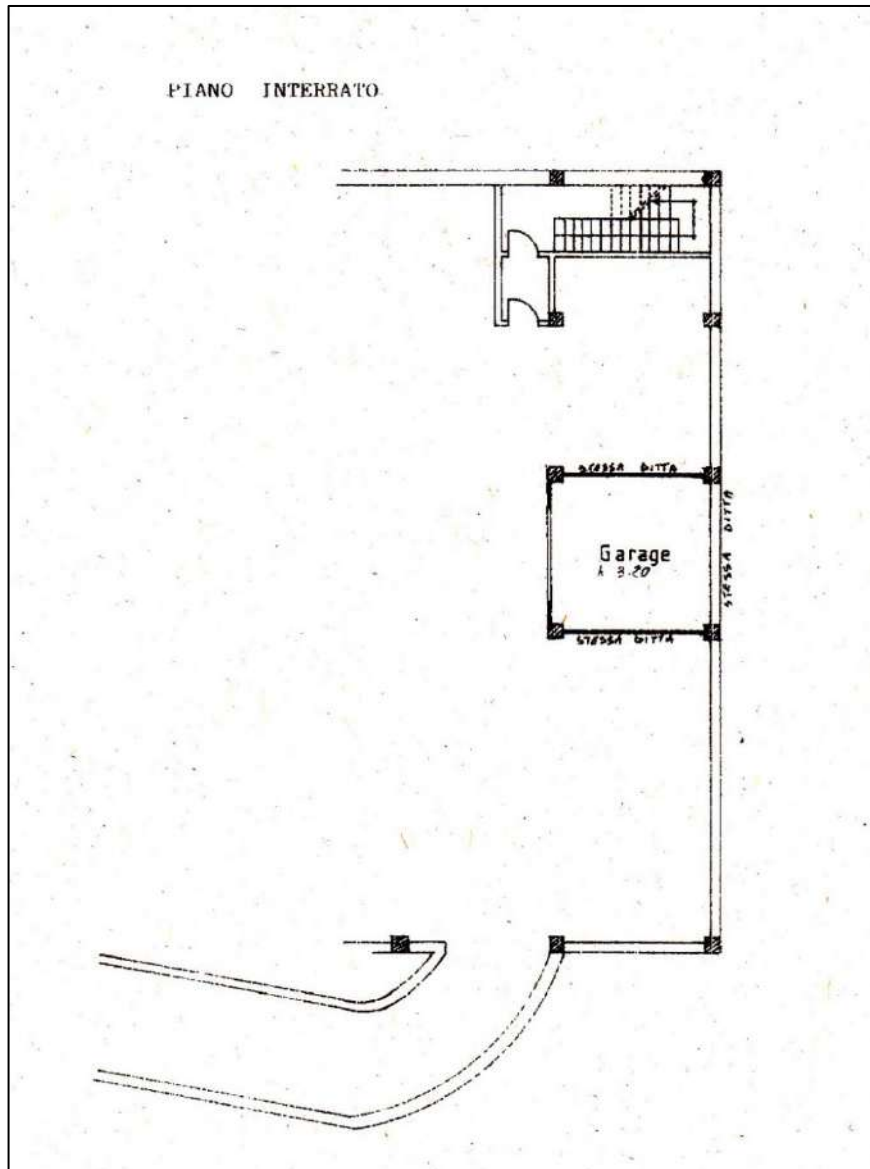
L'accesso carrabile è consentito tramite comoda rampa, visibile nella foto n. 43 del report in Allegato 1. Gli spazi antistanti al garage, il portone d'ingresso e gli interni del locale sono alle immagini dalla n. 44 alla n. 47 dello stesso report fotografico.

In relazione alla destinazione d'uso, è buono lo stato manutentivo.

Per facilità di lettura si riporta di seguito la planimetria catastale della particella 397 sub 10.

L'insieme della documentazione catastale è raccolta agli Allegati n. 2, 3, 4, 5 e 6 di questo elaborato d'Ufficio.





Particella 397/10 del Foglio 101. Planimetria catastale

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1984-1987

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Note	È disponibile verbale 08/07/2019 dell'Ing. Lucia Meoli di verifica periodica dell'impianto di messa a terra (si veda Allegato 9 alla CTU).

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2017-08-09
Scadenza	2022-08-09

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup reale lorda	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo semestre 2019

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1000

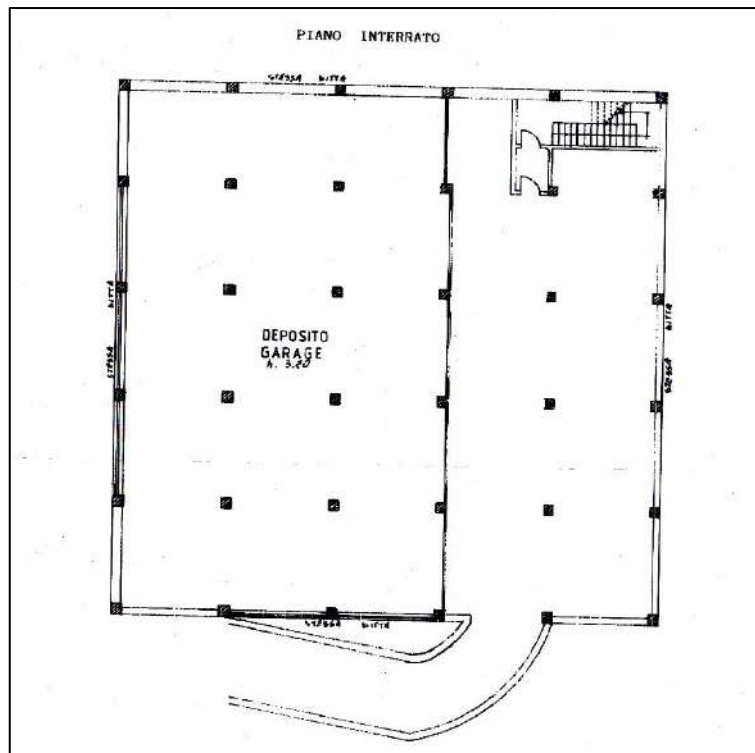
Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B. Deposito-garage. Particella 397/13 del Foglio 101**

I locali deposito-garage sono al piano interrato del fabbricato occupato dal [redacted] e dalla [redacted] in via Avellino a Benevento. E' garantito sia l'accesso diretto dai piani superiori dell'edificio, tramite scala interna (cfr. foto n. 48 del report in Allegato 1), sia ingresso carrabile.

Le ampie superfici sono riprodotte alle immagini n. 49 e 50 dell'Allegato 1 alla Relazione d'Ufficio. Tali immagini rappresentano chiaramente l'orditura di travi e pilastri in cemento armato, che caratterizza la costruzione dal punto di vista strutturale, ma anche il grado delle finiture e lo stato manutentivo.

Si riporta di seguito la planimetria catastale della particella 397 sub 13.

L'insieme della documentazione catastale è raccolta agli Allegati n. 2, 3, 4, 5 e 6 di questo elaborato d'Ufficio.



Particella 397/13 del Foglio 101. Planimetria catastale



1. Quota e tipologia del diritto**100/100** di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **624,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1984-1987

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	È disponibile verbale 08/07/2019 dell'Ing. Lucia Meoli di verifica periodica dell'impianto di messa a terra.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2017-08-09
Scadenza	2022-08-09



Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito-garage	sup reale lorda	624,00	1,00	624,00
		624,00		624,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo semestre 2019

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto C. Piano terra fabbricato. Particella 397/31 del Foglio 101**

Le superfici si sviluppano a "L" al piano terra del fabbricato occupato dal e dalla a Benevento in via Avellino n. 48. La corte centrale esterna alla costruzione dà accesso diretto al livello, come mostrano le immagini n. 3, 4 e 5 del report fotografico in Allegato 1.

Subito oltre l'ingresso vi è un'ampia sala d'attesa, in diretto collegamento con una sala prelievi. Subito di fronte l'accettazione pazienti.

Dalla sala d'attesa due corridoi contrapposti - uno dei quali in foto 7 all'Allegato 1 - consentono l'accesso da una parte agli uffici a servizio della struttura (immagini dalla n. 8 alla n. 11), dall'altra a laboratori e



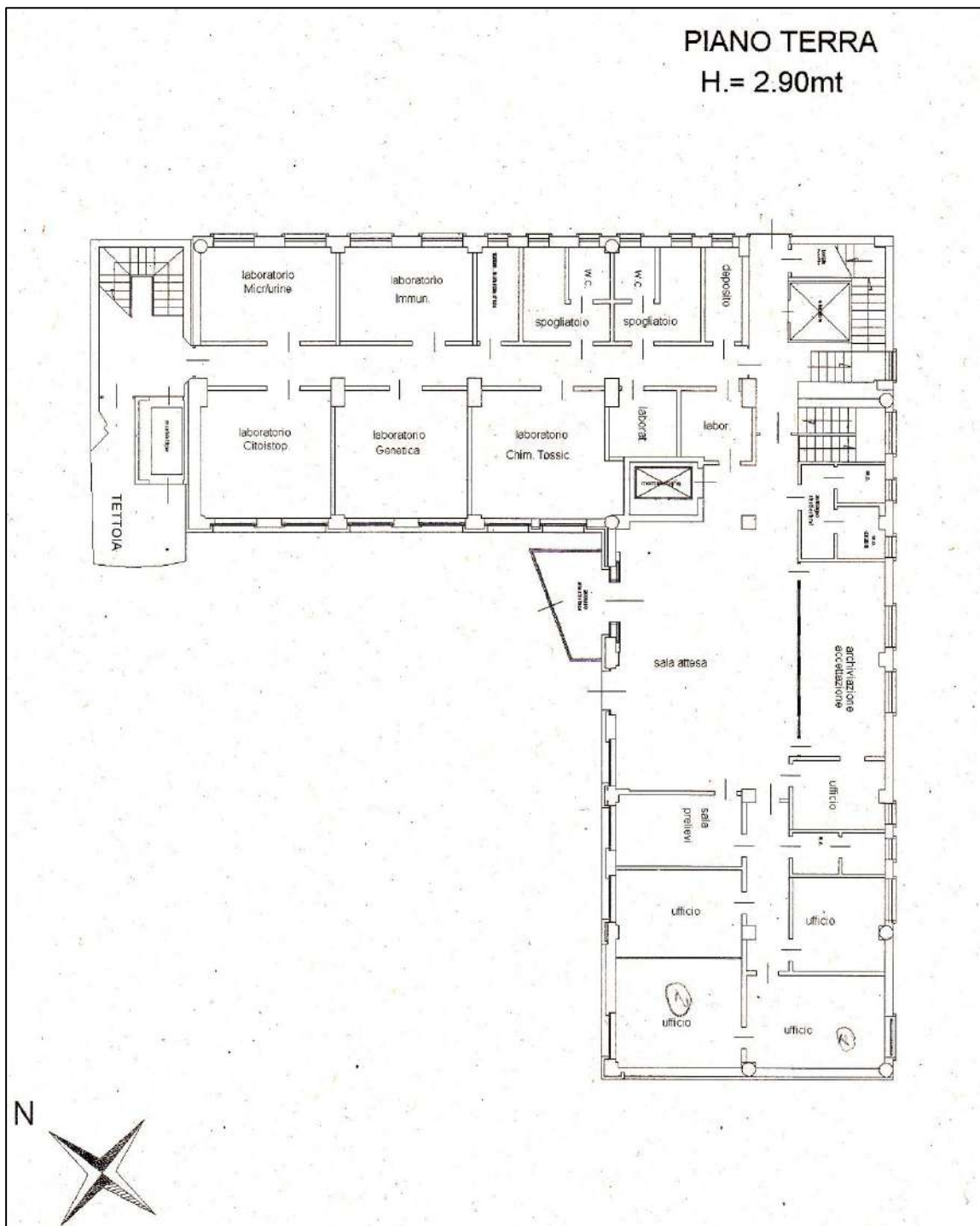
spogliatoi. Entrambe le aree sono fornite di servizi igienici, come nella istantanea n. 12. Gli spogliatoi sono al lato laboratori.

Ad un corpo scale centrale dotato di ascensore (cfr. foto 13) si affianca un ulteriore impianto elevatore in volumetria esterna, con rampe di collegamento tra i piani che svolgono anche funzione di scale di sicurezza. In rapporto alle destinazioni d'uso, decisamente elevato il grado delle finiture e lo stato manutentivo di tutti gli ambienti.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, valgono le schede di dettaglio e la corrispondente documentazione allegata a questa Relazione d'Ufficio.

Di seguito la planimetria catastale della particella 397 sub 31.

L'insieme della documentazione catastale è raccolta agli Allegati n. 2, 3, 4, 5 e 6.



1. Quota e tipologia del diritto**100/100** di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **528,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1984-1987

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** condizioni: **buone**

Note: Come segnalato nella descrizione generale dell'unità immobiliare, il fabbricato è servito anche da un corpo scale esterno.

Solai tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **vasistas** materiale: **alluminio** protezione: **scuretti** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**Pareti esterne materiale: **laterizi con rivestimento esterno a cortina** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **piastrelle in gres porcellanato** condizioni: **ottime**
Note: Le superfici destinate a laboratori hanno specifica pavimentazione in linoleum, in buono stato d'uso.Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **buone**Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**
Note: Si tratta di scale in cemento armato, con gradini rivestiti in marmo, pianerottoli in gres porcellanato e ringhiere in ferro verniciato.

Impianti:

Antifurto	condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ascensore	condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Condizionamento	tipologia: centralizzato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Diffusione	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato diffusori: termoventilatori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	È prodotto in Allegato il verbale 08/07/2019 dell'Ing. Lucia Meoli di verifica periodica dell'impianto di messa a terra.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoconvettori e termoventilatori
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Si allega dichiarazione di conformità dell'impianto termico (certificato n. 2 del 15/03/2011).

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	In Allegato alla CTU la dichiarazione 10/06/2010 di conformità dell'impianto di condizionamento.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2017-08-09
Scadenza	2022-08-09
Note	Si riporta in Allegato l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (rif. Pratica VV.F. n. 21169 del 09/08/2017).



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	In Allegato comunicazioni messa in esercizio impianti di ascensore e assegnazione numeri di matricola.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza include la proiezione orizzontale dei collegamenti verticali. Poiché tale proiezione orizzontale va computata una sola volta, essa concorre alla misura della superficie reale della particella 397/31, ma non contribuisce all'estensione superficiale degli altri livelli del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Centro diagnostico. Uffici e laboratori	sup reale lorda	528,00	1,00	528,00
		528,00		528,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto D. Piano primo fabbricato. Particella 397/32 del Foglio 101**

Le superfici dell'unità immobiliare si sviluppano a "L" al primo piano del fabbricato occupato dal -
e dalla società a Benevento in via Avellino n.
48. L'arrivo al livello è consentito da un corpo scale centrale, fornito di ascensore. Da qui è possibile muoversi su un lato verso sala d'attesa, direzione, ambulatorio e dialisi, oltre servizi igienici e disimpegni; dall'altro lato verso sala visite e posti dialisi, ancora con igienici e disimpegni.
Il livello delle finiture, decisamente buono, nonché l'apprezzabile stato manutentivo, risultano chiaramente dalle immagini 14-17 raccolte al report fotografico (Allegato 1 alla CTU).
Un ampio terrazzo è a servizio delle superfici interne, secondo la rappresentazione grafica nell'allegata planimetria catastale. Il terrazzo è anche nelle istantanee n. 18 e n. 19 in Allegato 1.
Per quanto attiene alla dotazione impiantistica, valgono le schede di dettaglio e la corrispondente documentazione allegata a questa Relazione d'Ufficio.



1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **370,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1984-1987

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone Note: Come segnalato nella descrizione generale dell'unità immobiliare, il fabbricato è servito anche da un corpo scale esterno.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: alluminio protezione: scuretti materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: laterizi con rivestimento esterno a cortina condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: ottime Note: Le superfici destinate a laboratori hanno specifica pavimentazione in linoleum, in buono stato d'uso.
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Note: Si tratta di scale in cemento armato, con gradini rivestiti in marmo, pianerottoli in gres porcellanato e ringhiere in ferro verniciato.



Impianti:

Antifurto	condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ascensore	condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Condizionamento	tipologia: centralizzato diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Diffusione	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato diffusori: termoventilatori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	È prodotto in Allegato 9 il verbale 08/07/2019 dell'Ing. Lucia Meoli di verifica periodica dell'impianto di messa a terra.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoconvettori e termoventilatori
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Si allega dichiarazione di conformità dell'impianto termico (certificato n. 2 del 15/03/2011).

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	In Allegato 12 alla CTU la dichiarazione 10/06/2010 di conformità dell'impianto di condizionamento.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2017-08-09
Scadenza	2022-08-09
Note	Si riporta in Allegato 10 l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (rif. Pratica VV.F. n. 21169 del 09/08/2017).



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	In Allegato 11 comunicazioni messa in esercizio impianti di ascensore e assegnazione numeri di matricola.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Coefficienti di omogeneizzazione delle superfici sono stati applicati nelle operazioni di calcolo della consistenza.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superfici a servizio di	sup reale lorda	370,00	1,00	370,00
		370,00		370,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto E. Piano 2°, 3° e 4° fabbricato. Ex particella 397/34 del Foglio 101 (ora p.lle 397/35, 397/36, 397/37)

Com'è per i piani sottostanti, anche il secondo e il terzo livello del fabbricato si sviluppano a "L", con le due ali che partono dal corpo scale centrale.

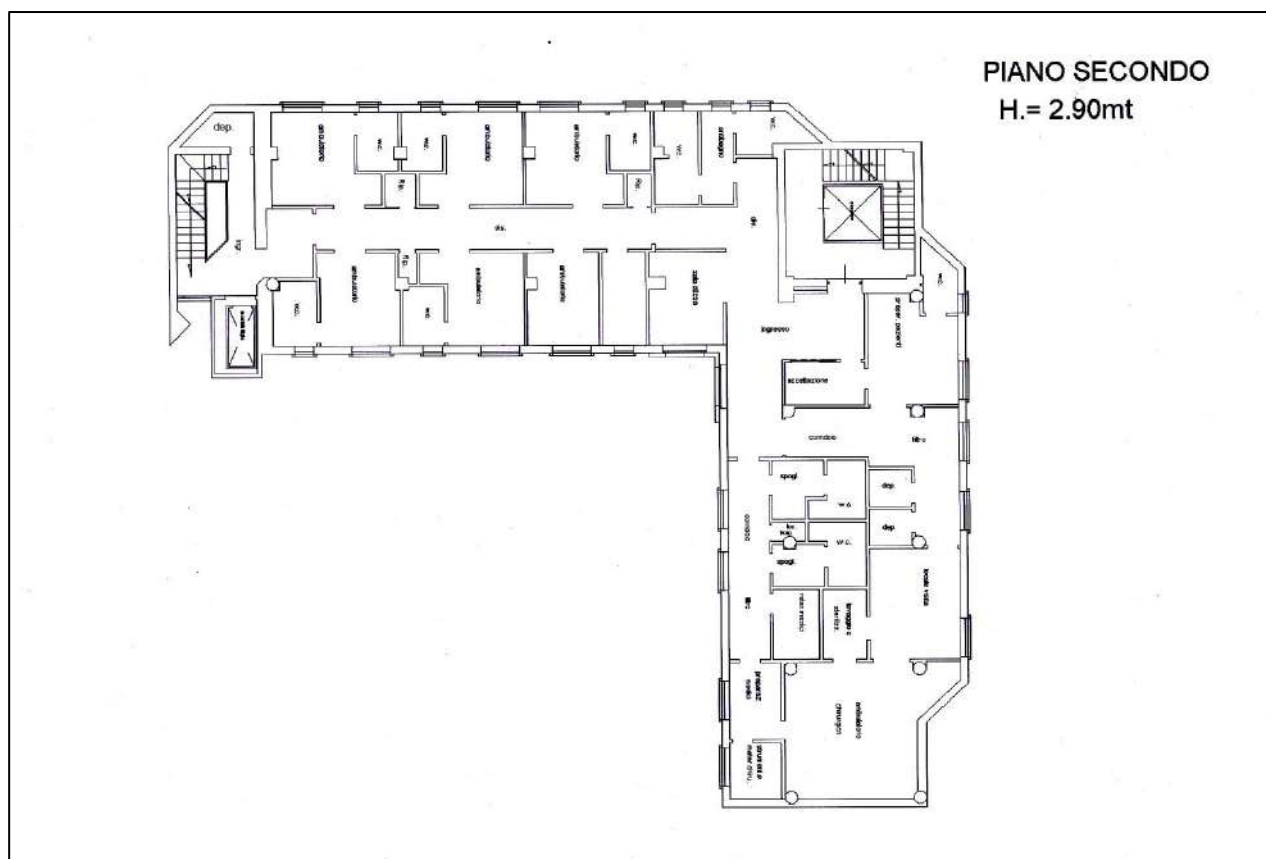
Al secondo livello tutti gli ambienti sono destinati ad attività correlate al Centro Diagnostico, con prevalenza di superfici ambulatoriali. È compresa una sala operatoria. Le fotografie dalla n. 21 alla n. 29 in Allegato 1 rendono i dettagli delle superfici, connotate da elevato livello delle finiture e da stato d'uso decisamente buono.

Il terzo livello vede invece un'ala con funzioni ambulatoriali (cfr. immagini 31, 32, 35, 36 e 37 al report fotografico); l'altra ala è a portico, interamente realizzato in legno lamellare, come fanno vedere le istantanee 33 e 34.



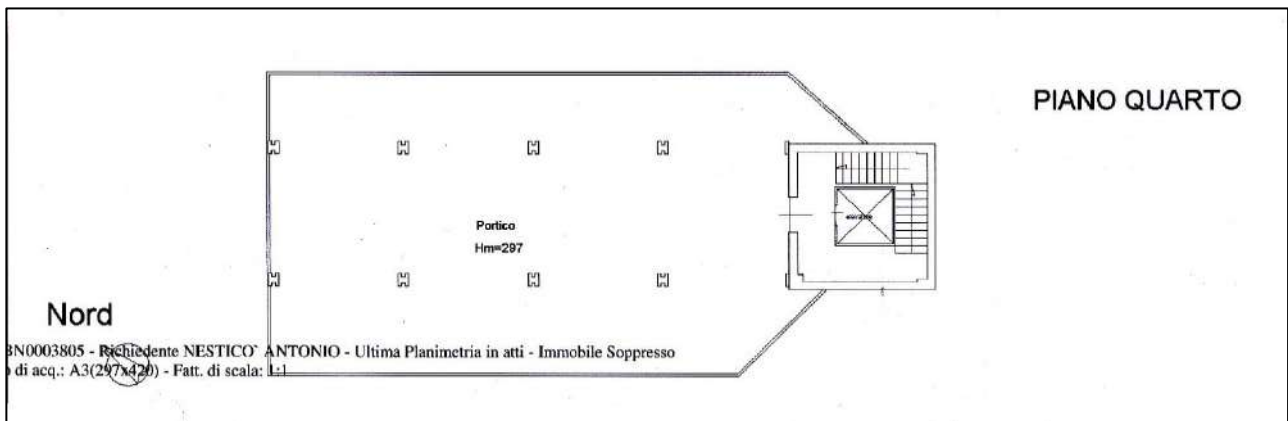
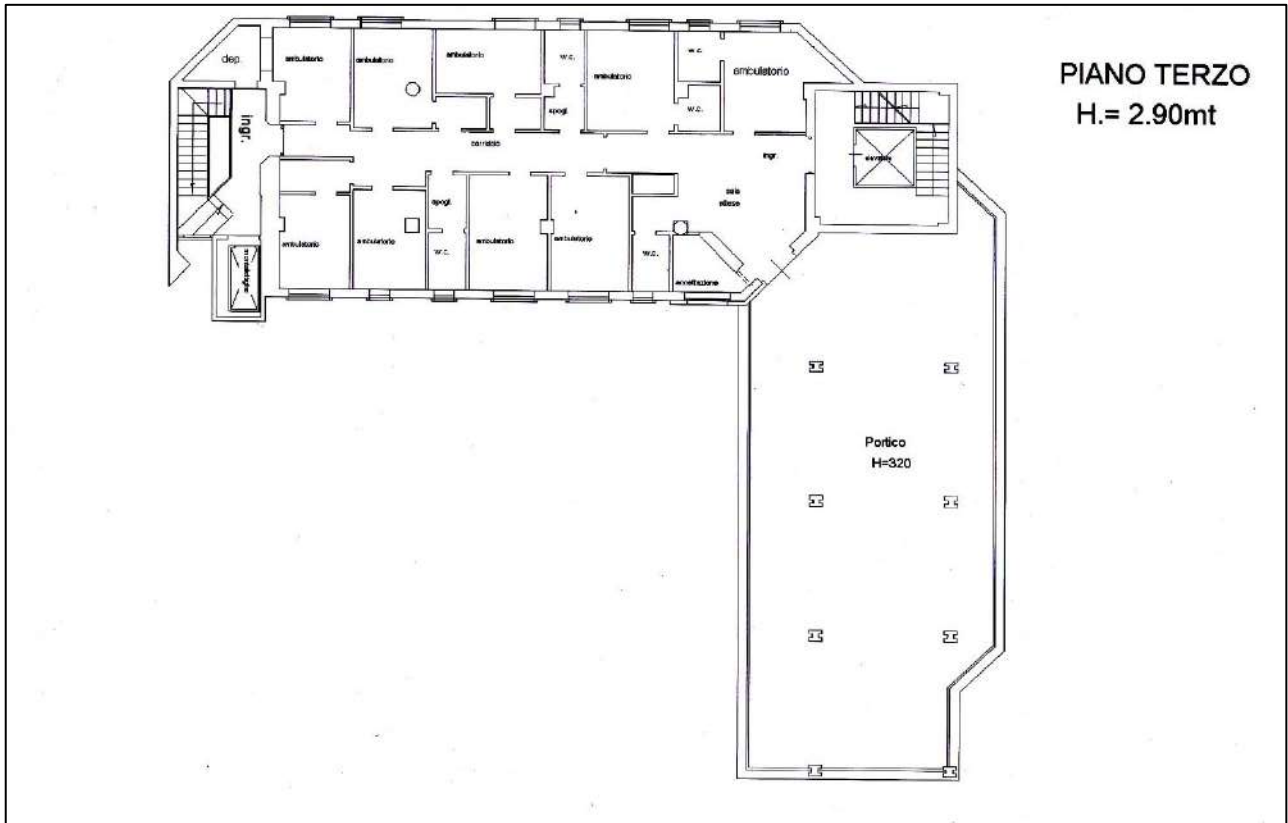
Infine, il quarto livello occupa soltanto una delle ali dell'edificio, coperta con un portico che ha medesime caratteristiche costruttive (legno lamellare, foto 39 in Allegato 1) del portico al terzo piano. Con riguardo alla dotazione impiantistica, valgono le schede di dettaglio e la corrispondente documentazione allegata a questa Relazione d'Ufficio.

La figura mostra la planimetria catastale della particella ex 397 sub 34 (ora p.lle 397/35, 397/36, 397/37). La documentazione catastale completa è agli Allegati n. 2, 3, 4, 5 e 6.



Particella 397/34 del Foglio 101. Planimetria catastale del 2° piano





Particella 397/34 del Foglio 101. Planimetria catastale del 3° e del 4° piano



1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **206,00**

E' posto al piano: secondo, terzo e quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1984-1987

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone Note: Come segnalato nella descrizione generale dell'unità immobiliare, il fabbricato è servito anche da un corpo scale esterno.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: alluminio protezione: scuretti materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: laterizi con intonaco colorato in pasta condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: ottime Note: Le superfici destinate a laboratori hanno specifica pavimentazione in linoleum, in buono stato d'uso.
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Note: Si tratta di scale in cemento armato, con gradini rivestiti in marmo, pianerottoli in gres porcellanato e ringhiere in ferro verniciato.



Impianti:

Antifurto	condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ascensore	condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Condizionamento	tipologia: centralizzato diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Diffusione	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato diffusori: termoventilatori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	È prodotto in Allegato 9 il verbale 08/07/2019 dell'Ing. Lucia Meoli di verifica periodica dell'impianto di messa a terra.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoconvettori e termoventilatori
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Si allega dichiarazione di conformità dell'impianto termico (certificato n. 2 del 15/03/2011).

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	In Allegato 12 alla CTU la dichiarazione 10/06/2010 di conformità dell'impianto di condizionamento.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2017-08-09
Scadenza	2022-08-09
Note	Si riporta in Allegato 10 l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (rif. Pratica VV.F. n. 21169 del 09/08/2017).



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	In Allegato comunicazioni messa in esercizio impianti di ascensore e assegnazione numeri di matricola.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della stima, è da precisare che vanno portate in conto le superfici del portico sia al terzo che al quarto livello, rispettivamente di 182 mq e di 210 mq. Tale superfici sono valutate in relazione all'aspetto economico del costo di costruzione deprezzato delle strutture in legno lamellare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Centro diagnostico	sup reale lorda	206,00	1,00	206,00
		206,00		206,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

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

Stima diretta parametrica.

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: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate quale fonte ufficiale per gli apprezzamenti mercantili dei fabbricati;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.500 - 2.000 €/mq di superficie lorda;

Altre fonti di informazione: Operatori di mercato nella zona d'indagine hanno fornito prezzi e informazioni di mercato utili per esprimere compiutamente i giudizi di stima.

8.3 Valutazione corpi:

A. Autorimessa. Particella 397/10 del Foglio 101. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica € 30.030,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	22,00	€ 1.000,00	€ 22.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.000,00
Complementarietà con altre superfici e funzioni aumento del 30.00%			€ 6.600,00
Facilità di accesso aumento del 5.00%			€ 1.430,00
Valore corpo			€ 30.030,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.030,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.030,00

B. Deposito-garage. Particella 397/13 del Foglio 101. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica € 851.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito-garage	624,00	€ 1.000,00	€ 624.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 624.000,00
Complementarietà con altre superfici e funzioni aumento del 30.00%			€ 187.200,00
Facilità di accesso aumento del 5.00%			€ 40.560,00
Valore corpo			€ 851.760,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 851.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 851.760,00

C. Piano terra fabbricato. Particella 397/31 del Foglio 101. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica € 1.781.894,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Centro diagnostico. Uffici e laboratori	528,00	€ 2.200,00	€ 1.161.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.161.600,00
Disponibilità aree esterne a servizio delle funzioni dell'immobile. Comple-			€ 348.480,00
Livello finiture e dotazione impiantistica aumento del 18.00%			€ 271.814,40
Valore corpo			€ 1.781.894,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.781.894,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.781.894,40



D. Piano primo fabbricato. Particella 397/32 del Foglio 101. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica € 1.248.676,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superfici a servizio di	370,00	€ 2.200,00	€ 814.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 814.000,00
Disponibilità aree esterne a servizio delle funzioni dell'immobile. Comple-	€ 244.200,00
Livello finiture e dotazione impiantistica aumento del 18.00%	€ 190.476,00
Valore corpo	€ 1.248.676,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.248.676,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.248.676,00

E. Piano 2°, 3° e 4° fabbricato. Ex particella 397/34 del Foglio 101 (ora p.lle 397/35, 397/36, 397/37). Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica € 890.736,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Centro diagnostico	206,00	€ 2.200,00	€ 453.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 453.200,00
Disponibilità aree esterne a servizio delle funzioni dell'immobile. Comple-	€ 217.536,00
Portico in legno lamellare sia al 3° che al 4° livello del fabbricato aumento di	€ 220.000,00
Valore corpo	€ 890.736,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 890.736,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 890.736,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A. Autorimessa. Particella 397/10 del Foglio 101	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,00	€ 30.030,00	€ 30.030,00
B. Deposito-garage. Particella 397/13 del Foglio 101	Magazzini e locali di deposito [C2]	624,00	€ 851.760,00	€ 851.760,00
C. Piano terra fabbricato. Particella 397/31 del Foglio 101	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	528,00	€ 1.781.894,40	€ 1.781.894,40
D. Piano primo fabbricato. Particella 397/32 del Foglio 101	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	370,00	€ 1.248.676,00	€ 1.248.676,00
E. Piano 2°, 3° e 4° fabbricato. Ex particella 397/34 del Foglio 101 (ora p.lle 397/35, 397/36, 397/37)	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	206,00	€ 890.736,00	€ 890.736,00



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%)	€ 720.464,46
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:	€ 4.082.631,94
---	-----------------------



Lotto: 002 - Fabbricato e aree circostanti in via Avellino a Benevento

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: A. Fabbricato ed aree di pertinenza. Particelle 8, 9 e 10 del Foglio 101.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in Benevento, foglio 101, particella 397, subalterno 10, scheda catastale disponibile, indirizzo via Avellola, piano T-1, comune Benevento, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, superficie Totale: 141 mq. Totale escluse aree scoperte: 127 mq, rendita € 354,29

Derivante da: variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: Coerenza rispettata. Come mostra l'estratto del foglio di mappa, il suolo che include la costruzione confina ad est con Strada Statale, a nord-ovest con la particella 226, a sud-ovest con la particella 327, a sud-est con la particella 400

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B. Terreno. Particella 226 del Foglio 101.

Sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48

Note: spazi destinati ad attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo, di carattere pubblico e privato.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: con sede in Benevento, sezione censuaria Benevento, foglio 101, particella 226, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 210 mq, reddito dominicale: € 1,95, reddito agrario: € 0,98

Derivante da: frazionamento del 12/10/1996 in atti dal 12/10/1996 (n. 1021.4/1996)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: Coerenza rispettata. Come mostra l'estratto del foglio di mappa, il suolo confina ad est



con Strada Statale, a nord-ovest con la particella 343, a sud-ovest con la particella 327, a sud-est con le particelle 8, 9 e 10

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una vecchia costruzione e di aree pertinenziali e limitrofe ubicate lungo via Avellino in zona semicentrale sud di Benevento. Gli immobili sono di fronte al
, da questo separati soltanto dalla strada. Talché valgono le stesse caratteristiche estrinseche rilevate per il Lotto n. 1. L'ambito territoriale si caratterizza per la prevalenza di edilizia residenziale di recente espansione. Diffusa la presenza di esercizi commerciali. L'area è servita da strutture sportive. Ben distribuito urbanisticamente, l'intero quartiere beneficia di non eccessivo traffico veicolare e di buona viabilità, che facilmente collega da una parte con il centro urbano, dall'altra con la SS7 e poi con la tangenziale ovest e con il raccordo autostradale A16.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi commerciali, Attrezzature sportive.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Villa comunale e ambito Piazza Castello.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna da rilevare.

Attrazioni storiche: nulla da segnalare.

Principali collegamenti pubblici: Collegamenti viari verso SS7 - tangenziale ovest.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A. Fabbricato ed aree di pertinenza. Particelle 8, 9 e 10 del Foglio 101

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48

Libero

Identificativo corpo: B. Terreno. Particella 226 del Foglio 101

sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vale quanto riscontrato presso la Conservatoria dei RR.II. nel ventennio secondo la certificazione notarile in atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A. Fabbricato ed aree di pertinenza. Particelle 8, 9 e 10 del Foglio 101

sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna



Millesimi di proprietà: 1000/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: B. Terreno. Particella 226 del Foglio 101
sito in Benevento (BN), Via Avellino, 48
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: 1000/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vale quanto nella documentazione agli atti della procedura

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Rispettata per tutti i corpi oggetto di stima

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	adozione di C.C. n. 27 del 27.07.2011. Approvazione con Decreto Presidente G.P. n. 54 del 06.12.2012.
Zona omogenea:	F4, spazi destinati ad attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo, di carattere pubblico e privato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IT = 0,57 mq/mq. IF= 0,81 mq/mq.
Altezza massima ammessa:	12 metri.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** A. Fabbricato ed aree di pertinenza. Particelle 8, 9 e 10 del Foglio 101

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	adozione di C.C. n. 27 del 27.07.2011. Approvazione con Decreto Presidente G.P. n. 54 del 06.12.2012.
Zona omogenea:	F4, spazi destinati ad attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo, di carattere pubblico e privato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IT = 0,57 mq/mq. IF= 0,81 mq/mq.
Altezza massima ammessa:	12 metri.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** B. Terreno. Particella 226 del Foglio 101

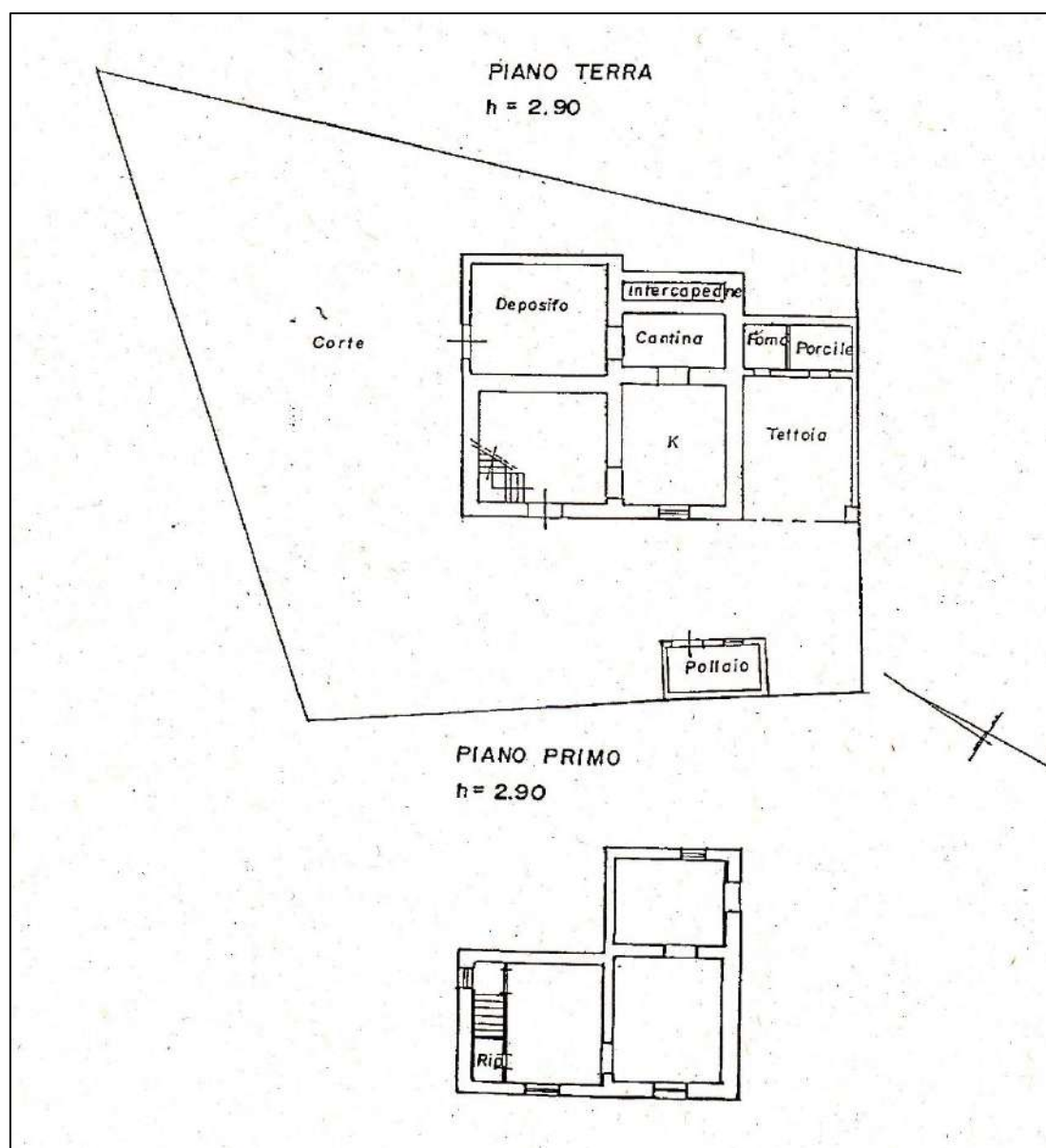
Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A. Fabbricato ed aree di pertinenza. Particelle 8, 9 e 10 del Foglio 101**

Si tratta di una vecchia costruzione rurale su due livelli, piano terra e piano primo, censita alla particella n. 9 del foglio 101.

Con superficie catastale totale di 141 mq, la costruzione è inserita in un lotto di terreno individuato catastalmente alla particella n. 8 come ente urbano di 316 mq. Il lotto include anche un piccolo pollaio (particella n. 10).

Sia il fabbricato che il pollaio sono in stato di rudere, come mostrano facilmente le immagini dalla n. 51 alla n. 56 del report fotografico in Allegato 1.

Per facilità di lettura, in figura è riproposta la planimetria catastale delle particelle 8, 9 e 10 del Foglio 101. La documentazione catastale completa è agli Allegati n. 2, 3, 4, 5 e 6.



Particelle 8, 9 e 10 del Foglio 101. Planimetria catastale



1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **534,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: periodo antecedente al 1967

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: costruzione in stato di rudere.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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 consistenza è valutata in metri cubi, dal momento che l'apprezzamento mercantile è da ricondurre alla potenzialità edificatoria dell'immobile in funzione della destinazione urbanisticamente ammessa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terziaria	volume reale	534,00	1,00	534,00
		534,00		534,00

Descrizione: di cui al punto **B. Terreno. Particella 226 del Foglio 101**

Si tratta di un'area di forma regolare e in pendenza, estesa 210 mq, con accesso diretto da via Avellino. Evidenti i rapporti di complementarità con l'altro corpo del lotto, cioè con le particelle 8, 9 e 10 del foglio di mappa 101.

Lo stato del terreno, anche insieme alle adiacenti particelle 8, 9 e 10, sono alle immagini dalla n. 51 alla n. 56 del report fotografico in Allegato 1.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **210,00**

il terreno risulta di forma allungata ed orografia in pendenza

Sistemazioni agrarie: nessuna

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Colture erbacee: nessuna

Colture arboree: nessuna

Selvicolture: nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocri.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è in metri quadrati di superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terziaria	sup reale lorda	210,00	1,00	210,00
		210,00		210,00



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

Stima diretta parametrica.

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: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate quale fonte ufficiale per gli apprezzamenti mercantili dei fabbricati;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.500 - 2.000 €/mq di superficie lorda;

Altre fonti di informazione: Operatori di mercato nella zona d'indagine hanno fornito prezzi e informazioni di mercato utili per esprimere compiutamente i giudizi di stima.

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricato ed aree di pertinenza. Particelle 8, 9 e 10 del Foglio 101. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica € 230.688,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terziaria	534,00	€ 400,00	€ 213.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 213.600,00
Aree di pertinenza aumento del 8.00%			€ 17.088,00
Valore corpo			€ 230.688,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 230.688,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 230.688,00

B. Terreno. Particella 226 del Foglio 101.

Stima sintetica comparativa parametrica € 21.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terziaria	210,00	€ 100,00	€ 21.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.000,00
Valore corpo			€ 21.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Fabbricato ed aree di pertinenza. Particelle 8, 9 e 10 del Foglio 101	Abitazione di tipo popolare [A4]	534,00	€ 230.688,00	€ 230.688,00
B. Terreno. Particella 226 del Foglio 101		210,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00

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%)	€ 37.753,20
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:	€ 213.934,80
---	---------------------

Allegati

- Allegato 1 - Report fotografico (56 foto)
- Allegato 2 - Visura per soggetto
- Allegato 3 - Visure Lotto 1
- Allegato 4 - Visure Lotto 2
- Allegato 5 - Elaborato planimetrico particella 397 foglio 101
- Allegato 6 - Estratto dal foglio di mappa catastale n. 101
- Allegato 7 - Attestato di certificazione energetica
- Allegato 8 - Dichiarazione di conformità dell'impianto termico (certificato n. 2 del 15/03/2011)
- Allegato 9 - Verbale 08/07/2019 di verifica periodica dell'impianto di messa a terra
- Allegato 10 - Attestazione di rinnovo periodico conformità antincendio (Pratica VV.F. n. 21169 del 09/08/2017)
- Allegato 11 - Comunicazioni messa in esercizio impianti di ascensore e assegnazione numeri di matricola
- Allegato 12 - Dichiarazione 10/06/2010 di conformità dell'impianto di condizionamento
- Allegato 13 - Certificazioni impianti elettrico - emergenza - antincendio - cabina - gruppo elettrogeno
- Allegato 14 - Certificazione per agibilità
- Allegato 15 - Attestazione di agibilità

Benevento, 15/10/2020

L'Esperto alla stima
Ing. Antonio Nesticò

