

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOBANK SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **119/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Bar-ristorante,
002 - Pub, 003 - Cucina e
servizi pub, 004 - Discoteca,
005 - Cucine, uffici, 006 -
Parcheggio, 007 - Abitazione

Esperto alla stima: architetto Maria Libera Pozzuto
Codice fiscale: PZZMLB59E55C846B
Studio in: Via Gioberti 33 - 82024 Colle Sannita
Telefono: 0824931171
Email: antonio-ciccione@alice.it
Pec: marialibera.pozzuto@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: SNC - contrada Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 001 - Bar-ristorante

Corpo: Bar-ristorante

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: foglio 15, particella 475, subalterno 1, indirizzo c/da Olivola, comune Benevento, categoria D8, rendita € € 18.145,00

Lotto: 002 - Pub

Corpo: Pub

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: foglio 15, particella 475, subalterno 1, indirizzo c/da Olivola, comune Benevento, categoria D8, rendita € € 18.145,00

Lotto: 003 - Cucina e servizi pub

Corpo: Cucina e servizi pub

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: foglio 15, particella 475, subalterno 2, indirizzo c/da Olivola, comune Benevento, categoria D8, rendita € € 18.145,00

Lotto: 004 - Discoteca

Corpo: Discoteca

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: foglio 15, particella 475, subalterno 2, indirizzo c/da Olivola, comune Benevento, categoria D8, rendita € € 18.145,00

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 005 - Cucine, uffici

Corpo: Cucine, uffici

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in foglio 15, particella 1032, indirizzo C/da Olivola, comune Benevento, categoria D/8, rendita € Euro 4.736,00

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 006 - Parcheggio

Corpo: Parcheggio

Categoria: agricolo

Dati Catastali -SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA cor
, sezione censuaria Beneventofoglio 15, particella 472, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 12.310 mq, reddito dominicale: € Euro 114,44, reddito agrario: € Euro 54,04,



Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 007 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali

, foglio 15, particella 620, subalterno 1, indirizzo C/da Olivola, comune
, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale escluse aree scoperte: 334
mq, rendita € Euro 671,39
foglio 15, particella 620, subalterno 2, indirizzo C/da Olivola, comune Benevento, categoria
A/2, classe 3, consistenza 12 vani, superficie Totale escluse aree scoperte: 137 mq, rendita €
Euro 1.611,35

2. Stato di possesso

Bene: SNC - contrada Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 001 - Bar-ristorante

Corpo: Bar-ristorante

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Pub

Corpo: Pub

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Cucina e servizi pub

Corpo: Cucina e servizi pub

Possesso: Libero

Lotto: 004 - Discoteca

Corpo: Discoteca

Possesso: Libero

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 005 - Cucine, uffici

Corpo: Cucine, uffici

Possesso: Libero

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 006 - Parcheggio

Corpo: Parcheggio

Possesso: Libero

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 007 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Possesso: Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: SNC - contrada Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 001 - Bar-ristorante

Corpo: Bar-ristorante

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Pub

Corpo: Pub

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Cucina e servizi pub

Corpo: Cucina e servizi pub

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Discoteca

Corpo: Discoteca

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 005 - Cucine, uffici

Corpo: Cucine, uffici

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 006 - Parcheggio

Corpo: Parcheggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 007 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: SNC - contrada Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 001 - Bar-ristorante

Corpo: Bar-ristorante

Creditori Iscritti:

Lotto: 002 - Pub

Corpo: Pub

Creditori Iscritti:

Lotto: 003 - Cucina e servizi pub

Corpo: Cucina e servizi pub



Creditori Iscritti:

Lotto: 004 - Discoteca

Corpo: Discoteca

Creditori Iscritti:

...

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 005 - Cucine, uffici

Corpo: Cucine, uffici

Creditori Iscritti:

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 006 - Parcheggio

Corpo: Parcheggio

Creditori Iscritti:

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 007 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: SNC - contrada Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 001 - Bar-ristorante

Corpo: Bar-ristorante

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Pub

Corpo: Pub

Comproprietari:

Lotto: 003 - Cucina e servizi pub

Corpo: Cucina e servizi pub

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Discoteca

Corpo: Discoteca

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Beni: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 005 - Cucine, uffici

Corpo: Cucine, uffici



Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Beni: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 006 - Parcheggio

Corpo: Parcheggio

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Beni: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 007 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: SNC - contrada Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 001 - Bar-ristorante

Corpo: Bar-ristorante

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Pub

Corpo: Pub

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Cucina e servizi pub

Corpo: Cucina e servizi pub

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Discoteca

Corpo: Discoteca

Misure Penali: NO

Beni: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 005 - Cucine, uffici

Corpo: Cucine, uffici

Misure Penali: NO

Beni: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 006 - Parcheggio

Corpo: Parcheggio

Misure Penali: NO

Beni: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 007 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni



Bene: SNC - contrada Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 001 - Bar-ristorante

Corpo: Bar-ristorante

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Pub

Corpo: Pub

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Cucina e servizi pub

Corpo: Cucina e servizi pub

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Discoteca

Corpo: Discoteca

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 005 - Cucine, uffici

Corpo: Cucine, uffici

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 006 - Parcheggio

Corpo: Parcheggio

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 007 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: SNC - contrada Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 001 - Bar-ristorante

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - Pub

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003 - Cucina e servizi pub

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004 - Discoteca

Prezzo da libero: € 0,00



Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 005 - Cucine, uffici

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 006 - Parcheggio

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: SNC - C/da Olivola - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 007 - Abitazione

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Benevento (Benevento)
Località/Frazione **contrada Olivola**
SNC

Lotto: 001 - Bar-ristorante

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: Bar-ristorante.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (Benevento) CAP: 82100
frazione: contrada Olivola, s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-04-1968 - Ulteriori informazioni sul debitore: Amministratore de è il signor

C.F.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 475, subalterno 1, indirizzo c/da Olivola, comune Benevento, categoria D8, rendita € € 18.145,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bar-ristorante è ubicato in una zona periferica della città di Benevento, vicino al piccolo aeroporto locale e ad una piscina coperta.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Locazione a favore di
iscritto/trascritto a in data 04/06/2008 ai nn. 6704/4865;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Iscrizione a favore della Banca di Roma s.p.a.; Iscritto/trascritto a in data 20/04/2006 ai nn. 5859/1504;

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca le [redacted] A favore di [redacted], Importo ipoteca: € 133.655,98; Importo capitale: € 66.827,99 in data 13/06/2016 ai nn. 5699/583

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit s.p.a. contrc
iscritto/trascritto a in data 29/04/2014 ai nn. 4377/3621;

- Pignoramento a favore di Unicredit s.p.a. contrc
iscritto/trascritto a in data 14/06/2016 ai nn. 5745/4671;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali



Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____, **proprietario/i ante ventennio al**
13/03/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Barricelli, in data
22/12/1979, ai nn. ; trascritto a , in data 12/01/1980, ai nn. 374/345.

Titolare/Proprietario: _____ dal 13/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In
forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco lazeolla, in data 13/03/2006, ai nn. ;
trascritto a , in data 12/04/2006, ai nn. 5484/3169.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia N. 116 Anno 2001

Intestazione _____

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: la concessione è stata rilasciata in sanatoria.

Per lavori: Ampliamento della sala ristorante con annessa cucina, per la realizzazione di un vano destinato a locale igienico nei pressi della tensostruttura a crociera, per la realizzazione di uffici e celle fri

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/02/2001 al n. di prot. 9674

Rilascio in data 19/02/2002 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Plano Urbanistico Comunale di Benevento
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 33 del 02-07-2012
Zona omogenea:	D
Norme tecniche di attuazione:	Le zone D sono destinate, dal piano urbanistico, ad attrezzatura produttive artigianali, commerciali in genere, media e grande distribuzione commerciale, chioschi, servizi connessi (banche, uffici, postale, ristoranti, impianti di distribuzione di carburanti e simili)
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:	2,5 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,5
Altezza massima ammessa:	10 m
Volume massimo ammesso:	14.100 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	10.858 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **Bar-ristorante**

Il bar-ristorante è costituito:
1) da un edificio a pianta rettangolare, ampliamento e recupero dell'esistente, ad un solo piano, in



muratura ordinaria e copertura a tetto ad unica falda;
 2) da un secondo edificio caratterizzato da una parte circolare e una trapezoidale e realizzato, in elevazione, con pilastri circolari e travi di collegamento tipo IPE disposte in entrambe le direzioni. Anch'esso ad un solo piano fuori terra, mentre nella parte circolare è presente un soppalco. La costruzione risale ai primi anni duemila.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 d.

· Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Benevento - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-04-1968 - Ulteriori informazioni sul debitore: Amministratore de

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **358,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni, solo gli infissi, in legno, hanno bisogno di una buona manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno e ferro** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **legno e ferro** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante scorrevoli e fissi** materiale: **legno** protezione: **inesistente**
 condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita**
 - Note: La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita.



Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita**
 - Note: La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Note	La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	alimentazione con GPL
Potenza nominale	24.00
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Note	La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale deriva dalla superficie netta calpestabile e dai fattori correttivi di merito che fanno riferimento: all'esposizione; allo stato di manutenzione; alla presenza di riscaldamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bar-ristorante	superf. interna netta	358,00	0,85	304,30
		358,00		304,30

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2016

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.350,00

Valore di mercato max (€/mq): € 1.550,00

Accessori

Bar-ristorante

1. Area pavimentata esterna

Sviluppa una superficie complessiva di 4178 mq - Destinazione urbanistica: D

Valore a corpo: € 1253

Note: Il valore è stato ottenuto considerando il 30% della superficie utile per il valore di mercato pari a € 1450,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un complesso commerciale polifunzionale.

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: Periodo: 2° semestre 2016

Zona: Periferica

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato Conservativo: Normale

Valore di Mercato min (€/mq): 1.350

Valore di mercato max (€/mq): 1.550;

Altre fonti di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Benevento zona periferica..

8.3 Valutazione corpi:

Bar-ristorante. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Area pavimentata esterna

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il criterio di stima utilizzato è quello diretto o per comparazione il cui utilizzo presuppone che esistono nelle vicinanze fabbricati simili per condizioni intrinseche (grado di finitura, stato di conservazione, orientamento, dimensione dei vani, età della costruzione) ed estrinseche (ubicazione, salubrità della zona, esistenza dei servizi pubblici) e che di questi si conoscano i recenti valori di compravendita. Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari locali e da ricerche sui principali portali immobiliari nazionali è emerso che immobili ad uso commerciale in zona, paragonabili a quello in esame, hanno quotazioni medie di E/mq 1.450,00 (con superficie commerciale riferita alla superficie utile interna).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bar-ristorante	304,30	€ 1.450,00	€ 441.235,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 441.235,00
Valore corpo			€ 441.235,00
Valore Accessori			€ 1.253,00
Valore complessivo intero			€ 442.488,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 442.488,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bar-ristorante	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Area pavimentata esterna	304,30	€ 442.488,00	€ 442.488,00

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%)	€ 66.373,20
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:	€ 376.114,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 002 - Pub

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: Pub.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (Benevento) CAP: 82100

frazione: contrada Olivola, s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 475, subalterno 1, indirizzo c/da Olivola, comune Benevento, categoria D8, rendita € € 18.145,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il pub, inserito in un complesso commerciale polifunzionale, è ubicato in una zona periferica della città di Benevento, vicino al piccolo aeroporto locale e ad una piscina coperta.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Locazione a favore di Chyro Real Estate s.r.l. contrc
iscritto/trascritto a in data 04/06/2008 ai nn. 6704/4865;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Iscrizione a favore della Banca di Roma s.p.a.; Iscritto/trascritto a
in data 20/04/2006 ai nn. 5859/1504;

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E
TRIBUTI contrc ; Importo ipoteca: € 133.655,98; Importo
capitale: € 66.827,99 in data 13/06/2016 ai nn. 5699/583

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit s.p.a. contro
iscritto/trascritto a in data 29/04/2014 ai nn. 4377/3621;

- contrc SRL iscritto/trascritto a in data 14/06/2016 ai nn.
5745/4671;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe energetica G
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **roprietario/i ante ventennio al**
13/03/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Barricelli, in data
22/12/1979, ai nn. ; trascritto a , in data 12/01/1980, ai nn. 374/345.

Titolare/Proprietario: **ggi (attuale/i proprietario/i)** . In
forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco lazeolla, in data 13/03/2006, ai nn. ;
trascritto a , in data 12/04/2006, ai nn. 5484/3169.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia N. 860 Anno 2000
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: la concessione è stata rilasciata in sanatoria.
Per lavori: Ampliamento della sala ristorante con annessa cucina, per la realizzazione di un vano
destinato a locale igienico nei pressi della tensostruttura a crociera, per la realizzazione di uffici e celle
fri
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/10/2000 al n. di prot. 67650
Rilascio in data 12/01/2001 al n. di prot.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:



Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Plano Urbanistico Comunale di Benevento
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n° 54 del 06-12-2012
Zona omogenea:	D, a prevalente uso produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Le zone D sono destinate, dal piano urbanistico, ad attrezzatura produttive artigianali, commerciali in genere, media e grande distribuzione commerciale, chioschi, servizi connessi (banche, uffici, postale, ristoranti, impianti di distribuzione di carburanti e simili)
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:	2,5 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,5
Altezza massima ammessa:	10 m
Volume massimo ammesso:	14.100 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	10.858 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **Pub**

Il pub ha struttura in conglomerato cementizio armato parzialmente tompagnato con blocchi forati in laterizio. ha una copertura a padiglione con manto di copertura in argilla. ha una forma rettangolare che misura m 20.00 x m 8.60 ed un'altezza utile interna pari a m 3.80.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:



Superficie complessiva di circa mq **160,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,80

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono discrete.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **Tegole di argilla** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita**

- Note: La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita.

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** condizioni: **sufficienti** conformità: **La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita**

- Note: La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Note	La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	alimentazione con GPL
Potenza nominale	24.00
Epoca di realizzazione/adequamento	2002



Note	La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte esecutata.
------	---

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale deriva dalla superficie netta calpestabile e dai fattori correttivi di merito che fanno riferimento: all'esposizione; allo stato di manutenzione; alla presenza di riscaldamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Pub	superf. interna netta	160,00	0,90	144,00
		160,00		144,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2016

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.350,00



Valore di mercato max (€/mq): € 1.550,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un complesso commerciale polifunzionale.

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: Periodo: 2° semestre 2016

Zona: Periferica

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato Conservativo: Normale

Valore di Mercato min (€/mq): 1.350

Valore di mercato max (€/mq): 1.550;

Altre fonti di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Benevento zona periferica..

8.3 Valutazione corpi:

Pub. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il criterio di stima utilizzato è quello diretto o per comparazione il cui utilizzo presuppone che esistono nelle vicinanze fabbricati simili per condizioni intrinseche (grado di finitura, stato di conservazione, orientamento, dimensione dei vani, età della costruzione) ed estrinseche (ubicazione, salubrità della zona, esistenza dei servizi pubblici) e che di questi si conoscano i recenti valori di compravendita. Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari locali e da ricerche sui principali portali immobiliari nazionali è emerso che immobili ad uso commerciale in zona, paragonabili a quello in esame, hanno quotazioni medie di E/mq 1.450,00 (con superficie commerciale riferita alla superficie utile interna).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pub	144,00	€ 1.450,00	€ 208.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 208.800,00
Valore corpo			€ 208.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 208.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 208.800,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Pub	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	144,00	€ 208.800,00	€ 208.800,00

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%)	€ 66.185,25
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:	€ 375.049,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 003 - Cucina e servizi pub

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: Cucina e servizi pub.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (Benevento) CAP: 82100 frazione: contrada Olivola, s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Amministratore de gno. è dal 2007 il si-

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 475, subalterno 2, indirizzo c/da Olivola, comune Benevento, categoria D8, rendita € € 18.145,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato, adiacente e giuntato al pub, ha al suo interno la cucina e servizi igienici del pub. Si trova in una zona periferica della città di Benevento non distante dal piccolo aeroporto locale e ad una piscina coperta.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Locazione a favore di Chyro Real Estate s.r.l. contrc
iscritto/trascritto a in data 04/06/2008 ai nn. 6704/4865;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Iscrizione a favore della Banca di Roma s.p.a.; Iscritto/trascritto a
in data 20/04/2006 ai nn. 5859/1504;

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E
TRIBUTI contrc ; Importo ipoteca: € 133.655,98; Importo
capitale: € 66.827,99 in data 13/06/2016 ai nn. 5699/583

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit s.p.a. contro
iscritto/trascritto a in data 29/04/2014 ai nn. 4377/3621;



- Pignoramento a favore di Unicredit s.p.a. contr.
iscritto/trascritto a in data 14/06/2016 ai nn. 5745/4671;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ **proprietario/i ante ventennio al**
13/03/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Barricelli, in data
22/12/1979, ai nn. ; trascritto a , in data 12/01/1980, ai nn. 374/345.

Titolare/Proprietario: _____ **dal 13/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** . In
forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Iazeolla, in data 13/03/2006, ai nn. ;
trascritto a , in data 12/04/2006, ai nn. 5484/3169.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia N. 860 Anno 2000



Intestazione.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: la concessione è stata rilasciata in sanatoria.

Per lavori: Ampliamento della sala ristorante con annessa cucina, per la realizzazione di un vano destinato a locale igienico nei pressi della tensostruttura a crociera, per la realizzazione di uffici e celle fri

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/10/2000 al n. di prot. 67650

Rilascio in data 12/01/2001 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Plano Urbanistico Comunale di Benevento
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n° 54 del 06-12-2012
Zona omogenea:	D, a prevalente uso produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Le zone D sono destinate, dal piano urbanistico, ad attrezzatura produttive artigianali, commerciali in genere, media e grande distribuzione commerciale, chioschi, servizi connessi (banche, uffici, postale, ristoranti, impianti di distribuzione di carburanti e simili)
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:	2,5 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,5
Altezza massima ammessa:	10 m
Volume massimo ammesso:	14.100 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	10.858 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **Cucina e servizi pub**

Il fabbricato che ospita la cucina e i servizi igienici del pub è in muratura ordinaria; ha una forma rettangolare; le sue dimensioni sono m 14.80 x m 5.00 ed ha un'altezza utile interna pari a m 3.15.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

· **Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: Amministratore de

è dal 2007 il signor

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2001

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

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **piana** materiale: **Latero cemento** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità:

La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita

- Note: La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita.

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** condizioni:

sufficienti conformità: **La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita**

- Note: La dichiarazione di conformità anche se richiesta



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Note	La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	alimentazione con GPL
Potenza nominale	24.00
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Note	La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale deriva dalla superficie netta calpestabile e dai fattori correttivi di merito che



fanno riferimento: all'esposizione; allo stato di manutenzione; alla presenza di riscaldamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina e servizi pub	superf. interna netta	60,00	0,85	51,00
		60,00		51,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2016

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.350,00

Valore di mercato max (€/mq): € 1.550,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un complesso commerciale polifunzionale.

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: Periodo: 2° semestre 2016

Zona: Periferica

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato Conservativo: Normale

Valore di Mercato min (€/mq): 1.350



Valore di mercato max (€/mq): 1.550;

Altre fonti di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Benevento zona periferica..

8.3 Valutazione corpi:

Cucina e servizi pub. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il criterio di stima utilizzato è quello diretto o per comparazione il cui utilizzo presuppone che esistono nelle vicinanze fabbricati simili per condizioni intrinseche (grado di finitura, stato di conservazione, orientamento, dimensione dei vani, età della costruzione) ed estrinseche (ubicazione, salubrità della zona, esistenza dei servizi pubblici) e che di questi si conoscano i recenti valori di compravendita. Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari locali e da ricerche sui principali portali immobiliari nazionali è emerso che immobili ad uso commerciale in zona, paragonabili a quello in esame, hanno quotazioni medie di E/mq 1.450,00 (con superficie commerciale riferita alla superficie utile interna).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina e servizi pub	51,00	€ 1.450,00	€ 73.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.950,00
Valore corpo			€ 73.950,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.950,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Cucina e servizi pub	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	51,00	€ 73.950,00	€ 73.950,00

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%)	€ 11.092,50
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:	€ 62.857,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 004 - Discoteca

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: Discoteca.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (Benevento) CAP: 82100
frazione: contrada Olivola, s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

100/100 c. Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Benevento - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-04-1968 - Ulteriori informazioni sul debitore: Amministratore de " è il cigno

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 475, subalterno 2, indirizzo c/da Olivola, comune Benevento, categoria D8, rendita € € 18.145,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La discoteca si trova in una zona periferica della città di Benevento, vicino al piccolo aeroporto locale e ad una piscina coperta.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Locazione a favore di Chyro Real Estate s.r.l. contr
iscritto/trascritto a in data 04/06/2008 ai nn. 6704/4865;



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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Iscrizione a favore della Banca di Roma s.p.a.; Iscritto/trascritto a in data 20/04/2006 ai nn. 5859/1504;

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca legale attiva; A favore di SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI contrc ; Importo ipoteca: € 133.655,98; Importo capitale: € 66.827,99 in data 13/06/2016 ai nn. 5699/583

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Unicredit s.p.a. contrc iscritto/trascritto a in data 29/04/2014 ai nn. 4377/3621;

- Pignoramento a favore di Unicredit s.p.a. contrc iscritto/trascritto a in data 14/06/2016 ai nn. 5745/4671;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.



Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe energetica F
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 13/03/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Barricelli, in data 22/12/1979, ai nn. ; trascritto a , in data 12/01/1980, ai nn. 374/345.

Titolare/Proprietario: dal 13/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Iazeolla, in data 13/03/2006, ai nn. ; trascritto a , in data 12/04/2006, ai nn. 5484/3169.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia N. 860 Anno 2000
 Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: la concessione è stata rilasciata in sanatoria.

Per lavori: Ampliamento della sala ristorante con annessa cucina, per la realizzazione di un vano destinato a locale igienico nei pressi della tensostruttura a crociera, per la realizzazione di uffici e celle fri

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/10/2000 al n. di prot. 67650

Rilascio in data 19/02/2002 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Plano Urbanistico Comunale di Benevento
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Beneven-



	to n° 54 del 06-12-2012
Zona omogenea:	D, a prevalente uso produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Le zone D sono destinate, dal piano urbanistico, ad attrezzatura produttive artigianali, commerciali in genere, media e grande distribuzione commerciale, chioschi, servizi connessi (banche, uffici, postale, ristoranti, impianti di distribuzione di carburanti e simili)
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:	2,5 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,5
Altezza massima ammessa:	10 m
Volume massimo ammesso:	14.100 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	10.858 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto Discoteca**

La discoteca è realizzata in tensostruttura, rimovibile, ancorata a dadi di fondazione in conglomerato cementizio armato.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 d. Piena proprietà

Cod. Fiscale: - residenza: Benevento - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-04-1968 - Ulteriori informazioni sul debitore: Amministratore de "....." è il signor

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **806,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 7.50

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **tensostruttura a crociera** materiale: **poliestere spalmato con pvc** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **dadi** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità:

La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita

- Note: La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Note	La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	alimentazione con GPL
Potenza nominale	24.00 KW
Note	La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:



Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale deriva dalla superficie netta calpestabile e dai fattori correttivi di merito che fanno riferimento: all'esposizione; allo stato di manutenzione; alla presenza di riscaldamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Discoteca	superf. interna netta	590,00	0,90	531,00
Piscina	superf. interna netta	216,00	0,30	64,80
		806,00		595,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2016

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.350,00

Valore di mercato max (€/mq): € 1.550,00

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

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un complesso commerciale polifunzionale.

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: Periodo: 2° semestre 2016

Zona: Periferica

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato Conservativo: Normale

Valore di Mercato min (€/mq): 1.350

Valore di mercato max (€/mq): 1.550;

Altre fonti di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Benevento zona periferica..

8.3 Valutazione corpi:**Discoteca. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il criterio di stima utilizzato è quello diretto o per comparazione il cui utilizzo presuppone che esistono nelle vicinanze fabbricati simili per condizioni intrinseche (grado di finitura, stato di conservazione, orientamento, dimensione dei vani, età della costruzione) ed estrinseche (ubicazione, salubrità della zona, esistenza dei servizi pubblici) e che di questi si conoscano i recenti valori di compravendita. Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari locali e da ricerche sui principali portali immobiliari nazionali è emerso che immobili ad uso commerciale in zona, paragonabili a quello in esame, hanno quotazioni medie di E/mq 1.450,00 (con superficie commerciale riferita alla superficie utile interna).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Discoteca	531,00	€ 1.450,00	€ 769.950,00
Piscina	64,80	€ 1.450,00	€ 93.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 863.910,00
Valore corpo			€ 863.910,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 863.910,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 863.910,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Discoteca	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	595,80	€ 863.910,00	€ 863.910,00



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%)	€ 115.492,50
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:	€ 654.457,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Beni in Benevento (Benevento)
Località/Frazione **C/da Olivola**
SNC

Lotto: 005 - Cucine, uffici

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: Cucine, uffici.

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Benevento (Benevento) CAP: 82100
frazione: C/da Olivola, SNC**

Note: Il fabbricato è stato costruito in aderenza al bar-ristorante. Ha una forma rettangolare e la struttura è in conglomerato cementizio armato. In parte è a due piani, infatti il lato degli uffici è ad un solo piano mentre sotto la cucina vi è un piano seminterrato destinato a celle frigorifere e spogliatoi per il personale.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d'

piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Benevento - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-04-1968 - Ulteriori informazioni sul debitore: Amministratore de " " è dal 2007 il signor

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

loglio 15, particella 1032, indirizzo C/da Olivola, comune Benevento, categoria D/8, rendita € Euro 4.736,00

Derivante da: Variazione nel classamento del 19-06-2006 protocollo n. BN0093444 in atti dal 19-06-2006 Variazione di Classamento (n. 11790.1/2006)



Confini: Confini

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in una zona periferica della città di Benevento, vicino al piccolo aeroporto locale e ad una piscina coperta.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Locazione a favore di Chyro Real Estate s.r.l. contrc
iscritto/trascritto a in data 04/06/2008 ai nn. 6704/4865;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Iscrizione a favore della Banca di Roma s.p.a.; Iscritto/trascritto a
in data 20/04/2006 ai nn. 5859/1504;

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E
TRIBUTI contrc Importo ipoteca: € 133.655,98; Importo



capitale: € 66.827,99 in data 13/06/2016 ai nn. 5699/583

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit s.p.a. contrc
iscritto/trascritto a in data 29/04/2014 ai nn. 4377/3621;

- Pignoramento a favore di Unicredit s.p.a. contrc
iscritto/trascritto a in data 14/06/2016 ai nn. 5745/4671;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Proprietario/i ante ventennio al
13/03/2006 . In forza di decreto di trasferimento; registrato a Benevento, in data 05/07/1974, ai
nn. 848.

Titolare/Proprietario:

Proprietario/i dal 13/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In
forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco lazeolla, in data 13/03/2006, ai nn. ;



trascritto a , in data 12/04/2006, ai nn. 5484/3169.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia N. 116 Anno 2001

Intestazione: - nella qualità di procuratore generale del fratello Benito

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: di ampliamento della sala ristorante con annessa cucina, per la realizzazione di un vano destinato a locale igienico nei pressi della tensostruttura a crociera, per la realizzazione di uffici e celle

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/02/2001 al n. di prot. 9674

Rilascio in data 28/02/2002 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 33 del 02-02-2012
Zona omogenea:	D
Norme tecniche di attuazione:	La zona D è destinata dal PUC ad attrezzature produttive artigianali, commerciali in genere, media o grande distribuzione commerciale, chioschi, servizi connessi (banche, uffici postali, ristoranti, impianti di distribuzione di carburanti e simili).
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:	2,5 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,5



Altezza massima ammessa:	10 m
Volume massimo ammesso:	1420,25
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	713,25
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **Cucine, uffici**

Il fabbricato, destinato a cucina ed uffici, ha una pianta rettangolare con struttura in cemento armato. Il lato destinato agli uffici ha un solo piano fuori terra, mentre, sotto la zona cucina vi è un volume tecnico (seminterrato con altezza 2,20 m) dove trovano sistemazione le celle frigorifere, i servizi e gli spogliatoi per il personale.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Benevento - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-04-1968 - Ulteriori informazioni sul debitore: Amministratore de
dal 2007 il signor

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **138,00**

E' posto al piano: Seminterrato e Piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ha subito ristrutturazioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. Seminterrato 2,20 m; Cucine: 3,50 m; Uffici: 2,80 m.

L'intero fabbricato è composto da n. Uno fuori terra e uno seminterrato piani complessivi di cui fuori terra n. Uno e di cui interrati n. Uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni e non ha bisogno di manutenzioni straordinarie.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:



Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante scorrevoli e fissi** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**
- Note: La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** condizioni: **sufficienti**
- Note: La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**
- Note: La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Note	La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Alimentato con GPL
Potenza nominale	24.00 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Note	La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte eseguita.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----



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:

Il criterio di stima utilizzato è quello diretto o per comparazione il cui utilizzo presuppone che esistano nelle vicinanze fabbricati simili per condizioni intrinseche (grado di finitura, stato di conservazione, orientamento, dimensione dei vani, età della costruzione) ed estrinseche (ubicazione, salubrità della zona, esistenza dei servizi pubblici) e che di questi si conoscano i recenti valori di compravendita. Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari locali e da ricerche sui principali portali immobiliari nazionali è emerso che immobili ad uso commerciale in zona, paragonabili a quello in esame, hanno quotazioni medie di €/mq 1.450,00 (con superficie commerciale riferita alla superficie utile interna)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucine e uffici iano Terra	superf. interna netta	136,00	0,90	122,40
Balcone	sup reale netta	2,00	0,30	0,60
		138,00		123,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° senestre 2016

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.350,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.550,00

Accessori

Cucine, uffici

1. Area pavimentata esterna identificato al n. 005 - Sviluppa una superficie complessiva di 2481 mq - Destinazione urbanistica: Zona D



Valore a corpo: € 1079

Note: Il valore è stato ottenuto considerando il 30% della superficie utile per il valore di mercato pari a € 1.450,00.

Cucine, 2. Area scoperta	uffici	identificato al n. 005 - Sviluppa una superficie complessiva di 2780 mq - Destinazione urbanistica: D Valore a corpo: € 2284 Note: Il valore è stato ottenuto considerando il 30% della superficie utile per il valore di mercato pari a € 1.450,00.
Cucine, 3. Seminterrato con altezza m 2.20	uffici	identificato al n. 005 - Sviluppa una superficie complessiva di 75 mq - Destinazione urbanistica: D Valore a corpo: € 43500 Note: Il valore è stato ottenuto considerando il 40% della superficie utile per il valore di mercato pari a € 1.450,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un complesso commerciale polifunzionale

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: Periodo: 2° semestre 2016

Zona: Periferica

Tipologia: Terreno

Superficie di riferimento: Lorda

Stato Conservativo: Normale;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari locali..

8.3 Valutazione corpi:

Cucine, uffici. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Area pavimentata esterna, con annesso Area scoperta, con annesso Seminterrato con altezza pari a m 2.20

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cucine e uffici piano Ter- ra	122,40	€ 1.450,00	€ 177.480,00
Balcone	0,60	€ 1.450,00	€ 870,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.350,00



Valore corpo	€ 178.350,00
Valore Accessori	€ 46.863,00
Valore complessivo intero	€ 225.213,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 225.213,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Cucine, uffici	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Area pavimentata esterna, con annesso Area scoperta, con annesso Seminterrato con altezza pari a m 2.20	123,00	€ 225.213,00	€ 225.213,00

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%)	€ 33.781,95
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:	€ 191.431,05
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Beni in Benevento (Benevento)
Località/Frazione **C/da Olivola**
SNC

Lotto: 006 - Parcheggio

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: Parcheggio.

agricolo sito in Benevento (Benevento) CAP: 82100 frazione: C/da Olivola, SNC



Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d.

Piena proprietà

Cod. Fiscale - residenza: Benevento - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-04-1968 - Ulteriori informazioni sul debitore: Amministratore de " è dal 2007 il signor

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in BENEVENTO , sezione censuaria Benevento, foglio 15, particella 472, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 12.310 mq, reddito dominicale: € Euro 114,44, reddito agrario: € Euro 54,04

Derivante da: Tabella di variazione del 20-08-1980 in atti dal 28-08-1980 n. 7480.

Confini: Confini

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame non coincide con quella catastale.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Note: Aggiornamento catastale: € 500,00 Oneri Totali € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La suddetta irregolarità è eliminabile attraverso l'aggiornamento catastale che comporta un onere totale di € 500,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il parcheggio, a servizio del complesso commerciale polifunzionale (composto da abitazione al piano terra e primo, discoteca con servizi, pub con annessi cucina e servizi, bar - ristorante, cucine, uffici e piscina), si trova in una zona periferica della città di Benevento, vicino al piccolo aeroporto locale e ad una piscina coperta.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Locazione a favore di Chyro Real Estate s.r.l. iscritto/trascritto a in data 04/06/2008 ai nn. 6704/4865;

- Pignoramento a favore di Unicredit s.p.a. iscritto/trascritto a in data 29/04/2014 ai nn. 4377/3621;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI; Importo ipoteca: € 133.655,98; Importo capitale: € 66.827,99 in data 13/06/2016 ai nn. 5699/583

4.2.2 Pignoramenti:

- iscritto/trascritto a in data 14/06/2016 ai nn. 5745/4671;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Iscrizione del 20-04-2006; Iscritto/trascritto a in data 20/04/2006 ai nn. 5859/1504;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 13/03/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Barricelli, in data 22/12/1979, ai nn. ; trascritto a , in data 12/01/1980, ai nn. 374/345.

Titolare/Proprietario: il 13/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco lazeolla, in data 13/03/2006, ai nn. ; trascritto a , in data 12/04/2006, ai nn. 5484/3169.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PUC Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 33 del 02-07-2012 Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n° 54 del 06-12-2012
Zona omogenea:	D
Norme tecniche di attuazione:	La zona D è destinata dal PUC ad attrezzature produttive artigianali, commerciali in genere, media o grande distribuzione commerciale, chioschi,



	servizi connessi (banche, uffici postali, ristoranti, impianti di distribuzione di carburanti e simili).
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:	2,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,5
Altezza massima ammessa:	m 10
Volume massimo ammesso:	30775
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	30775
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La destinazione d'uso quale parcheggio è conforme con quanto previsto dal PUC

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Parcheggio**

Una parte dell'immobile in esame è destinata a parcheggio scoperto a servizio del complesso polifunzionale adiacente.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Benevento - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-04-1968 - Ulteriori informazioni sul debitore: Amministratore de è dal 2007 il signor

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.110,00**

il terreno risulta di forma Trapezoidale ed orografia Pianeggiante

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ha subito ristrutturazioni



Stato di manutenzione generale: sufficiente
 Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta sufficiente.

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
--	----

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:

Il criterio di stima utilizzato è quello diretto o per comparazione il cui utilizzo presuppone che esistano nelle vicinanze immobili simili per condizioni intrinseche (stato di conservazione, orientamento) ed estrinseche (ubicazione, salubrità della zona, esistenza di mezzi pubblici) e che di questi si conoscano i recenti valori di compravendita. Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari locali e da ricerche sui principali portali immobiliari nazionali è emerso che immobili ad uso commerciale in zona, paragonabili a quello in esame, hanno quotazioni medie di €/mq 80,00 (con superficie commerciale riferita alla superficie sterna lorda).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area destinata a parcheggio scoperto	superf. esterna lorda	5.110,00	0.30	1533
		5.110,00		1533,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2016

Zona: Benevento

Tipo di destinazione:

Tipologia:

Superficie di riferimento:

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq):

Valore di mercato max (€/mq):

Accessori

Parcheggio

1. Area scoperta

Sviluppa una superficie complessiva di 7200 mq - Destinazione urbanistica: D

Valore a corpo: € **172800**

Note: Il valore è stato ottenuto considerando il 30% della superficie reale lorda per il valore di mercato pari a € 80,00.

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

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Parcheggio

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un complesso commerciale polifunzionale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: 2° semestre 2016.

8.3 Valutazione corpi:**Parcheggio. agricolo con annesso Area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area destinata a parcheggio scoperto	1.533,00	€ 80,00	€ 122.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.640,00
Valore corpo			€ 122.640,00
Valore Accessori			€ 172.800,00
Valore complessivo intero			€ 295.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 295.440,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-------------------------



			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
Parcheggio	agricolo con annesso Area scoperta	1.533,00	€ 295.440,00	€ 295.440,00

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%)	€ 44.316,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Oneri aggiornamento catastale	€ 500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 251.124,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Beni in **Benevento (Benevento)**
Località/Frazione **C/da Olivola**
SNC

Lotto: 007 - Abitazione

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: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (Benevento) CAP: 82100 frazione: C/da Olivola, SNC

Note: L'immobile destinato ad abitazione ha una forma rettangolare ed è suddivisa in due alloggi. Presenta due piani fuori terra. La struttura portante è in cemento armato e la sua epoca di costruzione è, presumibilmente, dei primi anni novanta del secolo scorso.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d.

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Benevento - Stato Civile: Coniugato - Regime

Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-04-1968 - Ulteriori informazioni sul

debitore: Amministratore de " è il signor

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in BENEVENTO, foglio 15, particella 620, subalterno 1, indirizzo C/da Olivola, comune Benevento, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale escluse aree scoperte: 334 mq, rendita € Euro 671,39

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 - Inserimento in isura dei dati di superficie

Confini:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in BENEVENTO, foglio 15, particella 620, subalterno 2, indirizzo C/da Olivola, comune Benevento, categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vani, superficie Totale escluse aree scoperte: 137 mq, rendita € Euro 1.611,35

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Confini: Confine Nord: Confine Sud: Confine Est: Confine Ovest:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è ubicato in una zona periferica della città di Benevento, vicino al piccolo aeroporto locale e ad una piscina coperta.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Locazione a favore di Chyro Real Estate s.r.l. contro
iscritto/trascritto a in data 04/06/2008 ai nn. 6704/4865;

- Locazione a favore di DOBANK SPA contro DOBANK SPA iscritto/trascritto
a in data 14/06/2016 ai nn. 5745/4671;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Iscrizione a favore della Banca di Roma s.p.a.; Iscritto/trascritto a in data 20/04/2006 ai nn. 5859/1504;

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia sud s.p.a. contro
Importo ipoteca: € 88.299,46 in data 16/12/2013 ai nn. 14078/869

- Ipoteca legale annotata; A favore di SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E
TRIBUTI contr. ; Importo ipoteca: € 133.655,98; Importo
capitale: € 66.827,99 in data 13/06/2016 ai nn. 5699/583

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit s.p.a. contrc
iscritto/trascritto a in data 29/04/2014 ai nn. 4377/3621;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe energetica G
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 13/03/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Barricelli, in data 22/12/1979, ai nn. ; trascritto a , in data 12/01/1980, ai nn. 374/345.
 Note: Dal certificato notarile (ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.) si evince che: - la particella 1032 del foglio 15 del comune do Benevento era pervenuta ai signori , con decreto di trasferimento del 03-07-1974 registrato a Benevento il 05-07-1974 al n. 849; - le particelle 620/1 e 620/2 del foglio 15 erano pervenute alla società con atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco lazeolla di Benevento del 03-04-2006 trascritto il 20 aprile 2006 ai numeri 5856/3420 dal signo. al quale erano pervenute con il citato decreto di trasferimento del 03 luglio 1974, registrato a Benevento il 5 luglio 1974 al numero 848.

Titolare/Proprietario: 13/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco lazeolla, in data 13/03/2006, ai nn. ; trascritto a , in data 12/04/2006, ai nn. 5484/3169.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato in esame è stato costruito senza permesso. Nella ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Benevento non è stata trovata alcuna concessione edilizia, nè permesso di costruire. relativo all'immobile in esame.

Note: L'abuso edilizio poteva essere sanato se l'edificio fosse stato costruito rispettando le previsioni dello strumento urbanistico.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n°33 del 02-07-2012



Zona omogenea:	D
Norme tecniche di attuazione:	La zona D è destinata dal PUC ad attrezzature produttive artigianali, commerciali in genere, media o grande distribuzione commerciale, chioschi, servizi connessi (banche, uffici postali, ristoranti, impianti di distribuzione di carburanti e simili).
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:	2,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,5
Altezza massima ammessa:	10 m
Volume massimo ammesso:	1.177,50 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Infatti i metri cubi realizzati sono molto di più di quelli ammessi dal piano (Volume realizzato = 2.127,44 mc). Si tratta, quindi, di un abuso non sanabile.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato in esame ha un volume superiore a quello ammesso dallo strumento urbanistico. Come sopra specificato, il volume realizzato è pari a 2.127,44 mc, mentre quelli realizzabili sono 1177,50 mc. L'abuso, pertanto non può essere sanato ed è regolarizzabile solo attraverso la demolizione.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Spese di sanatoria presunte: **€ 35.870,00**

Note: Il costo della demolizione è stato preso dal Prezzario Opere Pubbliche della Regione Campania 2016, Voce R.02.20.05.b da cui risulta: "Demolizione parziale o totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno 16,86 €/mc".

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Alimentato con GPL
Potenza nominale	24.00 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	Primi anni novanta del secolo scorso
Note	La dichiarazione di conformità anche se richiesta non è stata prodotta dalla parte esecutata.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: 2° semestre 2016.



8.3 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 35.870,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Costo della demolizione	€ 35.870,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Allegati:

Visure Catastali
 Planimetrie catastali
 Concessioni Edilizie
 Estratto di Matrimonio
 Rilievo stato di fatto
 Rilievo fotografico
 Ape
 Patente di guida

Data generazione:
 01-09-2017

L'Esperto alla stima
architetto Maria Libera Pozzuto



Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOBANK SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **119/2016**

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

PERIZIA INTEGRATIVA
LOTTO 007 – Abitazione

Esperto della stima: architetto Maria Libera Pozzuto

Codice fiscale: PZZMLB59E55C846B

Studio in: Via Gioberti 33 – 82024 Colle Sannita

Telefono: 0824931171

Email: antonio-ciccione@alice.it

Pec: marialibera.pozzuto@archiworldpec.it



PERIZIA INTEGRATIVA

Il giorno 22 marzo 2017 il Giudice dell'Esecuzione Maria Letizia D'Orsi mi dava incarico di redigere una perizia integrativa riguardo al Lotto 007 – Abitazione, così identificato dalla perizia estimativa depositata via pec in data 04.09.2017. La perizia integrativa deve contenere il probabile valore di mercato dell'immobile denominato Lotto 007 – Abitazione.

In sede di perizia estimativa il Lotto in oggetto presentava degli abusi, sia a livello edilizio che urbanistico (assenza di concessioni edilizie, di permessi di costruire e difformità con il Piano Regolatore, il volume realizzato risulta maggiore dei valori ammessi dal Piano Urbanistico per quella zona). Pertanto, all'interno della perizia estimativa, si dichiarava che gli abusi non potevano essere regolarizzati mediante istanza di sanatoria ma che l'immobile, per essere messo in regola, doveva essere demolito. Il prezzo presunto per questa operazione era stato calcolato pari circa a € 35.870,00.

Ciò premesso, per l'espletamento dell'incarico ricevuto, si passa a stimare il probabile valore di mercato dell'immobile denominato Lotto 007 – Abitazione “libero da abusi”.

L'immobile in oggetto si trova in Benevento alla C/da Olivola ed è classificato come una abitazione di tipo civile [A2];

DATI CATASTALI:

Foglio 15, particella 620, subalterno 1, indirizzo C/da Olivola, comune di Benevento, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 334 mq, rendita € 671,39;

Foglio 15, particella 620, subalterno 2, indirizzo C/da Olivola, comune di Benevento, categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vani, superficie totale escluse aree scoperte: 137 mq, rendita € 1.611,35.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

L'immobile oggetto della stima è destinato ad abitazione ed ha, in pianta, una forma rettangolare; risulta, inoltre, suddivisa in due alloggi. Ha due piani fuori terra. La struttura portante è in cemento armato e la sua epoca di costruzione è, presumibilmente, della metà degli anni ottanta del secolo scorso.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è ubicato in una zona periferica della città di Benevento, vicino al piccolo aeroporto locale e ad una piscina coperta.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.



Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]

L'immobile destinato ad abitazione, è diviso in due unità (sub 1 e sub 2); presenta una superficie complessiva di circa 574,39 mq. Ha due piani: Piano Terra destinato, prevalentemente, a cantine e depositi ed un Piano Primo dove trovano sistemazione le cucine, le sale da pranzo e le camere da letto con i servizi.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione generale del fabbricato si può dire che esso è mediocre. Infatti, l'immobile all'esterno si presenta con intonaco, in alcuni punti delle facciate, staccato; all'interno si vedono pavimenti divelti e in alcune stanze ci sono importanti infiltrazioni di umidità.

Per quanto attiene la struttura, essa è in cemento armato apparentemente in condizioni sufficienti. Gli infissi esterni sono in legno ed hanno una tipologia a doppia anta a battente, essi hanno anche gli scuretti in legno; sia gli infissi che gli scuretti sono abbastanza rovinati ed hanno bisogno di una ristrutturazione.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Le dichiarazioni di conformità anche se richieste non sono state prodotte dalla parte esecutata.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale deriva dalla superficie utile netta calpestabile e dai fattori correttivi di merito che fanno riferimento: al piano di appartenenza, all'esposizione, allo stato di manutenzione, alla presenza del riscaldamento o dei balconi.

Nota: per la determinazione del valore di mercato del Lotto 007 – Abitazione, procedo determinando la stima dei singoli alloggi : P.Illa 620 sub 1 e P.Illa 620 sub 2.

Particella 620, sub1

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Superficie Reale/potenziale</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie equivalente</u>
Abitazione piano terra	superf. Interna netta	176,00	0,50	88,00
Abitazione piano primo	superfi. Interna netta	158,62	0,70	111,00
Balcone piano primo	sup. reale netta	2,10	0,30	0,63
		336,72		199,00



Particella 620, sub 2

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Superficie Reale/potenziale</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie equivalente</u>
Abitazione piano terra	superf. Interna netta	105,31	0,50	52,65
Abitazione piano primo	superfi. Interna netta	118,01	0,70	82,60
Balcone1 piano primo	sup. reale netta	4,68	0,30	1,40
Balcone2 piano primo	sup. reale netta	9,67	0,30	2,90
		237,67		139,55

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare

Valori relative alla Agenzia del territorio

Periodo: II° semestre 2017

Fascia/Zona: Periferica

Codice di zona: D1

Microzona catastale n. :5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1400,00

Accessori

Particella 620, sub 1

A

1. Cantina

posta al piano terra, composta da 1 vano, sviluppa una superficie complessiva di 24 mq

Valore a corpo: **€ 6.840,00**

Note: il valore è stato ottenuto considerando il 30% della superficie utile per il valore di mercato pari ad €/mq: 950,00



A.

2. Deposito

posto al piano terra, composto da 1 vano, sviluppa una superficie complessiva di 55 mq

Valore a corpo: **€ 20.950,00**

Note: il valore è stato ottenuto considerando il 40% della superficie utile per il valore di mercato pari ad €/mq: 950,00

Particella 620, sub 2

A

1. Cantina

posta al piano terra, composta da 1 vano, sviluppa una superficie complessiva di 24 mq

Valore a corpo: **€ 6.840,00**

Note: il valore è stato ottenuto considerando il 30% della superficie utile per il valore di mercato pari ad €/mq: 950,00

A.

2. Deposito

posto al piano terra, composto da 1 vano, sviluppa una superficie complessiva di 22 mq

Valore a corpo: **€ 8.360,00**

Note: il valore è stato ottenuto considerando il 40% della superficie utile per il valore di mercato pari ad €/mq: 950,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è quello diretto o per comparazione il cui utilizzo presuppone che esistano nelle vicinanze fabbricati simili per condizioni intrinseche (grado di finitura, stato di conservazione, orientamento, dimensione dei vani, età della costruzione) ed estrinseche (ubicazione, salubrità della zona, esistenza dei servizi pubblici) e che di questi si conoscano i recent valori di compravendita. Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari locali e da ricerche sui principali portal immobiliari nazionali sul web è emerso che gli immobile in zona, paragonabili a quello in esame, hanno quotazioni medie di €/mq 950,00 (con superficie commerciale riferita alla superficie utile interna).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Altre fonti di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare per il comune di Benevento zona periferica.

8.3 Valutazione corpi:

Particella 620, sub 1

Abitazione di tipo civile [A2] con annessa cantina e deposito



Stima sintetica comparative parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	88,00	€ 950,00	€ 83.600,00
Abitazione piano primo	111,00	€ 950,00	€ 105.450,00
Balcone piano primo	0,63	€ 950,00	€ 598,50
Valore corpo sub 1			€ 189.648,50
Valore Accessori sub 1			€ 27.790,00
Valore complessivo intero sub 1			€ 217.438,00

Particella 620,sub 2

Abitazione di tipo civile [A2] con annessa cantina e deposito

Stima sintetica comparative parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	52,65	€ 950,00	€ 50.017,50
Abitazione piano primo	82,60	€ 950,00	€ 78.470,00
Balcone1 piano primo	1,40	€ 950,00	€ 1.330,00
Balcone2 piano primo	2,90	€ 950,00	€ 2.755,00
Valore corpo sub 2			€ 132.572,50
Valore Accessori sub 2			€ 15.200,00
Valore complessivo intero sub 2			€ 147.772,50

Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] Lotto Unico

Stima sintetica comparative parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superf. Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	140,65	€ 950,00	€ 133.617,50
Abitazione piano primo	193,60	€ 950,00	€ 183.920,00
Balconi piano primo	4,93	€ 950,00	€ 4.683,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo	€ 322.221,00
Valore Accessori	€ 36.834,00
Valore complessivo intero	€ 359.055,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 359.055,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo Civile [A2] con an- nesso Cantina, annesso Deposito	339,18	€ 359.055,00	€ 359.055,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova:

€ 359.055,00

Allegati:

Rilievo fotografico

Colle Sannita,

L'Esperto alla stima
architetto Maria Libera Pozzuto

