
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Fallimento AUTORICAMBI COLOR DI MEO S.R.L. in liquidazione**

contro: **DI MEO Francesco**

N° Gen. Rep. **68/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/04/2023 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Immobili A-B

“ 002 - Immobili C-D

“ 003 - Immobile E

Esperto alla stima: geom. Marco Fasulo
Codice fiscale: FSLMRC74R03A783V
Email: studiotecnicofasulo@email.it
Pec: studiotecnicofasulo@pec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA TORRE DELLA CATENA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Comune di Benevento

Corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 47, particella 729, subalterno 14, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA, piano S1-T, Comune Benevento, categoria C/2, classe 4, consistenza 287, superficie 419, rendita € 918,98

Corpo: B - Fg 47 plla 729 sub 18

Categoria: Grandi negozi - locali commerciali [D8]

foglio 47, particella 729, subalterno 18, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA, piano S1, Comune Benevento, categoria D/8, consistenza 345, superficie 419, rendita € 2798,21

Lotto: 002 - Comune di Benevento

Corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 47, particella 412, subalterno 2, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA 179, piano T, Comune Benevento, categoria C/1, classe 3, consistenza 37, superficie 66, rendita € 571,36

Corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 47, particella 412, subalterno 3, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA 179, piano 1, Comune Benevento, categoria a/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 143, rendita € 783,53

Lotto: 003 - Comune di Benevento

Corpo: E - Fg 47 plla 10 sub 14

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 47, particella 10, subalterno 14, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA, piano S1, Comune Benevento, categoria C/2, classe 4, consistenza 112, superficie 157, rendita € 358,63

2. Stato di possesso

Bene: VIA TORRE DELLA CATENA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Comune di Benevento

Corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Possesso: Occupato da Di Meo autoricambi srl in liquidazione (P. Iva 01471130623) , con contratto di locazione stipulato in data 30/04/2016.

Tipologia contratto: Commerciale

Corpo: B - Fg 47 plla 729 sub 18

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Comune di Benevento

Corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003 - Comune di Benevento

Corpo: E - Fg 47 plla 10 sub 14

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA TORRE DELLA CATENA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Comune di Benevento

Corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - Fg 47 plla 729 sub 18

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Comune di Benevento

Corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Comune di Benevento

Corpo: E - Fg 47 plla 10 sub 14

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA TORRE DELLA CATENA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Comune di Benevento

Corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Creditori Iscritti: Sezione Speciale per il Credito Industriale, A [redacted] Color Di Meo liquidazione, Palermo Cleto e Pietro costruzioni s.n.c.

Corpo: B - Fg 47 plla 729 sub 18

Creditori Iscritti: Sezione Speciale per il Credito Industriale, Autoricambi Color Di Meo liquidazione

Lotto: 002 - Comune di Benevento

Corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2

Creditori Iscritti: Sezione Speciale per il Credito Industriale, [redacted] Color Di Meo liquidazione

Corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Creditori Iscritti: Sezione Speciale per il Credito Industriale,
liquidazione

Lotto: 003 - Comune di Benevento

Corpo: E - Fg 47 plla 10 sub 14

Creditori Iscritti: Sezione Speciale per il Credito Industriale, Color Di Meo
liquidazione

5. Comproprietari

Beni: VIA TORRE DELLA CATENA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Comune di Benevento

Corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Fg 47 plla 729 sub 18

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Comune di Benevento

Corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2

Comproprietari: Trust Rinascita (1/2)

Corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Comproprietari: Trust Rinascita (1/2)

Lotto: 003 - Comune di Benevento

Corpo: E - Fg 47 plla 10 sub 14

Comproprietari: Trust Rinascita (1/2)

6. Misure Penali

Beni: VIA TORRE DELLA CATENA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Comune di Benevento

Corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Misure Penali: NO

Corpo: B - Fg 47 plla 729 sub 18

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Comune di Benevento

Corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2

Misure Penali: NO

Corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Comune di Benevento

Corpo: E - Fg 47 plla 10 sub 14

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA TORRE DELLA CATENA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Comune di Benevento

Corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Fg 47 plla 729 sub 18

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Comune di Benevento

Corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Comune di Benevento

Corpo: E - Fg 47 plla 10 sub 14

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA TORRE DELLA CATENA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Comune di Benevento

Valore complessivo intero: € 798.140,00

Lotto: 002 - Comune di Benevento

Valore complessivo intero: € 189.070,00 (1/2 - € 94.535,00)

Lotto: 003 - Comune di Benevento

Valore complessivo intero: € 78.274,00 (1/2 - € 39.137,00)

Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione
VIA TORRE DELLA CATENA

Lotto: 001 - Comune di Benevento

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Torre della Catena civ. 175

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NESSUNO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 47, particella 729, subalterno 14, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA, piano S1-T, comune Benevento, categoria C/2, classe 4, consistenza 287, superficie 419, rendita € 918,98

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In planimetria catastale non viene riportato il locale posto al piano terra (prospiciente su via Torre della Catena)

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento Catastale

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria catastale

Aggiornamento planimetria catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Identificativo corpo: B - Fg 47 plla 729 sub 18 (particella composta - unita alla p.lla 770.

Grandi negozi - locali commerciali [D8] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Torre della Catena

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NESSUNO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 47, particella 729, subalterno 18, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA, piano S1, comune Benevento, categoria D/8, consistenza 345, superficie 419, rendita € 2798,21

Conformità catastale:

Si

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Attività artigianali, commerciali.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Teatro Romano, mura Longobarde

Principali collegamenti pubblici: Servito da servizio di trasporto pubblico cittadino

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena civ. 175

Occupato da Di Meo autoricambi srl in liquidazione (P. Iva 01471130623), con contratto di locazione stipulato in data 30/04/2016

Tipologia contratto: Commerciale

Identificativo corpo: B - Fg 47 plla 729 sub 18

Grandi negozi - locali commerciali [D8] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena

Occupato da Di Meo autoricambi srl in liquidazione (P. Iva 01471130623), con contratto di locazione stipulato in data 30/04/2016

Tipologia contratto: Commerciale

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Sezione Speciale per il Credito Industriale; Derivante da: mutuo ; A rogito di notaio Iannella in data 28/08/1991 ai nn. 696; Registrato a Benevento in data 06/09/1991 ai nn. 8231; Importo ipoteca: L. 200.000.000; Importo capitale: L. 120.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Autoricambi Color Di Meo il liquidazione; Registrato a Benevento in data 13/07/2016 ai nn. 7232.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Autoricambi Color Di Meo il liquidazione; Registrato a Benevento in data 20/07/2020 ai nn. 5466.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare a favore di "Palermo Cleto e Pietro costruzioni snc"; Iscritto/trascritto a Benevento in data 12/07/2022 ai nn. 7416/6168.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg 47 plla 729 sub 14

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo;

Iscritto/trascritto a Napoli in data 13/07/2016 ai nn. 7232/5979.

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Verbale pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Benevento in data 20/07/2020 ai nn. 5466/4052.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg 47 plla 729 sub 18

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Identificativo corpo: E - Fg 47 plla 729 sub 18

Grandi negozi, locali commerciali [D8] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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: Di Meo Francesco (DMIFNC55R24A783E) proprietario/i ante ventennio ad oggi

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Titolare/Proprietario: Di Meo Francesco (DMIFNC55R24A783H) proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg 47 plla 729 sub 18

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Grandi negozi e locali commerciali [D8]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg 47 plla 729 sub 18

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	n. 34 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	A2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Benevento n. 27 del 27/07/2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il locale posto al piano terra (indicato con n. civico 175), collegato al piano seminterrato con scala interna, non risulta identificato ne catastalmente ne urbanisticamente.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Foro realizzato su solaio portante e fusione delle unità immobiliari tra loro comunicanti
Redazione e presentazione Permesso di Costruire in Sanatoria: € 4.500,00
Versamenti oneri Comunali per sanatoria: € 2.500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 7.000,00**

Conformità non riscontrata a causa del locale posto al piano terra collegato al piano seminterrato con scala interna

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Grandi negozi e locali commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 34 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	A/2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con delibera del Consiglio Comunale di Benevento n. 27 del 27/07/2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg 47 plla 729 sub 18

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)**Riscaldamento:**

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

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito	sup lorda di pavimento	361,00	1,00	361,00
Corte esterna	sup lorda di pavimento	301,00	0,20	60,20
Locale commerciale piano terra (su via Torre della Catena)	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		685,00		444,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

Descrizione: **Grandi negozi e locali commerciali [D8]** di cui al punto **B - Fg 47 plla 729 sub 18**

L'immobile staggito è sito nel Comune di Benevento alla via Torre della Catena. Trattasi di un locale ad uso commerciale attualmente adibito a rivendita di ricambi auto.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **638,84**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.10

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha una superficie coperta pari a mq. 323,00 ed ha a disposizione un'ampia corte esterna di mq. 315,00 da adibire a parcheggio e/o deposito merci. All'interno l'immobile è composto da un ampio locale deposito, una zona adibita alla vendita, un locale ufficio ed un piccolo wc. Le pareti risultano intonacate e pitturate e i pavimenti sono in ceramica bianca dim. 20 x 20. Nella zona posta sotto strada si riscontrano vaste zone di umido sulle pareti. L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne e non viene riscontrato alcun impianto di riscaldamento. L'immobile risulta collegato, tramite una porta interna, al locale deposito (riportato al NCEU al Fg 47 plla 729 sub 14) anch'esso oggetto di pignoramento nella medesima Procedura.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro e vetro condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
-----------	---

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

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

Riscaldamento:

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

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale commerciale	sup lorda di pavimento	323,39	1,00	323,39
Corte esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	315,45	0,25	78,86
		638,84		402,25

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500

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

Premesso che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata individuando la sua superficie convenzionale, si evidenzia che tutti i relativi raccordi di superficie sono stati computati con l'applicazione, alle superfici effettivamente riscontrate in loco, di opportuni coefficienti di differenziazione previsti dalla legge. Per quanto concerne adesso le finalità del presente elaborato tecnico, l'immobile è stato stimato in base al suo valore di mercato e, dunque, a quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra una molteplicità di ordinari acquirenti e ordinari venditori.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di COMUNE DI BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

8.3 Valutazione corpi:**A - Fg 47 plla 729 sub 14. Magazzini e locali di deposito [C2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito	361,00	€ 700,00	€ 252.700,00
Corte esterna	60,20	€ 700,00	€ 42.140,00
Locale commerciale piano terra (su via Torre della Catena)	23,00	€ 1.200,00	€ 27.600,00
Valore corpo			€ 322.440,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 322.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 322.440,00

E - Fg 47 plla 729 sub 18. Grandi negozi - locali commerciali [D8]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale commerciale	323,39	€ 1.200,00	€ 388.068,00
Corte esterna esclusiva	78,86	€ 1.200,00	€ 94.632,00
Valore corpo			€ 482.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 482.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 482.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fg 47 plla 729 sub 14	Magazzini e locali di deposito [C2]	444,20	€ 322.440,00	€ 322.440,00
E - Fg 47 plla 729 sub 18	Grandi negozi - locali commerciali [D8]	402,25	€ 482.700,00	€ 482.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00

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: **€ 797.640,00**

Lotto: 002 - Comune di Benevento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? S
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? S

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2,

Negozi, botteghe [C1] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Torre della Catena civ. 179

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari

Comproprietario: Trust Rinascita - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 47, particella 412, subalterno 2, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA 179,
piano T, comune Benevento, categoria C/1, classe 3, consistenza 37, superficie 66, rendita €
571,36

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Torre della Catena civ. 179

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari

Comproprietario: Trust Rinascita - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 47, particella 412, subalterno 3, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA 179,
piano 1, comune Benevento, categoria a/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 143,
rendita € 783,53

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2
Negozii, botteghe [C1] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena civ. 179
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena civ. 179
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Altra limitazione:
Descrizione onere: Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo;
Iscritto/trascritto a Napoli in data 13/07/2016 ai nn. 7232/5979

- Altra limitazione:
Descrizione onere: Verbale pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Benevento in data
20/07/2020 ai nn. 5466/4052

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg 47 plla 412 sub 2

- Altra limitazione:
Descrizione onere: Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo;
Iscritto/trascritto a Napoli in data 13/07/2016 ai nn. 7232/5979

- Altra limitazione:
Descrizione onere: Verbale pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Benevento in data
20/07/2020 ai nn. 5466/4052

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Fg 47 plla 412 sub 3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2
Negozii, botteghe [C1] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena civ. 179
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al
momento della perizia: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
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

Identificativo corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena civ. 179
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
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

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: TRUST RINASCITA (92065080621) - 500/1000 DI MEO FRANCESCO (DMIFNC55R24A783E) - 500/1000 dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: DI MEO FRANCESCO (DMIFNC55R24A783E) - 500/1000 TRUST RINASCITA (92065080621) dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione a rogito di NOTAIO AMBOGIO ROMANO, in data 27/11/2004, ai nn. 43845.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg 47 plla 412 sub 2

Titolare/Proprietario: TRUST RINASCITA (92065080621) - 500/1000 DI MEO FRANCESCO (DMIFNC55R24A783E) - 500/1000 dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: DI MEO FRANCESCO (DMIFNC55R24A783E) - 500/1000 TRUST RINASCITA (92065080621) dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione a rogito di NOTAIO AMBOGIO ROMANO, in data 27/11/2004, ai nn. 43845.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Fg 47 plla 412 sub 3

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] della delibera	n. 34 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	A2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con delibera Consiglio Comunale di Benevento n. 27 del 2/07/2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg 47 p.la 412 sub 2

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 34 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento

Zona omogenea:	A/2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Benevento n. 27 del 27/07/2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto C - Fg 47 plla 412 sub 2

Trattasi di locale con destinazione negozio o bottega, attualmente utilizzato come deposito dall'esecutore, situato al piano terra di un edificio condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: Trust Rinascita - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 50,90

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 179; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,75

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è situato al piano terra di un fabbricato condominiale con ingresso diretto da via Torre della Catena. L'ingresso all'immobile è caratterizzato da una porta/vetrina con struttura in alluminio e vetro con relativa serranda in ferro. Il locale è composto da un ambiente unico di c.ca mq. 50,90 e un piccolo wc a servizio dello stesso. La porzione immobiliare in esame è intonacata e tinteggiata interamente ed è pavimentata con mattonelle in brecciato dimensioni 40 x 40. Come impianti risulta solo l'impianto elettrico sottotraccia. L'immobile, nel complesso, ha bisogno di interventi di manutenzione consistenti nel rifacimento della pitturazione totale interna e di un adeguamento

dell'impianto elettrico alla attuale Normativa vigente.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Copertura

tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Fondazioni

tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Solai

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

Strutture verticali

materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni

tipologia: ante a battente e fissi materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: scarse

Pavim. Interna

materiale: marmo condizioni: sufficienti

Portone di ingresso

tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse

Impianti

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale commerciale	sup lorda di pavimento	50,90	1,00	50,90
		50,90		50,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto D - Fg 47 pila 412 sub 3

L'immobile staggito consiste in un appartamento per civile abitazione sito al 1° piano di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Benevento alla via Torre della Catena civ. 176.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: Trust Rinascita - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 147,73

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi, di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è composto da un piccolo ingresso, n. 4 camere, 2 wc e un locale cucina. Vi sono, inoltre, due ampi balconi. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e vi è un pavimento in brecciato dimensioni 40 x 40. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico e con 1 vetro. Sono presenti l'impianto elettrico (sottotraccia), l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia a gas ed elementi radianti composti da radiatori in ghisa. Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta, nel complesso, sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Fondazioni

tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Solai

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti

Strutture verticali

materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare

Infissi interni

tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare

Portone di ingresso

tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete
 comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
 condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma

Termico

tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di
 distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa
 condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	MEDIOCRE
Potenza nominale	27 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	sup lorda di pavimento	6,25	1,00	6,25

soggiorno	sup lorda di pavimento	24,85	1,00	24,85
camera 1	sup lorda di pavimento	19,27	1,00	19,27
camera 2	sup lorda di pavimento	18,86	1,00	18,86
wc 1	sup lorda di pavimento	5,19	1,00	5,19
disimpegno	sup lorda di pavimento	7,35	1,00	7,35
camera 3	sup lorda di pavimento	15,98	1,00	15,98
wc 2	sup lorda di pavimento	4,07	1,00	4,07
cucina	sup lorda di pavimento	12,79	1,00	12,79
balcone 1 lato nord	sup lorda di pavimento	12,58	0,25	3,15
balcone 1 lato sud	sup lorda di pavimento	5,72	0,25	1,43
balcone 2 lato sud	sup lorda di pavimento	14,82	0,25	3,71
		147,73		122,89

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento in fabbricato condominiale

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

Premesso che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata individuando la sua superficie convenzionale, si evidenzia che tutti i relativi raccordi di superficie sono stati computati con l'applicazione, alle superfici effettivamente riscontrate in loco, di opportuni coefficienti di differenziazione previsti dalla legge. Per quanto concerne adesso le finalità del presente elaborato tecnico, l'immobile è stato stimato in base al suo valore di mercato e, dunque, a quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra una molteplicità di ordinari acquirenti e ordinari venditori.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di COMUNE DI BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

8.3 Valutazione corpi:**C - Fg 47 plla 412 sub 2. Negozi, botteghe [C1]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale commerciale	50,90	€ 1.300,00	€ 66.170,00
Valore corpo			€ 66.170,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.170,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2)			€ 33.085,00

D - Fg 47 plla 412 sub 3. Abitazione di tipo civile [A2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	6,25	€ 1.000,00	€ 6.250,00
Soggiorno	24,85	€ 1.000,00	€ 24.850,00
camera 1	19,27	€ 1.000,00	€ 19.270,00
camera 2	18,86	€ 1.000,00	€ 18.860,00
wc 1	5,19	€ 1.000,00	€ 5.190,00
disimpegno	7,35	€ 1.000,00	€ 7.350,00
camera 3	15,98	€ 1.000,00	€ 15.980,00
wc 2	4,07	€ 1.000,00	€ 4.070,00
cucina	12,79	€ 1.000,00	€ 12.790,00
balcone 1 lato nord	3,15	€ 1.000,00	€ 3.150,00
balcone 1 lato sud	1,43	€ 1.000,00	€ 1.430,00
balcone 2 lato sud	3,71	€ 1.000,00	€ 3.710,00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: Trust Rinascita - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: Di Meo [REDACTED] - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 47, particella 10, subalterno 14, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA, piano

51, comune Benevento, categoria C/2, classe 4, consistenza 112, superficie 157, rendita €

358.63

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato.
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato.
Importanti centri limitrofi: Non specificato.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato.
Attrazioni storiche: Non specificato.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo.
Iscritto/trascritto a Napoli in data 13/07/2016 ai nn. 7232/5979.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Verbale pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Benevento in data 20/07/2020 ai nn. 5466/4052.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg 47 plla 10 sub 14

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
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: Iorio Stefanina (RIOFNF29T66I197Y) Di Meo Francesco

(DMIFNC55R24A783E) dal 21/12/1985 al 27/11/2014 . In forza di denuncia di successione

Titolare/Proprietario: Di Meo Francesco (DMIFNC55R24A783E) Trust RINASCITA (92065080621) dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: TRUST RINASCITA (92065080621) - 500/1000 DI MEO FRANCESCO (DMIFNC55R24A783E) - 500/1000 dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: DI MEO FRANCESCO (DMIFNC55R24A783E) - 500/1000 TRUST RINASCITA (92065080621) dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione a rogito di NOTAIO AMBOGIO ROMANO, in data 27/11/2004, ai nn. 43845

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	n. 34 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	A2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Benevento n. 27 del 27/07/2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

[Redacted content]

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **pessime**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse****Impianti:
Elettrico**tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni:
scarse conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

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

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito/box auto	sup lorda di pavimento	111,82	1,00	111,82
		111,82		111,82

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Premesso che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata individuando la sua superficie convenzionale, si evidenzia che tutti i relativi raccordi di superficie sono stati computati con l'applicazione, alle superfici effettivamente riscontrate in loco, di opportuni coefficienti di differenziazione previsti dalla legge. Per quanto concerne adesso la finalità del presente elaborato tecnico, l'immobile è stato stimato in base al suo valore di mercato e, dunque, a quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra una molteplicità di ordinari acquirenti e ordinari venditori.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO

Uffici del registro di BENEVENTO

Ufficio tecnico di COMUNE DI BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

8.3 Valutazione corpi:**B - Fg 47 plla 10 sub 14. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale deposito/box auto	111,82	€ 700,00	€ 78.274,00
Valore corpo			€ 78.274,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.274,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2)			€ 39.137,00

Riepilogo:

Immagine	Immagine	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B - Fg 47 plla 10 sub 14	Magazzini e locali di deposito [C2]	111,82	€ 78.274,00	€ 39.137,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: € 39.137,00

Giudizio di divisibilità:

In merito agli immobili non di proprietà esclusiva (riportati alle lettere B, C e D) vengono considerati non frazionabili in quanto la divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo dei beni allo stato attuale.

Benevento, lì 07/02/2023

L'Esperto alla stima
geom. Marco Fasulo

ALLEGATI:

- 1) Visure e planimetrie catastali;
- 2) Ispezioni ipotecarie;
- 3) Grafici;
- 4) Relazione fotografica.