

1610

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Creditore procedente : **Banca Popolare Pugliese**

Debitore esecutato : ..

N° Gen. Rep. **113/2020**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Michele Monteleone**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1- Lotto2 -Lotto 3**

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Bozzi  
**Codice fiscale:** BZZFNC67P17A783U  
**Telefono:** 082421740  
**Email:** fbozzi@alice.it  
**Pec:** francesco.bozzi@ingpec.eu



Immobili nel Comune di Benevento  
Via Giuseppe Repola n. 33

**Lotto: 001**

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:** Unità immobiliari in Via Giuseppe Repola n.33 –del Comune Benevento -82100

**Quota e tipologia del diritto:**

----- nato a Benevento

- Diritto di Proprietà per 1/1 Cod. Fiscale:

**a) Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- io nato a Benevento d. Fiscale: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni ;

- Comune di Benevento, foglio 41 , particella 2507 sub 2, indirizzo: Piazza Giuseppe Mazzini n. 33 piano S1; categoria C/2, classe 3, consistenza 57 mq., superficie totale 90,00 mq., rendita € 220,79

**Derivante da** variazione del 17/04/2003 pratica n. 91536 in atti dal 17/04/2003 demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazionamento e fusione (n. 1003.1/2003); variazione di toponomastica n. 61807.1/2014 del 19/11/2014 prot.n.BN0154258 in atti dal 19/11/2014 veniva variato l'indirizzo da Piazza delle Belle Donne in Piazza Giuseppe Mazzini;

**Confini:** L'unità immobiliare confina con Traversa via Capitano Rampone, via Giuseppe Repola, sub 2 della 2511, p.lla 4124, vano scala e sub 3 della 2507.

**b) Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- nato a Benevento d. Fiscale: \)– Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni ;

- Comune di Benevento, foglio 41 , particella 2507 sub 3, indirizzo: Piazza Giuseppe Mazzini n. 35 piano S1; categoria C/2, classe 3, consistenza 37 mq., superficie totale 55,00 mq., rendita € 143,32

**Derivante da** variazione del 17/04/2003 pratica n. 91536 in atti dal 17/04/2003 demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazionamento e fusione (n. 1003.1/2003); variazione di toponomastica n. 61808.1/2014 del 19/11/2014 prot.n.BN0154259 in atti dal 19/11/2014 veniva variato l'indirizzo da Piazza delle Belle Donne in Piazza Giuseppe Mazzini;

**Confini:** L'unità immobiliare confina con via Giuseppe Repola, sub 2 della 2511, vano scala ed i sub n.ri 2,4 della 2507.

**c) Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- nato a Benevento d. Fiscale - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni ;

- Comune di Benevento, foglio 41 , particella 2507 sub 4, indirizzo: Piazza Giuseppe Mazzini n. 37 piano S1; categoria C/2, classe 3, consistenza 41 mq., superficie totale 65,00 mq., rendita € 158,81

**Derivante da variazione** del 17/04/2003 pratica n. 91536 in atti dal 17/04/2003 demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazionamento e fusione (n. 1003.1/2003); variazione di toponomastica n. 61809.1/2014 del 19/11/2014 prot.n.BN0154260 in atti dal 19/11/2014 veniva variato l'indirizzo da Piazza delle Belle Donne in Piazza Giuseppe Mazzini;



**Confini:** L'unità immobiliare confina con via Giuseppe Repola, sub 2 della 2511, sub 3 della 2507, p.la 4364.

**Conformità catastale**

Le predette unità immobiliari sono state interessate da lavori di ristrutturazione edilizia che allo stato risultano sospesi e non ancora completati.

Lo stato di fatto delle unità immobiliari non è conforme alle planimetrie depositate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, in quanto le stesse presentano una diversa sagoma e inoltre tramite delle aperture in alcuni setti murari sono comunicanti, formando di fatto un unico locale mentre catastalmente risultano censite come tre unità immobiliari indipendenti.

Ciò premesso, lo scrivente non ha ritenuto opportuno redigere un nuovo Docfa rappresentativo dello stato dei luoghi in quanto le unità immobiliari sono allo stato grezzo in corso di ristrutturazione e di definizione della destinazione d'uso.

Infine, urge evidenziare, che nell'ambito dell'aggiornamento catastale sarà necessario anche ridefinire la toponomastica delle unità immobiliari staggite in quanto l'indirizzo riportato in visura (Piazza Giuseppe Mazzini n.ri 33, 35,37) risulta inesatto, avendo le unità immobiliari accesso diretto da slargo via Giuseppe Repola n.ri 33, 35, 37.

Inoltre l'immobile di cui al sub 2 ha anche un accesso al civico 27 di traversa via Capitano Rampone.

Alla luce di quanto su riportato allo stato attuale non si dichiara la conformità catastale, che potrà ottenersi previa redazione di una nuova planimetria con sistema Docfa il cui costo in via presuntiva viene quantificato in euro 1.500,00

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE):**

Le unità immobiliari sono ubicate in via Giuseppe Repola nel centro storico del Comune di Benevento.

**Caratteristiche zona:** mista in prevalenza residenziale.

**Opere di urbanizzazione:** La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primaria.

**3. STATO DI POSSESSO**

Le unità immobiliari sono libere e sottoposte a custodia giudiziaria ad opera dell'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.p.a. via G. Porzio 4 – Is. E/5 Centro Direzionale-80143 Napoli,

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Formalità gravanti sui beni immobili staggiti:**

1)Ipoteca giudiziale n.4551 d'ordine e n.268 di particolare del 02/05/2014 -a favore G. Del Priore s.r.l. Salerno - contrc nato a Benevento nto s.r.l. con sede in Benevento - decreto ingiuntivo Tribunale di Salerno 11/04/2014 - per € 200.000,00 di cui €103.433,60 s.c. -

2)Ipoteca giudiziale n.5914 d'ordine e n.391 di particolare del 18/06/2014 -a favore Banco di Napoli s.p.a. Napoli - contro to a Beneventc on sede in Benevento -decreto ingiuntivo Tribunale di Benevento 10/06/2014 - per € 800.000,00 di cui €778.548,53 s.c. -

3)Ipoteca giudiziale n.7698 d'ordine e n.572 di particolare del 06/08/2014 -a favore Banco Popolare società cooperativa per azioni Verona (domicilio ipotecario eletto: via Cardinale di Rende 82100 Benevento) - contro de in Benevento to a Benevento i - decreto ingiuntivo Tribunale di Benevento 04/08/2014 -per € 251.369,57 a garanzia della medesima s.c. di € 251.369,57 - grava, tra l'altro, sull'unità immobiliare di cui in premessa di proprietà La presente nota è in estensione di quella iscritta presso la CRR1I di Chieti in data 05/08/2014

4)Citazione n.1320 d'ordine e n.1178 di particolare del 05/02/2015 - a favore Banco di Napoli s.p.a. Napoli - contro ato a Beneventc € nata a Benevento il Tribunale di Benevento 09/09/2014 - domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione relativamente, tra l'altro, all'unità immobiliare

5)Citazione n.1544 d'ordine e n.1359 di particolare del 12/02/2015 - a favore Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio s.p.a. Benevento - contrc ato a Benevento



- nata a Benevento Tribunale di Benevento 02/01/2015 - domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione relativamente, tra l'altro, all'unità immobiliare di cui in premessa
- 6)Citazione n.4958 d'ordine e n.4185 di particolare del 29/05/2015 - a favore Banco Popolare soc.coop. Verona - contro nato a Benevento nata a Benevento Tribunale di Benevento 20/04/2015 - domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione relativamente, tra l'altro, all'unità immobiliare di cui in premessa - si chiede di dichiarare l'inefficacia ex art.2901 C.C. dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 17/01/2014 per Notar G.Santomauro rep.n.3052 racc.n.2351 trascritto il 20/01/2014 ai nn.708/906.
- 7)Citazione n.5483 d'ordine e n.4645 di particolare del 11/06/2015 - a favore Benevento s.r.l. con sede in Benevento - contro nato a Benevento il Tribunale di Benevento 26/05/2015 - domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione - relativamente, tra l'altro, all'unità immobiliare di cui in premessa - si chiede revocare il fondo patrimoniale costituito con atto a rogito del Notaio G.Santomauro di Benevento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Benevento in data 20/01/2014 al n.708 e per l'effetto dichiararlo inefficace nei confronti della procedura fallimentare ovvero della massa dei creditori
- 8)Citazione n.8665 d'ordine e n.6872 di particolare del 31/07/2018 - a favore CIEC Impianti Tecnologici s.r.l. Benevento - contro nato a Benevento il Tribunale di Benevento 05/07/2018 - domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione relativamente, tra l'altro, all'unità urbana di cui in premessa, indicata nel N.C.E.U. di Benevento al Fol.9 prc.265/2 ctg.A/2 - si chiede di revocare ai sensi e per gli effetti di cui all'art.2901 e segg. C.C. e per l'effetto, dichiarare l'inefficacia nei confronti della creditrice/attrice l'atto di costituzione di fondo patrimoniale per Notar G. Santomauro del 17/01/2014 trascritto il 20/01/2014 al n.708 part.
- 9)Ipoteca conc.amministrativa/riscossione n.1414 d'ordine e n.94 di particolare del 14/02/2020 - a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: via Dei Longobardi – Palazzo Arechi – Benevento)

#### 4.2 Pignoramento

Pignoramento immobiliare n.10892 d'ordine e n.8140 di particolare del 09/12/2020 - a favore Banca Popolare Pugliese soc.coop. per azioni con sede in Parabita

Altre trascrizioni:

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale delle tre unità immobiliari:

Importo complessivo mensile contributi condominiali ordinari delle tre unità immobiliari: € 47,00

Spese condominiali scadute ed insolute a tutto marzo 2023: € 4.709,91

#### Millesimi di proprietà:

Quota complessiva millesimale parti comuni: 174,256.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Le unità immobiliari non sono accessibili ai soggetti diversamente abili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Le unità immobiliari sono prive di APE.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla certificazione notarile a firma del dott. Roberto Vinci, notaio in Parabita (LE), si legge testualmente :



<< Al 29/01/2000 le unità immobiliari riportate nel N.C.E.U. Fol.41 prc.1817/3 p.t. ctg.A/5 vani 1,5; prc.1817/7 ctg.A/2 vani 5; prc.1817/5 p.1° ctg.Ai2 vani 5; prc.1817/1 p.t. ctg.A/5 vani 1,5; prc.1817/2 p.t. ctg.A/5 vani 2; prc.1817/6 p.2° ctg.A/2 vani 3; prc.1817/4 p.1° ctg.A/2 vani 3; prc.1817/11 ctg.A/2 vani 5; prc.1817/8 p.t.-1° ctg.A/4 vani 2; prc.1817/9 p.1° ctg.A4 vani 3,5; prc.1817/I O p.t. ctg.C/2 mq.49; prc.1868-1869-1870-1871 p.t. ctg.C/2 mq.58 si appartenevano a [redacted] nato a Benevento il [redacted] separazione di beni) per 1/2 e [redacted] nato a Benevento--- [redacted] (comunione legale) per 1/2 ai quali pervennero da [redacted] nata a Benevento il [redacted] (bene personale), [redacted] nata a Roma il [redacted] nata a Napoli il [redacted] nato a Napoli il [redacted] (bene personale), [redacted] nata a Napoli [redacted] separazione di beni), [redacted] nato a Camua il [redacted] nato a Benevento il [redacted] (bene personale), [redacted] nato in Germania [redacted] nato a Napoli il [redacted] nata a Napoli il [redacted] personale), [redacted] nata a [redacted] (bene personale) e [redacted] nata in Germania il [redacted] personale), in virtù di atto di compravendita per Notar V.A. Sangiuolo del 29/01/2000 trascritto il 31/05/2000 al n.5764 d'ordine e n.4989 di particolare e successiva rettifica alla predetta nota di trascrizione, rettifica eseguita il 09/05/2003 al n.5844 d'ordine e n.4261 di particolare, in quanto nella nota trascritta il 31/05/2000 al n.4989 di particolare, non furono citati i mappali 1869-1870 e 1871 graffati al mappale 1868.-omissis-

-In virtù di atto di divisione per Notar V.A. Sangiuolo del 25/01/2012 trascritto il 27/01/2012 al n.1131 d'ordine e n.1014 di particolare, i dividendi sigg.ri [redacted] io nato a Benevento il [redacted] n separazione di beni) comproprietario per diritti pari ad 1/2 e [redacted] ro nato a Benevento i [redacted] zione di beni) e [redacted] e [redacted] lonterotondo (RM) il [redacted] i (in separazione di beni) comproprietari per diritti pari ad 1/4 ciascuno procedevano alla divisione ed assegnavano le prc.2507/2, prc.2507/3 e prc.2507/4 per l'intera piena proprietà.

- In virtù di atto di costituzione di fondo patrimoniale per Notar G.Santomauro del 17/01/2014 trascritto il 20/01/2014 n.906 d'ordine e n.708 di particolare, dai coniugi [redacted] nato a Benevento il [redacted] a nata a Benevento [redacted] veniva costituito un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art.167 del codice civile, destinando a far fronte ai bisogni della famiglia le unità immobiliari suddette, di proprietà del solo

N.B. - Annotato di inefficacia totale n.321 del 20/03/2019 e inefficacia totale n.1961 del 03/12/2020.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in esame è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e lo stesso è stato ristrutturato in forza della concessione edilizia n. 6537 pratica edilizia n.445 anno 2000 rilasciata dal Comune di Benevento in data 25 luglio 2000.

Il fabbricato risulta privo del certificato di agibilità.

Non risultano agli atti del Comune di Benevento titoli abilitativi relativi ai lavori di ristrutturazione dei locali che allo stato risultano sospesi.

### 7.1 Conformità edilizia-urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	PUC (Piano Urbanistico Comunale)
Zona omogenea:	A2- Residenziale
Norme tecniche di attuazione	
Immobile soggetto a convenzione	
Estremi della convenzione	
Obblighi derivanti dalla convenzione:	



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico ?	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità ?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	

Dal confronto tra quanto assentito con la concessione edilizia del fabbricato (concessione edilizia n° 10/2000) e quanto rilevato in loco si sono accertate le seguenti variazioni:

a) i tre locali risultano comunicanti mediante delle aperture realizzate nei setti murari mentre nel progetto urbanistico sono riportati come tre locali indipendenti;

b) Il vano scala e il vano ascensore condominiali non sono rappresentati nei grafici progettuali, Relativamente a tali difformità, letto lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Benevento e, le relative norme di attuazione, vista la normativa vigente nell'ambito urbanistico, acquisite le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, -si ritiene che vi siano le condizioni per poter legittimare le suddette variazioni, mediante l'acquisizione del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Nel caso in specie, si è del parere che la sanatoria vada estesa preventivamente anche all'ambito strutturale mediante la necessaria denuncia dell'intervento al competente ufficio e l'acquisizione della relativa autorizzazione.

In via presuntiva, visto il forte grado di incertezza delle predette sanatorie e delle preventive indagini conoscitive necessarie, si ritiene che il costo complessivo delle stesse incida per le unità immobiliari in esame nella misura di euro 15.000,00.

Tutto ciò premesso la valutazione delle unità immobiliari staggite sarà effettuata al netto del predetto costo .

#### Descrizione: ~ Locale deposito

Trattasi di un ampio locale deposito al piano seminterrato con tre accessi da slargo via Repola Giuseppe ed uno da traversa via Capitano Rampone n. 27.

Il locale fa parte del fabbricato "Condominio Piazza Mazzini 11" ed è accessibile anche dall'interno dello stabile attraverso la scala e l'ascensore condominiali.

L'unità immobiliare è allo stato grezzo priva di pavimenti e finiture ed anche gli impianti non risultano ultimati; in particolare:

- per l'impianto elettrico del tipo a massetto sono presenti le cassette di derivazione , le scatole portafrutti e le tubazioni in corrugato;

-per l'impianto idrico e termico sono presenti le tubazioni di alimentazione in materiale plastico (multistrato in polietilene) , i collettori di distribuzione ed alcune tubazioni di scarico.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari staggite ha una struttura portante in muratura e si presenta in buone condizioni generali; esso è dotato di ascensore.

#### 8. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

##### Superficie utile

La superficie utile dell' unità immobiliare, è stata calcolata come somma delle superfici calpestabili, con l'esclusione di tutti i muri interni, di confine ed esterni nonché dei vani porta

##### Lotto 1

Destinazione	Superficie utile (mq)
Deposito	137,51

##### Superficie commerciale

La superficie commerciale dell' unità immobiliare è stata calcolata facendo riferimento alla norma UNI 10750 e



cioè come somma:

1) Delle superfici coperte calpestabili incluso le superfici occupate dalle murature interne e perimetrali;  
In particolare, considerata l'ubicazione dell'immobile in esame ed il mercato immobiliare di riferimento, si è considerato:

- a) 100% delle superfici calpestabili
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti ;
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali;

Destinazione	Superficie commerciale
Deposito	162,26

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare-Agenzia delle Entrate)

Destinazione d'uso: Residenziale

Periodo: secondo semestre 2022

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 660,00

Valore di mercato max (€/mq): 980,00

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Tipologia: Autorimesse

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 9.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima, e cioè la "ragione pratica" per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare l'attuale valore di mercato delle unità immobiliari staggite ovvero il più probabile prezzo che per esse potrà realizzarsi in una libera contrattazione di compravendita. La determinazione di tale aspetto economico è stata ricavata adoperando un procedimento di stima del tipo sintetico, definito procedimento di stima per comparazione diretta.

Con tale metodologia le unità immobiliari sono state stimate per confronto con altre aventi caratteristiche simili, considerando come parametro unitario di riferimento "il valore di mercato a metro quadro", usualmente utilizzato nella compravendita degli immobili.

##### 9.2 Fonti di informazione:

- Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

- Agenzie Immobiliari .

**Valore di mercato di riferimento €/mq 450,00**

##### 9.3 Valutazione Lotto 1:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore complessivo della proprietà
Deposito	162,26	€ 450,00	<b>€. 73.017,00</b>

##### 9.4 Adeguamenti e correzioni alla stima del Lotto

A detrarre gli oneri stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale: € 16.500,00

Valore del Lotto 1 al netto della detrazione = € 73.017,00 - € 16.500,00 = € 56.517,00

##### 9.5 Prezzo base d'asta del Lotto

**Valutazione Lotto 1: € 56.517,00 (cinquantaseimilacinquecentodiciassette/00)**



Immobile nel Comune di San Nicola Manfredi  
Contrada Iannassi n.44

**Lotto: 2**

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 DI VENDITA:**

Identificativi corpo: Casa unifamiliare a schiera in Contrada Iannassi n.44 nell'ambito del complesso immobiliare denominato "....." -del Comune di San Nicola Manfredi -82010

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 per il diritto di proprietà a favore di ..... nato a Benevento il ..... Cod. Fiscale: .....

**a) Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

- ..... nato a Benevento il ..... )— Proprietà per 1/1 ;  
- Comune di San Nicola Manfredi, foglio 9 , particella 265 sub 2, indirizzo: Contrada Iannassi n.44 piano S1-T-1-2; categoria A/2, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie totale 320,00 mq., Totale escluse aree scoperte 300,00 mq, rendita € 460,16  
Derivante da impianto meccanografico del 01/01/1989;  
Confini: A nord ed a sud con i viali di accesso al complesso edilizio, ad est con particella 265 sub 3 ad ovest con strada statale Appia n. 7

**Conformità catastale:**

La planimetria catastale dell'unità abitativa depositata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi, sia per quanto concerne la distribuzione interna degli ambienti che per l'area esterna pertinenziale.

Pertanto, si è proceduto a regolarizzare la situazione catastale mediante la redazione di una nuova planimetria dell'unità immobiliare e di un nuovo elaborato planimetrico con sistema Docfa.

Tale aggiornamento ha determinato la soppressione della particella catastale esecutata foglio 9 , particella 265 sub 2 e la conseguente generazione di una nuova particella (foglio 9 particella 265 sub 18) che si va a stimare di seguito identificata al punto b);

**b) Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

- ..... o nato a Benevento il ..... )— Proprietà per 1/1;-  
Comune di San Nicola Manfredi, foglio 9 , particella 265 sub 18, indirizzo: Contrada Iannassi n.44 piano S1-T-1-2; categoria A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani, superficie totale 335,00 mq., Totale escluse aree scoperte 298,00 mq, rendita € 426,08  
Derivante da variazione del 24/07/2023 Pratica n. BN0042997 in atti dal 24/07/2023 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni (n.42997.1/2023);  
Confini: A nord ed a sud con i viali di accesso al complesso edilizio, ad est con particella 265 sub 3 ad ovest con strada statale Appia n. 7

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA )**

L'unità immobiliare è ubicata in Contrada Iannassi n. 44 del Comune di San Nicola Manfredi nell'ambito del complesso immobiliare costituito da case unifamiliari a schiera denominato "....." lungo la strada statale Appia n.7.

Caratteristiche zona: semiperiferica prevalentemente residenziale-commerciale. distante pochi km dal centro di Benevento.

Opere di urbanizzazione: La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primaria.

**3. STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare è sottoposta a custodia giudiziaria ad opera dell'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.p.a.



via G. Porzio 4 – Is. E/5 Centro Direzionale-80143 Napoli; Essa risulta occupata dal nucleo familiare del sig. \_\_\_\_\_ e in virtù di contratto di locazione sottoscritto nell'anno 2000 regolarmente registrato in data antecedente il pignoramento.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Formalità gravanti sul bene immobile staggito:

- 1) Ipoteca giudiziale n.4551 d'ordine e n.268 di particolare del 02/05/2014 -a favore G. Del Priore s.r.l. Salerno - contro \_\_\_\_\_ nato a Benevento \_\_\_\_\_ con sede in Benevento - decreto ingiuntivo Tribunale di Salerno 11/04/2014 - per € 200.000,00 di cui €103.433,60 s.c. -
- 2) Ipoteca giudiziale n.5914 d'ordine e n.391 di particolare del 18/06/2014 -a favore 14a, nco di Napoli s.p.a. Napoli - \_\_\_\_\_ io nato a Benevento \_\_\_\_\_ s.r.l. con sede in Benevento -decreto ingiuntivo Tribunale di Benevento 10/06/2014 - per € 800.000,00 di cui €778.548,53 s.c. -
- 3) Ipoteca giudiziale n.7698 d'ordine e n.572 di particolare del 06/08/2014 -a favore Banco Popolare società cooperativa per azioni Verona (domicilio ipotecario eletto: via Cardinale di Rende 82100 Benevento) - \_\_\_\_\_ s.r.l. con sede in Benevento \_\_\_\_\_ a Benevento \_\_\_\_\_ decreto ingiuntivo Tribunale di Benevento 04/08/2014 -per € 251.369,57 a garanzia della medesima s.c. di € 251.369,57 - grava, tra l'altro, sull'unità immobiliare di cui in premessa di proprietà \_\_\_\_\_ a presente nota è in estensione di quella iscritta presso la CRR11 di Chieti in data 05/08/2014
- 4) Citazione n.1320 d'ordine e n.1178 di particolare del 05/02/2015 - a favore Banco di Napoli s.p.a. Napoli - contro \_\_\_\_\_ nato a Benevento il \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ - Tribunale di Benevento 09/09/2014 - domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione relativamente, tra l'altro, all'unità immobiliare \_\_\_\_\_
- 5) Citazione n.1544 d'ordine e n.1359 di particolare del 12/02/2015 - a favore Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio s.p.a. Benevento - contro \_\_\_\_\_ nato a Benevento il \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ a Benevento \_\_\_\_\_ Tribunale di Benevento 02/01/2015 - domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione relativamente, tra l'altro, all'unità immobiliare di cui in premessa \_\_\_\_\_
- 6) Citazione n.4958 d'ordine e n.4185 di particolare del 29/05/2015 - a favore Banco Popolare soc.coop. Verona - contro \_\_\_\_\_ nato a Benevento \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ cia nata a Benevento \_\_\_\_\_ Tribunale di Benevento 20/04/2015 - domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione relativamente, tra l'altro, all'unità immobiliare di cui in premessa - si chiede di dichiarare l'inefficacia ex art.2901 C.C. dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 17/01/2014 per Notar G.Santomauro rep.n.3052 racc.n.2351 trascritto il 20/01/2014 ai nn.708/906.
- 7) Citazione n.5483 d'ordine e n.4645 di particolare del 11/06/2015 - a favore Fallimento Zentrum Benevento s.r.l. con sede in Benevento - contr \_\_\_\_\_ nato a Benevento \_\_\_\_\_ nato a Benevento il \_\_\_\_\_ Tribunale di Benevento 26/05/2015 - domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione - relativamente, tra l'altro, all'unità immobiliare di cui in premessa - si chiede revocare il fondo patrimoniale costituito con atto a rogito del Notaio G.Santomauro di Benevento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Benevento in data 20/01/2014 al n.708 e per l'effetto dichiararlo inefficace nei confronti della procedura fallimentare ovvero della massa dei creditori \_\_\_\_\_
- 8) Citazione n.8665 d'ordine e n.6872 di particolare del 31/07/2018 - a favore CIEC Impianti Tecnologici s.r.l. Benevento - contro \_\_\_\_\_ nato a Benevento il \_\_\_\_\_ Tribunale di Benevento 05/07/2018 - domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione relativamente, tra l'altro, all'unità urbana di cui in premessa, indicata nel N.C.E.U. di Benevento al Fol.9 prc.265/2 ctg.A/2



- si chiede di revocare ai sensi e per gli effetti di cui all'art.2901 e segg. C.C. e per l'effetto, dichiarare l'inefficacia nei confronti della creditrice/attrice l'atto di costituzione di fondo patrimoniale per Notar G. Santomauro del 17/01/2014 trascritto il 20/01/2014 al n.708 part.

9) Ipoteca conc.amministrativa/riscossione n.1414 d'ordine e n.94 di particolare del 14/02/2020 - a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: via Dei Longobardi – Palazzo Arechi – Benevento)

#### 4.2 Pignoramento

Pignoramento immobiliare n.10892 d'ordine e n.8140 di particolare del 09/12/2020 - a favore Banca Popolare Pugliese soc.coop. per azioni con sede in Parabita

*Altre trascrizioni:* Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

### 5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

#### Spese di gestione condominiale:

Importo mensile contributi condominiali ordinari: € 32,00

#### Spese condominiali scadute ed insolute:

€ 1658,33 ;

#### Millesimi di proprietà:

Il parco \_\_\_\_\_ dispone della sola quota millesimale di proprietà pari a 112,77;

#### Non vi sono spese straordinarie deliberate,

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** L' unità immobiliare non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** L' unità immobiliare non è provvista di APE

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla certificazione notarile a firma del dott. Roberto Vinci, notaio in Parabita (LE), si legge testualmente :

*Al 31/12/1988 l'unità urbana suindicata, già riportata nel N.C.E.U. al Fol.9 prc.265/2 p.S-T-1-2 ctg.A12 c1.2^ vani 10,5, si apparteneva a \_\_\_\_\_ nato a Benevento ( \_\_\_\_\_ elibe), al quale pervenne dalla Società \_\_\_\_\_ con sede in Benevento, in virtù di atto di compravendita per Notar M.Capone del 31/12/1988 reg.to a Benevento il 05/01/1989 al n.40 e trascritto il 01/02/1989 al n.1122 d'ordine e n.989 di particolare.-omissis-*

*-- In virtù di atto di costituzione di fondo patrimoniale per Notar G. Santomauro del 17/01/2014 trascritto il 20/01/2014 n.906 d'ordine e n.708 di particolare, dai coniugi \_\_\_\_\_ nato a Benevento \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a Benevento \_\_\_\_\_ va costituito un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art.167 del codice civile, destinando a far fronte ai bisogni della famiglia l'unità immobiliare suddetta, di proprietà del solo \_\_\_\_\_.*

*N.B. - Annotato di inefficacia totale n.321 del 20/03/2019 inefficacia totale n.1961 del 10/03/2020.*

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Come riportato nell'atto di compravendita del notaio Dott. Marina Capone del 31/12/1988 rep n. -1434 registrato a Benevento il 5 gennaio 1989 il complesso immobiliare denominato \_\_\_\_\_ di cui fa parte l'unità abitativa eseguita è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 223/85 rilasciata in data 8 settembre 1985 e successiva variante n. 374/87 rilasciata il 5 marzo 1987.

La licenza di abitabilità del suddetto complesso è stata rilasciata il 14 marzo 1988.

Con nota prot. 3837/2023 il Comune di San Nicola Manfredi comunicava allo scrivente il mancato rinvenimento di qualsivoglia documentazione relativa all'immobile de quo e, quindi, non è stato possibile acquisire e visionare copia delle predette concessioni e del certificato di abitabilità.

Ciò premesso, per stabilire lo stato legittimo dell'immobile si è ritenuto opportuno far riferimento a quanto stabilito dall'art. 9 bis del DPR 6 giugno 2001 n. 380 (Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili), che recita:

*"1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che*



ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."

Nel caso in esame, sulla base del rilievo metrico dell'unità abitativa "de quo" si è accertato che lo stato dei luoghi, fatta eccezione per delle lievi variazioni, è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale di primo impianto.

Relativamente a tale problematica, letto lo strumento urbanistico vigente e le relative norme di attuazione, vista la normativa vigente nell'ambito urbanistico, si ritiene che il suddetto stato di fatto possa essere regolarizzato mediante la presentazione presso il Comune di San Nicola Manfredi una Cila in sanatoria, la cui stima presuntiva comprensiva degli oneri tecnici ammonta a complessivi 2.000,00 €

#### 7.1 Conformità edilizia-urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	PUC (Piano Urbanistico Comunale)
Zona omogenea:	"B di completamento"
Norme tecniche di attuazione	
Immobile soggetto a convenzione	
Estremi della convenzione	
Obblighi derivanti dalla convenzione:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico ?	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità ?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	

#### Descrizione:— Abitazione a schiera

Abitazione a schiera nell'ambito del complesso immobiliare denominato ... sito nel Comune di San Nicola Manfredi Contrada Iannassi n. 44.

L'unità immobiliare è costituita dal fabbricato contraddistinto dal numero interno 1 del "Parco ZO.DEL." e si sviluppa su quattro livelli :

- piano seminterrato adibito a posto auto e deposito,
- piano terra composto da cucina, soggiorno- pranzo, bagno, ingresso,
- piano primo costituito da tre camere , disimpegno e bagno
- mansarda composta da due camere, disimpegno e bagno.

L'appartamento ha un'ampia area esterna pertinenziale di circa 256,00 mq. in parte pavimentata in betonelle di cemento ed in parte a verde.

Inoltre ha un'area esterna innanzi all'ingresso del garage di circa 29,00 mq.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni generali, sono presenti, infatti, vistose macchie di condensa e di infiltrazione d'acqua piovana localizzate in numerose zone dei soffitti di copertura del piano mansarda e nel vano scala.

Il fabbricato è privo di ascensore.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura Tipologia: a falde inclinate rivestimento materiale: tegole in bitume

Strutture portante verticale materiale: conglomerato cementizio armato

Strutture portante orizzontale (solai) materiale: latero cemento

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente con doppio vetro- materiale: legno- protezione: persiane in alluminio condizioni: sufficienti

Infissi interni Tipologia da battente: materiale legno condizioni: sufficienti

Pavimentazione Tipologia gres ceramico fatta eccezione per il soggiorno-pranzo al piano terra pavimentato in parquet

Rivestimento Ubicazione: bagni -Materiale gres ceramico condizioni: buone

Scala Rivestimento: marmo- condizioni: buone

Impianto Elettrico tipologia : sottotraccia ; condizioni sufficienti

Impianto Idrico tipologia : sottotraccia – alimentazione: diretta da rete comunale;

Impianto fognario tipologia : sottotraccia –scarico in rete comunale

Impianto termico tipologia : autonomo con caldaia alimentata a metano e da stufa a pellet ) –diffusori: radiatori in alluminio;

Tutti gli impianti devono essere normalizzati e soggetti ad una corretta manutenzione.

**8. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:****Superficie utile**

La superficie utile dell' unità abitativa, è stata calcolata come somma delle superfici calpestabili, con l'esclusione di tutti i muri interni, di confine ed esterni nonché dei vani porta

**Lotto 2**

Destinazione	Superficie utile (mq)
Abitazione	259,33
Balconi -	31,88
Area esterna pertinenziale	255,56



Corte esclusiva (area antistante ingresso garage)	29.01
---	-------

### Superficie commerciale

La superficie commerciale delle unità immobiliari è stata calcolata facendo riferimento alla norma UNI 10750 e cioè come somma:

- 1) Delle superfici coperte calpestabili incluso le superfici occupate dalle murature interne e perimetrali;
- 2) Delle superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, patii e giardini;
- 3) Delle superfici ponderate delle pertinenze quali: (cantine, posti auto, box, ecc.)

In particolare, considerata l'ubicazione dell'immobile in esame ed il mercato immobiliare di riferimento, si è considerato:

- a) 100% delle superfici calpestabili
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti ;
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale deve essere considerata al 100%);
- d) 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- e) 35% dei balconi e terrazze coperti
- f) 35% dei patii e porticati;
- g) 60% delle verande;
- h) 15% dei giardini di appartamento;
- i) 10% dei giardini di ville e villini
- l) 50% delle superfici dei vani accessori (cantine e simili, posti auto coperti e scoperti, box.). 25% qualora non comunicanti

Destinazione	Superficie commerciale
Residenziale	307,13

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare-Agenzia delle Entrate)

Destinazione d'uso: Residenziale

Periodo: secondo semestre 2022

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1250,00

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 9.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima, e cioè la "ragione pratica" per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare l'attuale valore di mercato dell'unità immobiliare esecutata ovvero il più probabile prezzo che per essa potrà realizzarsi in una libera contrattazione di compravendita.

La determinazione di tale aspetto economico è stata ricavata adoperando un procedimento di stima del tipo sintetico, definito procedimento di stima per comparazione diretta.

Con tale metodologia l'unità immobiliare è stata stimata per confronto con altre aventi caratteristiche simili, considerando come parametro unitario di riferimento "il valore di mercato a metro quadro di superficie", usualmente utilizzato nella compravendita degli immobili.

#### 9.2 Fonti di informazione:

- Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate
- Agenzie Immobiliari

**Valore di mercato di riferimento €/mq 1.000,00**

Ciò premesso, considerate le condizioni generali in cui versa l'unità immobiliare, unitamente



alle attuali condizioni del mercato immobiliare ed al tipo di vendita del bene, si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 30 % alla suddetta cifra, da cui il valore di mercato unitario dell'immobile in esame è pari a €/mq 700,00

### 9.3 Valutazione lotto:

#### Lotto 2

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore complessivo della proprietà
Abitazione a schiera	307.13	€ 700,00	214.991,00

### 9.4 Adeguamenti e correzioni alla stima del Lotto

A detrarre gli oneri per la regolarizzazione urbanistica: € 2.000,00

Valore del Lotto 2 al netto della detrazione = € 214.991,00 - € 2.000,00 = € 212.991,00

### 9.5 Prezzo a base d'asta del lotto

Valutazione Lotto 2: € 212.991,00



**Immobili nel Comune di Benevento  
Via delle Puglie Snc**

**Lotto: 3**

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 DI VENDITA:**

Identificativi corpi: Terreno e tre unità collabenti in Via delle Puglie del Comune di Benevento -82100

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 per il diritto di proprietà a [redacted] nato a Benevento il [redacted]

**a) Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

- [redacted] nato a Benevento il [redacted] d. Fiscale: [redacted]

Proprietà per 1/1 ;

- Comune di Benevento, foglio 41 , particella 4757, indirizzo: Via delle Puglie SNC piano T categoria F/2.

Derivante da Costituzione n. 87.1/2015 del 20/01/2015 Pratica n. BN0006441 in atti dal 20/01/2015;

Confini: L'unità immobiliare confina con via dei Mulini, via delle Puglie e particelle n.ri 4756, 4168, 4782.

**b) Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

- [redacted] nato a Benevento [redacted] d. Fiscale: [redacted]

Proprietà per 1/1;

- Comune di Benevento, foglio 41 , particella 4779, indirizzo: Via delle Puglie SNC piano T categoria F/2.

Derivante da Costituzione n. 1800.1/2018 del 26/11/2018 Pratica n. BN0097403 in atti dal 27/11/2018;

Confini: L'unità immobiliare confina con Rampa Annunziata e particelle n.ri 4778, 4119, 4780.

**c) Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

- [redacted] nato a Benevento il [redacted] Cod. Fiscale: [redacted]

Proprietà per 1/1;

- Comune di Benevento, foglio 41 , particella 4783, indirizzo: Via delle Puglie SNC piano T categoria F/2.

Derivante da Costituzione n. 1799.1/2018 del 26/11/2018 Pratica n. BN0097404 in atti dal 27/11/2018;

L'unità immobiliare confina con la particella 4782

**d) Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

- [redacted] nato a Benevento [redacted] Cod. Fiscale [redacted] - diritto di proprietà;

- Comune di Benevento, foglio 41 , particella 2150, classe 1, qualità seminativo, reddito dominicale euro 0,51 , reddito agrario euro 0,24, superficie 47 mq.

Derivante da variazione d'ufficio del 01/06/1983 in atti dal 25/07/1983 (n. 6583).

Confini: L'unità immobiliare confina con la particella 4782.

**e) Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

- ...ato a Benevento il ... Cod. Fiscale: ... — diritto di proprietà;

- Comune di Benevento, foglio 41 , particella 2151, classe 1, qualità seminativo, reddito dominicale euro 0,43 , reddito agrario euro 0,21, superficie 40 mq.

Derivante da variazione d'ufficio del 01/06/1983 in atti dal 25/07/1983 (n. 6583).

Confini: L'unità immobiliare confina la particella 4782

f) Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

- ...ato a Benevento Cod. Fiscale: ... — diritto di proprietà;

- Comune di Benevento, foglio 41, particella 2141, classe 1, qualità seminativo, reddito dominicale euro 2,11 , reddito agrario euro 1,01, superficie 195 mq.

Derivante da variazione d'ufficio del 01/06/1983 in atti dal 25/07/1983 (n. 6583).

Confini: L'unità immobiliare confina le particelle n.ri 2142, 2140, 2132, 4756.

g) Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

- ...ato a Benevento i' Cod. Fiscale: ... diritto di proprietà;

- Comune di Benevento, foglio 41 , particella 2142, classe 1, qualità seminativo, reddito dominicale euro 2,17 , reddito agrario euro 1,03, superficie 200 mq.

Derivante da variazione d'ufficio del 01/06/1983 in atti dal 25/07/1983 (n. 6583).

Confini: L'unità immobiliare confina le particelle n.ri 2141, 2143, 2140, 4782, 4756.

h) Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

- ...ato a Benevento i Cod. Fiscale: ... diritto di proprietà;

- Comune di Benevento, foglio 41 , particella 2143, classe 1, qualità seminativo, reddito dominicale euro 2,11 , reddito agrario euro 1,01, superficie 195 mq.

Derivante da variazione d'ufficio del 01/06/1983 in atti dal 25/07/1983 (n. 6583).

Confini: L'unità immobiliare confina le particelle n.ri 2144, 4782, 2142, 2140.

i) Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

- ...ato a Benevento i Cod. Fiscale: ... diritto di proprietà;

- Comune di Benevento, foglio 41 , particella 4778, classe 1, qualità seminativo, reddito dominicale euro 2,02 , reddito agrario euro 0,96, superficie 186 mq.

Derivante da tipo mappale del 04/05/2018 Pratica BN0037558 in atti dal 04/05/2018

Confini: L'unità immobiliare confina con F ... e particelle n.ri 4779, 4780, 4782, 2144, 2140.

l) Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

- ...ato a Benevento i Cod. Fiscale: ... diritto di proprietà;

- Comune di Benevento, foglio 41 , particella 4780, classe 1, qualità seminativo, reddito dominicale euro 1,61 , reddito agrario euro 0,76, superficie 148 mq.

Derivante da tipo mappale del 04/05/2018 Pratica BN0037558 in atti dal 04/05/2018).

Confini: L'unità immobiliare confina con Via delle Puglie e particelle n.ri 4779, 4119, 4168, 4782, 4778.

m) Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

- ...ato a Benevento Cod. Fiscale: ... diritto



di proprietà;

- Comune di Benevento, foglio 41 , particella 4782, classe 1, qualità seminativo, reddito dominicale euro 5,87 , reddito agrario euro 2,79, superficie 541 mq.

Derivante da tipo mappale del 16/01/2015 Pratica BN0005019 in atti dal 16/01/2015.

Confini: L'unità immobiliare confina con le particelle n.ri 4780, 4168, 4757, 4756, 2142, 2143, 2144, 4778.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE

Le unità immobiliari sono ubicate in via delle Puglie del Comune di Benevento .

Caratteristiche zona: Mista (residenziale-commerciale-terziaria).

Opere di urbanizzazione: La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primaria.

## 3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari sono libere in totale stato di abbandono e sottoposte a custodia giudiziaria ad opera dell'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.p.a. via G. Porzio 4 – Is. E/5 Centro Direzionale-80143 Napoli

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1 Formalità gravanti sui beni immobili staggiti:

1) Ipoteca volontaria n.1770 d'ordine e n.100 di particolare del 17/02/2014 - a favore Banca Sella s.p.a. Biella (domicilio ipotecario eletto: Biella, via Torino n.40, do avv. Boccacino) - contro [redacted] s.r.l. con sede in Benevento [redacted] nato a Benevento il [redacted] decreto ingiuntivo Tribunale di Biella 16/01/2014- per € 215.000,00 di cui € 164.232,33 s.c. - grava sul terreno riportato nel N.C.T. Fol 4l prc.2141 are 1,95; prc.2142 are 2,00; prc.2143 are 1,95; prc.2145 are 1,97; prc.2149 ca 19, prc.2150 ca 47; prc.2151 ca 40, prc.2152 are 11,97 e prc.2211 are 1,95 di proprietà [redacted].

2) Ipoteca giudiziale n.5914 d'ordine e n.391 di particolare del 18/06/2014a favore Banco di Napoli s.p.a. Napoli - contro [redacted] io nato a Benevento [redacted], con sede in Benevento decreto ingiuntivo Tribunale di Benevento 10/0612014 - per € 800.000,00 di cui € 778.548,53 s.c. - grava, tra l'altro, sul terreno riportato nel N.C.T. Fo141 prc.2141 are 1,95; prc.2142 are 2,00; prc.2143 are 1,95; prc.2145 are 1,97; prc.2149 ca. 19; prc.2150 ca 47; prc.2151 ca 40; prc.2152 are 11,97 e prc.2211 are 1,95 di proprietà [redacted].

3) Citazione n.,1322 d'ordine e n.1179 di particolare del 05102/2015 - a favore Banco di Napoli s.p.a Napoli - contrc [redacted] to a Benevento il [redacted] ata a Santa Paolina il Tribunale di Benevento 09/0912014 - domanda giudiziale per dichiarazione nullità atti relativamente al terreno riportato nel N.C.T. Fol.41 prc.2211 are 1,95; pi-e2141 are 1,95; prc.2142 are 2,00; prc.2143 are 1,95, prc.2145 are 1,97, prc.2149 ca 19; prc.2150 ca 47 prc.2151 ca 40 e prc.2152 are 11,97.

4) Ipoteca copc.amministrativa/riscossione n.1414 d'ordine e n.94 di particolare del 14/02/2020 - a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: via Dei Longobardi - Palazzo Arechi Benevento)

### 4.2 Pignoramento

Pignoramento immobiliare n.10892 d'ordine e n.8140 di particolare del 09/12/2020 - a favore Banca Popolare Pugliese soc.coop. per azioni con sede in Parabita.-

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.



**5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Millesimi di proprietà: Non è costituito condominio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Le unità immobiliari non sono accessibili ai soggetti diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: Le unità immobiliari non sono provviste di APE

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

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla certificazione notarile a firma del dott. Roberto Vinci, notaio in Parabita (LE), si legge testualmente :

"Al 08/04/1998 il terreno riportato nel N.C.T, al Fol.41 prc.2142 are 2,00; prc.2145 are 1,97; prc.2143 are 1,95; prc.2141 are 1,95; prc.2149 ca 19; prc.2150 ca 47; prc.2151 ca 40; prc.2152 are 11,97 e prc.2211 are 1,95 si apparteneva a ..... o nato a Benevento i ..... quale pervenne dai coniugi in comunione legale ..... cola nato a Solopaca il ..... nata a Guardia Sanframondi (segue) il ..... r 1/4 ciascuno e ..... io nato a Benevento il ..... r 1/2, in virtù di atto di compravendita per Notar M.N. Nobile del 08/04/1998 trascritto il 14/04/1998 al n.3652 d'ordine e n.3186 di particolare.

In data 28/10/2013 al n.11622 d'ordine e n.8820 di particolare, in dipendenza di atto F.lazeolla del 23/10/2013. veniva trascritta proposta irrevocabile di vendita da parte di ..... o nato a Benevento i ..... parazione di beni) in favore di ..... ia nata a Santa Paolina i ..... (in separazione di beni), relativamente al terreno riportato N.C.T. Fol.41 prc.2211 are 1,95; prc.2141 are 1,95; prc.2142 are 2,00; prc.2143 are 1,95; prc.2145 are 1,97; prc.2149 ca 19; prc.2150 ca 47; prc.2151 ca 40 e prc.2152 are 11 97; In tale atto si precisava che:

..... formula proposta irrevocabile di vendita a favore di ..... i, prestando fin da ora espresso ed incondizionato consenso a che alla suddetta beneficiaria possa sostituirsi un terzo acquirente da costei scelto, dell'intera piena proprietà dei beni qui riportati in Comune di Benevento siti tra via Dei Mulini e via Delle Puglie, per il prezzo di € 350.000,00 che resterà bloccato per l'intera durata della presente proposta; non dovrà pertanto essere adeguato agli indici di rivalutazione monetaria. La presente proposta ha una durata di cinque anni e diverrà inefficace se non accettata entro tale data o se espressamente rifiutata per iscritto. Il perfezionamento della vendita ed il conseguente trasferimento della proprietà, senza equipollenti, dovrà avvenire innanzi a notaio scelto dalla parte acquirente. L'irrevocabilità della proposta (proposta ferma), ope legis e per volontà del proponente, si trasmette agli eredi legittimi o testamentari di costui, trattandosi di obbligazioni a contenuto patrimoniale. Il proponente garantisce titolarità, disponibilità e libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei beni de quibus che, in caso di accettazione della presente proposta, saranno trasferiti con ogni diritto, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso, nello stato in cui attualmente si trovano."

N.B. - A margine risulta annotazione n.79 del 05/02/2015 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, Tribunale di Benevento 09/09/2014

- Con nota di variazione per tipo mappale n.5019.1/2015 del 16/01/2015 prot.n.BN0005019 in atti dal 16/01/2015 presentato il 15/ 1/2015, dalla prc.2152 di are 11,97 scaturivano le prc.4757 di are 6,40 ente urbano e prc.4758 di are 5,57.
- Con nota di variazione per tipo mappate n.5019.2/2015 del 16/01/2015 prot.n.BN0005019 in atti dal 16/01/2015 presentato il 15/01/2015, veniva soppressa la prc.2149 di ca 19 ed unita alla prc.4775, già ente urbano di are 6,40, nell'unica consistenza di are 6,59 ente urbano,
- Con costituzione n.87.1/2015 del 20/01/2015 prot.n.BN0006441 in atti dal 20/01/2015, veniva denunciata all'UTE l'unità immobiliare riportata nel N.C.E,U. Fol.41 prc.4757 via Delle Puglie p.t. unità collabenti in al predetto ..... io, proprietà per 1000/1000
- Con nota di variazione per tipo mappale n.37558.1/2018 del 4/05/2018 prot.n.BN0037558 in atti dal 04/05/2018 presentato il 04/05/2018:
  - dalla prc.2145 di are 1,97 scaturivano la prc. 4778 di are 1,86 e la prc.4779 ente urbano di ca 11;
  - dalla prc.2211 di are 1,95 scaturivano la prc.4780 di are 1,48 e la prc.4781 ente urbano di ca 47;
  - dalla prc.4758 di are 5,57 scaturivano la prc.4782 di are 5,41 e la prc.4783 ente urbano di ca 16.
- Con nota di variazione per tipo mappale n.37558.2/2018 del 04/05/2018 prot.n.BN0037558 in atti dal 04/05/2018 presentato 04/05/2018 veniva soppressa la prc.4781 ente urbano di ca 47 ed unita alla prc.4779, già ente urbano di ca 11, nell'unica consistenza di ca 58 ente urbano.
- Con costituzione n.1799.11/2018 del 26/11/2018 prot.n.BN0097404 in atti dal 27/11/2018 veniva



denunciata all'UTE l'unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. Fol.41 prc.4783 via Delle Puglie p.t. unità collabenti in ditta al predetto , proprietà  
 - Con costituzione n.1800.1/2018 del 26/11/2018 prot.n.BN0097403 in atti dal 27/11/2018 veniva denunciata all'UTE l'unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. Fol. 41 prc.4779 via Delle Puglie p.t. unità collabenti in ditta al predetto , proprietà"

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Le unità immobiliari staggite (particelle 4757, 4779, 4783) sono state oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 presentata presso il Comune di Benevento in data 28/03/86 numero di Prot. Gen. 18109 /86 lstr, n. 7706.

Allo stato la pratica di condono non risulta ultimata e definita in quanto, come da determina del 12/12/2019 del dirigente del settore urbanistica del Comune di Benevento, il rilascio del titolo abilitativo veniva subordinato alla presentazione dell'idoneità statica delle opere esistenti a seguito dell'adeguamento sismico da effettuare secondo le modalità dell'art. 35 della L. 47/85.

Ciò premesso, secondo quanto stabilito dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente nel Comune di Benevento le particelle esegutate hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio	Particelle	Destinazione
41	2141	(CS) Perimetro ambito centro storico (MUB) MU del tipo B, comparto perequativo di modificazione urbanistica (A2) del tipo A2, costituita da unità edilizie, da viabilità locale, definenti il tessuto ordinario ad uso prevalentemente residenziale del nucleo insediativo storico stratificato dell'agglomerato urbano; nonché da spazi pubblici e privati significativi interposti tra le unità edilizie, configuranti giardini o orti urbani
41	2142	(CS) Perimetro ambito centro storico (MUB) MU del tipo B, comparto perequativo di modificazione urbanistica (A2) del tipo A2, costituita da unità edilizie, da viabilità locale, definenti il tessuto ordinario ad uso prevalentemente residenziale del nucleo insediativo storico stratificato dell'agglomerato urbano; nonché da spazi pubblici e privati significativi interposti tra le unità edilizie, configuranti giardini o orti urbani
41	2143	(CS) Perimetro ambito centro storico (MUB) MU del tipo B, comparto perequativo di modificazione urbanistica (A2) del tipo A2, costituita da unità edilizie, da viabilità locale, definenti il tessuto ordinario ad uso prevalentemente residenziale del nucleo insediativo storico stratificato dell'agglomerato urbano; nonché da spazi pubblici e privati significativi interposti tra le unità edilizie, configuranti giardini o orti urbani
41	2150	(CS) Perimetro ambito centro storico (MUB) MU del tipo B, comparto perequativo di modificazione urbanistica.
41	2151	(CS) Perimetro ambito centro storico (MUB) MU del tipo B, comparto perequativo di modificazione urbanistica.
41	4757	(CS) Perimetro ambito centro storico (MUB) MU del tipo B, comparto perequativo di modificazione urbanistica (A2) del tipo A2, costituita da unità edilizie, da viabilità locale, definenti il tessuto ordinario ad uso prevalentemente residenziale del nucleo insediativo storico stratificato dell'agglomerato urbano; nonché da spazi pubblici e privati significativi interposti tra le unità edilizie, configuranti giardini o orti urbani
41	4778	(CS) Perimetro ambito centro storico (MUB) MU del tipo B, comparto perequativo di modificazione urbanistica (A2) del tipo A2, costituita da unità edilizie, da viabilità locale, definenti il tessuto ordinario ad uso prevalentemente residenziale del nucleo insediativo storico stratificato dell'agglomerato urbano; nonché da spazi pubblici e privati significativi interposti tra le unità edilizie, configuranti giardini o orti urbani



41	4779	(CS) Perimetro ambito centro storico(MUB) MU del tipo B, comparto perequativo di modificazione urbanistica. (strade) Viabilità, parcheggi e/o spazi aperti pubblici o di uso pubblico
41	4780	(CS) Perimetro ambito centro storico (MUB) MU del tipo B, comparto perequativo di modificazione urbanistica
41	4782	(CS) Perimetro ambito centro storico (MUB) MU del tipo B, comparto perequativo di modificazione urbanistica
41	4783	(CS) Perimetro ambito centro storico (MUB) MU del tipo B, comparto perequativo di modificazione urbanistica

Per le norme tecniche di attuazione del PUC si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica, parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Come stabilito dal vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) e dagli Atti di Programmazione degli interventi (API) del 1° triennio, tutte le particelle staggite, unitamente ad altre particelle catastali intestate a terzi, ricadono nel Comparto Edificatorio del tipo MU65B1 (comparto perequativo di modificazione urbanistica).

Per tale comparto la tavola API (ambito 8 centro) stabilisce i seguenti dati:

Estensione: 2.732,00 mq

Ind.tore = 0,60

Superficie Integrata 1.639,00 mq

Superficie compensativa 1.093,00 mq

Indici relativi ai volumi 0

Volume (Si) mc : 2.459,00

Quote ad uso spec. Qs % 0.35

Quote ad uso res.le Qr % 0.65

Volume ad uso spec. mc 861,00

Volume ad uso res.le mc 1.598,00

Volume attività produttive D1 D2 mc 430,00

Dati relativi alla superficie compensativa:

Tipologia di attrezzatura pubblica F3

Destinazione Parcheggi

Area destinata a spazi pubblici mq.1.093,00

L'attuazione dei Comparti edificatori, così come disciplinato dal PUC e dagli API del 1° triennio è disciplinata dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA) d'iniziativa privata da trasmettere al Settore Urbanistico del Comune di Benevento, da redigersi secondo le norme della Legge Regionale 16/2004 nei termini stabiliti dagli Atti di Programmazione interventi (API) del 1° triennio.

Ciò premesso, considerato che:

-le particelle esegutate concorrono a formare più del 51% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dal PUA, pertanto, ai sensi della normativa vigente Legge Regionale 16/2004, è possibile prevedere la redazione del PUA anche senza l'adesione dei proprietari delle altre particelle ricadenti nel Comparto edificatorio in via minoritaria;

- da informazioni acquisite presso il Settore Urbanistico del Comune di Benevento., gli API pur non essendo stati aggiornati successivamente alla scadenza del triennio di riferimento, costituiscono tuttora un utile riferimento per le attività, per la realizzazione della superficie integrata e compensativa (scheda norma) e nelle indicazioni dettate nella relazione.

-che in tale ottica, pertanto, la prassi e l'indirizzo operativo adottato dall'Ufficio urbanistica del Comune di Benevento ha visto l'Ente approvare numerosi comparti anche dopo la scadenza del triennio di riferimento;

- il complesso immobiliare de quo ha comunque delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche tali da poter essere interessato in un prossimo futuro da un intervento di trasformazione;

Tutto ciò premesso, lo scrivente procederà alla valutazione dei beni staggiti secondo le potenzialità edificatorie previste nel comparto di cui sopra.



**Descrizione**

Trattasi di un appezzamento di terreno e di tre unità collabenti costituite da un fabbricato (ex bocciodromo) composto da due capannoni con struttura portante in acciaio e copertura in lamiera e due piccoli locali con struttura portante in muratura.

I predetti manufatti versano in un totale stato di abbandono e sono pericolanti mentre il terreno si presenta acclive con una forte presenza di vegetazione.

Il complesso immobiliare è ubicato all'interno del perimetro del Centro Storico di Benevento, ed è accessibile sia da via della Puglie (lato valle in cui è ubicato il manufatto principale ex bocciodromo), che da Rampa Annunziata (lato monte con ingresso da cancello metallico che insiste anche sulla particella 2140 confinante e di proprietà di terzi).

**8 . INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:****A) TERRENI**

Foglio	Particella	Mq
41	2150	47
41	2151	40
41	2141	195
41	2142	200
41	2143	195
41	4778	186
41	4780	148
41	4782	541

Totale superficie catastale terreno: 1.552,00 mq.

**B) UNITÀ COLLABENTI**

Foglio	Particella	Mq
41	4757	659
41	4779	58
41	4783	16

Totale superficie catastale unità collabenti: 733,00 mq.

**9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****9.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della stima, e cioè la ragione pratica per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare l'attuale valore di mercato delle unità immobiliari esegutate ovvero il più probabile prezzo che per esse potrà realizzarsi in una libera contrattazione di compravendita.

Nel caso in esame:

-viste le caratteristiche delle unità immobiliari esegutate, la loro vetustà, il loro pessimo stato di conservazione;

- considerata l'ubicazione e le caratteristiche urbanistiche del complesso immobiliare che ha una suscettività edificatoria

per la determinazione del valore di mercato dei beni staggiti si è ritenuto opportuno utilizzare un procedimento di stima comparativo indiretto, mediante la determinazione dell'aspetto economico valore di trasformazione.

Quest'ultimo consiste nel simulare il bilancio dell'operazione di trasformazione edilizia realizzabile sul complesso immobiliare de quo attraverso un'analisi sintetica dell'ipotetico flusso di cassa, ricavi attesi e costi previsti in condizioni ordinarie, esprimibile mediante l'equazione:

$$V_m = (R - K) / q^n$$

In cui:



$V_m$  = valore di mercato del complesso immobiliare

$R$  = ricavi attesi derivanti dall'intervento di trasformazione edilizia, rappresenta il valore di mercato del bene una volta trasformato;

$K$  = costi di produzione con esclusione del fattore terra.

$1/q^n$  = fattore di anticipazione;

#### **Determinazione dei ricavi (R)**

Considerate le caratteristiche delle unità immobiliari esegutate, la tipologia del lotto di terreno, i suoi vincoli al contorno, la sua destinazione urbanistica, ed il contesto ambientale del sito, si ritiene che la migliore trasformazione ipotizzabile sia quella che prevede la costruzione di un nuovo complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale

In particolare per il complesso immobiliare de quo, si ritiene opportuno prevedere un intervento di demolizione delle strutture esistenti e la costruzione di nuovi manufatti nel rispetto delle specifiche normative di settore vigenti.

Nel caso in esame si hanno le seguenti potenzialità edificatorie:

Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Altezza media (m)	Volume (mc)
Commerciale	287,00	3,00	861,00
Residenziale	532,66	3,00	1.598,00
Volume totale realizzabile			2.459,00

Dove è possibile realizzare una superficie lorda vendibile pari a circa:

287,00 mq. ad uso commerciale;

532,66 mq. ad uso residenziale

Ciò premesso, per il calcolo del valore ricavabile dalla vendita dei nuovo manufatti, si è considerato un procedimento di stima del tipo sintetico, definito procedimento di stima per comparazione diretta.

Con tale metodologia il valore delle potenziali unità immobiliari realizzabili è stato stimato per confronto con altre aventi caratteristiche simili, considerando come parametro unitario di riferimento "il valore di mercato a metro quadro di superficie", usualmente utilizzato nella compravendita degli immobili.

Dagli accertamenti eseguiti si ritiene congruo considerare i seguenti valori del prodotto finito (ricavo) includendo in tale valore lo spazio a verde ed a parcheggio disponibile a servizio del complesso edilizio):

R1 (valore prodotto finito residenziale) : 2.700,00 x 532,66 = € 1.438.182,00

R2 (valore prodotto finito commerciale) : 3.000,00 x 287,00 = € 861.000,00

Totale Ricavi : € 2.299.182,00

#### **Determinazione dei costi da sostenere per l'intervento edilizio ipotizzato**

Il coefficiente  $K$  è dato dalla somma dei seguenti fattori  $K_{tc} + O_p + O_c + O_f + P + k_d$  in cui:

$K_{tc}$  è il costo ordinario di costruzione a nuovo dei manufatti ipotizzati, con finiture medie;

$O_p$  = Oneri professionali per la progettazione, la direzione dei lavori, collaudi ecc.;

$O_c$  = Oneri concessori;

$O_f$  = Oneri finanziari per il costo del capitale,

$P$  = Profitto il promotore dell'operazione immobiliare

$k_d$  = Costi di demolizione e smaltimento dei manufatti esistenti sul terreno in esame, al fine di rendere il sedime utilizzabile per la trasformazione ipotizzata

Da una stima del tipo sintetico dei predetti fattori si è determinato un valore di  $K$  unitario = 1.650,00 €/mq.

Da cui il costo complessivo per la realizzazione dell'intervento ipotizzato al netto del fattore produttivo terra è pari al prodotto: 1.650,00 €/mq x 819,66 mq = € 1.352.439,00

#### **Determinazione del fattore di anticipazione**

Il fattore di anticipazione  $1/q^n$  è pari a  $1/(1+r)^n$  dove  $r$  è il saggio con cui occorre compensare il promotore dell'iniziativa immobiliare, mentre  $n$  è la durata prevista per completare il processo di trasformazione simulato.

Nel caso in esame, vista la particolare ubicazione dell'area in esame sita nel Centro Storico di Benevento, per la quale si rende obbligatorio l'effettuazione degli scavi sotto la sorveglianza della competente Soprintendenza; considerata pertanto l'aleatorietà dei tempi e dei risultati ottenibili anche in relazione al prospettato iter urbanistico, si è stimato in via prudenziale un fattore di anticipazione pari a 0,40

#### **Determinazione del valore di mercato**

Sostituendo i valori suesposti nell'equazione  $V_m = (R - K)/q^n$  si ha che il valore di mercato del complesso immobiliare costituente il Comparto Edificatorio è pari a:



$V_m = (2.299.182,00 - 1.352.439,00) \times 0,40 = \text{€ } 378.697,20$

Da cui il valore unitario di superficie del comparto è pari a:

$\text{€ } 378.697,20 / 2.732,00 = \text{€ } 138,62$

Da cui il valore di mercato dei beni staggiati  $V_m$  è pari a:

$V_m = \text{€ } 138,62 \times 2.285,00 = \text{€ } 316.746,70$

9.2 Prezzo a base d'asta del lotto :

Valutazione del Lotto in cifra tonda : **€ 316.746,00 (trecentosedicimilasettecentoquarantasei).**

### CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, si riassume, nella seguente tabella, l'identificazione catastale dei lotti ed i relativi valori della proprietà, con le relative quote disponibili alla vendita.

Infine è doveroso specificare che una siffatta determinazione dei predetti valori, seppur calcolata con procedimenti puntuali quantitativi è da intendersi come valore a corpo delle unità immobiliari nel loro stato di fatto e di diritto.

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, si rassegna la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.E. per la fiducia accordatami.

Lotti	Descrizione	Identificazione Catastale	Quota di proprietà disponibile alla vendita	Valore di mercato del Lotto (€)
Lotto 1	Deposito	Catasto fabbricati Comune di Benevento foglio 41, particella 2507 sub n.ri 2-3-4	1000/1000	<b>56.517,00</b>
Lotto 2	Appartamento	Catasto fabbricati Comune di San Nicola Manfredi, foglio 9 , particella 265 sub 18	1000/1000	<b>212.991,00</b>
Lotto 3	Terreno e tre unità collabenti	Catasto fabbricati Comune di Benevento foglio 41 , particelle n.ri 4757, 4779, 4783 Catasto terreni Comune di Benevento foglio 41 , particelle n.ri: 2150, 2151, 2141, 2142, 2143, 4778, 4780, 4782	1000/1000	<b>316.746,00</b>

## ALLEGATI

### LOTTO 1

**Allegato 1.a** – Visure storiche catastali;

**Allegato 1.b** – Mappa catastale-Elaborato planimetrico;

**Allegato 1.c** – Planimetrie catastale ;

**Allegato 1.d** – Planimetria di rilievo ;

**Allegato 1.e**– Atti abilitativi urbanistici ;

**Allegato 1.f** – Rilievo fotografico;



**LOTTO 2**

**Allegato 2.a** – Visure storiche catastali;

**Allegato 2.b** – Mappa catastale-Elaborato planimetrico;

**Allegato 2.c** – Planimetria catastale ;

**Allegato 2.d** – Planimetria di rilievo;

**Allegato 2.e**– Corrispondenza con il Comune di San Nicola Manfredi

**Allegato 2.f** – Rilievo fotografico;

**LOTTO 3**

**Allegato 3.a** – Visure storiche catastali;

**Allegato 3.b** – Mappa catastale- Elaborati planimetrici;

**Allegato 3.c** – Planimetrie stato di fatto;

**Allegato 3.d** – Certificato di destinazione urbanistica;

**Allegato 3.e** – Rilievo fotografico.

L'Esperto alla stima  
**Ing. Francesco Bozzi**

