

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO  
SEZIONE ESECUZIONI

*G.E. dott.*

*Michele CUOCO*

*PROCEDURA ESECUTIVA*

*n° 316-12*

*RELAZIONE DI*

*CONSULENZA TECNICA DI STIMA*

*Arch. Luca De Masi*

## INDICE

### Esecuzione Immobiliare n. 316-12

<i>affidamento incarico e quesito</i>	Pag. 1
<b>PREMESSA: SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	Pag. 2
<b>ELENCO DEI BENI IN OGGETTO DI PIGNORAMENTO</b>	Pag. 2
<b>PRESENTAZIONE DEL LOTTO N.1</b>	Pag. 3
<b>STIMA DEL LOTTO N.1</b>	Pag. 9
<b>PRESENTAZIONE DEL LOTTO N.2</b>	Pag. 10
<b>STIMA DEL LOTTO N.2</b>	Pag. 16
<b>PRESENTAZIONE DEL LOTTO N.3</b>	Pag. 17
<b>STIMA DEL LOTTO N.3</b>	Pag. 22
<b>Sintesi del C.T.U.</b>	Pag. 23

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO***PROCEDURA ESECUTIVA N° 316-12*

Le parti:

**Creditore Procedente** *TOBIACO CAFFÈ SRL***DEBITORE** XXXXXXXXXX**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA****AFFIDAMENTO INCARICO**

Il sottoscritto arch. Luca De Masi, iscritto all'albo degli "Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento" al n.668 e iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Benevento, nominato in data 08.01.2014 e prestato il giuramento di rito presso il Tribunale di Benevento in data 30.01.2014, innanzi all'Ill.mo Sig. G.E. dott. Michele CUOCO, veniva incaricato di descrivere e valutare gli immobili efficacemente pignorati nel Procedimento Esecutivo n° 316-12, di seguito identificati:

Comune	Foglio	Particella
Benevento	94	503 sub. 6
Benevento	94	503 sub. 10
Benevento	94	559 sub. 5

**QUESITO:**

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE pone al nominato esperto i quesiti così di seguito riassunti e meglio precisati nell'allegato "VERBALE DI GIURAMENTO DELL' ESPERTO":

- A** *Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento [...];*
- B** *Esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto [...];*
- C** *Verifica della regolarità e cert. energetica dei beni sotto il profilo urbanistico e [...];*
- D** *Identificazione catastale dell'immobile ed accertamento corrispondenza [...];*
- E** *Indicazione dello stato di possesso degli immobili [...];*
- F** *Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene [...];*
- G** *Acquisizione delle informazioni varie [...];*
- H** *Valutazione complessiva dei beni [...];*
- I** *Valutazione di eventuale quota indivisa [...].*

**PREMESSA: SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto esperto arch. Luca De Masi, al fine di accertare e portare alla conoscenza dell'Ill.mo Sig. Giudice lo stato dei luoghi in oggetto di perizia e, ancora, allo scopo di reperire nuovi dati ed informazioni tecniche relative al bene in oggetto di stima, eseguiva le seguenti operazioni peritali:

30 gennaio '14	Giuramento esperto presso il Tribunale di Benevento;
7 febbraio '14	Acquisizione documentazione catastale presso Agenzia del Territorio di Benevento
18 febbraio '14	Sopralluogo n.1 sul bene in oggetto di perizia;
25 febbraio '14	Richiesta documentazione tecnica presso l'U.T. del Comune di Benevento;
3 marzo '14	Sopralluogo n.2 sul bene in oggetto di perizia;
11 marzo '14	Acquisizione documentazione tecnica e pagamento bollettino per ritiro documentazione.

Dopo aver espletato le opportune indagini peritali, anche presso Pubblici Uffici, il sottoscritto tecnico procedeva al sopralluogo sui beni in oggetto di procedura.

**Il primo sopralluogo senza accesso** si è svolto il giorno 18 febbraio 2014 alle ore 15:15 sull'immobile ubicato in Benevento alla Via Galanti e meglio identificato in Procedura. Le operazioni peritali, come richiesto da parte del debitore, venivano concordemente rinviate in data 3 marzo 2014 per indisponibilità del debitore medesimo.

**Il secondo sopralluogo con accesso** si è svolto in data 3 marzo alle ore 15:15 alla presenza del sig. debitore e del sottoscritto esperto nominato.

Attraverso il sopralluogo in sottoscritto tecnico ha avuto modo di visionare tutti i beni in oggetto di procedura e di effettuare le indagini peritali pertinenti all'incarico ricevuto. Pertanto, dopo aver visionato, fotografato e misurato gli immobili in oggetto di stima, il sottoscritto esperto terminava le operazioni peritali alle ore 16:15 circa dello stesso giorno; il tutto come da relativo Verbale di Sopralluogo.


**Elenco, come da incarico, dei beni efficacemente pignorati in procedura:**

<b>Beni ubicati nel Comune di BENEVENTO (BN)</b>			<b>Piena Proprietà</b>
<b>1</b>	<b>Fg.94 p.lla 503 sub.6</b>	<b>Abitazione cat.A/4</b>	<b>1/1</b>
<b>2</b>	<b>Fg.94 p.lla 503 sub.10</b>	<b>Locale garage C/6</b>	<b>1/2</b>
<b>3</b>	<b>Fg.94 p.lla 559 sub.5</b>	<b>Locale deposito C/2</b>	<b>1/2</b>



**TANTO PREMESSO**

Dopo aver espletato le opportune indagini preliminari, il sottoscritto esperto presenta i beni in oggetto di procedura, fornendo le puntuali risposte ai quesiti posti dal G.E. dott. Michele CUOCO.

Individuazione del bene componente il LOTTO n.1:

LOTTO n.	DESCRIZIONE	INTESTATARIO	QUOTA
1	Abitazione di tipo popolare ubicato alla Via Galanti n.15, piano 1° nel Comune di Benevento (BN).		Piena proprietà

LOTTO 1	IDENTIFICAZIONE ED ACCERTAMENTO CATASTALE							b
Catasto fabbricati del Comune di Benevento (BN)								
FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENZ.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATAST.	RENDITA
94	503	6	2	A/4	5	7 vani	/	€ 578,43
INDIRIZZO	Via Giuseppe Maria Galanti n.15 piano 1°							

INTESTATO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			1/1 proprietà

Visura storica per immobile- situazione atti informatizzati al 07.02.2014

**CONFINI**

Il compendio di cui fa parte il bene in oggetto, come da planimetria catastale, confina a nord e nord/est con 3° traversa di Via Galanti, a est con 4° traversa di Via Galanti, a sud con stessa ditta, a ovest con Iannace Antonio salvo altri.

LOTTO 1	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE	b
---------	-------------------------------	---

Piena proprietà di bene costituito da abitazione di tipo popolare al piano primo, ubicato nel Comune di Benevento (BN) alla Via Giuseppe Maria Galanti n°15; il tutto meglio identificato al NCEU al foglio 94, p.lia 503 sub.6, cat. A/4 di vani 7.

Compiuto il sopralluogo, il sottoscritto esperto rileva che, il bene in oggetto, costituisce porzione di fabbricato posto al primo piano, composto al suo interno da doppio ingresso, con corridoio baricentrico sul quale si apre sul lato ovest la zona notte con in bagno, il disimpegno di accesso e n.2 camere da letto, mentre sul lato est è ubicata la sala da pranzo con la cucina e il contiguo vano soggiorno.

L'appartamento in oggetto si sviluppa per una superficie totale di mq.120, per un'altezza netta interna di circa h.mt 2,84, oltre al balcone, con affaccio sul fronte nord, di mq.10.

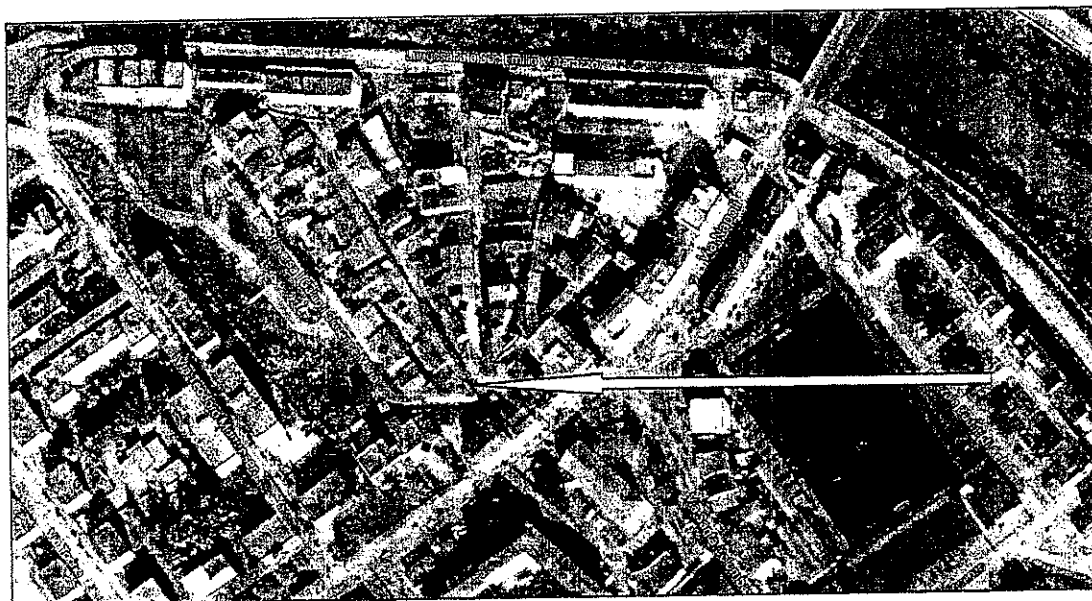
*Eventuali pertinenze, parti comuni, destinazione zona e servizi*

L'immobile in oggetto di procedura è ubicato all'interno di un fabbricato di tipo residenziale, con forma irregolare di 2 livelli fuori terra oltre la mansarda. L'accesso al bene è consentito direttamente da Via Giuseppe M. Galanti attraverso il vano scala condominiale, privo di ascensore.

Il fabbricato ospitante il cespite, è posto lungo una traversa di Via Napoli, nei pressi del campo sportivo di calcio "Meomertini" e del ponte Sabato; in area occupata prevalentemente da costruzioni residenziali, di tipo popolare, sviluppate su pianta urbana irregolare.

La zona in questione è ben servita dalle necessarie infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria (strade, impianti, rete idrica, elettrica etc.); presenti nelle vicinanze gran parte delle opere di urbanizzazione secondaria (asili, scuole, impianti sportivi, mercati, chiese etc).

<i>Lotto n.1</i>	<i>Stato Delle Finiture</i>
<i>Pavimenti Interni</i>	In gres su tutto l'immobile, di vecchia fattura, con diversa colorazione e tipo a secondo dei vani.
<i>Rivestimenti Interni</i>	Posati solo nel vano cucina e vano bagno, in mattonelle tipo gres, di vecchia fattura, a media altezza.
<i>Serramenti Interni</i>	Porte di legno con pannellatura in legno e vetro.
<i>Serramenti Esterni</i>	Portefinestre e finestre di alluminio di colo oro e avvolgibili in alluminio coibentato.
<i>Impianti</i>	Gli impianti visionati appaiono efficienti e funzionanti. Da Verificare attraverso indagini invasive l'eventuale messa a norma.
<i>Pertinenza e accesso</i>	Accesso diretto da Via Giuseppe M. Galanti n.15.
<i>Conservazione</i>	Nella norma
<i>Qualità Finiture</i>	Nella norma



*Individuazione satellitare dell'area dove è ubicato il lotto n. 1*

**PROCEDIMENTO PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

**Le misurazioni effettuate sono sviluppate secondo la norma UNI 10750:**

Per il computo della superficie commerciale, sia si tratti d'immobile destinato ad uso residenziale sia si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

IL COMPUTO DELLE SUPERFICI COPERTE VIENE EFFETTUATO CON I CRITERI SEGUENTI:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per strutture in muratura).

SUPERFICI SCOPERTE:

- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti e verande;

COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE DELL'ESPERTO:

- ❖ **0,90 per lo stato manutentivo e di fatto**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE**

Il sottoscritto esperto presenta il calcolo della superficie utile, misurata applicando gli eventuali coefficienti di ponderazione ovvero correttivi:

<b>LOTTO N.1</b>	Categoria	Superficie Netta	Coeff. di ponderazione applicato dall'esperto	Sup. ponderata Totale mq.
<b>Piano primo</b>	<b>A/4</b>	<b>Mq 120</b>	<b>Al 90%</b>	<b>Mq 108,00</b>
<b>Balconi</b>		<b>Mq. 10</b>	<b>al 25%</b>	<b>Mq 2,5</b>
<b>TOTALE MQ</b>				<b>Mq 110,50</b>

**LOTTO 1 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE****c**

A seguito di accertamento tecnico, condotto dal sottoscritto esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento in data 11 marzo 2014, si rileva che l'intero fabbricato ospitante i beni individuati al fg. 94 p.lla 503 sub. 6 e sub.10, è stato costruito ante 1 settembre 1967 ovvero privo di Licenza Edilizia.

Successivamente, il fabbricato detto subiva lavori di sopraelevazione, attraverso la realizzazione di una mansarda, per i quali in data 29/03/1995 prot. 21944, si definivano gli oneri da versare per il condono edilizio L. 47/85. In data 18/04/1996 il Comune competente rilasciava all'allora proprietario sig. [REDACTED] la Concessione Edilizia in Sanatoria n.3644/95, a seguito di richiesta presentata in data 30.04.1986. In data 6 maggio 1992 si certificava l'idoneità statica dell'intero fabbricato. Ancora, il sig. debitore in data 19.04.2011 presentava SCIA, acquisita dal Comune con prot. n° 36958, per i lavori di rifacimento della facciata del fabbricato ospitante i beni identificati al fg. 94 p.lla 503 sub. 6

e sub. 10. Il tutto in conformità a quanto rilevato alla data del sopralluogo.

**Destinazione urbanistica** Il bene in oggetto di stima ricade all'interno del PUC in zona "B 2" di tessuto insediativo a densità rada caratterizzata da impianto urbano irregolare.

**Certificazione energetica** Il bene è sprovvisto di certificazione energetica. Si ipotizza l'attribuzione della classe energetica "G".

**LOTTO n.1 INDICAZIONE CATASTALE**

**d**

Il lotto n.1 consistente in appartamento al piano primo e meglio identificato al fg. 94 p.la 503 sub 6, non corrisponde con le risultanze catastali reperite dal sottoscritto esperto presso gli uffici competenti (ubicazione foglio e particella).

In particolare si rileva che l'attuale planimetria catastale non riporta le modifiche operate dal debitore all'interno dell'appartamento ovvero chiusura di porta di collegamento tra il vano cucina e vano soggiorno, attraverso l'apposizione di pannellatura rimovibile.

La "rimovibilità" della pannellatura di chiusura non compromette la regolarità urbanistica del bene.

**LOTTO n.1 INDICAZIONE STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

**e**

Il lotto n.1, meglio identificato al N.C.E.U. di Benevento al fg.94 p.la 503, sub.6 allo stato del sopralluogo risulta occupato dal debitore e famiglia ed utilizzato come residenza.

**LOTTO n.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

**f**

**VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Il bene in oggetto al lotto n.1 non risulta essere soggetto ad eventuali vincoli od oneri imputabili a carico dell'acquirente, ad esclusione della presente procedura.

**VINCOLI ED ONERI CANCELLATI E REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:**

**TIPO DI FORMALITA'**

*Dalla certificazione notarile, a firma del dott. Alessandro Armenio, notaio in Locorotondo, iscritto nel collegio notarile del distretto di Bari, richiesto, estrapolata dal fascicolo d'ufficio e riportante l'esito degli accertamenti di rito condotti presso la competente Agenzia del Territorio di Benevento dal giorno 2 gennaio 1979 fino al giorno 8 aprile 2013, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni relative ai beni in oggetto di pignoramento:*

*TRASCRIZIONE n. 1061/768 del 25 gennaio 2013 A FAVORE di TOBIACO CAFFE' srl con sede a Bari P.I. 02563830724, relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 CONTRO [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Il tutto nascente dal verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Benevento, del 3 dicembre 2012, portante il pignoramento immobiliare oggetto del presente certificato notarile.*

*ISCRIZIONE n. 5649/846 del 10 maggio 2010 A FAVORE di AXA ASSICURAZIONI spa con sede a Milano P.I. 00902170018, relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; COTRO*



CONTRO [REDACTED]  
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$ ; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

[REDACTED] nato a San Giorgio del Sannio il 11.05.1960 c.f. DMNMRA60E11H894Y;  
relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ; portante ipoteca giudiziaria nascente dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 26 novembre 2008 n.9485/2010 dell'importo di € 70.000,00 a garanzia di un capitale di € 46.756 gravante sui beni seguenti:

UNITA NEGOZIALE n.1 immobile al fg.94 p.lla 559 sub. 5 di mq. 47;

UNITA NEGOZIALE n.1 immobile al fg.94 p.lla 503 sub. 10 di mq.35;

UNITA NEGOZIALE n.2 immobile al fg.94 p.lla 503 sub. 6 di vani 7;

- Il tutto meglio riportato nella Relazione Notarile allegata al fascicolo d'ufficio.

LOTTO n.1 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI: INFORMAZIONI VARIE g

- Importo annuo delle spese fisse, di gestione o manutenzione (spese condom. ordinarie);

Il bene in oggetto del presente pignoramento, ovvero immobile quale porzione di fabbricato urbano residenziale di tipo popolare, a detta dei proprietari non è soggetto alle spese condominiali fisse.

- Spese straordinarie già deliberate e non scadute;

Nessuna

- Spese condominiale scadute, non pagate nei 2 anni anteriori al sopralluogo;

Nessuna.

- Eventuali cause in corso

Il sottoscritto esperto non è a conoscenza di alcuna causa in corso, escludendo la presente, riguardo al cespite periziato.

- Precedenti proprietari nel ventennio, con elencazione degli atti di acquisto:

Dal Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure ipotecarie e catastali ex art. 567 C.P.C. a firma del dott. Alessandro Armenio, notaio in Locorotondo, iscritto nel collegio notarile del distretto di Bari, al giorno 8 aprile 2013 relativamente alla storia ventennale relativa agli immobili gravanti del pignoramento immobiliare trascritto dall'Ufficio del Territorio di Benevento e più precisamente:

Relativamente al bene al fg. 94 p.lla 503 sub 6 per la piena proprietà e al fg.94 p.lla 503 sub 10 per la quota di  $\frac{1}{2}$  è pervenuto a favore del debitore contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  bene personale; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  bene personale; nascente dall'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Iazeolla di Benevento in data 15 luglio 1998 rep. 26046, con il quale il sig. Ciccone Giovanni ha venduto al sig. debitore che ha accettato ed acquistato la piena proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale n.1 e la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale n.2 e precisamente:

abitazione al fg. 57 p.lla 151 sub.14 p.1° vani 7;

autorimessa al fg. 57 p.lla 151 sub.10 p.T, mq. 35;

Relativamente al bene fg.94 p.lla 559 sub5 per la quota di  $\frac{1}{2}$  è pervenuto al sig. debitore giusta formalità n.9222/7488 del 17 settembre 1999 a favore del debitore per la quota di  $\frac{1}{2}$  contro [REDACTED] per il diritto di

proprietà per la quota di 1/2 contro [redacted] nato a San Nicola Manfredi il 14 novembre 1938 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, bene personale; nascente dall'atto di compravendita a rogito notar Francesco Iazeolla di Benevento in data 9 settembre 1999, rep.n. 34170 con il quale il sig. [redacted]

[redacted] hanno accettato ed acquistato ciascuno la quota di 1/2 di proprietà del seguente immobile: locale deposito ubicato in Benevento al fg.57 p.lla 148 sub.5 piano t di m. 47.

Il tutto come meglio riportato nell'allegata certificazione notarile.

N.B. I dati sopra riportati sono stati acquisiti dagli atti notarili allegati al fascicolo d'ufficio.

**LOTTO n.1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

**h**

**INDAGINE DI MERCATO (valore al metro quadro)**

L'indagine di mercato operata dall'esperto, nella zona dove è ubicato il bene in oggetto, ha evidenziato una discreta richiesta d'immobili simili per dimensione e tipologia a cui fa seguito un'attività mediamente vivace di compravendite, soprattutto di immobili dalle piccole/medie dimensioni, come nel caso del lotto in oggetto di stima.

Lo stato di fatto del bene ovvero la sua ubicazione in una zona densamente popolata e le caratteristiche tipologiche legate al bene, incidono fortemente sul valore €/mq da adottare nel caso di specie.

**AGENZIA DELLE ENTRATE  
BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI  
anno 2013 semestre 1**

**Provincia:** BENEVENTO

**Comune:** BENEVENTO

**Fascia/zona:** Semicentrale/RIONE LIBERTA - VIA NAPOLI

**Codice di zona:** C2

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min	Min		Min	Min	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1800	L	5,5	7,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1500	L	4	5,5	N
Autorimesse	NORMALE	800	910	L	3,6	4,8	N
Box	NORMALE	730	970	L	3,2	4,6	N

**INDAGINE DI MERCATO**

Fonti locali per immobili a destinazione residenziale  
Zona Rione Libertà - Via Napoli e traverse servite

Min.

Max.

Tecnocasa (rif. inverno 2012/2013)	€ 750	€ 1.300
P.M. Mediocasa (rif. N.4 - 06/2012)	€ 750	€ 900
Immobile con vani n.5 + cantinola, P.4° in Via Bonazzi Gabetti	€ 1.000	€ 1.250
Immobile di vani n. 100 + cantinola - Via Vitelli	€ 1.200	€ 1.400
Agenzia Buccirossi rif. Anno XXII luglio agosto 2013		
Immobile res. Con vani n.5 in Via Napoli		

**CRITERIO DI STIMA E DI VALUTAZIONE**

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo **sintetico-comparativo** mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già in precedenza descritte, viene stabilito il seguente valore di mercato per il lotto n.1:

PARAMETRO DI STIMA DI RIFERIMENTO	<b>€ 1.400 / MQ</b>
-----------------------------------	---------------------

LOTTO n.1 VALORE DI MERCATO h

Immobile residenziale di tipo popolare, ubicato al 1° piano in Via G.M. Galanti n. 15 nel Comune di Benevento (BN).

descrizione del lotto n.1	Sup. Lorda	Coefficiente di ponderazione da applicare alla Sup. Netta	Nuovo Calcolo Sup. ponderata	Valore €/mq	Valore di Stima
Abitazione	Mq 120	Al 90%	Mq. 110,5	1.400,00	€ 154.700,00
Balcone	Mq 10	Al 25%			
<b>Lotto 1:</b>	<b>Totale Valore di Stima</b>			<b>€ 154.700,00</b>	

Individuazione del bene componente il LOTTO n.2:

LOTTO n.	DESCRIZIONE	INTESTATARIO	QUOTA
2	Locale garage ubicato alla Via Galanti n.13, nel Comune di Benevento (BN).	[REDACTED]	500/1000
		[REDACTED]	500/1000

LOTTO 2 IDENTIFICAZIONE ED ACCERTAMENTO CATASTALE b

Catasto fabbricati del Comune di Benevento (BN)

FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENZ.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
94	503	10	2	C/6	3	35 mq	€ 103,03
INDIRIZZO		Via Giuseppe Maria Galanti n.13 piano T					

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 500/1000
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 500/1000

Visura storica per immobile- situazione atti informatizzati al 07.02.2014

CONFINI

Il bene in oggetto, come da planimetria catastale, confina a nord con vano scala stessa ditta, a est con Via III° Traversa Via G. M. Galanti, a sud con IV° Traversa Via Galanti, a ovest con porzione di immobile ditta Ciccone, salvo altri.

LOTTO 2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE b

Locale garage al piano terra, ubicato nel Comune di Benevento (BN) alla Via Giuseppe Maria Galanti n°13; il tutto meglio identificato al NCEU al foglio 94, p.lla 503 sub.10.

Compiuto il sopralluogo, il sottoscritto esperto rileva che il bene in oggetto costituisce porzione di fabbricato posto al primo terra, destinato a locale garage ed utilizzato come deposito. Il locale, composto da unico vano, ha una forma poligonale irregolare con pareti in muratura. Al bene si accede attraverso n. 3 ingressi ovvero ingresso principale lungo la III Traversa di Via G.M. Galanti, ingresso secondario lungo la IV Traversa di Via G.M. Galanti e ingresso di servizio posto all'interno del vano scala al palazzo.

Al suo interno il locale misura un'altezza di hm.2.95 e sviluppa una superficie di mq. 35.

Eventuali pertinenze, parti comuni, destinazione zona e servizi

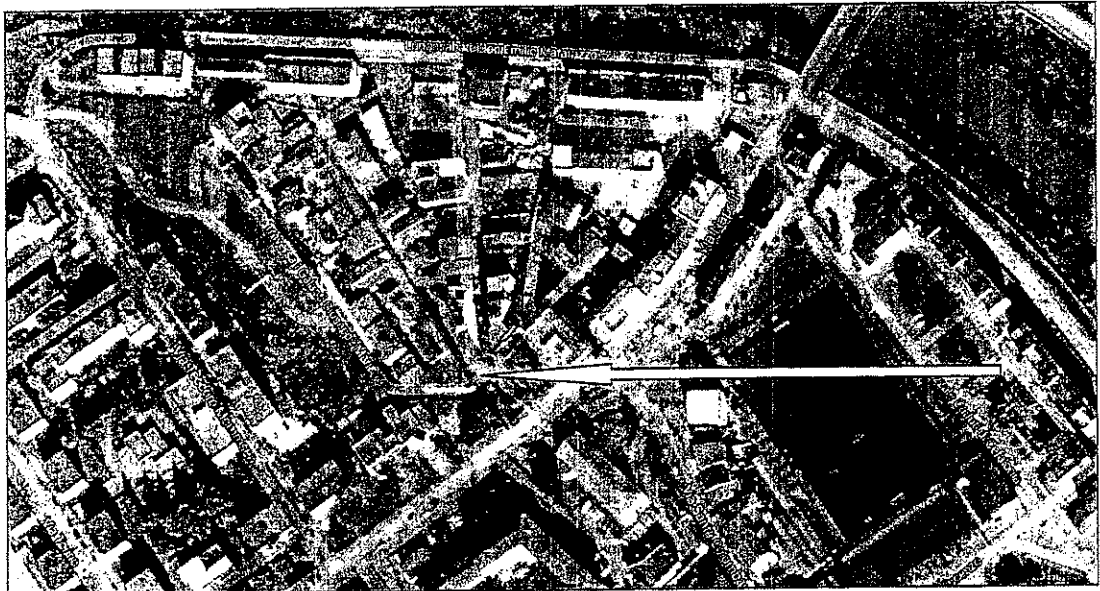
Il locale garage è ubicato all'interno di un fabbricato di tipo residenziale, con forma irregolare di 2 livelli fuori terra oltre la mansarda.

Il fabbricato ospitante il cespite, è posto lungo una traversa di Via Napoli, nei pressi del campo sportivo di calcio "Meomertini" e del ponte Sabato; in area occupata prevalentemente da

costruzioni residenziali, di tipo popolare, sviluppate su pianta urbana irregolare.

La zona in questione è ben servita dalle necessarie infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria (strade, impianti, rete idrica, elettrica etc.); presenti nelle vicinanze gran parte delle opere di urbanizzazione secondaria (asili, scuole, impianti sportivi, mercati, chiese etc).

<i>Lotto n.2</i>	<i>Stato Delle Finiture</i>
<i>Pavimenti Interni</i>	In gres di forma quadrata di colore bianco.
<i>Rivestimenti Interni</i>	Nessuno
<i>Serramenti Interni</i>	Nessuno
<i>Serramenti Esterni</i>	Ingresso principale con infisso in alluminio color oro e saracinesca, ingresso secondario in ferro e ingresso di servizio con porta in legno.
<i>Impianti</i>	Gli impianti visionati appaiono efficienti e funzionanti, con tracce a vista.
<i>Pertinenza e accesso</i>	Accesso diretto da III traversa di Via Giuseppe M. Galanti n.13.
<i>Conservazione</i>	mediocre
<i>Qualità Finiture</i>	mediocre



*Individuazione satellitare dell'area dove è ubicato il lotto n.2*

#### PROCEDIMENTO PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

**Le misurazioni effettuate sono sviluppate secondo la norma UNI 10750:**

Per il computo della superficie commerciale, sia si tratti d'immobile destinato ad uso residenziale sia si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e

scoperti, box, ecc.).

IL COMPUTO DELLE SUPERFICI COPERTE VIENE EFFETTUATO CON I CRITERI SEGUENTI:

- d. 100% delle superfici calpestabili;
- e. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- f. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per strutture in muratura).

SUPERFICI SCOPERTE:

- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti e verande;

COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE DELL'ESPERTO:

❖ nessuno

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE**

Il sottoscritto esperto presenta il calcolo della superficie utile, misurata applicando gli eventuali coefficienti di ponderazione ovvero correttivi:

LOTTO N.2	Categoria	Superficie Netta	Coeff. di ponderazione applicato dall'esperto	Sup. ponderata Totale mq.
Piano Terra	C/6	Mq 35	/	Mq 35,00
<b>TOTALE MQ</b>				<b>Mq 35,00</b>

**LOTTO 2 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE**

c

A seguito di accertamento tecnico, condotto dal sottoscritto esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento in data 11 marzo 2014, si rileva che l'intero fabbricato ospitante i beni individuati al fg. 94 p.la 503 sub. 6 e sub.10, è stato costruito ante 1 settembre 1967 ovvero privo di Licenza Edilizia.

Successivamente, il fabbricato detto subiva lavori di sopraelevazione, attraverso la realizzazione di una mansarda, per i quali in data 29/03/1995 prot. 21944, si definivano gli oneri da versare per il condono edilizio L. 47/85. In data 18/04/1996 il Comune competente rilasciava all'allora proprietario sig. [REDACTED] la Concessione Edilizia in Sanatoria n.3644/95, a seguito di richiesta presentata in data 30.04.1986. In data 6 maggio 1992 si certificava l'idoneità statica dell'intero fabbricato. Ancora, il sig. debitore in data 19.04.2011 presentava SCIA, acquisita dal Comune con prot. n° 36958, per i lavori di rifacimento della facciata del fabbricato ospitante i beni identificati al fg. 94 p.la 503 sub. 6 e sub. 10. Il tutto in conformità a quanto rilevato alla data del sopralluogo.

**Destinazione urbanistica** Il bene in oggetto di stima ricade all'interno del PUC in zona "B 2" di tessuto insediativo a densità rada caratterizzata da impianto urbano irregolare.

**Certificazione energetica** Il bene è sprovvisto di certificazione energetica. Si ipotizza l'attribuzione della classe energetica "G".

**LOTTO n.2 CONGRUITA' CATASTALE**

d

Il lotto n.2 consistente in locale garage al piano terra e meglio identificato al fg. 94 p.la 503 sub 10, corrisponde con le risultanze catastali reperite dal sottoscritto esperto presso gli uffici

competenti (ubicazione foglio e particella).

**LOTTO n.2 INDICAZIONE STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

e

Il lotto n.2, allo stato del sopralluogo risulta occupato dal debitore e famiglia ed utilizzato come locale deposito.

**LOTTO n.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE  
VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

f

Il bene in oggetto al lotto n.2 non risulta essere soggetto ad eventuali vincoli od oneri imputabili a carico dell'acquirente, oltre la presente procedura.

**VINCOLI ED ONERI CANCELLATI E REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:  
TIPO DI FORMALITA'**

*Dalla certificazione notarile, a firma del dott. Alessandro Armenio, notaio in Locorotondo, iscritto nel collegio notarile del distretto di Bari, richiesto, estrapolata dal fascicolo d'ufficio e riportante l'esito degli accertamenti di rito condotti presso la competente Agenzia del Territorio di Benevento dal giorno 2 gennaio 1979 fino al giorno 8 aprile 2013, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni relative ai beni in oggetto di pignoramento:*

*TRASCRIZIONE n. 1061/768 del 25 gennaio 2013 A FAVORE di TOBIACO CAFFE' srl con sede a Bari P.I. 02563830724, relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 CONTRO*

*relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Il tutto nascente dal verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Benevento, del 3 dicembre 2012, portante il pignoramento immobiliare oggetto del presente certificato notarile.*

*ISCRIZIONE n. 5649/846 del 10 maggio 2010 A FAVORE di AXA ASSICURAZIONI spa con sede a Milano P.I. 00902170018, relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; COTRO CONTRO*

*relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;*

*relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; portante ipoteca giudiziaria nascente dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 26 novembre 2008 n.9485/2010 dell'importo di € 70.000,00 a garanzia di un capitale di € 46.756 gravante sui beni seguenti:*

*UNITA NEGOZIALE n.1 immobile al fg.94 p.lla 559 sub. 5 di mq. 47;*

*UNITA NEGOZIALE n.1 immobile al fg.94 p.lla 503 sub. 10 di mq.35;*

*UNITA NEGOZIALE n.2 immobile al fg.94 p.lla 503 sub. 6 di vani 7;*

- *Il tutto meglio riportato nella Relazione Notarile allegata al fascicolo d'ufficio.*

**LOTTO n.2 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI: INFORMAZIONI VARIE**

g

➤ *Importo annuo delle spese fisse, di gestione o manutenzione (spese condom. ordinarie);*

Il bene in oggetto del presente pignoramento, ovvero locale garage quale porzione di fabbricato urbano residenziale di tipo popolare, come riferito dai proprietari residenti, non è soggetto alle spese condominiali fisse.

➤ *Spese straordinarie già deliberate e non scadute;*

Nessuna

➤ *Spese condominiale scadute, non pagate nei 2 anni anteriori al sopralluogo;*

Nessuna.

➤ *Eventuali cause in corso*

Il sottoscritto esperto non è a conoscenza di alcuna causa in corso, escludendo la presente, riguardo al cespite periziato.

➤ *Precedenti proprietari nel ventennio, con elencazione degli atti di acquisto:*

*Dal Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure ipotecarie e catastali ex art. 567 C.P.C. a firma del dott. Alessandro Armenio, notaio in Locorotondo, iscritto nel collegio notarile del distretto di Bari, al giorno 8 aprile 2013 relativamente alla storia ventennale relativa agli immobili gravanti del pignoramento immobiliare trascritto dall'Ufficio del Territorio di Benevento e più precisamente:*

*Relativamente al bene al fg. 94 p.lla 503 sub 6 per la piena proprietà e al fg.94 p.lla 503 sub 10 pel la quota di  $\frac{1}{2}$  è pervenuto a favore del debitore contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  bene personale; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  bene personale; nascente dall'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Iazeolla di Benevento in data 15 luglio 1998 rep. 26046, con il quale il sig. [REDACTED] venduto al sig. debitore che ha accettato ed acquistato la piena proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale n.1 e la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale n.2 e precisamente:*  
*abitazione al fg. 57 p.lla 151 sub.14 p.1° vani 7;*  
*autorimessa al fg. 57 p.lla 151 sub.10 p.T, mq. 35;*

*Relativamente al bene fg.94 p.lla 559 sub5 per la quota di  $\frac{1}{2}$  è pervenuto al sig. debitore giusta formalità n.9222/7488 del 17 settembre 1999 a favore del debitore per la quota di  $\frac{1}{2}$  contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  contro [REDACTED] nato a San Nicola Manfredi il 14 novembre 1938 per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ , bene personale; nascente dall'atto di compravendita a rogito notar Francesco Iazeolla di Benevento in data 9 settembre 1999, rep.n. 34170 con il quale il sig. [REDACTED] ha venduto ed i sig.ri [REDACTED] hanno accettato ed acquistato ciascuno la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà del seguente immobile: locale deposito ubicato in Benevento al fg.57 p.lla 148 sub.5 piano t di m. 47.*

*Il tutto come meglio riportato nell'allegata certificazione notarile.*

N.B. I dati sopra riportati sono stati acquisiti dagli atti notarili allegati al fascicolo d'ufficio.

**LOTTO n.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

**h**

**INDAGINE DI MERCATO (valore al metro quadro)**

L'indagine di mercato operata dall'esperto, nella zona dove è ubicato il bene in oggetto,



ha evidenziato una mediocre richiesta d'immobili simili a cui fa seguito un'attività poco vivace di compravendite di locali a destinazione garage, come nel caso del lotto in oggetto di stima. Da valutare inoltre la difficoltà di vendita quote di beni indivisi.

**AGENZIA DELLE ENTRATE  
BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI  
anno 2013 semestre 1**

**Provincia:** BENEVENTO

**Comune:** BENEVENTO

**Fascia/zona:** Semicentrale/RIONE LIBERTA - VIA NAPOLI

**Codice di zona:** C2

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min	Min		Min	Min	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1800	L	5,5	7,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1500	L	4	5,5	N
<b>Autorimesse</b>	<b>NORMALE</b>	<b>800</b>	<b>910</b>	L	3,6	4,8	N
Box	NORMALE	730	970	L	3,2	4,6	N

**INDAGINE DI MERCATO**

<i>Fonti locali per immobili a destinazione residenziale Zona Rione Libertà – Via Napoli e traverse servite</i>	Min.	Max.
<i>Tecnocasa (rif. novembre 2012) box doppio</i>	€ 700	€ 000
<i>Tecnocasa (rif. marzo 2011) box mq.48 c/da Cellarulo –BN.</i>	€ 555	€ 555
<i>SUBITO.IT (rif. 17 marzo 2014) box di mq.16 Via Tiengo - BN</i>	€ 1.125	€ 1.125

**CRITERIO DI STIMA E DI VALUTAZIONE**

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo **sintetico-comparativo** mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già in precedenza descritte, viene stabilito il seguente valore di mercato:

PARAMETRO DI STIMA DI RIFERIMENTO

€ 700 / MQ

LOTTO n.2

VALORE DI MERCATO

h

Locale garage, ubicato in Via G.M. Galanti n. 13  
nel Comune di Benevento (BN).

descrizione del lotto	Sup. Lorda	Nuovo Calcolo Sup. ponderata	Valore €/mq	Valore di Stima	Quota 1/2 piena proprietà
Locale garage	Mq 35	Mq. 35	700,00	€ 24.500,00	12.250,00
<b>Lotto 2:</b>	<i>Totale Valore di Stima per quota</i>				<b>€ 12.250,00</b>

Individuazione del bene componente il LOTTO n.3:

LOTTO n.	DESCRIZIONE	INTESTATARIO	QUOTA
3	Locale deposito ubicato alla Via Galanti, nel Comune di Benevento (BN).	[REDACTED]	1/2

LOTTO 3 IDENTIFICAZIONE ED ACCERTAMENTO CATASTALE

b

Catasto fabbricati del Comune di Benevento (BN)

FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENZ.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
94	559	5	2	C/2	3	47 mq	€ 128,35
INDIRIZZO		Via Giuseppe Maria Galanti piano T					

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

[REDACTED] nata a Benevento il 03.02.1953

[REDACTED]

Proprietà 1/2

[REDACTED] nata a Benevento il 02.08.1973

[REDACTED]

Proprietà 1/2

Visura storica per immobile - situazione atti informatizzati al 07.02.2014

CONFINI

Il bene in oggetto, come da planimetria catastale, confina a nord via Galanti, mentre per i restanti lati confina con proprietà stessa ditta, salvo altri.

LOTTO 3 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

b

Locale deposito al piano terra, ubicato nel Comune di Benevento (BN) alla Via Giuseppe Maria Galanti; il tutto meglio identificato al NCEU al foglio 94, p.lla 559 sub.5.

Compiuto il sopralluogo, il sottoscritto esperto rileva che il bene in oggetto costituisce porzione di fabbricato posto al primo terra, destinato a locale deposito ed utilizzato come garage. Il locale, composto da unico vano, ha una forma rettangolare con pareti in muratura e trave centrale a vista. Al bene si accede attraverso l'unico ingresso posto su Via Galanti.

Al suo interno il locale misura un'altezza di hm.2,90 e sviluppa una superficie di mq. 47

*Eventuali pertinenze, parti comuni, destinazione zona e servizi*

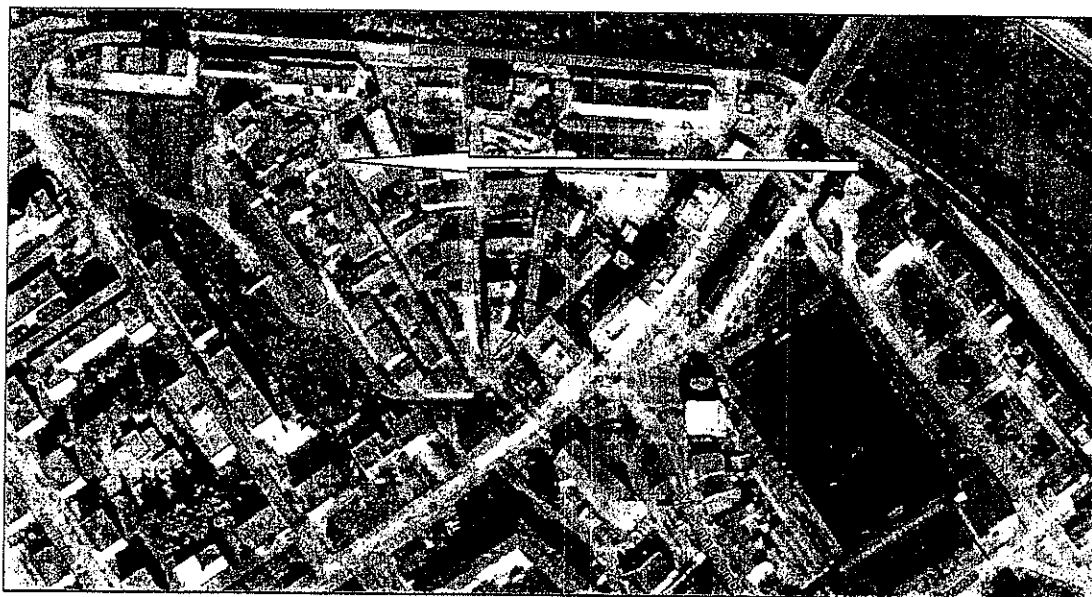
Il locale garage è ubicato all'interno di un fabbricato di tipo residenziale, con forma regolare di 2 livelli fuori terra.

Il fabbricato ospitante il cespite, è posto lungo una traversa di Via Napoli, nei pressi del campo sportivo di calcio "Meomertini" e del ponte Sabato; in area occupata prevalentemente da costruzioni residenziali, di tipo popolare, sviluppate su pianta urbana irregolare.

La zona in questione è ben servita dalle necessarie infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria (strade, impianti, rete idrica, elettrica etc.); presenti nelle vicinanze gran parte

delle opere di urbanizzazione secondaria (asili, scuole, impianti sportivi, mercati, chiese etc).

<i>Lotto n.3</i>	<i>Stato Delle Finiture</i>
<i>Pavimenti Interni</i>	Battuta di cemento
<i>Rivestimenti Interni</i>	Nessuno
<i>Serramenti Interni</i>	Nessuno
<i>Serramenti Esterni</i>	Ingresso principale con saracinesca
<i>Impianti</i>	Gli impianti visionati appaiono efficienti e funzionanti, con tracce a vista.
<i>Pertinenza e accesso</i>	Accesso diretto da III traversa di Via Giuseppe M. Galanti
<i>Conservazione</i>	mediocre
<i>Qualità Finiture</i>	mediocre



*Individuazione satellitare dell'area dove è ubicato il lotto n.3*

#### *PROCEDIMENTO PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE*

**Le misurazioni effettuate sono sviluppate secondo la norma UNI 10750:**

Per il computo della superficie commerciale, sia si tratti d'immobile destinato ad uso residenziale sia si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

IL COMPUTO DELLE SUPERFICI COPERTE VIENE EFFETTUATO CON I CRITERI SEGUENTI:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per strutture in muratura).

IL COMPUTO DELLE SUPERFICI COPERTE VIENE EFFETTUATO CON I CRITERI SEGUENTI:

- d. 100% delle superfici calpestabili;
- e. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- f. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per strutture in muratura).

SUPERFICI SCOPERTE:

- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti e verande;

COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE DELL'ESPERTO:

❖ nessuno

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE**

Il sottoscritto esperto presenta il calcolo della superficie utile, misurata applicando gli eventuali coefficienti di ponderazione ovvero correttivi:

LOTTO N.3	Categoria	Superficie Netta	Coeff. di ponderazione applicato dall'esperto	Sup. ponderata Totale mq.
Piano Terra	C/2	Mq 47	/	Mq 47,00
<b>TOTALE MQ</b>				<b>Mq 47,00</b>

**LOTTO 3 | VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE**

**c**

A seguito di accertamento tecnico, condotto dal sottoscritto esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento in data 11 marzo 2014, si rileva che l'intero fabbricato ospitante il bene individuato al fg. 94 p.lla 559 sub. 5 è stato costruito ante 1 settembre 1967 ovvero privo di Licenza Edilizia. Allo stato degli accertamenti catastali operati dal sottoscritto in data 11 marzo 2014, non si rilevano concessioni o titoli autorizzativi richiesti/rilasciati per il bene in oggetto.

**Destinazione urbanistica** | Il bene in oggetto di stima ricade all'interno del PUC in zona "B 2" di tessuto insediativo a densità rada caratterizzata da impianto urbano irregolare.

**Certificazione energetica**

| Il bene è sprovvisto di certificazione energetica. Si ipotizza l'attribuzione della classe energetica "G".

**LOTTO n.3 | CONGRUITA' CATASTALE**

**d**

Il lotto n.3 consistente in locale garage al piano terra e meglio identificato al fg. 94 p.lla 559 sub 5, corrisponde con le risultanze catastali reperite dal sottoscritto esperto presso gli uffici competenti (ubicazione foglio e particella).

**LOTTO n.3 | INDICAZIONE STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

**e**

Il lotto n.3, allo stato del sopralluogo risulta occupato dal debitore ed utilizzato come autorimessa.

**LOTTO n.3 | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

**f**

**VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Il bene in oggetto non risulta essere soggetto ad eventuali vincoli od oneri imputabili a carico dell'acquirente, oltre la presente procedura.

**VINCOLI ED ONERI CANCELLATI E REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:**

**TIPO DI FORMALITA'**

*Dalla certificazione notarile, a firma del dott. Alessandro Armenio, notaio in Locorotondo, iscritto nel collegio notarile del distretto di Bari, richiesto, estrapolata dal fascicolo d'ufficio e riportante l'esito degli accertamenti di rito condotti presso la competente Agenzia del Territorio di Benevento dal giorno 2 gennaio 1979 fino al giorno 8 aprile 2013, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni relative ai beni in oggetto di pignoramento:*

*TRASCRIZIONE n. 1061/768 del 25 gennaio 2013 A FAVORE di TOBIACO CAFFE' srl con sede a Bari P.I. 02563830724, relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 CONTRO*

*relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Il tutto nascente dal verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Benevento, del 3 dicembre 2012, portante il pignoramento immobiliare oggetto del presente certificato notarile.*

*ISCRIZIONE n. 5649/846 del 10 maggio 2010 A FAVORE di AXA ASSICURAZIONI spa con sede a Milano P.I. 00902170018, relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; COTRO CONTRO*

*relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;*

*relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; portante ipoteca giudiziaria nascente dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 26 novembre 2008 n.9485/2010 dell'importo di € 70.000,00 a garanzia di un capitale di € 46.756 gravante sui beni seguenti:*

*UNITA NEGOZIALE n.1 immobile al fg.94 p.lla 559 sub. 5 di mq. 47;*

*UNITA NEGOZIALE n.1 immobile al fg.94 p.lla 503 sub. 10 di mq.35;*

*UNITA NEGOZIALE n.2 immobile al fg.94 p.lla 503 sub. 6 di vani 7;*

- *Il tutto meglio riportato nella Relazione Notarile allegata al fascicolo d'ufficio.*

**LOTTO n.3 | STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI: INFORMAZIONI VARIE**

**g**

- *Importo annuo delle spese fisse, di gestione o manutenzione (spese condom. ordinarie);*

Il bene in oggetto del presente pignoramento, come riferito dai proprietari residenti, non è soggetto alle spese condominiali fisse.

- *Spese straordinarie già deliberate e non scadute;*

Nessuna

- *Spese condominiale scadute, non pagate nei 2 anni anteriori al sopralluogo;*

Nessuna.

- *Eventuali cause in corso*

Il sottoscritto esperto non è a conoscenza di alcuna causa in corso, escludendo la presente, riguardo al cespite periziato.

➤ *Precedenti proprietari nel ventennio, con elencazione degli atti di acquisto:*

Dal Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure ipotecarie e catastali ex art. 567 C.P.C. a firma del dott. Alessandro Armenio, notaio in Locorotondo, iscritto nel collegio notarile del distretto di Bari, al giorno 8 aprile 2013 relativamente alla storia ventennale relativa agli immobili gravanti del pignoramento immobiliare trascritto dall'Ufficio del Territorio di Benevento e più precisamente:

Relativamente al bene al fg. 94 p.lla 503 sub 6 per la piena proprietà e al fg.94 p.lla 503 sub 10 per la quota di  $\frac{1}{2}$  è pervenuto a favore del debitore contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  bene personale; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  bene personale; nascente dall'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Iazeolla di Benevento in data 15 luglio 1998 rep. 26046, con il quale il sig. Ciccone Giovanni ha venduto al sig. debitore che ha accettato ed acquistato la piena proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale n.1 e la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale n.2 e precisamente:

abitazione al fg. 57 p.lla 151 sub.14 p.1° vani 7;  
autorimessa al fg. 57 p.lla 151 sub.10 p.T, mq. 35;

Relativamente al bene fg.94 p.lla 559 sub5 per la quota di  $\frac{1}{2}$  è pervenuto al sig. debitore giusta formalità n.9222/7488 del 17 settembre 1999 a favore del debitore per la quota di  $\frac{1}{2}$  contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  contro [REDACTED] nato a San Nicola Manfredi il 14 novembre 1938 per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ , bene personale; nascente dall'atto di compravendita a rogito notar Francesco Iazeolla di Benevento in data 9 settembre 1999, rep.n. 34170 con il quale il sig. [REDACTED] ha venduto ed i [REDACTED] accettato ed acquistato ciascuno la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà del seguente immobile: locale deposito ubicato in Benevento al fg.57 p.lla 148 sub.5 piano t di m. 47.

Il tutto come meglio riportato nell'allegata certificazione notarile.

N.B. I dati sopra riportati sono stati acquisiti dagli atti notarili allegati al fascicolo d'ufficio.

LOTTO n.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

h

INDAGINE DI MERCATO (valore al metro quadro)

L'indagine di mercato operata dall'esperto, nella zona dove è ubicato il bene in oggetto, ha evidenziato una mediocre richiesta d'immobili simili a cui fa seguito un'attività poco vivace di compravendite di locali a destinazione deposito, come nel caso del lotto in oggetto di stima.

AGENZIA DELLE ENTRATE  
BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI  
anno 2013 semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Semicentrale/RIONE LIBERTA - VIA NAPOLI

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min	Min		Min	Min	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1800	L	5,5	7,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1500	L	4	5,5	N
Autorimesse	NORMALE	800	910	L	3,6	4,8	N
Box	NORMALE	730	970	L	3,2	4,6	N

**INDAGINE DI MERCATO**

Fonti locali per immobili a destinazione residenziale Zona Rione Libertà - Via Napoli e traverse servite	Min.	Max.
Tecnocasa (rif. novembre 2012) box doppio	€ 700	€ 000
Tecnocasa (rif. marzo 2011) box mq.48 c/da Cellarulo -BN.	€ 555	€ 555
SUBITO.IT (rif. 17 marzo 2014) box di mq.16 Via Tiengo - BN	€ 1.125	€ 1.125

**CRITERIO DI STIMA E DI VALUTAZIONE**

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo **sintetico-comparativo** mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già in precedenza descritte, viene stabilito il seguente valore di mercato:

PARAMETRO DI STIMA DI RIFERIMENTO	<b>€ 600 / MQ</b>
-----------------------------------	-------------------

LOTTO n.3	VALORE DI MERCATO				h
Locale deposito, ubicato in Via G.M. Galanti nel Comune di Benevento (BN).					
descrizione del lotto	Sup. Lorda	Nuovo Calcolo Sup. ponderata	Valore €/mq	Valore di Stima	Quota ½ piena proprietà
Locale deposito	Mq 47	Mq. 47	600,00	€ 28.200,00	14.100,00
<b>Lotto 3:</b>	<b>Totale Valore di Stima per quota</b>				<b>€ 14.100,00</b>

fine



## Sintesi del C.T.U.

TANTO PREMESSO

Dopo aver descritto singolarmente tutti i beni in oggetto di procedura e dopo aver fornito le risposte puntuali ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, il nominato esperto procede alla presentazione dei beni individuati, riportando in sintesi, i dati rappresentativi per ogni bene ovvero superficie netta, il titolo, la composizione del bene nonché le eventuali note come incongruenze, difformità catastali, abusi e il relativo valore di stima.

LOTTO n. 1					
Immobile residenziale di tipo popolare, ubicato al 1° piano in Via G.M. Galanti n. 15 nel Comune di Benevento (BN) – NCEU fg.94 p.lla 503 sub 6					
Note: nessuna					
descrizione del lotto n.1	proprietà	Sup. ponderata		Valore €/mq	Valore di Stima
Immobile residenziale	1/1	Mq. 110,5	x	1.400,00	€ 154.700,00
Lotto 1: <b>Totale Valore di Stima</b>					<b>€ 154.700,00</b>

LOTTO n. 2						
Locale garage, ubicato in Via G.M. Galanti n. 13 nel Comune di Benevento (BN) - NCEU fg.94 p.lla 503 sub 10						
Note: nessuna						
descrizione del lotto n.2	proprietà	Superf.		Valore €/mq	Valore di Stima	Valore per quota
Locale garage	1/2	Mq 35	x	€ 700,00	€ 24.500,00	12.250,00
Lotto 2: <b>Totale Valore di Stima per quota di proprietà</b>					<b>€ 12.250,00</b>	

LOTTO n. 3						
Locale deposito, ubicato in Via G.M. nel Comune di Benevento (BN) - NCEU fg.94 p.lla 559 sub 5						
Note: nessuna						
descrizione del lotto n.3	proprietà	Superf.		Valore €/mq	Valore di Stima	Valore per quota
Locale garage	1/2	Mq 47	x	€ 600,00	€ 28.200,00	28.200,00
Lotto 3: <b>Totale Valore di Stima per quota di proprietà</b>					<b>€ 14.100,00</b>	

Il totale del valore di stima degli immobili in oggetto di perizia ammonta a € 207.400,00

Ciò è quanto si rassegna in adempimento dell'incarico ricevuto.

Benevento li 10 aprile 2014

Il nominato esperto  
Arch. Luca De Masi