



Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BPER BANCA SPA**
(P. IVA: 03830780361)

contro:



N° Gen. Rep. **13/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/05/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZO LANDOLFI**

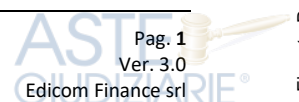


RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - Appartamento e pertinenziale cantina siti in Benevento alla Via Mariano Russo n. 33 identificati catastalmente al f. 79 p.lla 317 sub 185 e 93
Lotto 2 - Appartamento e pertinenziale cantina siti in Benevento alla Via Mariano Russo n. 33 identificati catastalmente al f. 79 p.lla 317 sub 216 e 124
Lotto 3 – Complesso immobiliare sito in Benevento alla Contrada San Chirico identificato catastalmente al f. 17 p.lla 376 sub 7



Esperto alla stima: Arch. Valeria Lampariello
Codice fiscale: LMPVLR80S44A783H
Partita IVA: 03116300645
Studio in: Via Vitulano, 79 – 82016 Montesarchio
Email: lampariellovaleria4@gmail.com
Pec: valeria.lampariello@archiworldpec.it



Beni in Benevento (BN)

Lotto: 1 - Appartamento e pertinenziale cantina siti in Benevento alla Via Mariano Russo n. 33 identificati catastalmente al f. 79 p.lla 317 sub 185 e 93

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 10 gennaio 2024 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile al sig. . La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. Edoardo Volino, in data 10 febbraio 2024 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – Appartamento F. 79 p.la 317 sub 185 sito in Via Mariano Russo n. 33

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 79, particella 317, subalterno 185, indirizzo Via Mariano Russo n. 33, piano 3, comune Benevento, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 392,51

Identificativo corpo: B – Cantina F. 79 p.la 317 sub 93 sito in Via Mariano Russo n. 33

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

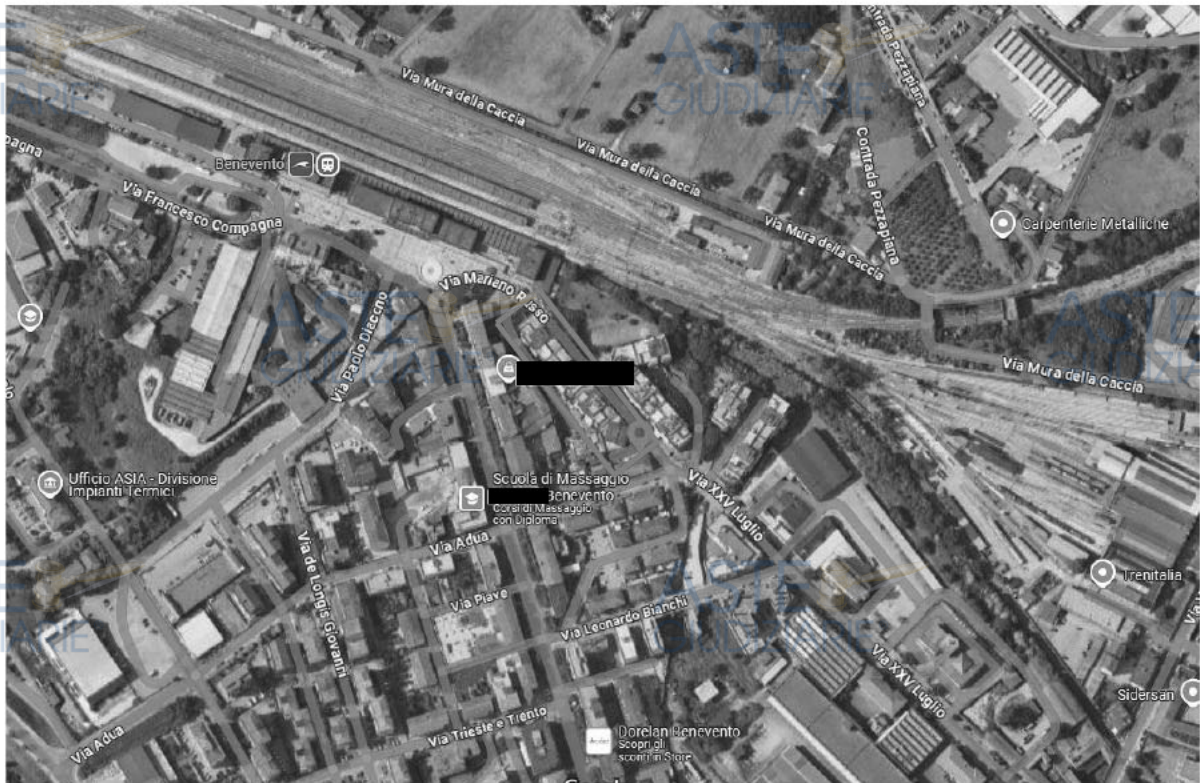
Intestazione: foglio 79, particella 317, subalterno 93, indirizzo Via Mariano Russo n. 33, piano S1, comune Benevento, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, superficie catastale 5 mq, rendita € 5,89

Confini: L'immobile confina su tutti i lati con la p.la 316

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41°8'27.157"

EST 14°46'16.15"



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento unifamiliare sito al piano terzo di un condominio immobiliare denominato Condominio Via Mariano Russo 33 sito in Benevento (BN) alla Via Mariano Russo n. 33, identificato catastalmente al foglio 79, particella 317, subalterno 185, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 392,51. Al piano seminterrato dell'intero fabbricato è posta una cantina identificata catastalmente al foglio 79, particella 317, subalterno 93, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, superficie catastale 5 mq, rendita € 5,89.

Al condominio vi si accede mediante un cancello pedonale ed uno carrabile. L'intero parco è dotato di strade interne asfaltate e lungo le stesse vi sono dislocati dei posti auto all'aperto. Gli immobili oggetto della presente perizia trovano collocazione nell'edificio denominato "A", che si sviluppa per 5 piani in elevazione fuori terra collegati tra loro da scala interna e da ascensore, destinato a residenza, negozi, parcheggi, cantine e spazi di sosta.

La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento esterni con mattoni a faccia a vista, solai gettati in opera in cemento armato e laterizio; la copertura è piana.

L'appartamento è composto da sala pranzo, cucina, bagno, ripostiglio e camera da letto, oltre corridoio e balcone.



L'immobile oggetto della presente procedura ed il compendio di cui esso fa parte, è stato realizzato con:

- concessione edilizia n. 2727 del 4 luglio 1991;
- dichiarazione di abitabilità n.1077/23 del 17/10/1992.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Pietrelcina.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Partenio, Parco regionale Taburno - Camposauro.

Attrazioni storiche: Arco Traiano, Centro storico, Chiesa di S. Sofia, Teatro Romano, Rocca dei Rotatori, Duomo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus, Ferrovia

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - B

in qualità di locatario con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2023 con canone mensile pari ad € 400,00.

Registrato a Benevento il 02/11/2023.

Scadenza contrattuale 31/10/2027 con previsione di eventuale disdetta almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: A - B

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico:

nessuna

- Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

1. ISCRIZIONE del 04/04/2016 - Registro Particolare 309 Registro Generale 3229 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 46592/21190 del 31/03/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 26/03/2024 - Registro Particolare 3061 Registro Generale 3997 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 12/2024 del 10/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Identificativo corpo: A - B****Spese di gestione condominiale:**

Le spese di gestione, manutenzione fisse e straordinarie sono state richieste avv. Umberto Russo quale amministratore del Condominio "Condominio Via Mariano Russo 33", che ha trasmesso i seguenti dati a carico della proprietaria dell'immobile oggetto della presente perizia:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Euro 430,00; relativamente a questa unità risulta un debito al 31/12/2023 (ultimo bilancio approvato) di Euro 228,73

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

Millesimi di proprietà: 8,190

eventuali cause in corso: non risultano Giudizi vertenti tra il Condominio e la

Attestazione Prestazione Energetica:

La sottoscritta per poter dare risposta ha consultato il proprietario dell'immobile durante il primo accesso, il quale ha dichiarato di non essere in possesso di alcun documento, APE, che attesti la prestazione energetica dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Identificativo corpo: A - B****Titolare/Proprietario:**

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Situazione degli intestati dal 30/09/1992:

Proprietà 1000/1000 fino al 18/11/1992

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 30/09/1992 in atti dal 30/09/1992 (n. 1704.2/1992)

Situazione degli intestati dal 18/11/1992:

ISTITUTO NAZIONALE ASSISTENZA DIPENDENTI ENTI LOCALI I.N.A.D.E.L. sede in ROMA (RM) 80058050586

Proprietà 1000/1000 fino al 05/11/2002

DATI DERIVANTI DA Atto del 18/11/1992 Pubblico ufficiale POLITI ALBERTO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 29627 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 52055 registrato in data 04/12/1992 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 9212.1/2005 - Pratica n. BN0145324 in atti dal 27/10/2005

Situazione degli intestati dal 05/11/2002:

S. C. I. P. - SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. sede in ROMA (RM) 06825791004

Proprietà 1/1 fino al 21/01/2004

DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/11/2002 Pubblico ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E Sede ROMA (RM) Repertorio n. 38602 – DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 1725.1/2005 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 24/02/2005

Situazione degli intestati dal 05/11/2002:

S. C. I. P. - SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. sede in ROMA (RM) 06825791004

Proprietà 1/1 fino al 30/01/2006

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/11/2002 Pubblico ufficiale MINISTERO ECON. FI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 38602 - DECR. TRASF. IMM. TRASCR. 1725/2005 Voltura n. 5577.1/2005 - Pratica n. BN0093753 in atti dal 30/06/2005

Situazione degli intestati dal 21/01/2004:

EUROFINANCIAL 93 S.R.L. sede in ROMA (RM) 03561071006 Proprietà 1000/1000 fino al 05/11/2002

DATI DERIVANTI DA: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/01/2004 - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE (ALL.TITOL.). Voltura n. 86.1/2004 - Pratica n. BN0014091 in atti dal 26/01/2004

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/01/2004 - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE (ALL.TITOL.). Voltura n. 87.1/2004 - Pratica n. BN0014092 in atti dal 26/01/2004

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/01/2004 - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE (ALL.TITOL.). Voltura n. 88.1/2004 - Pratica n. BN0014093 in atti dal 26/01/2004

Situazione degli intestati dal 30/01/2006:

DATI DERIVANTI DA Atto del 30/01/2006 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 30237 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1494.1/2006 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 16/02/2006

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Benevento (BN) si rileva che il fabbricato è stato edificato concessione edilizia n. 2727 del 4 luglio 1991, e possiede il Certificato di abitabilità n. n.1077/23 del 17/10/1992, rilasciato dal Comune di Benevento.

7.1 Conformità catastale:

Corpo A - Appartamento F. 79 p.IIIa 317 sub 185 sito in Via Mariano Russo n. 33

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Realizzazione tramezzo divisori di h=1 m tra ingresso e sala pranzo;
- Realizzazione vano ripostiglio nella camera da letto;
- Realizzazione tramezzo divisorio nel bagno.

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per redazione di pratica DOCFA di aggiornamento per diversa distribuzione interna: € 500,00.

Corpo B - Cantina F. 79 p.IIIa 317 sub 93 sito in Via Mariano Russo n. 33

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nessuna

7.2 Conformità urbanistica:

Corpo A - Appartamento F. 79 p.IIIa 317 sub 185 sito in Via Mariano Russo n. 33

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Realizzazione tramezzo divisorio di h=1 m tra ingresso e sala pranzo;
- Realizzazione vano ripostiglio nella camera da letto;
- Realizzazione tramezzo divisorio nel bagno.

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per una CILA in sanatoria pari ad € 1.800,00
corpo B - Cantina F. 79 p.la 317 sub 93 sito in Via Mariano Russo n. 33

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nessuna

Descrizione: di cui al punto A e B

Appartamento unifamiliare sito al piano terzo di un condominio immobiliare denominato Condominio Via Mariano Russo 33 sito in Benevento (BN) alla Via Mariano Russo n. 33, identificato catastalmente al foglio 79, particella 317, subalterno 185, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 392,51. Al piano seminterrato dell'intero fabbricato è posta una cantina identificata catastalmente al foglio 79, particella 317, subalterno 93, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, superficie catastale 5 mq, rendita € 5,89.

Al condominio vi si accede mediante un cancello pedonale ed uno carrabile. L'intero parco è dotato di strade interne asfaltate e lungo le stesse vi sono dislocati dei posti auto all'aperto. Gli immobili oggetto della presente perizia trovano collocazione nell'edificio denominato "A", che si sviluppa per 5 piani in elevazione fuori terra collegati tra loro da scala interna e da ascensore, destinato a residenza, negozi, parcheggi, cantine e spazi di sosta.

La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento esterni con mattoni a faccia a vista, solai gettati in opera in cemento armato e laterizio; la copertura è piana.

L'appartamento è composto da sala pranzo, cucina, bagno, ripostiglio e camera da letto, oltre corridoio e balcone.

I pavimenti sono in monocottura ed i rivestimenti in ceramica.

L'unico bagno risulta completo dotato di lavabo, wc, bidet e doccia con sanitari standard. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno con persiane avvolgibili in pvc. Gli intonaci interni sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione.

L'altezza interna è di m. 2,70.

La cantina presenta una pavimentazione in ceramica e porta di ingresso in lamiera di acciaio zincato; è presente l'impianto di illuminazione. L'altezza interna è di m. 3,30.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Tipologia di impianto	Caldaia con termosifoni in ghisa

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento (A)	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
Balcone (A)	sup lorda di pavimento	23,30	0,30	7,00
Cantina (B)	sup lorda di pavimento	5,00	0,50	2,50
		101,30		82,50

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

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona semi centrale del comune di BENEVENTO.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle vicinanze dell'immobile.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona semi centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi"

aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'“offerta” risulta superiore alla “Domanda”. Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per “capitalizzazione del reddito netto medio annuo.”

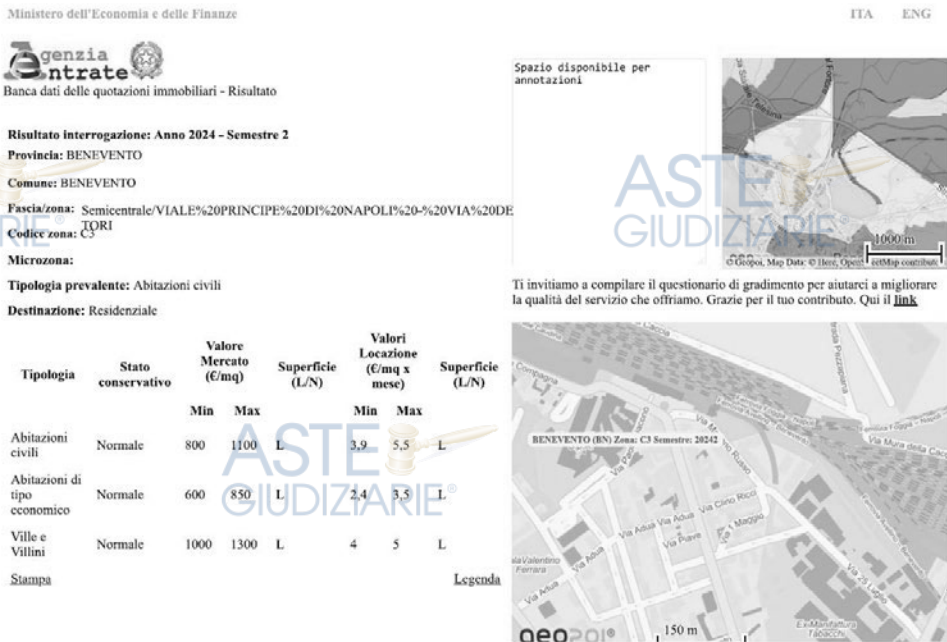
Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest'analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni. Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 977,00 €/mq (richiesta € 88.000 – immobile di mq 90,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1.270 €/mq (richiesta € 165.000 – immobile di mq 130,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.123,50.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre del 2024, per la zona Semicentrale/Viale Principe di Napoli – Via dei Rettori per abitazioni civili in normale stato di manutenzione, riportano quotazioni con un minimo di 800,00 €/mq ed un massimo di 1.100,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 950,00 €/mq).



8. Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di Benevento (BN),
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
Ufficio del registro di BENEVENTO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Benevento (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella

stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 977,00 €/mq (richiesta € 88.000 – immobile di mq 90,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1.270 €/mq (richiesta € 165.000 – immobile di mq 130,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.123,50.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 1.000,00.

8. Valutazione corpi:

Corpi A e B - F. 79 p.lla 317 sub 185 e sub 93

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento (A)	73,00	€ 1.000,00	€ 73.000,00
Balcone (A)	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
Cantina (B)	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo A			€ 80.000,00
Valore complessivo diritto e quota del corpo A			€ 80.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo B			€ 2.500,00
Valore complessivo diritto e quota del corpo B			€ 2.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento		80,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00
B - cantina		2,50	€ 2.500,00	€ 2.500,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 80.200,00

Lotto: 2 - Appartamento e pertinenziale cantina siti in Benevento alla Via Mariano Russo n. 33 identificati catastalmente al f. 79 p.lla 317 sub 216 e 124 e 9

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignone e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che

per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 10 gennaio 2024 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile al sig. La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. Edoardo Volino, in data 10 febbraio 2024 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – Appartamento F. 79 p.la 317 sub 216 sito in Via Mariano Russo n. 33

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 79, particella 317, subalterno 216, indirizzo Via Mariano Russo n. 33, piano 1, comune Benevento, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 392,51

Identificativo corpo: B – Cantina F. 79 p.la 317 sub 124 sito in Via Mariano Russo n. 33

Quota e tipologia del diritto

- Piena proprietà

C

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 79, particella 317, subalterno 93, indirizzo Via Mariano Russo n. 33, piano S1, comune Benevento, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, superficie catastale 3 mq, rendita € 5,89

Confini: L'immobile confina su tutti i lati con la p.la 316

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41°8'27.157"

EST 14°46'16.15"

Identificativo corpo: C – F. 79 p.la 317 sub 9 sito in Via Mariano Russo n. 33

La suddetta particella risulta bene comune non censibile posto al piano seminterrato dell'intero fabbricato adibito a cavedio (piccolo cortile, circondato dai muri perimetrali e dalle fondamenta del palazzo. La sua funzione consiste nell'offrire aria e luce a locali secondari).



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento unifamiliare sito al piano primo di un condominio immobiliare denominato Condominio Via Mariano Russo 33 sito in Benevento (BN) alla Via Mariano Russo n. 33, identificato catastalmente al foglio 79, particella 317, subalterno 216, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 392,51. Al piano seminterrato dell'intero fabbricato è posta una cantina identificata catastalmente al foglio 79, particella 317, subalterno 124, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, superficie catastale 3 mq, rendita € 5,89.

Al condominio vi si accede mediante un cancello pedonale ed uno carrabile. L'intero parco è dotato di strade interne asfaltate e lungo le stesse vi sono dislocati dei posti auto all'aperto. Gli immobili oggetto della presente perizia trovano collocazione nell'edificio denominato "C", che si sviluppa per 5 piani in elevazione fuori terra collegati tra loro da scala interna e da ascensore, destinato a residenza, negozi, parcheggi, cantine e spazi di sosta.

La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento esterni con mattoni a faccia a vista, solai gettati in opera in cemento armato e laterizio; la copertura è piana.

L'appartamento è composto da sala pranzo, cucina, bagno e camera da letto, oltre corridoio e balcone.



L'immobile oggetto della presente procedura ed il compendio di cui esso fa parte, è stato realizzato con:

- concessione edilizia n. 2727 del 4 luglio 1991;
- dichiarazione di abitabilità n. 1077/23 del 17/10/1992.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Pietrelcina.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Partenio, Parco regionale Taburno - Camposauro.

Attrazioni storiche: Arco Traiano, Centro storico, Chiesa di S. Sofia, Teatro Romano, Rocca dei Rotatori, Duomo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus, Ferrovia

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - B

a in qualità di locatario con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2015 con canone mensile pari ad € 350,00.

Registrato a Benevento il 01/04/2015.

Scadenza contrattuale 31/03/2027 con previsione di eventuale disdetta almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: A - B

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico:

nessuna

- Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

3. ISCRIZIONE del 04/04/2016 - Registro Particolare 309 Registro Generale 3229 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 46592/21190 del 31/03/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE del 26/03/2024 - Registro Particolare 3061 Registro Generale 3997 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 12/2024 del 10/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Identificativo corpo: A - B****Spese di gestione condominiale:**

Le spese di gestione, manutenzione fisse e straordinarie sono state richieste avv. Umberto Russo quale amministratore del Condominio "Condominio Via Mariano Russo 33", che ha trasmesso i seguenti dati a carico della proprietaria dell'immobile oggetto della presente perizia:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Euro 259,00;

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

Millesimi di proprietà: 7,670**eventuali cause in corso:** non risultano Giudizi vertenti tra il Condominio e la**Attestazione Prestazione Energetica:**

La sottoscritta per poter dare risposta ha consultato il proprietario dell'immobile durante il primo accesso, il quale ha dichiarato di non essere in possesso di alcun documento, APE, che attesti la prestazione energetica dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Identificativo corpo: A - B****Titolare/Proprietario:**

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Situazione degli intestati dal 30/09/1992:EUROFINANCIAL 93 S.R.L. Proprietà 1000/1000 fino al 18/11/1992

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 30/09/1992 in atti dal 30/09/1992 (n. 1704.2/1992)

Situazione degli intestati dal 18/11/1992:

ISTITUTO NAZIONALE ASSISTENZA DIPENDENTI ENTI LOCALI I.N.A.D.E.L. sede in ROMA (RM) 80058050586

Proprietà 1000/1000 fino al 05/11/2002

DATI DERIVANTI DA Atto del 18/11/1992 Pubblico ufficiale POLITI ALBERTO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 29627 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 52055 registrato in data 04/12/1992 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 9212.1/2005 - Pratica n. BN0145324 in atti dal 27/10/2005

Situazione degli intestati dal 05/11/2002:

S. C. I. P. - SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. sede in ROMA (RM) 06825791004

Proprietà 1/1 fino al 21/01/2004

DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/11/2002 Pubblico ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E Sede ROMA (RM) Repertorio n. 38602 – DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 1725.1/2005 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 24/02/2005

Situazione degli intestati dal 05/11/2002:

S. C. I. P. - SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. sede in ROMA (RM) 06825791004

Proprietà 1/1 fino al 05/12/2005

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/11/2002 Pubblico ufficiale MINISTERO ECON. FI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 38602 - DECR. TRASF. IMM. TRASCR.

1725/2005 Voltura n. 5577.1/2005 - Pratica n. BN0093753 in atti dal 30/06/2005

Situazione degli intestati dal 21/01/2004:

EUROFINANCIAL 93 S.R.L. sede in ROMA (RM) 03561071006 Proprietà 1000/1000 fino al 05/11/2002

DATI DERIVANTI DA: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/01/2004 - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE (ALL.TITOL.). Voltura n. 86.1/2004 - Pratica n. BN0014091 in atti dal 26/01/2004

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/01/2004 - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE (ALL.TITOL.). Voltura n. 87.1/2004 - Pratica n. BN0014092 in atti dal 26/01/2004

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/01/2004 - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE (ALL.TITOL.). Voltura n. 88.1/2004 - Pratica n. BN0014093 in atti dal 26/01/2004

Situazione degli intestati dal 05/12/2005:

Proprietà 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 05/12/2005 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 29896 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12325.1/2005 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 26/12/2005

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Benevento (BN) si rileva che il fabbricato è stato edificato concessione edilizia n. 2727 del 4 luglio 1991, e possiede il Certificato di abitabilità n. n.1077/23 del 17/10/1992, rilasciato dal Comune di Benevento.

7.1 Conformità catastale:

Corpo A - Appartamento F. 79 p.IIIa 317 sub 216 sito in Via Mariano Russo n. 33

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Realizzazione tramezzo divisorio nel bagno.

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per redazione di pratica DOCFA di aggiornamento per diversa distribuzione interna: € 500,00.

corpo B - Cantina F. 79 p.IIIa 317 sub 124 sito in Via Mariano Russo n. 33

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nessuna

7.2 Conformità urbanistica:

Corpo A - Appartamento F. 79 p.IIIa 317 sub 216 sito in Via Mariano Russo n. 33

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Realizzazione tramezzo divisorio nel bagno.

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per una CILA in sanatoria pari ad € 1.800,00

Corpo B - Cantina F. 79 p.la 317 sub 124 sito in Via Mariano Russo n. 33

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nessuna

Descrizione: di cui al punto A e B

Appartamento unifamiliare sito al piano primo di un condominio immobiliare denominato Condominio Via Mariano Russo 33 sito in Benevento (BN) alla Via Mariano Russo n. 33, identificato catastalmente al foglio 79, particella 317, subalterno 216, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 392,51. Al piano seminterrato dell'intero fabbricato è posta una cantina identificata catastalmente al foglio 79, particella 317, subalterno 124, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, superficie catastale 3 mq, rendita € 5,89.

Al condominio vi si accede mediante un cancello pedonale ed uno carrabile. L'intero parco è dotato di strade interne asfaltate e lungo le stesse vi sono dislocati dei posti auto all'aperto. Gli immobili oggetto della presente perizia trovano collocazione nell'edificio denominato "C", che si sviluppa per 5 piani in elevazione fuori terra collegati tra loro da scala interna e da ascensore, destinato a residenza, negozi, parcheggi, cantine e spazi di sosta.

La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento esterni con mattoni a faccia a vista, solai gettati in opera in cemento armato e laterizio; la copertura è piana.

L'appartamento è composto da sala pranzo, cucina, bagno e camera da letto, oltre corridoio e balcone.

I pavimenti sono in monocottura ed i rivestimenti in ceramica.

L'unico bagno risulta completo dotato di lavabo, wc, bidet e vasca con sanitari standard. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno con persiane avvolgibili in pvc. Gli intonaci interni sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione.

L'altezza interna è di m. 2,70.

La cantina presenta una pavimentazione in ceramica e porta di ingresso in lamiera di acciaio zincato; è presente l'impianto di illuminazione. L'altezza interna è di m. 3,30.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Tipologia di impianto	Caldaia con termosifoni in ghisa

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento (A)	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
Balcone (A)	sup lorda di pavimento	23,30	0,30	7,00
Cantina (B)	sup lorda di pavimento	3,00	0,50	1,50
		99,30		81,50

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

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basata sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 7) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 8) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 9) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 10) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 11) la situazione politica - sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 12) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona semi centrale del comune di BENEVENTO.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle vicinanze dell'immobile.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona semi centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del

reddito netto medio annuo.”

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest'analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni. Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 977,00 €/mq (richiesta € 88.000 – immobile di mq 90,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1.270 €/mq (richiesta € 165.000 – immobile di mq 130,00), con una richiesta media pari ad €\mq 1.123,50.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre del 2024, per la zona Semicentrale/Viale Principe di Napoli – Via dei Rettori per abitazioni civili in normale stato di manutenzione, riportano quotazioni con un minimo di 800,00 €/mq ed un massimo di 1.100,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 950,00 €/mq).

Ministero dell'Economia e delle Finanze
ITA ENG

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE%20PRINCIPE%20DI%20NAPOLI%20-%20VIA%20DE TORI

Codice zona: C3

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1100	L	3,9	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	850	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1000	1300	L	4	5	L

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

8. Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di Benevento (BN),

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,

Ufficio del registro di BENEVENTO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Benevento (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 977,00 €/mq (richiesta € 88.000 – immobile di mq 90,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1.270 €/mq (richiesta € 165.000 – immobile di mq 130,00), con una richiesta media pari ad €\mq 1.123,50.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, ed infine rilevando che

il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 1.000,00.

8. Valutazione corpi:

Corpi A e B - F. 79 p.lla 317 sub 185 e sub 93

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento (A)	73,00	€ 1.000,00	€ 73.000,00
Balcone (A)	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
Cantina (B)	1,50	€ 1.000,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo A			€ 80.000,00
Valore complessivo diritto e quota del corpo A			€ 80.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo B			€ 1.500,00
Valore complessivo diritto e quota del corpo B			€ 1.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento		80,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00
B - cantina		1,50	€ 21500,00	€ 1.500,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.700,00
---	-------------

Lotto: 3 – Complesso immobiliare sito in Benevento ALLA Contrada San Chirico f. 17 p.la 376 sub 7

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 10 gennaio 2024 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile al sig. . La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. Edoardo Volino, in data 10 febbraio 2024 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – Capannone industriale F. 17 p.lla 376 sub 7 sito alla Contrada San Chirico

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 376, subalterno 7, indirizzo Contrada San Chirico snc, piano S1 - T, comune Benevento, zona cens. 2, categoria D/8, rendita € 4.938,00

Confini: L'immobile confina

a nord con p.lla 373, 1537 e 1841

su tutti gli altri lati con la p.lla 76 su 6

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41°9'13.86"

EST 14°46'47.639"



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Capannone industriale per la conservazione dei surgelati sito al piano seminterrato e primo di uno stabile sito in Benevento (BN) alla Contrada San Chirico, identificato catastalmente al foglio 17, particella 376, subalterno 7, categoria D/8, rendita € 4.938,00.

Al Capannone vi si acceda tramite la corte comune identificata con la p.lla 376 sub 6 la quale a sua volta ha accesso diretto dalla strada statale 212 tramite un cancello.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato con muri di tamponamento esterni con mattoni forati e malta cementizia; la copertura è piana.

Il fabbricato è composto al piano seminterrato da uffici, wc, disimpegno, cella frigorifera; al piano terra da celle frigorifere oggi non in uso, wc, disimpieghi, ufficio.

L'immobile oggetto della presente procedura ed il compendio di cui esso fa parte, è stato realizzato con:

- licenza edilizia n. 936 del 25 gennaio 1968 per la costruzione di un capannone metallico;
- licenza edilizia n. 1594 del 20 aprile 1970 per la costruzione di un corpo di fabbrica in cemento armato;
- concessione edilizia in sanatoria n. 7678 del 21 ottobre 2003;
- certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Benevento col prot. n. 2753 del 17 luglio 2007.



Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

Importanti centri limitrofi: Pietrelcina.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Partenio, Parco regionale Taburno - Camposauro.

Attrazioni storiche: Arco Traiano, Centro storico, Chiesa di S. Sofia, Teatro Romano, Rocca dei Rottori, Duomo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus, Ferrovia

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla società srl in qualità di locatario con contratto di locazione stipulato in data 21/12/2021 con canone mensile pari ad € 1.500,00.

Registrato a Benevento il 29/12/2021.

Scadenza contrattuale 31/12/2028 con previsione di eventuale disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico:

nessuna

- Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

1. ISCRIZIONE del 04/04/2016 - Registro Particolare 309 Registro Generale 3229 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 46592/21190 del 31/03/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 26/03/2024 - Registro Particolare 3061 Registro Generale 3997 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 12/2024 del 10/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.**eventuali cause in corso:** nessuna**Attestazione Prestazione Energetica:** Si**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Situazione degli intestati dal 03/07/2003:Proprietà 1000/1000 fino al
07/04/2005

DATI DERIVANTI DA FUSIONE del 03/07/2003 Pratica n. 142964 in atti dal 03/07/2003 FUSIONE (n. 2199.1/2003)

Situazione degli intestati dal 07/04/2005:

DATI DERIVANTI DA Atto del 07/04/2005 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 12891 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3129.1/2005 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 11/04/2005

Situazione degli intestati dal 03/04/2013:

DATI DERIVANTI DA Atto del 07/04/2005 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 12891 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3129.1/2005 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 11/04/2005

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Benevento (BN) si rileva che il fabbricato è stato edificato con:

- licenza edilizia n. 936 del 25 gennaio 1968 per la costruzione di un capannone metallico;
- licenza edilizia n. 1594 del 20 aprile 1970 per la costruzione di un corpo di fabbrica in cemento armato;
- concessione edilizia in sanatoria n. 7678 del 21 ottobre 2003;
- certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Benevento col prot. n. 2753 del 17 luglio 2007.

7.1 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

piano seminterrato

- Realizzazione tramezzi divisori

Piano terra:

- non presente tettoia e locale servizi confinate con la SS 212;
- eliminazione tramezzi divisori guardiola;
- realizzazione di wc e ufficio con tramezzi divisori;
- aperture (porte e finestre) con distribuzione diversa da quanto previsto in progetto

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per redazione di pratica DOCFA di aggiornamento per diversa distribuzione interna: € 500,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

piano seminterrato:

- diversa distribuzione degli ambienti destinati a wc e servizi nel lato posteriore agli uffici;
- realizzazione porta ingresso in luogo della finestra nella zona wc e servizi;
- chiusura con tramezzi del vano scala;
- demolizione tramezzi divisori e nuovo tramezzo divisorio per zona adibita a cella frigorifera

piano terra:

- non presente tettoia e locale servizi confinate con la SS 212;
- eliminazione tramezzi divisori guardiola;
- realizzazione di wc e ufficio con tramezzi divisori;
- aperture (porte e finestre) con distribuzione diversa da quanto previsto in progetto.

Sulla p.lla 376 sub 6 bene comune non censibile è stata realizzata una tettoia

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per una SCIA in sanatoria per la modifica delle aperture e realizzazione di bagni e tramezzi pari a circa € 3.000,00 ed un CILA in sanatoria per la demolizione della tettoia e del corpo servizi pari a circa € 2.500,00

Descrizione: di cui al punto A - Capannone industriale F. 17 p.lla 376 sub 7 sito alla Contrada San Chirico

Capannone industriale per la conservazione dei surgelati sito al piano seminterrato e primo di uno stabile sito in Benevento (BN) alla Contrada San Chirico, identificato catastalmente al foglio 17, particella 376, subalterno 7, categoria D/8, rendita € 4.938,00.

Al Capannone vi si acceda tramite la corte comune identificata con la p.lla 376 sub 6 la quale a sua volta ha accesso diretto dalla strada statale 212 tramite un cancello.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato con muri di tamponamento esterni con mattoni forati e malta cementizia; la copertura è piana.

Il fabbricato è composto al piano seminterrato da uffici, wc, disimpegno, cella frigorifera; al piano terra da celle frigorifere oggi non in uso, wc, disimpegni, ufficio.

I pavimenti sono in ceramica ed i rivestimenti in ceramica; la pavimentazione degli ambienti adibiti a cella frigorifera è in cemento industriale. I divisori delle celle frigorifero sono realizzati con pannelli coibentati.

Gli infissi interni sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, le porte esterne in legno. Gli intonaci interni sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione.

L'altezza interna al piano seminterrato è di m. 3,00, mentre quella al piano terra è di m. 3.30.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Tipologia di impianto	Condizionatori solo negli uffici

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato	sup lorda di pavimento	466,00	1,00	466,00
Piano terra	sup lorda di pavimento	244,00	1,00	244,00
		710,00		710,00

--	--	--	--	--



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 13) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 14) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 15) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 16) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 17) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 18) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona periferica del comune di BENEVENTO.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle vicinanze dell'immobile.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona periferica.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest'analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 460,00 €/mq (richiesta € 390.000 – immobile di mq 846,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 875,00 €/mq (richiesta € 700.000 – immobile di mq 800,00), con una richiesta media pari a circa €\mq 665,00.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del



Territorio, per il primo semestre del 2024, per la zona Periferica/ZONA AGRICOLA - C.DA CA-
PODIMONTE, C.DA S. COLOMBA, C.DA PONTE DELLE TAVOLE per capannoni industriali in nor-
male stato di manutenzione, riportano quotazioni con un minimo di 350,00 €/mq ed un mas-
simo di 500,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 425,00 €/mq).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Periferica/ZONA AGRICOLA - C.DA CAPODIMONTE, C.DA S. COLOMBA, C.DA PONTE DELLE TAVOLE

Codice di zona: D1

Microzona catastale: n. 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	500	L	2,5	3	N

8. Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di Benevento (BN),
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
Ufficio del registro di BENEVENTO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Benevento (BN). In base alle indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo tra un minimo di 460,00 €/mq (richiesta € 390.000 – immobile di mq 846,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 875,00 €/mq (richiesta € 700.000 – immobile di mq 800,00), con una richiesta media pari a circa €\mq 665,00.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura e manutenzione una quotazione unitaria pari ad €/mq 600,00.

8. Valutazione corpi:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano seminterrato	466,00	€ 600,00	€ 279.600,00
Piano terra	244,00	€ 600,00	€ 146.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo A			€ 426.000,00
Valore complessivo diritto e quota del corpo A			€ 426.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

A – capannone industriale		710,00	€ 426.000,00	€ 426.000,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 420.000,00

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- allegato 1: catasto
- allegato 2: ispezione ipotecaria
- allegato 3: rilievo fotografico
- allegato 4: rilievo stato dei luoghi
- allegato 5: urbanistica
- allegato 6: indagini di mercato

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo rispettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. a resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:
08-05-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Lampariello