

---

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

promossa da: **I.A.C.P. della Provincia di Benevento**

contro:

N° Gen. Rep. **186/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Lotto 1, 002 - Lotto 2, 003 - Lotto 3, 004 - Lotto 4,**  
**005 - Lotto 5, 006 - Lotto 6, 007 - Lotto 7**

**Esperto alla stima:** Ing. Vito Petese  
**Codice fiscale:** PTSVTI47S27F262P  
**Studio in:** Via SS. Annunziata - Pietrelcina  
**Email:** m.tretola@edicomsrl.it  
**Pec:** vito.petese2468@pec.ordingbari.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Benevento (BN) – 82100

**Lotto:** 001 - Lotto 1

**Corpo:** Abitazione in Traversa via Torre della Catena n.24

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

( ), Fg.47, p.lla 223, sub. 60, indirizzo via Torre della Catena n.29, piano T, Comune di Benevento, categoria A/4, rendita catastale € 118,79, foglio 47, particella 223, subalterno 60, indirizzo Via Torre della Catena n.29, piano T, comune Benevento, categoria A/4, classe A, superficie 50, rendita € 118,79.

**Lotto:** 002 - Lotto 2

**Corpo:** Abitazione in via Porta Nuova n.10

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

( ), Fg.41, p.lla 4155, sub. 1, indirizzo via Porta Nuova n.13, piano T -1 e terrazzo, Comune di Benevento, categoria A/4, rendita catastale € 244,03 (Catastralmente risulta riferito al civico n.13 ma dal sopralluogo è emerso che l'ingresso del bene è al civico n.10 di Via Porta Nuova con l'accesso posto nel cortile interno, traversa via Porta Nuova), foglio 41, particella 4155, subalterno 1, comune Benevento.

**Corpo:** Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

( ), Fg.41, p.lla 4155, sub. 2, indirizzo via Porta Nuova n.15, piano T, Comune di Benevento, categoria C/2 rendita catastale € 401,55 (Catastralmente risulta riferito al civico n.15 ma dal sopralluogo è emerso che l'ingresso del bene è al civico n.8 e di via Porta Nuova), foglio 41, particella 4155, subalterno 2, comune Benevento

**Lotto:** 003 - Lotto 3

**Corpo:** Appartamento in via Pacevecchia n.5

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

( ) e ( ), Fg.90, p.lla 164, sub. 7, indirizzo via Porta Nuova n.5, piano T -1, Comune di Benevento, categoria A/2, rendita catastale € 1.074,23, foglio 90, particella 164, subalterno 7, comune Benevento

**Lotto:** 004 - Lotto 4

**Corpo:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

(50/1000) ( ), Fg.41, p.lla 4677, sub. 1, indirizzo via S. Borgia n.7, piano T, Comune di Benevento, categoria C/1, foglio 41, particella 4677, scheda catastale graffata alla 4188 sub 1, comune Benevento

(50/1000) ( ), Fg.41, p.lla 4188, sub. 1, indirizzo via S. Borgia n.7, piano T, Comune di Benevento, categoria C/1, foglio 41, particella 4188, subalterno 1, scheda catastale graffata alla 4677, comune Benevento



(50/1000) ( ), Fg.41, p.lla 4539, sub. 5, indirizzo via S. Borgia n.9, piano T, Comune di Benevento, categoria C/1, foglio 41, particella 4539, subalterno 5, comune Benevento

**Corpo:** Area Esterna in via S. Borgia n.5 derivante dalla soppressione della particella 4190 del foglio 41 del Comune di Benevento, a seguito di demolizione del fabbricato preesistente ha assunto i seguenti identificativi catastali.

**Categoria:** Bene futuro [F]

foglio 41, particella 4690, indirizzo via Borgia SNC, comune Benevento, categoria F01, consistenza 36

foglio 41, particella 4691, indirizzo via Borgia SNC, comune Benevento, categoria F01, consistenza 36

foglio 41, particella 4692, indirizzo via Borgia SNC, comune Benevento, categoria F01, consistenza 36

**Lotto:** 005 - Lotto 5

**Corpo:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.13

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

(50/1000) ( ), Fg.41, p.lla 4539, sub.1, indirizzo via S. Borgia n.9-11, piano T, Comune di Benevento, categoria C/1, foglio 41, particella 4539, subalterno 1, comune Benevento

**Lotto:** 006 - Lotto 6

**Corpo:** Abitazione in via Torre della Catena n.17

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

( ), Fg.47, p.lla 732, sub. 20, indirizzo via Torre della Catena n.17, piano 2 e S1, Comune di Benevento, categoria A/3, rendita catastale € 639,12, foglio 47, particella 732, subalterno 20, indirizzo Via Torre della Catena n.29, piano 2, comune Benevento, categoria A/3, classe 4, superficie 127, rendita € 639,12

**Corpo:** Locale deposito in via Giuseppe Cassella piano Terra

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 47, particella 731, subalterno 35, indirizzo via Giuseppe Cassella, piano T, comune Benevento, categoria C/2, classe 4, consistenza 35,00 mq, rendita € 112,07

**Bene:** - Amorosi (BN) – 82031

**Lotto:** 007 - Lotto 7

**Corpo:** Villino in Via Stazione n.9

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

( ), foglio 12, particella 958, comune Amorosi(BN)



**2. Stato di possesso****Bene:** - Benevento (BN) – 82100**Lotto:** 001 - Lotto 1**Corpo:** Abitazione in Traversa via Torre della Catena n.24**Possesso:** Occupato dal \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2021 per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile. Registrato a Benevento il 12/01/2021. Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/12/2023.**Lotto:** 002 - Lotto 2**Corpo:** Abitazione in via Porta Nuova n.10**Possesso:** Libero**Corpo:** Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8**Possesso:** Libero**Lotto:** 003 - Lotto 3**Corpo:** Appartamento in via Pacevecchia n.5**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_ figlio dell'esecutato a titolo gratuito.**Lotto:** 004 - Lotto 4**Corpo:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9**Possesso:** Occupato da Esercizio di ristorazione \_\_\_\_\_, con contratto di locazione**Corpo:** Area Esterna in via S. Borgia n.5**Possesso:** Occupato da Esercizio di ristorazione \_\_\_\_\_, con contratto di locazione**Lotto:** 005 - Lotto 5**Corpo:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.13**Possesso:** Occupato da Attività artigianale di liuteria- sig. \_\_\_\_\_, con contratto di locazione**Lotto:** 006 - Lotto 6**Corpo:** Abitazione al piano secondo e cantinola al seminterrato in via Torre della Catena n.17**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Corpo:** Locale deposito in via Giuseppe Cassella piano Terra**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Bene:** - Amorosi (BN) – 82031**Lotto:** 007 - Lotto 7**Corpo:** Villino in Via Stazione n.9, Amorosi (BN)**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - Lotto 1

**Corpo:** Abitazione in Traversa via Torre della Catena n.24

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Lotto 2

**Corpo:** Abitazione in via Porta Nuova n.10

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - Lotto 3

**Corpo:** Appartamento in via Pacevecchia n.5

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 004 - Lotto 4

**Corpo:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Area Esterna in via S. Borgia n.5

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 005 - Lotto 5

**Corpo:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.13

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 006 - Lotto 6

**Corpo:** Abitazione e cantinola in via Torre della Catena n.17

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Locale deposito in via Giuseppe Cassella piano Terra

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Beni:** - Amorosi (BN) - 82031

**Lotto:** 007 - Lotto 7

**Corpo:** Villino in Via Stazione n.9, Amorosi (BN)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Benevento (BN) – 82100

**Lotto:** 001 - Lotto 1 - Nessuno

**Lotto:** 002 - Lotto 2 - Nessuno



**Lotto:** 003 - Lotto 3 - Nessuno

**Lotto:** 004 - Lotto 4 - Nessuno

**Lotto:** 005 - Lotto 5 - Nessuno

**Lotto:** 006 - Lotto 6 - Nessuno

**Beni:** - Amorosi (BN) – 82031

**Lotto:** 007 - Lotto 7 - Nessuno

## 5 Comproprietari

**Beni:** - Benevento (BN) – 82100

**Lotto:** 001 - Lotto 1

**Corpo:** Abitazione in Traversa via Torre della Catena n.24

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Lotto 2

**Corpo:** Abitazione in via Porta Nuova n.10

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Lotto 3

**Corpo:** Appartamento in via Pacevecchia n.5

Comproprietari: nata a Benevento il

**Lotto:** 004 - Lotto 4

**Corpo:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9

Comproprietari:

**Corpo:** Area Esterna in via S. Borgia n.5

Comproprietari:

**Lotto:** 005 - Lotto 5

**Corpo:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.13

Comproprietari:

**Lotto:** 006 - Lotto 6

**Corpo:** Abitazione in via Torre della Catena n.17

Comproprietari: nata a Lapio (AV) il

**Corpo:** Locale deposito in via Giuseppe Cassella piano Terra

Comproprietari: nata a Lapio (AV) il



**Beni:** - Amorosi (BN) – 82031

**Lotto:** 007 - Lotto 7

**Corpo:** Villino in Via Stazione n.9

Comproprietari: nata a Telese Terme (BN)

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Benevento (BN) – 82100

**Lotto:** 001 - Lotto 1

**Corpo:** Abitazione in Traversa via Torre della Catena n.24

**Misure Penali:** SI

**Lotto:** 002 - Lotto 2

**Corpo:** Abitazione in via Porta Nuova n.10

**Misure Penali:** SI

**Corpo:** Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8

**Misure Penali:** SI

**Lotto:** 003 - Lotto 3

**Corpo:** Appartamento in via Pacevecchia n.5

**Misure Penali:** SI

**Lotto:** 004 - Lotto 4

**Corpo:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9

**Misure Penali:** SI

**Corpo:** Area Esterna in via S. Borgia n.5

**Misure Penali:** SI

**Lotto:** 005 - Lotto 5

**Corpo:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.13

**Misure Penali:** SI

**Lotto:** 006 - Lotto 6

**Corpo:** Abitazione in via Torre della Catena n.17

**Misure Penali:** SI

**Corpo:** Locale deposito in via Giuseppe Cassella piano Terra

**Misure Penali:** SI

**Beni:** - Amorosi (BN) - 82031

**Lotto:** 007 - Lotto 7

**Corpo:** Villino in Via Stazione n.9

**Misure Penali:** SI



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Benevento (BN) – 82100

**Lotto:** 001 - Lotto 1

**Corpo:** Abitazione in Traversa via Torre della Catena n.24  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Lotto 2

**Corpo:** Abitazione in via Porta Nuova n.10  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Lotto 3

**Corpo:** Appartamento in via Pacevecchia n.5  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Lotto 4

**Corpo:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Area Esterna in via S. Borgia n.5  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005 - Lotto 5

**Corpo:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.13  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006 - Lotto 6

**Corpo:** Abitazione in via Torre della Catena n.17  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Locale deposito in via Giuseppe Cassella piano Terra  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - Amorosi (BN) - 82031

**Lotto:** 007 - Lotto 7

**Corpo:** Villino in Via Stazione n.9  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - Lotto 1

**Valore complessivo intero:** 26.500,00€

**Lotto:** 002 - Lotto 2

**Valore complessivo intero:** 100.857,50€

**Lotto:** 003 - Lotto 3



**Valore complessivo intero:** 86.550,00€

**Lotto:** 004 - Lotto 4

**Valore complessivo intero:** 82.795,00€

**Lotto:** 005 - Lotto 5

**Valore complessivo intero:** 35.750,00€

**Lotto:** 006 - Lotto 6

**Valore complessivo intero:** 72.587,50€

**Bene:** - Amorosi (BN) - 82031

**Lotto:** 007 - Lotto 7

**Valore complessivo intero:** 139.870,75€



Beni in **Benevento (BN)**  
Località/Frazione

**Lotto: 001 - Lotto 1**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Abitazione in Traversa via Torre della Catena n.24.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Torre della Catena n.29**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ( ), Fg.47, p.lla 223, sub. 60, indirizzo via Torre della Catena n.29, piano T, Comune di Benevento, categoria A/4, rendita catastale € 118,79, foglio 47, particella 223, subalterno 60, indirizzo Via Torre della Catena n.29, piano T, comune Benevento, categoria A/4, classe A, superficie 50, rendita € 118,79

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione dei vani interni.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica catastale per diversa distribuzione dei vani interni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Rispetto all'ultima planimetria presente in atti, l'immobile manifesta delle difformità poiché è stato demolito il vano bagno di talché l'area risultante è stata annessa al soggiorno con la realizzazione di un angolo cottura. In luogo del vano adibito a cucina è stato realizzato un bagno.

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

Caratteristiche zona: Semicentrale Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni. Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** Residenziale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** dal \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2021 per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile.  
Registrato a Benevento il 12/01/2021  
Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/12/2023

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Misure penali:**

Descrizione onere: DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO EMESSO DALLA SEZIONE GIURISDIZIONALE CORTE DEI CONTI CAMPANA, IN DATA 28/11/2005, TRASCritto IL 05/12/2005 AL N°374 R.P. A FAVORE DELL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI BENEVENTO

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE; A rogito di NOTAIO MARIO IANNELLA in data 26/11/2002 ai nn. 11925.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in Traversa via Torre della Catena n.24

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

**Spese di gestione condominiale:** Informazioni non dichiarate dal proprietario e non rinvenute dal sottoscritto.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Informazioni non dichiarate dal proprietario e non rinvenute dal sottoscritto.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Informazioni non dichiarate dal proprietario e non rinvenute dal sottoscritto.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Informazioni non dichiarate dal proprietario e non rinvenute dal sottoscritto.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 25/10/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:



Intestazione: Risposta alla richiesta di accesso agli atti per licenza edilizia dei beni in oggetto: L'UTC del Comune di Benevento (Settore Urbanistica) riferisce che

NOTE: L'UTC del Comune di Benevento (Settore Urbanistica) riferisce che "i titoli edilizi non sono nella disponibilità di questo ente". "Nei caso di specie, il titolo edilizio è addirittura anteriore al 1967, epoca in cui non era necessario lo stesso, per ritenere legittimo un immobile". (cfr. Allegato alla presente perizia TITOLI EDILIZI).

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione dei vani interni  
Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia per diversa distribuzione dei vani interni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Rispetto ai titoli edilizi forniti dall'U.T.C. del Comune di Benevento allo scrivente e dall'ultima planimetria presente in atti, l'immobile manifesta delle difformità poichè è stato demolito il vano bagno di talchè l'area risultante è stata annessa al soggiorno con la realizzazione di un angolo cottura. In luogo del vano adibito a cucina, è stato realizzato un bagno.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC - Piano Urbanistico Comunale
Zona omogenea:	A2
Norme tecniche di attuazione:	Zona del tipo A2, costituita da unità edilizie, spazi pubblici e viabilità locale, definenti il "tessuto ordinario" ad uso prevalentemente residenziale del nucleo insediativo storico stratificato dell'agglomerato urbano;
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione in Traversa via Torre della Catena n.24**

L'immobile è posizionato in una zona semi-centrale posta a ridosso del fiume Sabato. L'Immobile è posto, secondo PUC, all'interno di una zona di tipo A2. La zona A2 è un tessuto insediativo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del



centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati antichi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico.

L'immobile è un'abitazione al piano terra, attualmente è occupato.

L'accesso all'immobile avviene attraverso un cortile il cui ingresso è posto su via Torre della Catena.

Il locale ha le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti realizzati con mattonelle in graniglia di marmo dai colori beige o grigio;
- Intonaci del tipo civile liscio con finitura a idropittura,
- Impianto elettrico;
- Impianto di condizionamento del tipo split a parete;
- Porta di ingresso in legno con sopra luce in vetro
- Porte interne in legno verniciato bianco e con inserto in vetro smerigliato e porta a soffietto in pvc;
- Finestre in vetro e legno con tapparelle;
- Sanitari in vetrochina bianca.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,33

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta uno stato manutentivo mediocre, con finiture datate ed evidenti segni di ammaloramento.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Pompa di calore del tipo split a parete
Note	Non pervenuta

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non pervenuta



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è considerata la superficie commerciale al lordo delle murature interne e al lordo delle murature di confine verso l'esterno sino ad uno spessore di 50 cm. Le murature di divisione tra le unità contigue sono state considerate al 50% sino ad una massimo di 25 cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Economica	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
		<b>50,00</b>		<b>50,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I semestre - 2022

Zona: Benevento -ZONA URBANA SEMICENTRALE - VIALE PRINCI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Catasto di Benevento (BN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento (BN);

Uffici del registro di Benevento (BN);

Ufficio tecnico di Benevento (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento (BN).

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione in Traversa via Torre della Catena n.24. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



Abitazione Economica	50,00	€ 700,00	€ 35.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.000,00
stato manutentivo mediocre e finiture vetuste detrazione del 20.00%			€ -7.000,00
Pratiche catastali, edilizie, oneri professionali, sanzioni, detrazione di €			€ -1.500,00
Valore corpo			€ 26.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.500,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione in Traversa via Torre della Catena n.24	Abitazione di tipo popolare [A4]	50,00	€ 26.500,00	€ 26.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 26.500,00

**Lotto: 002 - Lotto 2**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Abitazione in via Porta Nuova n.10.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Porta Nuova n.10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ( ), Fg.41, p.la 4155, sub. 1, indirizzo via Porta Nuova n.13, piano T-1 e terrazzo, Comune di Benevento, categoria A/4, rendita catastale € 244,03 (Catastalmente risulta riferito al civico n.13 ma dal sopralluogo è emerso che l'ingresso del bene è posto al civico n.10 di Via Porta Nuova con l'accesso posto nel cortile interno, traversa via Porta Nuova), foglio 41, particella 4155, subalterno 1, comune Benevento

Confini: Confina con le di particelle 4679, 4154, 4156 e con via di Porta Nuova

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta non conforme catastalmente



data la realizzazione di un vano cucina che sostituisce il terrazzo del primo piano, mentre il secondo piano non è attualmente accatastato e consta di due vani, un bagno e di un terrazzo di copertura.

Regularizzabili mediante: Presentazione di pratica catastale docfa

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di pratica catastale per diversa distribuzione degli spazi interni al primo piano e ampliamento per la chiusura del terrazzo al primo piano e per la realizzazione del secondo piano

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Diversa distribuzione degli spazi interni al primo piano e ampliamento per la chiusura del terrazzo al primo piano e per la realizzazione dell'intero secondo piano

**Identificativo corpo: Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Porta Nuova n.8**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ( ), Fg.41, p.lla 4155, sub. 2, indirizzo via Porta Nuova n.15, piano T, Comune di Benevento, categoria C/2 rendita catastale € 401,55 (Catastalmente risulta riferito al civico n.15 ma dal sopralluogo è emerso che l'ingresso del bene è posto al civico n.8 di via Porta Nuova), foglio 41, particella 4155, subalterno 2, comune Benevento

Confini: Confina con le di particelle 4679, 4154, 4156 e con via di Porta Nuova

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Caratteristiche zona: Semicentrale Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni. Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Abitazione in via Porta Nuova n.10**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN), via Porta Nuova n.10**



Libero

**Identificativo corpo: Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN), via Porta Nuova n.8**  
 Libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### - Misure penali:

Descrizione onere: DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO EMESSO DALLA SEZIONE GIURISDIZIONALE CORTE DEI CONTI CAMPANA, IN DATA 28/11/2005, TRASCritto IL 05/12/2005 AL N°374 R.P. A FAVORE DELL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI BENEVENTO

##### - Altra limitazione:

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE; A rogito di NOTAIO MARIO IANNELLA in data 26/11/2002 ai nn. 11925.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SOCIETA' COOP RESP LIM contro ; Derivante da: MUTUO IPOTECARIO; A rogito di NOTAIO MARIO IANNELLA in data 09/06/1997 ai nn. 360; Importo ipoteca: L. 300000000.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in via Porta Nuova n.10

##### - Misure penali:

Descrizione onere: DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO EMESSO DALLA SEZIONE GIURISDIZIONALE CORTE DEI CONTI CAMPANA, IN DATA 28/11/2005, TRASCritto IL 05/12/2005 AL N°374 R.P. A FAVORE DELL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI BENEVENTO

##### - Altra limitazione:

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE; A rogito di NOTAIO MARIO IANNELLA in data 26/11/2002 ai nn. 11925.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SOCIETA' COOP RESP LIM contro ; Derivante da: MUTUO IPOTECARIO; A rogito di NOTAIO MARIO IANNELLA in data 09/06/1997 ai nn. 360; Importo ipoteca: L. 300000000.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8

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

**Spese di gestione condominiale:** Non specificate dal creditore e non rinvenute dal sottoscritto

**Identificativo corpo: Abitazione in via Porta Nuova n.10**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN), via Porta Nuova n.8**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non specificate dal creditore e non rinvenute dal sottoscritto

**Millesimi di proprietà:** Non specificato



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

**Identificativo corpo:** Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN), via Porta Nuova n.8**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non specificate dal creditore e non rinvenute dal sottoscritto  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 25/10/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in via Porta Nuova n.10

**Titolare/Proprietario:** dal 25/10/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Porta Nuova n.10**  
Numero pratica: 37/A pratica n.220/1956 presentata al Comune di Benevento approvato con delibera di giunta del 02/03/1956  
Intestazione: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Richiesta di Ampliamento fabbricati della ditta: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ Og-  
getto: Ampliamento costruzione esistente  
Oggetto: nuova costruzione  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in via Porta Nuova n.10 (cfr. Allegato alla presente perizia TITOLI EDILIZI).



**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Porta Nuova n.8**

Numero pratica: 37/A pratica n.220/1956 presentata al Comune di Benevento approvato con delibera di giunta del 02/03/1956

Intestazione: e

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Richiesta di Ampliamento fabbricati della ditta: e Og-

getto: Ampliamento costruzione esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/12/1955.

Rilascio in data 02/03/1956

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8 (cfr. Allegato alla presente perizia TITOLI EDILIZI).

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, non è conforme ai titoli edilizi rilasciati allo scrivente dall'U.T.C. del Comune di Benevento.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità

Descrizione delle opere da sanare: La pratica di accertamento di conformità si rende necessaria per regolarizzare le eventuali opere conformi ai regolamenti edilizi ed urbanistici e di converso all'eliminazione delle opere difformi dai predetti regolamenti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Rispetto allo stato di fatto ed ai titoli pervenuti allo scrivente da parte dell'U.T.C. del Comune di Benevento, non vi sono pratiche edilizie che attestino la legittimità della realizzazione del vano verandato al primo piano e dell'intero secondo piano. Tale mancanza risulta anche dalla consultazione della planimetria catastale presente in atti.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in via Porta Nuova n.10

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi forniti allo scrivente dall'UTC del Comune di Benevento.

Regolarizzabili mediante: Cila

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione dei due bagni presenti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Rispetto allo stato di fatto ed ai titoli pervenuti allo scrivente da parte dell'U.T.C. del Comune di Benevento, non vi sono pratiche edilizie che attestino la legittimità della realizzazione del locale bagno presente nel vano deposito frontistante la strada al civico n.8. Tale mancanza risulta anche dalla consultazione della planimetria catastale presente in atti.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8

**7.2 Conformità urbanistica:**



**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	PUC - Piano Urbanistico Comunale
Zona omogenea:	A2
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in via Porta Nuova n.10

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	PUC - Piano Urbanistico Comunale
Zona omogenea:	A2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione in via Porta Nuova n.10**

L'immobile è posizionato in una zona semicentrale posta a ridosso del centro storico. L'immobile è posto, secondo PUC, all'interno di una zona di tipo A2. La zona A2 è un tessuto insediativo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati antichi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico.

L'immobile è attualmente disabitato.

L'accesso all'immobile avviene attraverso un cortile con accesso da civico n.10 di via Porta Nuova.

Al piano terra è presente un unico vano con scala e vano sottoscala.

Al primo piano sono presenti 3 vani, di cui uno con affaccio e balcone su via Porta Nuova, un bagno ed una cucina verandata non assentita, con affaccio su cortile interno (trav. Via Porta Nuova)

Al secondo piano, non assentito, sono presenti 3 vani con altezza di 2,41m con affaccio su terrazzo ultimo piano ed un wc con accesso da predetto terrazzo esterno.

L'abitazione ha le seguenti finiture/dotazioni:



- Pavimenti realizzati con mattonelle in graniglia di marmo e cemento dai colori grigi e rosso e pavimentazione ceramica;
- Intonaci del tipo civile liscio con finitura a idropittura dalle tinte chiare nei bagni e dai colori caldi in altri vani,
- Impianto elettrico;
- Porta di ingresso in ferro verniciato a due battenti;
- Porte interne in legno tamburato laccato;
- Finestre in vetro e legno con scuri in legno;
- Sanitari in vetrochina bianca.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **173,00**

E' posto al piano: Terra, primo piano e piano secondo e terrazzo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 3,15 al piano terra e primo e 2,42 m. nei vani del secondo piano

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in stato di abbandono, con estesi fenomeni di degrado delle finiture.

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

Esiste impianto elettrico	SI MA NON FUNZIONANTE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO
Impianto a norma	NO
Note	NON PERVENUTA

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Piano terra	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Abitazione Piano 1	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00



Terrazzo e balcone Piano 1	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
Terrazzo	sup lorda di pavimento	68,00	0,10	6,80
		<b>173,00</b>		<b>106,55</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I semestre - 2022

Zona: B1 Semicentrale/Centro Storico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenza

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 750

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8**

L'immobile è posizionato in una zona semicentrale posta a ridosso del centro storico. L'immobile è posto, secondo PUC, all'interno di una zona di tipo A2. La zona A2 è un tessuto insediativo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati antichi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico.

L'immobile è attualmente disabitato.

L'accesso all'immobile avviene attraverso la luce d'ingresso posta al civico n.8 di via Porta Nuova.

Al piano terra sono presenti 3 vani.

Il locale ha le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti realizzati con mattonelle in graniglia di marmo dai colori grigi e pavimentazione ceramica;
- Intonaci del tipo civile liscio con finitura a idropittura dalle tinte chiare e dai colori caldi in altri vani,
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Porta di ingresso con serranda metallica a rullo ed infisso in alluminio verniciato bianco e vetro trasparente;
- Porte interne in legno tamburato e con inserto in vetro smerigliato;
- Finestre in vetro;
- Sanitari in vetrochina.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: Terra, primo piano e piano secondo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 3,15 al piano terra e primo e 2,42 m. nei vani del secondo piano

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI MA NON FUNZIONANTE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO
Impianto a norma	NO

##### Riscaldamento:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bottega/Magazzino	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		<b>70,00</b>		<b>70,00</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I semestre - 2022

Zona: Semicentrale/ZONA URBANA SEMICENTRALE - VIALE PRIN

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900



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

Catasto di Benevento (BN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento (BN);

Uffici del registro di Benevento (BN);

Ufficio tecnico di Benevento (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento (BN).

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione in via Porta Nuova n.10. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.257,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione Piano terra	15,00	€ 650,00	€ 9.750,00
Abitazione Piano 1	83,00	€ 650,00	€ 53.950,00
Terrazzo e balcone Piano 1	1,75	€ 650,00	€ 1.137,50
Terrazzo	6,80	€ 650,00	€ 4.420,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.257,50
Pratiche catastali, edilizie, oneri professionali, sanzioni ed opere edili. detra-			€ -10.000,00
Valore corpo			€ 59.257,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.257,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.257,50

**Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bottega/Magazzino	70,00	€ 700,00	€ 49.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.000,00
stato manutentivo detrazione del 10.00%			€ -4.900,00
Pratiche catastali, edilizie, oneri professionali, sanzioni ed opere edili. detra-			€ -2.500,00
Valore corpo			€ 41.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione in via Porta Nuova n.10	Abitazione di tipo popolare [A4]	106,55	€ 59.257,50	€ 59.257,50



Magazzino-Bottega in via Porta Nuova n.8	Magazzini e locali di deposito [C2]	70,00	€ 41.600,00	€ 41.600,00
------------------------------------------	-------------------------------------	-------	-------------	-------------

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 100.857,50

**Lotto: 003 - Lotto 3**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento in via Pacevecchia n.5.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Pacevecchia n.5**

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

a Benevento il - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ( ), e , Fg.90, p.IIa 164, sub. 7, indirizzo via Porta Nuova n.5, pia-no T -1, Comune di Benevento, categoria A/2, rendita catastale € 1.074,23, foglio 90, particella 164, subalterno 7, comune Benevento

Confini: Confina con le di particelle 4679, 4154, 4156 e con via di Porta Nuova

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica catastale docfa

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di pratica catastale per diversa distribuzione degli spazi interni interni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Caratteristiche zona: Zona residenziale semiperiferica Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni. Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi buoni.



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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** figlio del debitore.

Note: L'immobile risultava occupato all'atto del sopralluogo dal sig. , figlio dell'e-secutato , e dalla sua famiglia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Misure penali:

Descrizione onere: DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO EMESSO DALLA SEZIONE GIURISDIZIONALE CORTE DEI CONTI CAMPANA, IN DATA 28/11/2005, TRASCRITTO IL 05/12/2005 AL N°374 R.P. A FAVORE DELL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI BENEVENTO

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE; A rogito di NOTAIO MARIO IANNELLA in data 26/11/2002 ai nn. 11925.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento in via Pacevecchia n.5

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Informazioni non dichiarate dal debitore e non rinvenute dal sottoscritto.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Informazioni non dichiarate dal debitore e non rinvenute dal sottoscritto.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Informazioni non dichiarate dal debitore e non rinvenute dal sottoscritto.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 25/10/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In



forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. n°714 Div. IV

Intestazione: Ditta

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Licenza Edilizia n.1280 approvata dalla commissione edilizia in data 27.08.1968 in variante della Licenza Edilizia n.692 del 13/02/1967 rilasciata dal sindaco del Comune di Benevento

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: E' presente solo la data d'invio

Intestazione: Comunicazione di opere interne ex art.26 legge 47/85

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Opere interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/06/1986. (cfr. Allegato alla presente perizia TITOLI EDILIZI).

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	PUC - Piano Urbanistico Comunale
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Secondo art. 91 del PUC le Zone B1 prevedono: per le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del PEEP, rimangono comunque in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissati a carico degli enti e dei soggetti assegnatari nelle specifiche convenzioni, in particolare dovranno essere garantite le modalità di utilizzazione pubblica complessiva ed unitaria di aree private (verde, porticati e percorsi) già previste dai piani di zona. E' pertanto vietata la privatizzazione, con recinzioni o chiusure, di tali spazi. Comune di Benevento Assessorato all'Urbanistica – Ufficio di Piano PUC piano urbanistico comunale – Norme Tecniche QUADRO NORMATIVO DI TESTO Versione 01_2013 integrata con



	le prescrizioni di cui all'Allegato B (verifica di compatibilità) della provincia Pagina 2 di 2 Adozione: Delibera di C.C. n. 27 del 27.07.2011 Approvazione: Decreto Presidente G.P. n. 54 del 06.12.2012 1 bis. Ogni intervento ricadente nelle aree libere delle zone B1 di cui al precedente 1° comma può essere autorizzato solo dopo la conclusione di ogni giudizio eventualmente esistente e/o pendente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento in via Pacevecchia n.5**

L'immobile è posizionato in una zona semiperiferica posta a ridosso del centro storico. L'Immobile è posto, secondo PUC, all'interno di una zona di tipo B1. La zona B è una zona edificata a larga prevalenza residenziale totalmente o parzialmente, assoggettabile a processi di conservazione, di razionalizzazione dell'esistente e a nuovi insediamenti. E' suddivisa in zone del tipo B1 e B2.

L'edificio entro cui è inserito l'appartamento consta di sei livelli fuori terra ed il piano terra è costituito ed occupato da vani commerciali (con vetrine presenti su via Pacevecchia) e vani deposito (che affacciano sulle aree private).

L'accesso all'immobile avviene attraverso una strada privata con accesso da via Pacevecchia.

Al piano terra nei pressi dell'androne di accesso agli appartamenti è presente un vano deposito pertinenza dell'abitazione in narrazione, con un'altezza di 2,60 m.

Al primo piano è presente l'unità immobiliare. Salendo la scala in linea dell'androne e arrivati sul pianerottolo è possibile accedere per tramite di una porta a due ante all'immobile *de quo*.

L'appartamento è diviso in due zone d'utilizzo: una zona impiegata come studio professionale ed una ad abitazione. L'intera unità è costituita da 6 vani, 2 bagni, lavanderia ed un'ampia zona di distribuzione. L'immobile ha tre balconi che affacciano su via Pacevecchia ed uno su proprietà privata.

Il bene ha le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti realizzati con piastrelle ceramiche dal colore bianco, grigio e beige;
- Intonaci del tipo civile liscio con finitura a idropittura dalle tinte chiare;
- Impianto di riscaldamento con elementi radianti;
- Climatizzazione con split a muro;
- Impianto elettrico;
- Impianto idrico sanitario;
- Porta di ingresso con serratura di sicurezza;
- Porte interne pannellate in legno tamburato laccato e con inserto in vetro o porte vetrate;
- Finestre e portefinestre in vetro e legno;
- Sanitari in vetrochina bianca e beige.



**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

nata a Benevento il

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **231,00**

E' posto al piano: Terra (locale deposito) e primo piano (appartamento)

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,60 al piano terra e al primo piano 2,96 m.

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

Stato di manutenzione generale: buono

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Conformità non rinvenute

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Conformità non rinvenute

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Conformità non rinvenute

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Civile	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
Balconi	sup lorda di pavimento	26,00	0,25	6,50
Locale Deposito piano Terra	sup lorda di pavimento	35,00	0,50	17,50
		<b>231,00</b>		<b>194,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I semestre - 2022

Zona: Semicentrale/ZONA URBANA SEMICENTRALE - VIALE PRIN

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenza

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

Catasto di Benevento (BN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento (BN);

Uffici del registro di Benevento (BN);

Ufficio tecnico di Benevento (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento (BN).

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento in via Pacevecchia n.5. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 173.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione Civile	170,00	€ 900,00	€ 153.000,00
Balconi	6,50	€ 900,00	€ 5.850,00
Locale Deposito piano Terra	17,50	€ 900,00	€ 15.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 174.600,00
Pratiche catastali, oneri professionali, sanzioni . detrazione di € 1500.00			€ -1.500,00
Valore corpo			€ 173.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 173.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.550,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in via Pacevecchia n.5	Abitazione di tipo civile [A2]	194,00	€ 173.100,00	€ 86.550,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 86.550,00

**Lotto: 004 - Lotto 4**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Negozio-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via S.Borgia n.5-7-9**

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (50/1000) ( ), Fg.41, p.IIa 4677, sub. 1, indirizzo via S. Borgia n.7, piano T, Comune di Benevento, categoria C/1, foglio 41, particella 4677, scheda catastale graffata alla 4188 sub 1, comune Benevento

Confini: Confina con le di particelle 4688,4689,4347,4692,4539

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (50/1000) ( ), Fg.41, p.IIa 4188, sub. 1, indirizzo via S. Borgia n.7, piano T, Comune di Benevento, categoria C/1, foglio 41, particella 4188, subalterno 1, scheda catastale graffata alla 4677, comune Benevento

Confini: Confina con le di particelle 4688,4689,4347,4692,4539,4677

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (50/1000) ( ), Fg.41, p.IIa 4539, sub. 5, indirizzo via S. Borgia n.9, piano T, Comune di Benevento, categoria C/1, foglio 41, particella 4539, subalterno 5, comune Benevento

Confini: Confina con le di particelle 4688,4689,4347,4692,4188

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile non risulta conforme alla planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale docfa

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di pratica catastale per diversa distribuzione degli spazi interni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: Area Esterna in via S. Borgia n.5.**

**Bene futuro [F] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via S.Borgia n.5-7-9**

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 41, particella 4690, indirizzo via Borgia SNC, comune Benevento, categoria F01, consistenza 36

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 41, particella 4691, indirizzo via Borgia SNC, comune Benevento, categoria F01, consistenza 36

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 41, particella 4692, indirizzo via Borgia SNC, comune Benevento, categoria F01, consistenza 36

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile non risulta conforme alla planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica catastale per diversa distribuzione dei vani interni

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Caratteristiche zona: Centrale Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.  
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Negozio-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Benevento (BN), via S.Borgia n.5-7-9**

**Occupato** da Esercizio di ristorazione , con contratto di locazione

**Identificativo corpo: Area Esterna in via S. Borgia n.5**

**Bene futuro [F] sito in Benevento (BN), via S.Borgia n.5-7-9**



**Occupato** da Esercizio di ristorazione  
zione

, con contratto di loca-

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Misure penali:**

Descrizione onere: DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO EMESSE DALLA SEZIONE GIURISDIZIONALE CORTE DEI CONTI CAMPANA, IN DATA 28/11/2005, TRASCRITTO IL 05/12/2005 AL N°11376 R.P. A FAVORE DELL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI BENEVENTO

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9

**- Misure penali:**

Descrizione onere: DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO EMESSE DALLA SEZIONE GIURISDIZIONALE CORTE DEI CONTI CAMPANA, IN DATA 28/11/2005, TRASCRITTO IL 05/12/2005 AL N°11376 R.P. A FAVORE DELL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI BENEVENTO

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Esterna in via S. Borgia n.5

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

**Spese di gestione condominiale:** Informazioni non dichiarate dal debitore e non rinvenute dal sottoscritto.

**Identificativo corpo:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9

**Negozi, botteghe [C1] sito in Benevento (BN), via S.Borgia n.5-7-9**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Informazioni non dichiarate dal debitore e non rinvenute dal sottoscritto.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Informazioni non dichiarate dal debitore e non rinvenute dal sottoscritto.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Informazioni non dichiarate dal debitore e non rinvenute dal sottoscritto.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Area Esterna in via S. Borgia n.5

**Bene futuro [F] sito in Benevento (BN), via S.Borgia n.5-7-9**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Informazioni non dichiarate dal debitore e non rinvenute dal sottoscritto.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Informazioni non dichiarate dal debitore e non rinvenute dal sottoscritto.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Informazioni non dichiarate dal debitore e non rinvenute dal sottoscritto.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato



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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**50/100** di - **Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale:  
**50/100** di - Tipologia del diritto: piena Proprietà

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Negozi, botteghe [C1] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via S.Borgia n.5-7-9**

Numero pratica: Comune di Benevento Prot. n.78714/2001

Intestazione: Ditta e

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: la pratica edilizia è stata fornita allo scrivente dall'esecutato sig. , all'UTC del Comune di Benevento non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia autorizzativa riferibile all'immobile. (cfr. Allegato alla presente perizia TITOLI EDILIZI).

Per lavori: Denuncia di Inizio dell'attività, ai sensi e per gli effetti della legge 23.12.1996 N.662 e successive modificazioni ed integrazioni. DPR n.37/01 e legge Regionale 28.11.2001 n.19 per la esecuzione di

NOTE: Descrizione opere: - Intervento su pareti divisorie; - Spostamento dei bagni in un unico vano, diviso per uomini, donne e disabili; - Realizzazione di forno in muratura; - Canalizzazione scarichi forno e cucina; - Posa di nuova pavimentazione interna ed esterna previo svellimento precedente; - Revisione di infissi; - Realizzazione di intonaci e tinteccature; - Nuovi impianti idrici ed elettrici; - Impianto di climatizzazione con pompa di calore e fan-coils; - Messa a dimora di nuove piante nell'area giardino. (cfr. Allegato alla presente perizia TITOLI EDILIZI).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9

### **Negozi, botteghe [C1] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via S.Borgia n.5-7-9**

Numero pratica: prot. 78781 del 29/07/2022

Intestazione: Risposta alla richiesta di accesso agli atti per licenza edilizia dei beni in oggetto (Fg.41 p.IIIa 4677).

Note tipo pratica: In risposta alla richiesta di accesso agli atti, l'UTC del Comune di Benevento asserisce quanto segue: "...il titolo edilizio è addirittura anteriore al 1967, epoca in cui non era necessario lo stesso, per ritenere legittimo l'immobile." ... "..." ciò posto ai fini dell'individuazione dello stato legittimo si applica l'art. 9 bis del Dpr 380 2001, per come modificato dalla legge n. 120/22"

NOTE: L'UTC del Comune di Benevento (Settore Urbanistica) riferisce che "i titoli edilizi non sono nella disponibilità di questo ente". "Nei caso di specie, il titolo edilizio è addirittura anteriore al 1967, epoca in cui non era necessario lo stesso, per ritenere legittimo un immobile". (cfr. Allegato alla presente perizia TITOLI EDILIZI).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9

### **Bene futuro [F] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via S.Borgia n.5-7-9**

Numero pratica: Prot. Gen. Comune di Benevento 025705 del 11.05.2004

Intestazione: Ditta (comproprietario)

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: la pratica edilizia è stata fornita allo scrivente dall'esecutato sig. , all'UTC



del Comune di Benevento non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia autorizzativa riferibile all'immobile. (cfr. Allegato alla presente perizia TITOLI EDILIZI).

Per lavori: Denuncia di Inizio attività, ai sensi e per gli effetti della legge 23.12.1996 N.662 e successive modifiche per lavori su giardino e fabbricato da abbattere al PT.

Oggetto: Benevento. Progetto relativo all'abbattimento di un piccolo fabbricato e realizzazione di recinzione con cancello di accesso al retrostante giardino.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Esterna in via S. Borgia n.5

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Quanto individuato dai grafici presentati dalla pratica 78714/2001 è stato riscontrato in sede di sopralluogo. Dal sopralluogo è emerso che lo stato attuale è conforme parzialmente alle pratiche edilizie, fatta eccezione per il blocco dei bagni.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria. Si precisa che i titoli edilizi esaminati dallo scrivente sono stati forniti dal creditore. A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata all' UTC del Comune di Benevento non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia autorizzativa riferibile all' immobile. (cfr. Allegato alla presente perizia TITOLI EDILIZI).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Quanto individuato dai grafici presentati dalla pratica 78714/2001 è stato riscontrato in sede di sopralluogo. Dal sopralluogo è emerso che lo stato attuale è conforme parzialmente alle pratiche edilizie, fatta eccezione per il blocco dei bagni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9

#### Bene futuro [F]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Esterna in via S. Borgia n.5

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Adottato:	PUC - Piano Urbanistico Comunale
Zona omogenea:	A2
Norme tecniche di attuazione:	L'Immobile è posto, secondo PUC, all'interno di una zona di tipo A2. La zona A2 è un tessuto ineditivo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati antichi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
-------------------------------------------------------	----

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9

**Bene futuro [F]**

Strumento urbanistico Adottato:	PUC - Piano Urbanistico Comunale
Zona omogenea:	A2
Norme tecniche di attuazione:	Immobile è posto, secondo PUC, all'interno di una zona di tipo A2. La zona A2 è un tessuto insediativo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati antichi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area Esterna in via S. Borgia n.5

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9**

L'immobile è posizionato in una zona semicentrale posta a ridosso del centro storico. L'Immobile è posto, secondo PUC, all'interno di una zona di tipo A2. La zona A2 è un tessuto insediativo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati antichi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico.

L'edificio è in muratura portante e con coperture voltate in pietra.

L'immobile è attualmente sede di un'attività di ristorazione.

L'accesso all'immobile avviene attraverso un cortile con accesso dal civico n.7 di via S. Borgia ma affaccia nella zona cucine dal civico n.9.

Al piano terra sono presenti 6 vani, 1 vano cucina, ed un vano che contiene il blocco bagni.

Il locale ha le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti realizzati con mattonelle in ceramica dai colori grigi e beige;



- Rivestimenti con boiserie dalle tinte chiare e carta da parati con decori e fondo color rosso scuro;
- Rivestimenti cucina realizzati con mattonelle in ceramica bianca;
- Intonaci del tipo civile liscio con finitura a idropittura dalle tinte chiare;
- Impianto elettrico;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di smaltimento fumi per forno e cucina;
- Forno in muratura;
- Impianto di climatizzazione attraverso pompa di calore e fan-coil;
- Porta di ingresso in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Finestre in vetro e legno;
- Porte di emergenza;
- Sanitari in vetrochina bianca;
- Giardino esterno con recinzione metallica e piccole essenze arboree.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**50/100 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7-9; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Conformità non pervenuta

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Conformità non pervenuta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale Commerciale	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
Superfici esterne	sup lorda di pavimento	21,00	0,30	6,30
		<b>129,00</b>		<b>114,30</b>



**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I semestre - 2022

Zona: B1 Centrale/Zona Centro Storico

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 2000

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **Area Esterna in via S. Borgia n.5**

L'immobile è posizionato in una zona semicentrale posta a ridosso del centro storico. L'immobile è posto, secondo PUC, all'interno di una zona di tipo A2. La zona A2 è un tessuto insediativo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati antichi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico.

Trattasi di un'area scoperta tra due corpi di fabbrica con accesso dalla via S. Borgia prospiciente la chiesa del SS.Salvatore.

**1. Quota e tipologia del diritto****50/100 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 50/110 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti: Non presenti perchè trattasi di terreno e area scoperta**

Superficie:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superfici esterne	sup lorda di pavimento	50,00	0,30	15,00
		<b>50,00</b>		<b>15,00</b>



--	--	--	--	--

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I semestre - 2022

Zona: B1 Centrale/Zona Centro Storico

Tipo di destinazione:

Tipologia: area scoperta

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 2000

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

Catasto di Benevento (BN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento (BN);

Uffici del registro di Benevento (BN);

Ufficio tecnico di Benevento (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento (BN).

**8.3 Valutazione corpi:****Negozi-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 146.090,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale Commerciale	108,00	€ 1.300,00	€ 140.400,00
Superfici esterne	6,30	€ 1.300,00	€ 8.190,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 148.590,00
Pratiche Edilizie e catastali detrazione di € 2500.00			€ -2.500,00
Valore corpo			€ 146.090,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 146.090,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.045,00

**Area Esterna in via S. Borgia n.5. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superfici esterne	15,00	€ 1.300,00	€ 19.500,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 19.500,00
Valore corpo	€ 19.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 19.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.750,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio-Bottega in via S. Borgia n.5-7-9	Negozi, botteghe [C1]	114,30	€ 146.090,00	€ 73.045,00
Area Esterna in via S. Borgia n.5	Bene futuro [F]	15,00	€ 19.500,00	€ 9.750,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 82.795,00

**Lotto: 005 - Lotto 5**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Negozio-Bottega in via S. Borgia n.13.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via S.Borgia n.13**

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (50/1000) ( ), Fg.41, p.IIa 4539, sub. 5, indirizzo via S. Borgia n.9-11, piano T, Comune di Benevento, categoria C/1, foglio 41, particella 4539, subalterno 1, comune Benevento

Confini: Confina con le di particelle 4688,4689,4347,4692,4188

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centrale Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.  
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da Attività artigianale di liuteria- sig. \_\_\_\_\_, con contratto di locazione

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Misure penali:

Descrizione onere: DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO EMESSO DALLA SEZIONE GIURISDIZIONALE CORTE DEI CONTI CAMPANA, IN DATA 28/11/2005, TRASCritto IL 05/12/2005 AL N°11376 R.P. A FAVORE DELL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI BENEVENTO

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio-Bottega in via S. Borgia n.13

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Informazioni non fornite dal debitore e non rinvenute dallo scrivente.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Informazioni non fornite dal debitore e non rinvenute dallo scrivente.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Informazioni non fornite dal debitore e non rinvenute dallo scrivente.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Informazioni non fornite dal debitore e non rinvenute dallo scrivente.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



50/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto all' UTC del Comune di Benevento è emerso che non vi sono pratiche edilizie autorizzative riferibili all'immobile.

Numero pratica: prot. 78781 del 29/07/2022

Intestazione: Risposta alla richiesta di accesso agli atti per licenza edilizia dei beni in oggetto (Fg.41 p.IIa 4677).

Note tipo pratica: In risposta alla richiesta di accesso agli atti, l'UTC del Comune di Benevento asserisce quanto segue: "...il titolo edilizio è addirittura anteriore al 1967, epoca in cui non era necessario lo stesso, per ritenere legittimo l'immobile." ... "... ciò posto ai fini dell'individuazione dello stato legittimo si applica l'art. 9 bis del Dpr 380 2001, per come modificato dalla legge n. 120/22"

NOTE: L'UTC del Comune di Benevento (Settore Urbanistica) riferisce che "i titoli edilizi non sono nella disponibilità di questo ente". "Nei caso di specie, il titolo edilizio è addirittura anteriore al 1967, epoca in cui non era necessario lo stesso, per ritenere legittimo un immobile". (cfr. Allegato alla presente perizia TITOLI EDILIZI).

**7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate difformità catastali e la costruzione può essere considerata legittimata *ope legis*.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia. (cfr. Allegato alla presente perizia TITOLI EDILIZI).

**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Adottato:	PUC - Piano Urbanistico Comunale
Zona omogenea:	A2
Norme tecniche di attuazione:	L'Immobile è posto, secondo PUC, all'interno di una zona di tipo A2. La zona A2 è un tessuto insediativo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati anti-chi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio-Bottega in via S. Borgia n.13**

L'immobile è posizionato in una zona semicentrale posta a ridosso del centro storico. L'Immobile è posto, secondo PUC, all'interno di una zona di tipo A2. La zona A2 è un tessuto insediativo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati antichi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico.

L'edificio è in muratura portante e con coperture voltate in pietra.

L'immobile è attualmente sede di un'attività di liutaio

L'accesso all'immobile avviene attraverso un cortile con accesso da civico n.13 di via S. Borgia ed affaccia dall'ammezzato sullo stesso civico.

Al piano terra sono presenti 1 vano e un bagno e al piano ammezzato un vano delle stesse dimensioni delle vano sottostante.

Il locale ha le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti;
- Rivestimenti parietali;
- Rivestimenti bagno realizzati con mattonelle in ceramica bianca;
- Intonaci del tipo civile liscio con finitura a idropittura;
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianto idrico sanitario;
- Porta di ingresso in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Inferriata esterna in metallo;
- Sanitari in vetrochina.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 m al piano terra e 2,00 m al piano ammezzato

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Conformità non pervenuta



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
Deposito ammezzato	sup lorda di pavimento	32,00	0,50	16,00
		<b>71,00</b>		<b>55,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I semestre - 2022

Zona: B1 Centrale/Zona Centro Storico

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 2000

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

Catasto di Benevento (BN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento (BN);

Uffici del registro di Benevento (BN);

Ufficio tecnico di Benevento (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento (BN).

**8.3 Valutazione corpi:****Negozi-Bottega in via S. Borgia n.13. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi	39,00	€ 1.300,00	€ 50.700,00



Deposito ammezzato	16,00	€ 1.300,00	€ 20.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.500,00
Valore corpo			€ 71.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.750,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Negozio-Bottega in via S. Borgia n.13	Negozi, botteghe [C1]	55,00	€ 71.500,00	€ 35.750,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 35.750,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

**Lotto: 006 - Lotto 6**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Abitazione in via Torre della Catena n.17.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Torre della Catena n.17**

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

nata a Lapio (AV) il

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ( ), Fg.47, p.la 732, sub. 20, indirizzo via Torre della Catena n.17, piano 2 e S1, Comune di Benevento, categoria A/3, rendita catastale € 639,12, foglio 47, particella 732, subalterno 20, indirizzo Via Torre della Catena n.29, piano 2, comune Benevento, categoria A/3, classe 4, superficie 127, rendita € 639,12

Confini: Confina con le particelle 731,484, 734 e 377

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento e fusione per accorpamento di un vano riveniente da altro sub

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale docfa



Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento e fusione per accorpamento di un vano riveniente da altro sub  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Locale deposito in via Giuseppe Cassella piano Terra.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Giuseppe Cassella**

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

nata a Lapio (AV) il

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 47, particella 731, subalterno 35, indirizzo via Giuseppe Cassella, piano T, comune Benevento, categoria C/2, classe 4, consistenza 35,00 mq, rendita € 112,07

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni, eliminazione vano wc e realizzazione di un soppalco.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni, eliminazione vano wc e realizzazione di un soppalco.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Caratteristiche zona: Semicentrale Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni. Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Abitazione in via Torre della Catena n.17**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena n.17**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: Locale deposito in via Giuseppe Cassella piano Terra**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN), via Giuseppe Cassella**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Misure penali:**

Descrizione onere: DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO EMESSO DALLA SEZIONE GIURISDIZIONALE CORTE DEI CONTI CAMPANA, IN DATA 28/11/2005, TRASCritto IL 05/12/2005 AL N°11375 R.P. A FAVORE DELL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in via Torre della Catena n.17

**- Misure penali:**

Descrizione onere: DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO EMESSO DALLA SEZIONE GIURISDIZIONALE CORTE DEI CONTI CAMPANA, IN DATA 28/11/2005, TRASCritto IL 05/12/2005 AL N°11375 R.P. A FAVORE DELL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale deposito in via Giuseppe Cassella piano Terra

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Abitazione in via Torre della Catena n.17

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Benevento (BN), via Giuseppe Cassella**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Informazione non fornita dal debitore e non rinvenuta dal sottoscritto.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Informazione non fornita dal debitore e non rinvenuta dal sottoscritto.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Informazione non fornita dal debitore e non rinvenuta dal sottoscritto.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Locale deposito in via Giuseppe Cassella piano Terra

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN), via Giuseppe Cassella**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Informazione non fornita dal debitore e non rinvenuta dal sottoscritto.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Informazione non fornita dal debitore e non rinvenuta dal sottoscritto.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Informazione non fornita dal debitore e non rinvenuta dal sottoscritto.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato



**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

50/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

nata a Lapio (AV) il per la quota di 50/100 della piena proprietà.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Benevento (BN) CAP: 82100, via Torre della Catena n.17**

Numero pratica: 7712 del 04/07/1951

Intestazione: IACP provincia di Benevento

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Progetto di un fabbricato in c.a. a cinque piani per 26 alloggi da erigersi a Benevento in via Torre delle Catene

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/04/1951 al n. di prot. 1193. (cfr. Allegato alla presente perizia TITOLI EDILIZI).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in via Torre della Catena n.17.

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Benevento (BN) CAP: 82100, via Giuseppe Cassella**

Numero pratica: A fronte della richiesta rivolta all'UTC del Comune di Benevento dei titoli autorizzativi, non è stato fornito allo scrivente nessuna documentazione riferibile all'immobile de quo.

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale deposito in via Giuseppe Cassella piano Terra

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni e rifusione di un vano afferente ad altro sub

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di tramezzature interne con diversa distribuzione degli spazi interni e annessione di una superficie dall'immobile contiguo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in via Torre della Catena n.17

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A fronte della richiesta rivolta all'UTC del Comune di Benevento dei titoli autorizzativi, non è stato fornito allo scrivente nessuna documentazione riferibile all'immobile de quo.



Informazioni in merito alla conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale deposito in via Giuseppe Cassella piano Terra

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC - Piano Urbanistico Comunale
Norme tecniche di attuazione:	L'Immobile è posto, secondo PUC, all'interno di una zona di tipo A2. La zona A2 è un tessuto insediativo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati anti-chi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

### Note sulla conformità:

Nessuna.

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in via Torre della Catena n.17

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC - Piano Urbanistico Comunale
Norme tecniche di attuazione:	L'Immobile è posto, secondo PUC, all'interno di una zona di tipo A2. La zona A2 è un tessuto insediativo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati anti-chi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

### Note sulla conformità:



Nessuna.

## Informazioni in merito alla conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale deposito in via Giuseppe Cassella piano Terra

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione in via Torre della Catena n.17**

Il fabbricato di cui è parte l'unità staggita è posizionato in una zona semi-centrale posta a ridosso del fiume Sabato. L'immobile è posto, secondo PUC, all'interno di una zona di tipo A2. La zona A2 è un tessuto insediativo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati antichi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico.

L'unità immobiliare è un'abitazione posta al secondo piano di un edificio residenziale, attualmente è occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

L'accesso all'immobile avviene attraverso un ingresso su via Torre della Catena angolo via Giuseppe Cassella.

L'edificio entro cui è posizionato l'unità abitativa oggetto di stima è realizzato con un sistema costruttivo in c.a. a struttura intelaiata. L'appartamento posto al secondo piano è costituito da 4 ampi vani, una cucina, due bagni e quattro ampi balconi. L'appartamento è dotato di vano deposito al primo seminterrato (h.:3,00m).

L'appartamento ha le seguenti finiture/dotazioni:

- Impianto di climatizzazione con split;
- Impianto di riscaldamento con Caldaia murale a gas metano e caloriferi in ghisa e alluminio;
- Impianto elettrico;
- Pavimento in ceramica effetto marmo;
- Porte interne in legno ;
- Pareti tinteggiate beige;
- Controsoffitto in soggiorno;
- bagni rivestiti con piastrelle ceramiche;
- Sanitari in vetrochina.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**50/100** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

nata a Lapio (AV) il

Superficie complessiva di circa mq **177,00**

E' posto al piano: Secondo e primo seminterrato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

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

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Conformità non pervenuta



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Conformità non pervenuta

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
------------------------------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	122,00	1,00	122,00
Balconi	sup lorda di pavimento	38,00	0,25	9,50
Deposito	sup lorda di pavimento	17,00	0,25	4,25
		<b>177,00</b>		<b>135,75</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I semestre - 2022

Zona: Semicentrale/ZONA URBANA SEMICENTRALE - VIALE PRIN

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Locale deposito in via Giuseppe Cassella piano Terra**

L'unità immobiliare è locale deposito posto al piano terra di un edificio residenziale, attualmente è occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

L'accesso all'immobile avviene attraverso un ingresso su via Giuseppe Cassella.

L'edificio entro cui è posizionato l'unità abitativa oggetto di stima è realizzato con un sistema costruttivo in c.a. a struttura intelaiata. Il locale deposito è posto al piano terra è costituito da un unico vano, con un sopralco con struttura in ferro verniciato. Detto sopralco occupa la porzione di fondo del vano e non risulta



assentito da alcun titolo.

Il locale ha le seguenti finiture/dotazioni:

- Impianto elettrico;
- Pavimento in cementine;
- Porte interne in legno ;
- Pareti tinteggiate bianche;

### 1. Quota e tipologia del diritto

**50/100** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

nata a Lapio (AV) il

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: Piano terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Conformità non pervenuta

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Conformità non pervenuta

#### Condizionamento e climatizzazione:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
		<b>35,00</b>		<b>35,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I semestre - 2022

Zona: Semicentrale/ZONA URBANA SEMICENTRALE - VIALE PRIN

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino locale deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

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

Catasto di Benevento (BN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento (BN);

Uffici del registro di Benevento (BN);

Ufficio tecnico di Benevento (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento (BN).

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione in via Torre della Catena n.17. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.675,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	122,00	€ 900,00	€ 109.800,00
Balconi	9,50	€ 900,00	€ 8.550,00
Deposito	4,25	€ 900,00	€ 3.825,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.175,00
Pratiche Catastali ed Edilizie detrazione di € 2500.00			€ -2.500,00
Valore corpo			€ 119.675,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 119.675,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.837,50

**Locale deposito in via Giuseppe Cassella piano Terra. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	35,00	€ 800,00	€ 28.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.000,00
Pratiche Catastali ed Edilizie detrazione di € 2500.00			€ -2.500,00



Valore corpo	€ 25.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.750,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione in via Torre della Catena n.17	Abitazione di tipo economico [A3]	135,75	€ 119.675,00	€ 59.837,50
Locale deposito in via Giuseppe Cas-sella piano Terra	Magazzini e locali di deposito [C2]	35,00	€ 25.500,00	€ 12.750,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 72.587,50**

Beni in **Amorosi (BN)**  
Località/Frazione

**Lotto: 007 - Lotto 7**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Villino in Via Stazione n.9.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Amorosi**

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

nata a Telese Terme (BN) - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ( ), foglio 12, particella 958, comune

Amorosi(BN)

Confini: Confinante con le p.lle:434, 962, 1009



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di un porticato non presente nella planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale docfa

Descrizione delle opere da sanare: Porticato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Caratteristiche zona: Semicentrale Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni. Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** Non specificato

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Misure penali:**

Descrizione onere: DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO EMESSO DALLA SEZIONE GIURISDIZIONALE CORTE DEI CONTI CAMPANA, IN DATA 28/11/2005, TRASCritto IL 10/08/2018 AL N°11377 R.P. A FAVORE DELL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villino in Via Stazione n.9 ad Amorosi

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato



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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

50/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

nata a Telese Terme (BN)

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto:

piena Proprietà

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 11313/2021 Prot.11632

Intestazione: Ditta (comproprietario)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Permesso di costruire n.18 del 10.12.2021 - Lavori di "Ampliamento del piano terra di un fabbricato alla via Stazione" Foglio 12 part.958

Intestazione: Richiesta di permesso di costruire per ampliamento dell'immobile

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento

Oggetto: variante

Rilascio in data 10/12/2021 al n. di prot. (cfr. Allegato alla presente perizia TITOLI EDILIZI).

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile, secondo PRG, è incluso in Zona Territoriale Omogenea ZTO E1 - Agricole. Si rimanda per le specificità alle NTA del PRG del Comune di Amorosi ed in particolare gli artt. 13.1 e13.2.come da Certificato di destinazione Urbanistica pervenuta al sottoscritto in data 28/07/2022 con prot.7075 dall'UTC del Comune di Amorosi (BN)

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Villino in Via Stazione n.9**

Il villino oggetto di valutazione è posto a sud del centro del comune di Amorosi in area periurbana e in zona agricola.

L'edificio è abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

L'edificio è immerso all'interno di un ampio giardino pertinenziale, che ospita una varietà di essenze ornamentali. Esternamente il villino si sviluppa su due piani è intonacato e tinteggiato di bianco e presenta una copertura a tetti spioventi ricoperti con coppi in argilla. Al piano terra sono presenti due portici, uno orientato a sud e l'altro ad ovest. Il piano terra ospita la zona giorno con un ampio salone, uno studio, una cucina ed un bagno. Al piano superiore, e quindi alla zona notte si accede attraverso un'ampia scalinata a giorno di forma semicircolare. Al primo piano solo disposti tre vani letto e due bagni. Due dei vani affacciano, attraverso portefinestre, su un terrazzo che insiste sul porticato disposto a sud. Il bene, in fase di sopralluogo, si presentava in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il bene ha le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti realizzati in marmo;
- Intonaci del tipo civile liscio con finitura a idropittura dalle tinte chiare;
- Impianto di riscaldamento a biomassa con elementi radianti;
- Impianto elettrico;
- Impianto climatizzazione con split nei vani letto (P1);
- Impianto idrico sanitario e acque reflue con vasca Imhoff;
- Porta di ingresso blindata;
- Porte interne in legno;
- Finestre e portefinestre in vetro e legno e persiane in legno;
- Sanitari in vetrochina bianca e beige e piastrelle di rivestimento bagno in ceramica beige.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**50/100** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

nata a Telese Terme (BN)

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.856,00**

E' posto al piano: PT - P1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,81 (PT) e 2,81 (P1)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Conformità non pervenuta

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Conformità non pervenuta



**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Conformità non pervenuta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Piano T	sup lorda di pavimento	172,00	1,00	172,00
Abitazione Piano 1	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
Porticati	sup lorda di pavimento	59,00	0,35	20,65
Balconi	sup lorda di pavimento	33,00	0,25	8,25
Giardino	sup lorda di pavimento	1.500,00	0,10	150,00
		<b>1.856,00</b>		<b>442,90</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I semestre - 2022

Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA- VIA ACQUARA, VIA CALORE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 670

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

Catasto di Benevento (BN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento (BN);

Uffici del registro di Benevento (BN);



Ufficio tecnico di Amorosi (BN).

**8.3 Valutazione corpi:****Villino in Via Stazione n.9. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 279.741,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione Piano T	172,00	€ 635,00	€ 109.220,00
Abitazione Piano 1	92,00	€ 635,00	€ 58.420,00
Porticati	20,65	€ 635,00	€ 13.112,75
Balconi	8,25	€ 635,00	€ 5.238,75
Giardino	150,00	€ 635,00	€ 95.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 281.241,50
Pratica Catastale detrazione di € 1500.00			€ -1.500,00
Valore corpo			€ 279.741,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 279.741,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 139.870,75

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villino in Via Stazione n.9	Abitazione in villini [A7]	442,90	€ 279.741,50	€ 139.870,75

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 139.870,75**

Data generazione:

04-11-2022

L'Esperto alla stima  
**Ing. Vito Petese**