

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **11/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-01-2023 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Capannone In-
dustriale

Esperto alla stima: Ing Tiberio Russo
Codice fiscale: RSSTBR67S10F636S
Studio in: - 82016 MONTESARCHIO
Email: tiberio.russo67@gmail.com
Pec: tiberio.russo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Capo Casale - Santa Maria Ingrisone - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001 - Capannone Industriale

Corpo: A

Categoria: Opifici [D1]

....., foglio 16, particella 369, sub-
alterno 1, indirizzo Via Capo Casale, piano T, comune San Nicola Manfredi, categoria D/7,
rendita € 18737,06

Corpo: B

Categoria: Lastrico solare [L]

....., foglio 16, particella 369, sub-
alterno 3, indirizzo Via Capo Casale, piano 1, comune San Nicola Manfredi, categoria F/5, con-
sistenza 4700

Corpo: C

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

....., foglio 16, particella 370, sub-
alterno 2, indirizzo Via Capo Casale, piano T, comune San Nicola Manfredi, categoria F/1, su-
perficie 2589

foglio 16, particella 689, indirizzo Via Capo Casale, piano T, comune San Nicola Manfredi, cat-
egoria C/2, classe 1, consistenza 104, superficie 121, rendita € 128,91

2. Stato di possesso

Bene: via Capo Casale - Santa Maria Ingrisone - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001 - Capannone Industriale

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Occupato da OMISSIS diritto di superficie . Data di rilascio: 02/10/2045.

Corpo: C

Possesso: Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Capo Casale - Santa Maria Ingrisone - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001 - Capannone Industriale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Capo Casale - Santa Maria Ingrisone - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001 - Capannone Industriale

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Capo Casale - Santa Maria Ingrisone - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001 - Capannone Industriale

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Capo Casale - Santa Maria Ingrisone - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001 - Capannone Industriale

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Capo Casale - Santa Maria Ingrisone - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001 - Capannone Industriale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Capo Casale - Santa Maria Ingrisone - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001 - Capannone Industriale

Valore complessivo intero: 931.241,00

Beni in **San Nicola Manfredi (BN)**
Località/Frazione **Santa Maria Ingrisone**
via Capo Casale

Lotto: 001 - Capannone Industriale

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Opifici [D1] sito in frazione: Santa Maria Ingrisone, via Capo Casale

Note: l'immobile è fa parte di un complesso produttivo della frazione di San Nicola Manfredi denominata Santa Maria Ingrisone, l'accesso avviene a mezzo di un cancello ubicato sul confine della strada pubblica via Capo Casale, tramite la particella 373 sub 18 riportata nel N.C.E.U. Bene Comune non Censibile, di cui sono evidenti i diritti di passaggio per l'accesso all'immobile oggetto d'esecuzione

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 16, particella 369, subalterno 1, indirizzo Via Capo Casale, piano T, comune San Nicola Manfredi, categoria D/7, rendita € 18737,06

Derivante da: Tale particella deriva dal frazionamento dell'originaria particella complessa FG. 16 part. 369-370, variazione del 20/03/2000 prat. n.40488

Confini: il bene in oggetto confina Sub -Est ed Ovest con la particella 373 sub 18 (BCNC ad altre particelle), appartenete agli eredi _____, a Nord confina con la particella 370 Sub 2 area pertinenziale (tessa ditta) e con bene di proprietà eredi _____ e con la part. di proprietà eredi _____

Note: il capannone presenta una superficie scoperta di circa 400 mq,

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile è stato diviso in più unità, pertanto è necessario presentare un scia in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: suddivisione dell'unità produttiva in più unità

scia in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: l'opificio è stato diviso in più unità, non riscontrando agli atti del comune nessuna autorizzazione è necessario comunicare la divisione dell'immobile allo stato attuale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: al fine di regolarizzare catastalmente il bene oggetto dell'esecuzione, è stato necessario effettuare un nuovo accatastamento per renderlo conforme allo stato dei luoghi.

Note generali: dagli atti catastali emerge che il bene all'origine della sua realizzazione era costituito da corte pertinenziale. A seguito variazioni catastali, l'immobile è stato privato dei proporzionali diritti sul bene comune non censibile di cui alla particella 373 sub 18, che consentiva e consente l'accesso all'unità immobiliare munita di più porte di accesso. A protezione degli accessi a circa 6 metri dal piano di campagna esistono varie pensiline a protezione dei muri perimetrali e degli accessi meglio evidenziati nella documentazione fotografica. Attualmente internamento agli immobili vi sono ancora pedane dell'eternit rimosso in copertura. Il capannone presenta una superficie scoperta di circa 400 mq

Identificativo corpo: B.

Lastrico solare [L] sito in frazione: Santa Maria Ingrisone, via Capo Casale

Note: il lastrico solare copre porzione di un complesso produttivo della frazione di San Nicola Manfredi denominata Santa Maria Ingrisone, identificato al corpo A

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Note: Costituzione del diritto di superficie per l'installazione impianto Fotovoltaico voltura del 10/06/2021 per mezzo del Notaio Iannella Giovanni Benevento Repertorio 57534 Racconta 28910 Trascritto il 22/06/2021 Rp. 5229 Rg. 6571, tale diritto è a tempo determinato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 16, particella 369, subalterno 3, indirizzo Via Capo Casale, piano 1, comune San Nicola Manfredi, categoria F/5, consistenza 4700

Derivante da: Variazione ragione sociale, trascritta ai nn. 5234/4469 in data 28/05/1990 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Tommaso Caruso di Benevento del 21/02/1990 numero di repertorio 25730/5175 a favore

_____ contro _____ MENTRE la proprietà superficaria per 1000/1000 è stata data alla società _____ a seguito atto pubblico Notaio Iannella Giovanni di Benevento del 10/06/2021

Confini: Il lastrico solare copre L'IMMOBILE di cui alla particella 369 sub 1, che CONFINA A SUD CON PART. 373 SUB 18(BCNC) PROPRIETA' EREDI _____, A NORD CON PART. 370 STESSA DITTA, CON PART. 262 DI PROPRIETA' _____ E, PART. 674 DI PROPRIETA' _____ E CON LA PART. 369 SUB 5 CATEGORIA F2 STESSA DITTA, AD EST CON PART. 373 SUB 18 BCNC, AD OVEST CON PART 373 SUB 18 (BCNC), PART. 184 DI PROPRIETA' _____

Note: L'ACCESSO AL lastrico solare AVVIENE DALLA STRADA PUBBLICA VIA CAPO CASALE TRAMITE LA PART. 373 SUB 18 BENE COMUNE NON CENSIBILE DI ALTRI IMMOBILI, Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Santa Maria Ingrisone, via Capo Casale

Note: il deposito con annessa area urbana è parte di un complesso produttivo sito alla frazione di San Nicola Manfredi denominata Santa Maria Ingrisone, l'accesso avviene tramite la particella 373 sub 18 riportata nel N.C.E.U. Bene Comune non Censibile di altre particelle, di cui sono evidenti i diritti di passaggio per l'accesso all'area, ed anche tramite i fabbricati ivi presenti

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 16, particella 370, subalterno 2, indirizzo Via Capo Casale, piano T, comune San Nicola Manfredi, categoria F/1, superficie 2589

Derivante da: Tale area Urbana una volta connessa all'opificio ivi presente di cui ne è parte integrante, deriva dal frazionamento della particella 370, a seguito l'accatastamento del fabbricato abusivo ivi realizzato identificato con la part. 689,

Confini: L'area Urbana di pertinenza all'opificio industriale identificato con la part. 370 Sub 2, è recintato con un muro in c.a. e sovrastante rete metallica, che lo delimita ad Ovest dalle particelle 166-179-190-584-583-441-206- 318 a SUD confina con porzione di opificio identificato con la part. 369 sub 1, ad Est confina con la part. 369 sub 5 stessa ditta e con la part. 369 sub 6 di proprietà / _____ . e con la part. 689 stessa ditta , a nord con la part. 373 SUB 18(BCNC) di proprietà _____ La superfice catastale e superiore alla superfice reale.

Note: L'accesso all'area urbana avviene sia tramite il fabbricato ivi presente identificato con la parti. 369 sub 1 - 5 -6 e part. 689 , sia tramite il BCNC identificato con la PART. 373 SUB 18 , vi è un diritto di fatto d'uso e di passaggio su tale particella.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 16, particella 689, indirizzo Via Capo Casale, piano T, comune San Nicola Manfredi, categoria C/2, classe 1, consistenza 104, superficie 121, rendita € 128,91

Derivante da: Il deposito deriva dall'accatastamento del fabbricato abusivo, in particolare dal frazionamento dell'area pertinenziale identificata con la parti. 370, particella connessa all'opificio ivi presente di cui ne è parte integrante.

Confini: il deposito di pertinenza all'opificio industriale confina a Sud e ad Est con la part. 369 sub 6 di proprietà _____, di cui attualmente ne fa uso, mentre ad Ovest e a Nord essa confina con la particella 370 Sub 2 appartenente alla stessa ditta.

Note: L'accesso al deposito avviene sia tramite la part. 370 sub 2 sia impropriamente senza titolo dalla particella 369 sub 6 di proprietà della società _____, che attualmente ne dispone l'uso senza titolo

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il deposito identificato con la particella 689 risulta abusivo, pertanto occorre procedere alla sanatoria, inoltre sull'area urbana è presente una struttura in acciaio precaria che va demolita,

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: deposito in c.a. e demolizione struttura in acciaio precaria scia in sanatoria: € 1.500,00

costo di costruzione raddoppiato perché è in sanatoria : € 3.000,00

Oneri di urbanizzazione raddoppiati perché in sanatoria : € 9.400,00

autorizzazione sismica: € 600,00

progetto, calcolo strutturale, deposito Genio Civile : € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 20.500,00**

Note: demolizione mediante lo smontaggio della struttura precaria in acciaio reticolare, e smaltimento della copertura in amianto ivi presente

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: al fine di regolarizzare catastalmente il bene oggetto dell'esecuzione, è stato necessario effettuare un nuovo acca-

tastamento per renderlo conforme allo stato dei luoghi.

Note generali: dagli atti catastali emerge che il bene all'origine della sua realizzazione era costituito da corte pertinenziale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della procedura è sito nella frazioni Santa Maria Ingrisone del Comune di San Nicola Manfredi, da cui dista circa 1 Km - zona a destinazione prevalentemente residenziale, in un contesto rurale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Martino Sannita, San Giorgio Del Sannio, Benevento, Avellino, .

Attrazioni paesaggistiche: Il comune di San Nicola Manfredi, costituito da sette frazioni, è circondato da estese aree boschive e ricchi pascoli e campagne, coltivate a cereali, vigneti e uliveti. In località S. Maria Ingrisone.

Attrazioni storiche: Volendo parlare delle origini storiche del paese, bisogna senza dubbio far riferimento all'edificazione del castello che padroneggia nell'agglomerato urbanistico le cui notizie storiche si perdono nel.

Principali collegamenti pubblici: Autobus San Nicola Manfredi a Benevento 7 km, Treno la stazione è quella di Benevento a 7 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Opifici [D1] sito in San Nicola Manfredi (BN), via Capo Casale

Libero

Note: L'immobile attualmente risulta libero da persone, in quanto non viene svolta nessuna attività, internamente sono presenti degli elementi in ferro servito alla manutenzione straordinaria della copertura da parte della società _____, vi sono inoltre delle balle di amianto incapsulato depositate dalla società _____ che ha istituito diritto di superficie sul lastrico solare per l'installazione dell'impianto fotovoltaico.

Identificativo corpo: B

Lastrico solare [L] sito in San Nicola Manfredi (BN), via Capo Casale

Occupato da OMISSIS diritto di superficie . Data di rilascio: 02/10/2045.

Note: LA SOCIETA' _____ ha istituito diritto di superficie sul lastrico solare per l'installazione dell'impianto fotovoltaico. Dall'atto di costituzione è previsto una durata di 22 anni dalla data di allaccio alla rete, ciò che al momento non è ancora avvenuta. Sulla area del B.C.N.C., identificata come fg16 p.la 373 sub.18, sono presenti delle cabine e cavidotti interrati a servizio dell'impianto fotovoltaico presente sulla p.la 369 sub. 3.

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Nicola Manfredi (BN), via Capo Casale

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Il deposito con annessa area urbana pertinenziale attualmente risulta occupato dalla società tramite un varco d'accesso collegato alla propria particella 369 sub 6.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA MEDIANTE DICHIARAZIONE UNILATERALE; A rogito di OMISSIS in data 07/02/2021 ai nn. OMISSIS; Registrato a Benevento in data 09/02/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 09/02/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 610694,50; Importo capitale: € 480861,8.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di OMISSIS in data 10/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 20/12/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 541422,77; Importo capitale: € 426354,64.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Registrato a Benevento in data 31/03/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 01/04/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 376120,20; Importo capitale: € 188060,10.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 10/10/2007 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 13/07/2010 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare registrato a Benevento in data 02/01/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/02/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA IN RINNOVAZIONE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA DI RINNOVAZIONE ; A rogito di OMISSIS in data 07/02/2001 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/12/2020 ai nn. OMISSIS; Ipoteca di rinnovamento derivante da Concessione di Ipoteca volontaria.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA IN RINNOVAZIONE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA DI RINNOVAZIONE ; A rogito di OMISSIS in data 10/12/2001 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/12/2020 ai nn. OMISSIS; Ipoteca di rinnovamento derivante da concessione di ipoteca volontaria.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare registrato a Benevento in data 02/01/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/02/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA DI RINNOVAZIONE ; Registrato a Benevento in data 12/11/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 15/11/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 720762,00; Importo capitale: € 360381,20; Note: I FOGLI ID MAPPA DEGLI IMMOBILI SONO ERRATI .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 18/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 04/08/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA MEDIANTE DICHIARAZIONE UNILATERALE; A rogito di OMISSIS in data 07/02/2021 ai nn. OMISSIS; Registrato a Benevento in data 09/02/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 09/02/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 610694,50; Importo capitale: € 480861,8.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di OMISSIS in data 10/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 20/12/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 541422,77; Importo capitale: € 426354,64.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Registrato a Benevento in data 31/03/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 01/04/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 376120,20; Importo capitale: € 188060,10.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 10/10/2007 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 13/07/2010 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare registrato a Benevento in data 02/01/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/02/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA IN RINNOVAZIONE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA DI RINNOVAZIONE ; A rogito di OMISSIS in data 07/02/2001 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/12/2020 ai nn. OMISSIS; Ipoteca di rinnovamento derivante da Concessione di Ipoteca volontaria.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA IN RINNOVAZIONE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA DI RINNOVAZIONE ; A rogito di OMISSIS in data 10/12/2001 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/12/2020 ai nn. OMISSIS; Ipoteca di rinnovamento derivante da concessione di ipoteca volontaria.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare registrato a Benevento in data 02/01/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/02/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA DI RINNOVAZIONE ; Registrato a Benevento in data 12/11/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 15/11/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 720762,00; Importo capitale: € 360381,20; Note: I FOGLI ID MAPPA DEGLI IMMOBILI SONO ERRATI .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 18/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 04/08/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA MEDIANTE DICHIARAZIONE UNILATERALE; A rogito di OMISSIS in data 07/02/2021 ai nn. OMISSIS; Registrato a Benevento in data 09/02/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 09/02/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 610694,50; Importo capitale: € 480861,8.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di OMISSIS in data 10/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 20/12/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 541422,77; Importo capitale: € 426354,64.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Registrato a Benevento in data 31/03/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 01/04/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 376120,20; Importo capitale: € 188060,10.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 10/10/2007 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 13/07/2010 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare registrato a Benevento in data 02/01/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/02/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA IN RINNOVAZIONE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA DI RINNOVAZIONE ; A rogito di OMISSIS in data 07/02/2001 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/12/2020 ai nn. OMISSIS; Ipoteca di rinnovamento derivante da Concessione di Ipoteca volontaria.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA IN RINNOVAZIONE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA DI RIN-

NOVAZIONE ; A rogito di OMISSIS in data 10/12/2001 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/12/2020 ai nn. OMISSIS; Ipoteca di rinnovamento derivante da concessione di ipoteca volontaria.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare registrato a Benevento in data 02/01/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/02/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA DI RINNOVAZIONE ; Registrato a Benevento in data 12/11/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 15/11/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 720762,00; Importo capitale: € 360381,20; Note: I FOGLI ID MAPPA DEGLI IMMOBILI SONO ERRATI .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 18/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 04/08/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Opifici [D1] sito in San Nicola Manfredi (BN), via Capo Casale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Lastrico solare [L] sito in San Nicola Manfredi (BN), via Capo Casale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Nicola Manfredi (BN), via Capo Casale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di VARIAZIONE RAGIONE SOCIALE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'AZIENDA SI TRASFORMA A SE-
GUITO ATTO NOTARILE IN DATA 25-05-1990 IN I

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di VARIAZIONE RAGIONE SOCIALE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: SI TRASFORMA A SE-
GUITO ATTO NOTARILE IN DATA 25-05-1990 IN I

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di VARIAZIONE RAGIONE SOCIALE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'AZIENDA SI TRASFORMA A SE-
GUITO ATTO NOTARILE IN DATA 25-05-1990 IN I

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Opifici [D1] sito in frazione: Santa Maria Ingrisone, via Capo Casale

Numero pratica: licenza edilizia n. 49/76 del 10.05.1976

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Ampliamento

Per lavori: costruzione capannone industriale per deposito Tabacco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/04/0076 al n. di prot. 1655

Rilascio in data 10/05/1976 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: A seguito richiesta di documentazione inoltrata al Comune di San Nicola Manfredi, in merito alle concessioni e/o autorizzazioni rilasciate per la realizzazione dell'opificio sito al Fg. 16 part. 369 sub. 1 e part. 370 del 01.09.2022 prot. 7540, il responsabile del settore LL.PP. - Urbanistica Ing.

_____, comunicava che agli atti del comune era stata rinvenuta solo la concessione edilizia n. 49/76, in merito all'ampliamento del capannone sito al fg. 16 part. 369, mentre per l'esistente non è stata rinvenuta nessuna altra pratica. Dall'atto notarile di Costituzione di diritto di superficie per installazione impianto fotovoltaico, redatto dal Notaio Iannella del 10/06/2021 Rep. n. 57534 racc. n. 28910, si evince che il sig. _____

dichiarano che i lavori di costruzione del fabbricato part. 360, sono stati realizzati in virtù delle Licenza Edilizia n. 33/75 rilasciata dal Comune di San Nicola Manfredi (BN) in data 15/07/1975, e l'ampliamento è stato realizzato con la Licenza edilizia n. 49/76 rilasciata dal Comune di San Nicola Manfredi (BN) in data 10/05/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Lastrico solare [L] sito in frazione: Santa Maria Ingrisone, via Capo Casale

Numero pratica: licenza edilizia n. 49/76 del 10.05.1976

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Ampliamento

Per lavori: costruzione capannone industriale per deposito Tabacco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/04/0076 al n. di prot. 1655

Rilascio in data 10/05/1976 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: A seguito richiesta di documentazione inoltrata al Comune di San Nicola Manfredi, in merito alle concessioni e/o autorizzazioni rilasciate per la realizzazione dell'opificio sito al Fg. 16 part. 369 sub. 1 e part. 370 del 01.09.2022 prot. 7540, il responsabile del settore LL.PP. - Urbanistica Ing. _____

_____, comunicava che agli atti del comune era stata rinvenuta solo la concessione edilizia n. 49/76, in merito all'ampliamento del capannone sito al fg. 16 part. 369, mentre per l'esistente non è stata rinvenuta nessuna altra pratica. Dall'atto notarile di Costituzione di diritto di superficie per installazione impianto fotovoltaico, redatto dal Notaio Iannella del 10/06/2021 Rep. n. 57534 racc. n. 28910, si evince che il sig. _____

dichiarano che i lavori di costruzione del fabbricato part. 360, sono stati realizzati in virtù delle Licenza Edilizia n. 33/75 rilasciata dal Comune di San Nicola Manfredi (BN) in data 15/07/1975, e l'ampliamento è stato realizzato con la Licenza edilizia n. 49/76 rilasciata dal Comune di San Nicola Manfredi (BN) in data 10/05/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Lastrico solare [L]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: il deposito deve essere sanato a livello urbanistico.

Dati precedenti relativi ai corpi: C**7.2 Conformità urbanistica:****Opifici [D1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Comunale n. 2 del 20/05/2020
Zona omogenea:	BR RISTRUTTURAZIONI (CORPO DI FABBRICA), per mq 34 - D2 PRODUTTIVA CONSOLIDATA - AMBITO DI RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE
Norme tecniche di attuazione:	L'art. 21 Zona BR riguarda il tessuto urbano consolidato per il quale si prevedono la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica e limitati interventi di consolidamento. L'art. 29 Zona D2 produttiva consolidata, riguarda aree già oggetto di trasformazione ed infrastrutture ad uso produttivo, obiettivo del Piano è la rigenerazione dell'ambito mediante la riorganizzazione dell'assetto urbanistico - edilizio, la riqualificazione e la ristrutturazione dell'edificato esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	L'immobile non è dotato di superficie pertinenziale, l'accesso tramite la strada pubblica avviene tramite il BCNC della particella 373 sub.18 non oggetto di esecuzione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Lastrico solare [L]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Comunale n. 2 del 20/05/2020
Zona omogenea:	BR RISTRUTTURAZIONI (CORPO DI FABBRICA), per mq 34 - D2 PRODUTTIVA CONSOLIDATA - AMBITO DI RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE
Norme tecniche di attuazione:	L'art. 21 Zona BR riguarda il tessuto urbano consolidato per il quale si prevedono la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica e limitati interventi di consolidamento. L'art. 29 Zona D2 produttiva consolidata, riguarda aree già oggetto di trasformazione ed infrastrutture ad uso produttivo, obiettivo del Piano è la rigenerazione dell'ambito mediante la riorganizzazione dell'assetto urbanistico - edilizio, la riqualificazione e la ristrutturazione dell'edificato esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Comunale n. 2 del 20/05/2020
Zona omogenea:	BR RISTRUTTURAZIONI (CORPO DI FABBRICA), per mq 34 - D2 PRODUTTIVA CONSOLIDATA - AMBITO DI RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE
Norme tecniche di attuazione:	L'art. 21 Zona BR riguarda il tessuto urbano consolidato per il quale si prevedono la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica e limitati interventi di consolidamento. L'art.

	29 Zona D2 produttiva consolidata , riguarda aree già oggetto di trasformazione ed infrastrutture ad uso produttivo, obiettivo del Piano è la rigenerazione dell'ambito mediante la riorganizzazione dell'assetto urbanistico - edilizio, la riqualificazione e la ristrutturazione dell'edificato esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: C**Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

il bene oggetto d'esecuzione è parte di un opificio industriale originariamente utilizzato per la lavorazione del tabacco, esso è stato suddiviso in più unità, la parte oggetto d'esecuzione risulta attualmente dismessa. Il bene in esecuzione è composto da 3 ambienti adiacenti indipendenti, la tamponatura è costituita da blocchi prefabbricati in conglomerato cementizio mentre la struttura di copertura in acciaio è coperta da pannelli ondulati di lamiera preverniciata. Il primo locale posto all'ingresso dell'opificio si compone di un ambiente di circa mq 3360 con tre accessi dalla particella 373 sub 18, ed uno dalla particella 370 sub 2, è costituito da due campate ad arco in acciaio affiancati di luce di circa mt 20,00 lunghezza circa 84 mt con pilastri in c.a. , l'interasse degli archi è di mt. 6,00 collegati da arcarecci anche essi in acciaio, il tutto coperti con pannelli di lamiera ondulati preverniciati, eccetto una zona di circa 400 mq che è scoperta. Il locale anzidetto è collegato ad un altro locale di circa mq 260,00 tramite una rampa interna munita di porta in ferro; ad esso si accede anche dalla particella 373 sub 18, esso si compone di una struttura portante con trave in acciaio reticolare di luce 10,70 e interasse 6 mt; un secondo ambiente indipendente di circa 480 mq con un unico accesso dalla particella 373 sub 18 e un terzo ambiente di circa 240 mq anche esso con un unico accesso dalla particella 373 sub. 18, i due locali sono adiacenti, la struttura di copertura è unica costituita da trave reticolare in acciaio, con sovrastane lamiera ondulata preverniciata.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.280,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: part. 369 sub 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 8,40

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in discrete condizioni essendo stato oggetto di intervento straordinario alla copertura, in quanto sono stati sostituiti i pannelli in eternit presenti in copertura con lamiera preverniciata, tale copertura è identificato con la part. 369 sub 3, con diritto di superficie alla società a tempo determinato.

Si precisa che: il capannone non è dotato di copertura per un'area di circa 400 mq.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a volta** materiale: **acciaio** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **plinti collegati** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **pilastrini in c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** condizioni: **pessime**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **pessime**

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **pessime**

Impianti:

Elettrico tipologia: **canaline e cassette esterne** tensione: **220V** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

l'immobile oggetto di stima identificato al Fig. 16 part. 369 sub 1, è un capannone industriale utilizzato nel passato come deposito tabacchi, attualmente è inutilizzato; internamente si compone di tre ambienti di cui il primo ha una superficie di circa mq 3580,00 - il secondo ambienti ha una superficie di circa 470,00 , il terzo di mq 229,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
capannone industriale	sup reale lorda	4.280,00	1,00	4.280,00
		4.280,00		4.280,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Accessori

A

1. area pertinenziale all'edificio Identificato al n. tutto il complesso esecutato
 Posto al piano T
 Composto da area di accesso e piazzale
 Valore a corpo: **€ 0**
 Note: L'area pertinenziale in questione è oggetto di esecuzione. Sulla suddetta area sono presenti delle cabine e cavidotti interrati.

Descrizione: **Lastrico solare [L]** di cui al punto **B**

il bene oggetto d'esecuzione è il lastrico solare di un opificio industriale di cui al corpo A.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Superficie complessiva di circa mq **4.083,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: part. 369 sub 3;

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in discrete condizioni essendo stato oggetto di intervento straordinari alla copertura, in quanto sono stati sostituiti i pannelli in eternit presenti in copertura con lamiera preverniciata, su cui è stato installato un impianto fotovoltaico da parte della società , le cabine facente capo all'impianto sono state posizionate come da progetto sul BCNC PART. 373 SUB 18,

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a volta** materiale: **acciaio** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **plinti collegati** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **pilastri in c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** condizioni: **pesime**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **pesime**

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **pesime**

Impianti:

Elettrico tipologia: **canaline e cassette esterne** tensione: **220V** condizioni: **pesime** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Note generali impianti: Il "Sito" interessato dal presente atto comprende solo ed esclusivamente i lastrici solari individuati catastalmente ai punti precedenti e le aree necessarie per l'accesso dei mezzi d'opera indispensabili al monitoraggio ed alla manutenzione di impianto/i di produzione di energia elettrica da con-

versione fotovoltaica e relative opere per il passaggio dei cavi elettrici e per la posa degli inverter, quadri elettrici, contatori, cabina di consegna e tutto quanto necessario per consentire alla Società, e chi per essa nominato, l'installazione e l'esercizio del detto impianto/i.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il lastrico solare di cui all' oggetto di stima identificato al Fig. 16 part. 369 sub 3, è parte di un capannone industriale utilizzato nel passato come deposito tabacchi, attualmente è inutilizzato; ha una superficie catastale di 4700 mq, e reale mq 4483,00 di cui 400 mq crollati pertanto la superficie effettiva è di 4083

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
lastrico solare	sup reale lorda	4.083,00	1,00	4.083,00
		4.083,00		4.083,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Accessori

B

1. area pertinenziale all'edificio Identificato al n. tutto il complesso eseguito
 Posto al piano T
 Composto da area di accesso e piazzale
 Valore a corpo: **€ 0**
 Note: L'area di accesso e piazzale in questione sono oggetto di pignoramento

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto C

Il deposito con annessa area Urbana oggetto d'esecuzione è parte di un opificio industriale originariamente utilizzato per la lavorazione del tabacco, è stato necessario effettuare il frazionamento della particella 370 al fine di accatastare il deposito identificato con la part. 689 risultante totalmente abusivo. la corte identificata con la particella 370 sub 2 risulta ben individuata essendo essa recintata con muro e rete metallica. Il beni in esecuzione sono di pertinenza all'opificio ivi presente identificato con la parti. 369 sub 1-5 , sulla particella 370 sub 2 e consente il transito alla part. 369 sub 6 di altra ditta che ne utilizza senza titolo il deposito.

sulla particella 370 sub 2 è presente una struttura costituita da pilastri e travi reticolari in acciaio con copertura con pannelli in amianto, essendo essa precaria va rimossa.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

l'immobile oggetto di stima identificato al Fg. 16 part. 689 e area urbana part. 370 sub. 2 , sono beni facenti parte dell'originario opificio identificato con la part. 369, attualmente la particella 689 è un deposito esteso mq 121, mentre l'area urbana ha un estensione di circa mq 1040 ed è pertinenziale alle particelle 369 sub 1-5, risulta essere anche di passaggio alla particella 369 sub 6 di altra ditta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup reale lorda	121,00	1,00	121,00
area pertinenziale	sup reale netta	1.040,00	1,00	1.040,00
		1.161,00		1.161,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di San Nicola Manfredi (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 320,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona .

8.3 Valutazione corpi:

A. Opifici [D1] con annesso area pertinenziale all'edificio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 802.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone industriale	4.280,00	€ 250,00	€ 1.070.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.070.000,00
vetustà detrazione del 25.00%			€ -267.500,00
Valore corpo			€ 802.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 802.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 802.500,00

B. Lastrico solare [L] con annesso area pertinenziale all'edificio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 285.810,00.

Il valore attribuito al lastrico solare tiene conto della rendita, dovuta alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico, percepita non prima dell'attivazione dello stesso impianto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
lastrico solare	4.083,00	€ 70,00	€ 285.810,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 285.810,00
Valore corpo			€ 285.810,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 285.810,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 285.810,00

C. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.150,00.

lo smontaggio della struttura presente sulla particella 370 Sub. 2, viene compensata con il ricavo della commercializzazione dell'acciaio demolito

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	121,00	€ 350,00	€ 42.350,00
area pertinenziale	1.040,00	€ 20,00	€ 20.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.150,00
Smontaggio e smaltimento amianto detrazione di € 30000.00			€ -30.000,00
Valore corpo			€ 33.150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Opifici [D1] con annesso area pertinenziale all'edificio	4.280,00	€ 802.500,00	€ 802.500,00
B	Lastrico solare [L] con annesso area pertinenziale all'edificio	4.083,00	€ 285.810,00	€ 285.810,00
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	1.161,00	€ 33.150,00	€ 33.150,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 168.219,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 22.000,00
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:	€ 931.241,00
---	---------------------

Allegati

Gli allegati alla perizia sono costituiti: dall'elaborato planimetrico della particella 369 con il relativo elenco subalterno aggiornato; elaborato planimetrico della particella 373, dove è visionabile la servitù di passaggio della ditta ; Documentazione e atti Genio Civile di Benevento documentazione rinvenuta; ispezione ipotecaria aggiornata; planimetria catastale agli atti; stralcio foglio di mappa fg. 16 part. 369; visure storiche terreni part. 370 , visura storia fabbricati part. 370 e part. 369; licenza edilizia del 1976; documentazione rilasciata dal Comune in merito alla destinazione urbanistica della zona; frazionamento particella 370 e accatastamento part. 689

Data generazione:

06-03-2024

L'Esperto alla stima
Ing Tiberio Russo