
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **16/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBU-
RANTI LIQUIDI E GASSOSI (METANO) E CABINA
ELETTRICA

Esperto alla stima: Ing Vincenzo Conte
Codice fiscale: CNTVCN66B14I277J
Studio in: Viale Mellusi 82 - 82100 Benevento
Telefono: 3476388045
Email: INFO@STUDIOCONTE.COM
Pec: VINCENZO.CONTE@INGPEC.EU

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ALDO MORO SNC - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI LIQUIDI E GASSOSI (METANO) E CABINA ELETTRICA

Corpo: IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Categoria: Costruzione fabbricati per esigenze pubbliche [E3]

██████████, foglio 107, particella 460, subalterno 2, indirizzo VIA ALDO MORO SNC, piano TERRA, comune BENEVENTO, categoria E/3, superficie 1050, rendita € 8303,13

Corpo: CABINA ELETTRICA

Categoria: Opifici [D1]

██████████, foglio 107, particella 485, subalterno 1, indirizzo VIA ALDO MORO SNC, piano TERRA, comune BENEVENTO, categoria D/1, rendita € 210

2. Stato di possesso

Bene: VIA ALDO MORO SNC - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI LIQUIDI E GASSOSI (METANO) E CABINA ELETTRICA

Corpo: IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Possesso: Occupato da ██████████ comodato d'uso stipulato in data 13/12/2023 per l'importo di euro 0,00 Registrato a BENEVENTO il 04/01/2024 Tipologia contratto: 6 ANNI RINNOVABILE

Corpo: CABINA ELETTRICA

Possesso: Occupato da ██████████ comodato d'uso stipulato in data 13/12/2023 per l'importo di euro 0,00 Registrato a BENEVENTO il 04/01/2024 Tipologia contratto: 6 ANNI RINNOVABILE

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ALDO MORO SNC - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI LIQUIDI E GASSOSI (METANO) E CABINA ELETTRICA

Corpo: IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: CABINA ELETTRICA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ALDO MORO SNC - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI LIQUIDI E GASSOSI (METANO) E CABINA

ELETTRICA

Corpo: IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: CABINA ELETTRICA

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 Comproprietari

.

Beni: VIA ALDO MORO SNC - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI LIQUIDI E GASSOSI (METANO) E CABINA ELETTRICA

Corpo: IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Comproprietari: Nessuno

Corpo: CABINA ELETTRICA

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ALDO MORO SNC - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI LIQUIDI E GASSOSI (METANO) E CABINA ELETTRICA

Corpo: IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Misure Penali: NO

Corpo: CABINA ELETTRICA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ALDO MORO SNC - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI LIQUIDI E GASSOSI (METANO) E CABINA ELETTRICA

Corpo: IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: CABINA ELETTRICA

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - L'immobile cabina elettrica è stato edificato nel 2017 e conseguentemente accatastato quale frazionamento della presistente p.lla 460 fg 107

8. Prezzo

Bene: VIA ALDO MORO SNC - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI LIQUIDI E GASSOSI (METANO) E CABINA ELETTRICA

Valore complessivo intero: 313.596,00

Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione
VIA ALDO MORO SNC

Lotto: 001 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI LIQUIDI E GASSOSI (METANO) E CABINA ELETTRICA

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

Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data 15/02/2024 e la certificazione ipocatastale notarile, a firma del [REDACTED] con studio in Benevento (BN) alla Piazza Sabariani n. 6 allegata dal creditore procedente, è stata depositata in data 05/03/2024 rispettando il termine di 120 giorni ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore al pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. È stata allegata alla relazione notarile la planimetria catastale degli immobili staggiti. Il creditore procedente non ha depositato visura storica catastale.

Il C.E. ha provveduto a richiedere e ritirare presso gli uffici competenti la documentazione attuale e necessaria, quale ad esempio in maniera esplicativa e non esaustiva: estratto di mappa, visure catastali storiche, elenco formalità circa le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati; tutto quanto al fine di esperire i dovuti controlli e le relative verifiche.

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

- La proprietà delle unità immobiliari staggite (precedentemente censite in Catasto come foglio 107, mappale numero 485 e mappale numero 460 sub 1) è pervenuta [REDACTED] con sede in [REDACTED] per l'intero della piena proprietà giusta atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito [REDACTED] in data 24/11/2016 rep. n. 47.946 racc. n. 22.142, trascritto in data 2 gennaio 2016 al n. 11817 R.G. ed al n. 9525 R.P. d [REDACTED]

I beni erano pervenuti a [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno per l'intero della piena proprietà, giusta atto di divisione a stralcio a rogito [REDACTED] in data 24/11/2016 rep. n. 47.946 racc. n. 22.142, trascritto in data 02/01/2016 al n. 11816 R.G. ed al n. 9524 R.P. per attribuzione d [REDACTED]

Le unità immobiliari erano pervenute a [REDACTED] per la quota di 4/36 (quattro trentaseiesimi) ciascuno per successione legittima di [REDACTED] nata a Benevento il 05/10/1915 e deceduta il 17/12/2002, denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Benevento in data 23/03/2015 al n. 498 vol. 9990715 e trascritta in data 08/05/2015 al n. 4208 R.G. ed al n. 3571 R.P. accettata tacitamente con nota trascritta in data 01/03/2024 al n. 2792 R.G. ed al n. 2083 R.P..

I beni pervennero a [REDACTED] a per la quota di 12/36 (dodici trentaseiesimi) della piena proprietà, a [REDACTED] (otto trentaseiesimi) ciascuno della piena proprietà per successione legittima di [REDACTED]

[REDACTED], trascritta in data 6 marzo 1989 al n. 2466 R.G. ed al n. 2156 R.P. e successiva denuncia integrativa presentata all'Ufficio del Registro di Benevento in data 24 marzo 1995 al n. 63 voi. n. 504 e trascritta in data 10 luglio 1996 al n. 5918 R.G. ed al n. 5072 R.P. accettata tacitamente con nota trascritta in data 1 marzo 2024 al n. 2791 R.G. ed al n. 2082 R.P..

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI.****Costruzione fabbrici per esigenze pubbliche [E3] sito in Benevento (BN), VIA ALDO MORO SNC**

Note: I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati catastalmente dai seguenti identificativi nel Comune di Benevento: - Foglio 107 Particella 460 Sub 2 Categoria E/3 – Impianti carburanti

Tali beni confinano: - a nord con la p.lla 484 del Foglio 107 in medesimo Comune di Benevento

- a ovest con le particelle 277 e 279 del Foglio 107 in medesimo Comune di Benevento
- a est con la Via Aldo Moro in medesimo Comune di Benevento

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01218670626

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 107, particella 460, subalterno 2, indirizzo VIA ALDO MORO SNC, piano TERRA, comune BENEVENTO, categoria E/3, superficie 1050, rendita € 8303,13

Derivante da: atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Giovanni Iannella in data 24/11/2016 rep. n. 47.946 racc. n. 22.142, trascritto in data 2 gennaio 2016 al n. 11817 R.G. ed al n. 9525 R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON APPLICABILE

Confini: La documentazione catastale degli immobili staggiti consultata ed allegata alla presente, risulta rispondente agli atti di pignoramento. Non sono quindi necessarie variazioni e/o aggiornamenti. Tali beni confinano: - a nord con la p.lla 484 del Foglio 107 in medesimo Comune di Benevento - a ovest con le particelle 277 e 279 del Foglio 107 in medesimo Comune di Benevento - a est con la Via Aldo Moro in medesimo Comune di Benevento
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: CABINA ELETTRICA.**Opifici [D1] sito in VIA ALDO MORO SNC**

Note: La Particella 485 Sub 1 da 14 mq ospita: - N. 1 cabina elettrica di trasformazione a servizio dell'impianto di distribuzione

Quota e tipologia del diritto

1/1 d [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01218670626

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 107, particella 460, subalterno 2, indirizzo VIA ALDO MORO SNC, piano TERRA, comune BENEVENTO, categoria D/1, rendita € 210

Derivante da: atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Giovanni Iannella in data 24/11/2016 rep. n. 47.946 racc. n. 22.142, trascritto in data 2 gennaio 2016 al n. 11817 R.G. ed al n. 9525 R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano parti comuni

Confini: La documentazione catastale degli immobili staggiti consultata ed allegata alla presente, risulta rispondente agli atti di pignoramento. Non sono quindi necessarie variazioni e/o aggiornamenti. Tali beni confinano: - a nord con la p.lla 484 del Foglio 107 in medesimo Comune di Benevento - a ovest con le particelle 277 e 279 del Foglio 107 in medesimo Comune di Benevento - a est con la Via Aldo Moro in medesimo Comune di Benevento

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati catastalmente dai seguenti identificativi nel Comune di Benevento alla Via Aldo Moro snc, quasi in posizione frontale rispetto al campo da Rugby "Alfredo Dell'Oste" ed in prossimità dell'Agenzia delle Entrate – sede di Benevento: - Foglio 107
 Particella 485 Sub 1 Categoria D/1 – Cabina elettrica - Foglio 107
 Particella 460 Sub 2 Categoria E/3 – Impianti carburanti

La superficie complessivamente occupata è di circa 1064 mq così distinta:

-	Foglio 107	Particella 485	Sub 1	14	mq o	Rendita	210,00
euro; Zona censuaria 2; Categoria D/1							
-	Foglio 107	Particella 460	Sub 2	1050	mq o	Rendita	8.303,13
euro; Zona censuaria 2; Categoria E/3							

L'accesso è unico da Via Aldo Moro da due passi carrai a servizio dei distributori. Le particelle sono a raso.

Essi sono costituiti da due aree di sedime sui quali sono costituiti i seguenti servizi ed attrezzature per la distribuzione dei prodotti petroliferi: La Particella 460 Sub 2 di 1050 mq ospita:

- BENZINA SENZA PIOMBO: m3 15 in un serbatoio metallico da m3 15 interrati, collegato a n.2 distributori multiprodotto bifacciali a sei pistole eroganti S.s.p./ Gasolio /Gasolio, e a due distributori multiprodotto monofacciali a tre pistole eroganti S.s.p./ Gasolio /Gasolio due un distributore multiprodotto a sei pistole erogante S.s.p./S.s.p./Gasolio;
 - GASOLIO: m3 30 in due serbatoi metallici interrati da m3 15 cadauno, collegati a n.2 distributori multiprodotto bifacciali a sei pistole eroganti S.s.p./Gasolio/Gasolio, e a due distributori multiprodotto monofacciali a tre pistole eroganti S.s.p./ Gasolio /Gasolio due un distributore multiprodotto a sei pistole erogante S.s.p./S.s.p./Gasolio;
 - OLIO LUBRIFICANTE : m3 0.5 in lattine e confezioni sigillate;
 - N°1 LETTORE BANCONOTE: collegato ai due distributori multiprodotto a sei pistole presenti sull'impianto di cui ai punti precedenti;
 - N. 1 punto Aria/Acqua;
 - N. 1 pensilina metallica a copertura della zona carburanti liquidi;
 - N. 1 Antenna stradale pubblicitaria (Totem);
 - N. 1 pensilina metallica dalle dimensioni mt. 8.00 x mt 8.00 a copertura della zona carburanti gassosi;
 - N. 1 manufatto contenete i locali tecnici dell'impianto metano e collegato ad un distributore a doppia erogazione METANO/METANO;
 - N. 1 Punto di consegna del gas in ingresso all'impianto, proveniente dal metanodotto; -N. 1 CABINA di misura del gas prelevato dal metanodotto in ingresso all'impianto;
 - N. 1 UNITA' DI COMPRESSIONE di costruzione "Wayne Pignone" denominata "CUBOGAS", che comprende anche una serie di recipienti adibiti a smorzare le pulsazioni di pressione, contenenti una capacità non superiore a 300 Nm3 di gas;
 - N. 1 Apparecchio di distribuzione automatica di fabbricazione Wayne Pignone denominato "GLOBAL STAR/CNG" con n. 2 pistole di erogazione gas al veicolo;
- La Particella 485 Sub 1 da 14 mq ospita:
- N. 1 cabina elettrica di trasformazione a servizio dell'impianto di distribuzione

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: AGENZIA DELLE ENTRATE - SEDE DI BENEVENTO.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Buona), Supermercati (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: SAN GIORGIO DEL SANNIO BN.

Attrazioni paesaggistiche: BENEVENTO.

Attrazioni storiche: BENEVENTO.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 200m

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI****Costruzione fabbrici per esigenze pubbliche [E3] sito in Benevento (BN), VIA ALDO MORO SNC****Occupato da** [REDACTED] comodato d'uso stipulato in data 13/12/2023 per l'importo di euro 0,00

Registrato a BENEVENTO il 04/01/2024

Tipologia contratto: 6 ANNI RINNOVABILE

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Gli immobili staggiti e le attrezzature che vi insistono risultano oggetto di un CONTRATTO DI CESSIONE GRATUITA DELL'USO DI IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI PRODOTTI PETROLIFERI emesso in data 13/12/2023 tra la [REDACTED] in favore della ditta [REDACTED] con [REDACTED] per gestire direttamente il punto vendita e l'impegno di rivendere sul Punto Vendita medesimo per tutta la durata del contratto, in nome e per conto proprio ed a proprio rischio, esclusivamente prodotti petroliferi e lubrificanti acquistati dalla Concessionari [REDACTED] o da Ditta da essa designata, salvo eventuali futuri limiti di legge. Il Contratto di cessione gratuita in oggetto avrà durata di anni 6 (sei) a partire dal giorno del primo rifornimento del Punto Vendita. Alla scadenza, il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni, salvo disdetta da una delle parti da comunicarsi all'altra a mezzo raccomandata A.R. con un preavviso di almeno dodici (12) mesi prima della scadenza originaria o rinnovata. Il contratto perderà di efficacia anche per il venire a mancare di qualsiasi autorizzazione, concessione, licenza o atto pubblico/privato necessario per la disponibilità dell'area su cui insiste il Punto Vendita. In tal caso la riconsegna al Concessionario dovrà avvenire prima della prevista cessazione di efficacia, almeno 60 (sessanta) giorni prima in modo tale da consentire alla Concessionaria di rimuovere il Punto Vendita e riconsegnare il terreno all'avente diritto a seconda dei casi. È presente il versamento delle imposte di registro per il contratto in oggetto, eseguito da [REDACTED] in data 04/01/2024

Identificativo corpo: CABINA ELETTRICA**Opifici [D1] sito in Benevento (BN), VIA ALDO MORO SNC****Occupato da** [REDACTED] comodato d'uso stipulato in data 13/12/2023 per l'importo di euro 0,00

Registrato a BENEVENTO il 04/01/2024

Tipologia contratto: 6 ANNI RINNOVABILE

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il contratto di comodato per l'impianto di distribuzione dei carburanti richiama anche la cabina elettrica come parte integrante delle attrezzature in comodato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Atto di asservimento:**

A favore del fondo identificato al foglio 107 mappale 460 superficie (mq) 1050.

A rogito di Notaio Santomauro Gerardo in data 23/03/2018 ai nn. 7410/5786 iscritto/trascritto a Benevento in data 20/04/2018 ai nn. 4160/3394; Con nota di trascrizione RG n. 4160 e RP n. 3394 a presentazione n. 25 del 20/04/2018, per atto notarile pubblico del 23/03/2018 Rep. 7410/5786 da Notaio Santomauro Gerardo, Sulle P.IIa 460 del Fg 107 e sulla P.IIa 485 Sub 1 dello stesso Fg 107, è costituita SERVITU' DI COLLOCARE APPARECCHIATURE nonché di SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO PER CONSENTIRE, IN QUALSIASI ORA, L'ACCESSO AL LOCALE CABINA CON I

MEZZI D'OPERA E DI TRASPORTO NECESSARI ALL'ESERCIZIO E ALLA MANUTENZIONE DELLA CABINA ELETTRICA PREDETTA in favore di E-DISTRIBUZIONE SPA.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]

[REDACTED] importo ipoteca: € 130000; Note: • ipoteca giudiziale iscritta in data 10/01/2024 al n. 445 R.G. ed al n. 15 R.P. per Euro 130.000,00 (centotrentamila) derivante da sentenza di condanna in data 20/11/2023 per Euro 86.849,83 (ottantaseimilaottocentoquarantanove/ottantatré) a favore dell'[REDACTED] [REDACTED] gravante per 1'intero sulle unità immobiliari site in Benevento riportate nel N.C.E.U. al foglio 107, mappali numeri 485 sub 1 e 460 sub 2.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: SENTENZA CORTE APPELLO NAPOLI N. 4857/2023 DEL 15/11/2023 iscritto/trascritto a Benevento in data 15/02/2024 ai nn. 2093/1544; Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 15/02/2024 al n. 2093 R.G. ed al n. 1544 R.P. per Tribunale di Benevento in data 28/01/2024 a favore di [REDACTED] gravante per 1'intero sulle unità immobiliari site in Benevento riportate nel N.C.E.U. al foglio 107, mappali numeri 485 sub 1 e 460 sub 2.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON APPLICABILE

Identificativo corpo: IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Costruzione fabbrici per esigenze pubbliche [E3] sito in Benevento (BN), VIA ALDO MORO SNC

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 applicabile

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'impianto di distribuzione di carburanti è a raso e vi si accede da ampi passi carrai

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: le part.lla 460 sub 1 (parte della procedura esecutiva attualmente identificata in catasto come p.lla 460 sub 2), 484 (corrispondente all'immobile bar e relativa corte, non facente parte della procedura esecutiva) e 485 (parte della procedura esecutiva attualmente identificata in catasto come p.lla 485 sub 1):

- esse sono riportate in catasto con erronea indicazione di livello in favore di [REDACTED] [REDACTED] livello mai corrisposto, avendo le parti in ogni caso usucapito la piena proprietà degli immobili stessi in virtù di possesso ultraventennale.

- esse vengono attribuite a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come pervenuto ai condividenti e come dagli stessi posseduti, con ogni diritto, accessorio, pertinenza, comunione e servitù, attiva e passiva, ed in particolare con la reciproca servitù di passaggio, a piedi e con mezzi meccanici, a carico ed a favore delle corti degli immobili in oggetto (da intendersi costituita per destinazione del padre di famiglia ed in ogni caso per volontà delle parti).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: La stazione di servizio per la distribuzione dei carburanti liquidi e gassosi non contiene ambienti riscaldati e pertanto non è soggetta alla redazione dell'Attestato di Certificazione/Prestazione energetica (ACE/APE).

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

Avvertenze ulteriori: Non applicabile

Identificativo corpo: CABINA ELETTRICA

Opifici [D1] sito in Benevento (BN), VIA ALDO MORO SNC

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 applicabile

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Trattasi di cabina elettrica - Requisito non applicabile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedere p.lla 460 sub 2

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non applicabile in quanto trattasi di manufatto destinato a cabina elettrica di trasformazione

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

Avvertenze ulteriori: non applicabile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati relativi ai corpi: IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (dodici trentaseiesimi) della piena proprietà, a [REDACTED] per la quota di 8/36 (otto trentaseiesimi) **proprietario/i ante ventennio al 23/03/2015**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Benevento, in data 06/03/1989, ai nn. 2466/2156.

Note: I beni pervennero a [REDACTED] per la quota di 12/36 (dodici trentaseiesimi) della piena proprietà, a [REDACTED] per la quota di 8/36 (otto trentaseiesimi) ciascuno della piena proprietà per successione legittima di [REDACTED] nato a Benevento il 16 marzo 1913 e deceduto l'8 luglio 1987, trascritta in data 6 marzo 1989 al n. 2466 R.G. ed al n. 2156 R.P. e successiva denuncia integrativa presentata all'Ufficio del Registro di Benevento in data 24 marzo 1995 al n. 63 voi. n. 504 e trascritta in data 10 luglio 1996 al n. 5918 R.G. ed al n. 5072 R.P. accettata tacitamente con nota trascritta in data 1 marzo 2024 al n. 2791 R.G. ed al n. 2082 R.P..

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Benevento, in data 08/05/2015, ai nn. 4208/3571.

Note: Le unità immobiliari erano pervenute a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 4/36 (quattro trentaseiesimi) ciascuno per successione legittima di [REDACTED] denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Benevento in data 23/03/2015 al n. 498 vol. 9990715 e trascritta in data 08/05/2015 al n. 4208 R.G. ed al n. 3571 R.P. accettata tacitamente con nota trascritta in data 01/03/2024 al n. 2792 R.G. ed al n. 2083 R.P..

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale 01218670626 dal 24/11/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Giovanni Iannella, in data 24/11/2016, ai nn. 47946/22142; trascritto a Benevento, in data 02/01/2016, ai nn. 11817/9525.

Note: La proprietà delle unità immobiliari staggite (precedentemente censite in Catasto come foglio 107, mappale numero 485 e mappale numero 460 sub 1) è pervenuta [REDACTED]

Presentazione in data 26/04/2017 al n. di prot. 35986

NOTE: LA COSTRUZIONE DEL LOCALE BOX CABINA ELETTRICA E' STATA ESEGUITA IN BASE ALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.), PROTOCOLLO N. 35986, PRESENTATA AL COMUNE DI BENEVENTO IL 26 APRILE 2017, IN VARIANTE AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO N. 10, PROTOCOLLO N. 58968, RILASCIATO DAL COMUNE DI BENEVENTO IN DATA 6 LUGLIO 2015

Dati precedenti relativi ai corpi: CABINA ELETTRICA

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note:

- Autocertificazione di conformità igienico-sanitaria ai sensi dell'art.20 c.1 del DPR 380/01, resa dal [REDACTED] in data 13/11/2014 riferita nel Fascicolo di cui al Titolo Unico n. 10 del 06/07/2015;
- Perizia giurata ai sensi dell'art. 1, c. 5, del D. Lgs. 32/98 e smi, sottoscritta in data 22/10/2014 dal geom [REDACTED] attestante la conformità dell'impianto alle disposizioni del PRG vigente, alle prescrizioni fiscali e a quelle concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale, alle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici nonché alle norme di indirizzo programmatico della Regione;

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: CABINA ELETTRICA

NOTE: LA COSTRUZIONE DEL LOCALE BOX CABINA ELETTRICA E' STATA ESEGUITA IN BASE ALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.), PROTOCOLLO N. 35986, PRESENTATA AL COMUNE DI BENEVENTO IL 26 APRILE 2017, IN VARIANTE AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO N. 10, PROTOCOLLO N. 58968, RILASCIATO DAL COMUNE DI BENEVENTO IN DATA 6 LUGLIO 2015

7.2 Conformità urbanistica:

Costruzione fabbricati per esigenze pubbliche [E3]

Strumento urbanistico Adottato:	PUC Piano Urbanistico Comunale di Benevento
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n° 54 del 06.12.2012 di approvazione del Piano Urbanistico Comunale di Benevento
Zona omogenea:	Zone F4: spazi destinati ad attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo. di carattere pubblico e privato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IT = 0,57 mq/mq
Rapporto di copertura:	IF = 0,81 mq/mq
Altezza massima ammessa:	HE = metri 12 (Numero piani 4)
Altro:	Vedere Norme in funzione dello stato di

	attuazione delle zone F4, previste dal PUC
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	- Perizia giurata ai sensi dell'art. 1, c. 5, del D. Lgs. 32/98 e smi, sottoscritta in data 22/10/2014 dal geom. Giuseppe Fantasia attestante la conformità dell'impianto alle disposizioni del PRG vigente, alle prescrizioni fiscali e a quelle concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale, alle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici nonché alle norme di indirizzo programmatico della Regione;

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Adottato:	PUC Piano Urbanistico Comunale di Benevento
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n° 54 del 06.12.2012 di approvazione del Piano Urbanistico Comunale di Benevento
Zona omogenea:	Zone F4: spazi destinati ad attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo. di carattere pubblico e privato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IT = 0,57 mq/mq
Rapporto di copertura:	IF = 0,81 mq/mq
Altezza massima ammessa:	HE = metri 12 (Numero piani 4)
Altro:	Vedere Norme in funzione dello stato di attuazione delle zone F4, previste dal PUC
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Perizia giurata ai sensi dell'art. 1, c. 5, del D. Lgs. 32/98 e smi, sottoscritta in data 22/10/2014 dal geom. Giuseppe Fantasia attestante la conformità dell'impianto alle disposizioni del PRG vigente, alle prescrizioni fiscali e a quelle concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale, alle

	disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici nonche' alle norme di indirizzo programmatico della Regione;
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: CABINA ELETTRICA

Descrizione: Costruzione fabbricati per esigenze pubbliche [E3] di cui al punto IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI

La Particella 460 Sub 2 di 1050 mq ospita impianto di distribuzione carburanti liquidi e gassosi, costituito da 2 pensiline separate per la Benzina/Gasolio e per il Metano, realizzate in struttura di acciaio, ed altezza circa 4,80m. La pavimentazione è in masselli di calcestruzzo. sono presenti le postazioni per il pagamento e per il rifornimento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01218670626

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: FG 107 P.LLA 460 SUB 2; ha un'altezza utile interna di circa m. N. 2 TETTOIE AVENTI ALTEZZA DI CIRCA 4,80M

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le componenti dell'immobile sono in discreto stato di manutenzione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	SI
Note	- Verbale di visita tecnica del Comando Vigili del Fuoco di Benevento presso il sito in oggetto, emesso con Prot. U.101 del 04/01/2024, relativamente alla SCIA presentata con Prot. I 14543 del 22/12/2023 [REDACTED], con la quale il responsabile dell'istruttoria tecnica attestava il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di

	prevenzione incendi e la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio, ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011. • Verbale di collaudo eseguito in data 08/03/2018, presentato al Comando Vigili del Fuoco di Benevento con Prot. I.2761 del 09/03/2018, da parte della Commissione preposta per il rilascio dell'esercizio dell'impianto di distribuzione carburanti
--	--

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2023-12-22
Scadenza	2028-12-22
Note	<ul style="list-style-type: none"> Verbale di visita tecnica presso il sito in oggetto, emesso con Prot. U.101 del 04/01/2024, relativamente alla SCIA presentata con Prot. I 14543 del 22/12/2023 [REDACTED] con la quale il responsabile dell'istruttoria tecnica attestava il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi e la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio, ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011. Nel documento si rinvia alla presentazione dell'attestazione di rinnovo periodico della conformità antincendio entro il 22/12/2028 per l'attività 13.4.C – Distributori fissi di carburanti gas e/o misti (liquidi e gas) per autotrazione.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

- Foglio 107 Particella 460 Sub 2 Categoria E/3 – Impianti carburanti - Fo-
 glio 107 Particella 460 Sub 2 1050 mq o Rendita 8.303,13 euro: Zona cen-
 suaria 2; Categoria E/3

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **CABINA ELETTRICA**

La Particella 485 Sub 1 da 14 mq ospita:
 - N. 1 cabina elettrica di trasformazione a servizio dell'impianto di distribuzione dei carburanti

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01218670626

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 2015

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

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: Discreto

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2017
Impianto a norma	SI
Note	Trattasi di cabina elettrica a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti, gestita da E-Distribuzione

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Particella 485 Sub 1 da 14 mq ospita:

- N. 1 cabina elettrica di trasformazione a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti

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

Per la ricerca e la determinazione dei possibili parametri di valutazione del valore di mercato per gli immobili in oggetto, sono stati consultati i dati disponibili delle Agenzie Immobiliari della provincia di Benevento e della Regione Campania e visitati vari siti di real estate. Sono stati altresì analizzati i dati resi disponibili dal portale OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare – Quotazioni immobiliari, aggiornato al 2° semestre 2023, per il Comune di Benevento.

Per la particolare tipologia di immobile in oggetto non è stato possibile reperire però sufficienti esempi di vendite da cui dedurre conseguenti parametri di valutazione, né possono essere utilizzati i dati delle Banche Dati OMI per la tipologia di immobili della zona in oggetto a destinazione Terziaria, in quanto si riferiscono solo a tipologie di immobili (es. uffici) differenti da quelli oggetto di stima. Pertanto come criterio di stima per la valorizzazione degli immobili è stato utilizzato il criterio del valore catastale.

Esso consiste nella rivalutazione della rendita catastale del 5% e nella moltiplicazione per un coefficiente stabilito per ciascuna categoria catastale dalla Legge 24/12/2003 n. 350 - Art. 2 comma 63 e s.m.i.

FG 107 - P.LLA 460 – SUB 2: $(8.303,13 * 5\%) * 40,8 = 355.706,09$ € per la superficie di 1050 mq destinata ad impianto di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi (metano)

Tale quantificazione corrisponde ad una quotazione parametrica di circa:

338,77 €/mq per l'impianto di distribuzione carburanti

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BENEVENTO, CAMPANIA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare – Quotazioni immobiliari, aggiornato al 2° semestre 2023, per il Comune di Benevento;

Altre fonti di informazione: Siti di real estate su internet.

8.3 Valutazione corpi:**IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI. Costruzione fabbricati per esigenze pubbliche [E3]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per la particolare tipologia di immobile in oggetto non è stato possibile reperire però sufficienti esempi di vendite da cui dedurre conseguenti parametri di valutazione, né possono essere utilizzati i dati delle Banche Dati OMI per la tipologia di immobili della zona in oggetto a destinazione Terziaria, in quanto si riferiscono solo a tipologie di immobili (es. uffici) differenti da quelli oggetto di stima. Pertanto come criterio di stima per la valorizzazione degli immobili è stato utilizzato il criterio del valore catastale. Il criterio di valorizzazione basato sul valore catastale consiste nella rivalutazione della rendita catastale del 5% e nella moltiplicazione per un coefficiente stabilito per ciascuna categoria catastale dalla Legge 24/12/2003 n. 350 - Art. 2 comma 63 e s.m.i.

FG 107 - P.LLA 460 – SUB 2: $(8.303,13 * 5\%) * 40,8 = 355.706,09$ € per la superficie di 1050 mq destinata ad impianto di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi (metano)

Tale quantificazione corrisponde ad una quotazione parametrica di circa:

338,77 €/mq per l'impianto di distribuzione carburanti

Per la ricerca e la determinazione dei possibili parametri di valutazione del valore di mercato per gli immobili in oggetto, sono stati consultati i dati disponibili delle Agenzie Immobiliari della provincia di Benevento e della Regione Campania e visitati vari siti di real estate. Sono stati altresì analizzati i dati resi disponibili dal portale OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare – Quotazioni immobiliari, aggiornato al 2° semestre 2023, per il Comune di Benevento.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 355.706,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 355.706,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 355.706,00

CABINA ELETTRICA. Opifici [D1]

Per la particolare tipologia di immobile in oggetto non è stato possibile reperire però sufficienti esempi di vendite da cui dedurre conseguenti parametri di valutazione, né possono essere utilizzati i dati delle Banche Dati OMI per la tipologia di immobili della zona in oggetto a destinazione Terziaria, in quanto si riferiscono solo a tipologie di immobili (es. uffici) differenti da quello di stima. Pertanto come criterio di stima per la valorizzazione degli immobili è stato utilizzato il criterio del valore catastale. Il criterio di valorizzazione basato sul valore catastale consiste nella rivalutazione della rendita catastale del 5% e nella moltiplicazione per un coefficiente stabilito per ciascuna categoria catastale dalla Legge 24/12/2003 n. 350 - Art. 2 comma 63 e s.m.i.

FG 107 – P.LLA 485 – SUB 1: $(210,00 * 5\%) * 60 = 13.230,00$ €

Per la ricerca e la determinazione dei possibili parametri di valutazione del valore di mercato per gli immobili in oggetto, sono stati consultati i dati disponibili delle Agenzie Immobiliari della provincia di Benevento e della Regione Campania e visitati vari siti di real estate. Sono stati altresì analizzati i dati resi disponibili dal portale OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare – Quotazioni immobiliari, aggiornato al 2° semestre 2023, per il Comune di Benevento.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 13.230,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.230,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.230,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI	Costruzione fabbricati per esigenze pubbliche [E3]	1050,00	€ 355.706,00	€ 355.706,00
CABINA ELETTRICA	Opifici [D1]	14,00	€ 13.230,00	€ 13.230,00

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%) € 313.596,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Non Applicabile

Costi di cancellazione oneri e formalità: Non Determinabili

Giudizio di comoda divisibilità: Dalla configurazione dei beni e dalla destinazione d'uso quale IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI PRODOTTI PETROLIFERI LIQUIDI E GASSOSI (METANO) non è possibile prevedere la formazione di più lotti, sia per una questione di natura impiantistica che

di tipo infrastrutturale, legata all'interferenza che si avrebbe tra gli impianti di distribuzione dei carburanti liquidi e quelli gassosi ed alla gestione delle rispettive distanze di sicurezza.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 313.596,00

Allegati

16_2024_47946 ATTO NOTARILE IANNELLA DI PROVENIENZA
16_2024_CERT_DEST_URBANISTICA
16_2024_COM-BN.REGISTRO UFFICIALE.2024.0004085
16_2024_DOC_1719591379_MAPPA_CATAST_485
16_2024_DOC_1750844758_ELENCO_FORMALITA_460_SUB2
16_2024_Documento Riscontro accesso agli_atti- V...te_CTU
16_2024_PDC 41 del 23-06-2005
16_2024_PLAN VVF PROC 16-2024 - 202404051613
16_2024_PLANIM_CATASTALE
16_2024_SCIA_VVF+COLLAUDO_VVF
16_2024_TITOLO_UNICO_10_DEL_06-07-2015
16_2024_Verbale primo accesso congiunto Custode Perito PEI 16_2024
16_2024_VISURE STORICHE
16-2024 VERBALE PRIMO ACCESSO CTU - CONTE
16_2024_DOC_1751769295_IPOTECA BP_PUGLIESE
16_2024_DOC_1750834341_NOTA_TRASCR_SERVITU_CABINA_ELETT

Data generazione:

11-07-2024

L'Esperto alla stima
Ing Vincenzo Conte

