
Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro: **Xxxxxxxxx** **Xxxxxxxxx**

N° Gen. Rep. **389/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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



Esperto alla stima: Pian.rei Geom. Ester Leone
Codice fiscale: LNESTR73T59A783L
Email: esterleone@gmail.com
Pec: ester.leone@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: via Isabella Morra, 6 e 12 - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 001 - appartamento Piano 2 e piano 2° ammezzato "Palazzo Meomartini"

Corpo: A Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, foglio 41, particella 4065, subalterno 6, indirizzo via Isabella Morra,6, piano 2, comune Benevento, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, superficie 258, rendita € 1138.79

Corpo: B Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX; (proprietà) XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX; (usufrutto), foglio 41, particella 4065, subalterno 7, indirizzo via Isabella Morra,6, piano 2, comune Benevento, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 231, rendita € 885,72

Lotto: 002 - appartamento Piano 4° (sottotetto) "Palazzo Meomartini"

Corpo: A Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (proprietà); XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX; (usufrutto), foglio 41, particella 4065, subalterno 9, indirizzo via Isabella Morra,6, piano 4, comune Benevento, categoria A/2, classe 5, consistenza 4.5 vani, superficie 129, rendita € 569.39

Lotto: 003 - appartamento Piano 3°

Corpo: A Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (proprietà) XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX; (usufrutto), foglio 41, particella 4064, subalterno 6, indirizzo via Isabella Morra,12, piano 3, comune Benevento, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie 186, rendita € 1048,41

Lotto: 004 - appartamento Piano 4°(sottotetto)

Corpo: A Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (proprietà); XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX; (usufrutto), foglio 41, particella 4064, subalterno 7, indirizzo via Isabella Morra,12, piano 4, comune Benevento, categoria a/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 184, rendita € 387.34

2. Stato di possesso

Beni: via Isabella Morra, 6 e 12 - Benevento - 82100



Lotto: 001 - appartamento Piano 2 e piano ammezzato "Palazzo Meomartini"

Corpo: A Abitazione

Corpo: B Abitazione

Possesso: Occupato si rimanda alla relazione del custode

Lotto: 002 - appartamento Piano sottotetto Palazzo Meomartini

Corpo: A Abitazione

Possesso: Occupato

Lotto: 003 - appartamento Piano terzo "fabbricato Fucci"

Corpo: A Abitazione

Possesso: Occupato

Lotto: 004 - appartamento Piano quarto(sottotetto)

Corpo: A Abitazione

Possesso: Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: via Isabella Morra, 6 (Benevento) - 82100

Lotto: 001 (piano 2° e piano ammezzato) - **Lotto:** 002 (piano 4°)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Beni: via Isabella Morra, 12 (Benevento) - 82100

Lotto: 003 (piano 3°) - **Lotto:** 004 (piano 4°)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni: via Isabella Morra, 6 - Benevento- 82100

Lotto: 001 - appartamento Piano 2 e piano ammezzato "Palazzo Meomartini"

Corpo: A **Corpo:** B

Creditori Iscritti:., XXXXXXXXXX

Lotto: 002 - appartamento Piano 4° sottotetto "Palazzo Meomartini"

Corpo: A Abitazione

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXX

Beni: via Isabella Morra, 12 - Benevento- 82100

Lotto: 003 - appartamento Piano 3°

Corpo: A Abitazione

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXX

Lotto: 004 - appartamento Piano 4°(sottotetto)

Corpo: A Abitazione



Creditori Iscritti: XXXXXXXXXX

5. Comproprietari

Beni: via Isabella Morra, 6 - Benevento - 82100

Lotto: 001 – **Lotto:** 002 “Palazzo Meomartini”

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Isabella Morra, 12 - Benevento - 82100

Lotto: 003 - **Lotto:** 004

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Isabella Morra, 6 e 12 - Benevento - 82100

Lotto: 001 - **Lotto:** 002 - **Lotto:** 003 - **Lotto:** 004

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Isabella Morra, 6 e 12 - Benevento - 82100

Lotto: 001 - **Lotto:** 002 - **Lotto:** 003 - **Lotto:** 004

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Isabella Morra, 6 e 12 - Benevento (Benevento) - 82100

Lotto: 001 - appartamento Piano 2° e piano ammezzato “Palazzo Meomartini”

Prezzo: € 969.368,41

Lotto: 002 - appartamento Piano 4° sottotetto “Palazzo Meomartini”

Prezzo : € 100.926,29

Lotto: 003 - appartamento Piano 3°

Prezzo : € 227.506,24

Lotto: 004 - appartamento Piano 4°(sottotetto)

Prezzo : € 114.529,73



Beni in Benevento (Benevento)

Località

via Isabella Morra, 6 e 12

Lotto: 001 - appartamento Piano 2° e piano ammezzato "Palazzo Meomartini"

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 Abitazione.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Isabella Morra, 6
Piano 2°**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: via Xxxxxxxxx n°6 - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxxx il xxxxxxxx (proprietà);

foglio 41, particella 4065, subalterno 6, indirizzo via Isabella Morra,6, piano 2, comune Benevento, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, superficie 258, rendita € 1138.79

Derivante da:

Variatione per modifica identificati del 20/09/2004 prot. BN195864 della precedente unità censita al fg 41 part.IIa 2439 sub 10 e da Variatione per diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione del 27/12/1996 in atti dal 10/03/1997 e, da variatione del 17/12/1996 in atti dal 18/01/1997 per diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione delle precedenti unità immobiliari censite in catasto al fg 41 part.IIa 2439 sub 1-2-3-4-6-7e8..

Confini:

La particella 4065 confina a Nord/Est con via Isabella Morra, a Nord/Ovest con particella 4063, a Sud/Ovest con C.so Garibaldi e a Sud/Est con particella 4064

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- presenza di tramezzature atte alla compartimentazione del vano cucina, del vano pranzo e vano letto;
- presenza di un vano sottoscala;
- assenza del vano ripostiglio adiacente il vano cucina.

Regolarizzabili mediante:

aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:



-non indicazione del tramezzo formante il vano ripostiglio, rappresentazione grafica del vano sottoscala nonché delle tramezzature per la chiusura dei vani cucina/pranzo/letto

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

Identificativo corpo: B Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Isabella Morra, 6
piano 2 (ammezzato)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il xxxxxxxxxx; (proprietà);

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il xxxxxxxxxx; (usufrutto).

foglio 41, particella 4065, subalterno 7, indirizzo via Isabella Morra,6, piano 2, comune Benevento, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 231, rendita € 885,72

Derivante da:

Variazione per modifica identificativo del 20/09/2004 protocollo n. BN0195865 in atti dal 20/09/2004, derivante dalla part.Illa 2439 sub 11 del fg 41 vani 7 con Variazione del 27/12/1996 in atti dal 10/03/1997 Diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione e da Variazione del 18/01/1997 Fusione Diversa Distribuzione degli spazi interni Ristrutturazione, delle precedenti unità immobiliari censite al fg 41 part.Illa 2439 sub 1-2-3-4-6-7 e 8

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione degli spazi interni relativamente alla zona posta in destra del loggiato, allo stato la stessa è suddivisa in un unico ambiente, destinato a studiolo, con annesso vano bagno;
- diversa destinazione d'uso degli ambienti;
- presenza di varco e scala in muratura, per il collegamento di detta unità abitativa posta al piano terzo del fabbricato posto in aderenza, in catasto al foglio 41 part.Illa 4064 sub 6, di proprietà dello stesso esecutato;

Regolarizzabili mediante:

procedura Docfa per quanto attiene la diversa distribuzione interna.

Descrizione delle opere da sanare:

traslazione del tramezzo in destra del loggiato, eliminazione dei disimpegni rappresentati, corretta indicazione destinazioni d'uso

Oneri Totali per rettifica catastale Corpo A - Corpo B: € 2.460,00 di cui:

Spese catastali: € 60,00

competenze tecniche + oneri previdenziali ed IVA: € 2.400,00

Note:



Non attuazione della Sentenza n° 2660 del 01/07/2016 con conferma della Sentenza n° 2331/2003 pronunciata dal Tribunale di Benevento in data 12/10/2009, nella quale è prevista la chiusura del varco di collegamento.

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

gli immobili di cui alla procedura esecutiva, sono ubicati in via Isabella Morra al civico 6 del Comune di Benevento, all'interno del centro storico, in zona densamente insediata, tuttavia in un contesto piacevole e non molto congestionato. Prossimi alla cattedrale, agli uffici comunali, alle attività commerciali ed artigianali, poco distanti dalla biblioteca comunale e da monumenti artistici e storici che esaltano la bellezza della città.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato/zona pedonale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: servizio taxi (buona), ristorazione (buona), uffici postali (buona), sportello bancario (buoni), università (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/uffici

Importanti centri limitrofi: Pietrelcina, San Giorgio del Sannio, Telesse Terme, Montesarchio.

Attrazioni paesaggistiche: La città si trova nell'entroterra appenninico della Campania, nella parte meridionale della regione storica del Sannio, in una posizione quasi equidistante dai mari Tirreno e Adriatico. .Posta in una conca circondata da colline; tra la Valle vitulanese, il massiccio del Taburno Camposauro: le cui cime, disegnano la sagoma di una donna distesa, detta la "Dormiente del Sannio".

Attraversata da due fiumi: il Calore, affluente del Volturno, e il Sabato, che confluisce nel Calore in contrada Pantano.

Attrazioni storiche: Antica città sannita fondata secondo la leggenda dall'eroe greco Diomede. Menzionata per la prima volta nella storia romana nel 314 a.C., con il nome Maleventum trasformato in Beneventum nel 275 a.C. .per la vittoria dei romani su Pirro.

Per la sua origine, le trasformazioni e dominazione susseguitesi, è ricca di testimonianze storiche – artistiche – archeologiche che ne dimostrano il passaggio delle varie epoche dai Romani ai Longobardi allo Stato Pontificio.

Tra i monumenti e testimonianze storiche di rilievo, si possono annoverare: la Necropoli Romana nei pressi di c.da Cellarulo; l'Aco di Traino costruito nel 114, Teatro Romano inaugurato dall'Imperatore Adriano nel 126, Mura Longobarde; Chiesa di S. Sofia realizzata nel 758 e dichiarata patrimonio dell'umanità dall'UNESCO nel 2011, complesso monumentale di S. Ilario; Cattedrale, Rocca dei Rettori, Arco del Sacramento ed altri monumenti non meno importanti che esaltano il pregio della città.

Principali collegamenti pubblici: autolinee pubbliche e private con direttrici verso tutti i comuni della provincia e capoluoghi della regione. Stazione ferroviaria di grande importanza perché nodo di linee di interesse nazionale e regionale.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A – Corpo B Abitazione



Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (Benevento), via Isabella Morra, 6

Occupato da XXXXXXXX XXXXXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: l'immobile pignorato risulta altresì occupato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX (usufruttuaria) dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, rispettivamente genitori e sorella del debitore.

In merito alla disponibilità, si rimanda alla relazione del custode

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto di citazione a favore di banca popolare di bari soc. coop. per a. contro
XXXXXXXXX XXXXXXXXX;
Derivante da: domanda giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 22/04/2015
ai nn. 3790/3216;

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B Abitazione

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXXX;
Derivante da: decreto ingiuntivo in data 24/03/2014 ai nn. 3239/183

Dati precedenti relativi ai corpi: A- B: Abitazione

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da:
atto giudiziario iscritto/trascritto a Benevento in data 02/01/2015 ai nn. 5/5;

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B: Abitazione

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Sentenza passata in giudicato n° 2660 del 01/07/2016 RG n.
4839/2009;

Dati precedenti relativi ai corpi: B Abitazione



4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale annue: € 200,00 circa per unità immobiliare

Identificativo corpo: A- corpo B Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (Benevento), via Isabella Morra, 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: --

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:---

Millesimi di proprietà:

L'avv. XXXXXXXX procuratore dell'esecutato ha asserito, come riportato nel verbale sopralluogo n° 8, che non è costituito alcun condominio, pertanto gli importi di gestione condominiale sono ripartiti in parti uguali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Le unità immobiliari risultano non accessibili alle persone disabili su sedia a rotelle, in quanto l'ascensore presente non ha dimensioni conformi ed è posto a quota di m + 2.50 circa dall'ingresso su via XXXXXXXX

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

Gli immobili al momento dei sopralluoghi, risultavano sprovvisti di attestato di prestazione energetica e, per gli stessi non è stato possibile emetterlo in quanto sprovvisti di valido rapporto di controllo di efficienza energetica aggiornato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

Avvertenze ulteriori:

Non attuazione della sentenza n° 2660 del 01/07/2016 RG n. 4839/2009, la quale prevede tra le altre, la chiusura del varco aperto per il collegamento diretto a mezzo scala, della part.IIa 4065 sub 7 alla part.IIa 4064 sub 6

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXXXX dal 31/07/1997 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita per notar Mario Iannella con sede in Benevento rep. n. 251510; trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento in data 22/08/1997, ai nn. 7645/6666.



Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione

Titolare/Proprietario:

Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx dal 31/07/1997 ad oggi (attuale proprietario)
Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx (usufruttuaria) . In forza di atto di compravendita per notar Mario Iannella con sede in Benevento rep. n.251510; trascritto presso l'Agenda delle Entrate di Benevento in data 22/08/1997, ai nn. 7646/6667.

Dati precedenti relativi ai corpi: B Abitazione

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **via Isabella Morra, 6**

Numero pratica: 2391

Intestazione: nato a Xxxxxxxxx il C . . .

Tipo pratica: Legge 14/05/1981 n° 219 e s.m.i.

tipo pratica: Decreto di concessione di contributo ed autorizzazione ad eseguire i lavori n° 776 del 31/07/1990

Per lavori: riparazione di un edificio per abitazioni civile e negozi tra c.so Garibaldi e via Xxxxxxxxx

Presentazione in data 31/03/1984 al n. di prot. 17944

Rilascio in data 10/11/1989

Numero pratica: 4559

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 724/94

Per lavori: di ampliamento del fabbricato

Presentazione in data 02/03/1995

Rilascio in data 07/04/1997

Dati precedenti relativi ai corpi: A- B Abitazione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Dall'esame della documentazione grafica allegata alla C.E. in Sanatoria n° 4559/97, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) non rispondenza dimensionale dei vani;



- 2) assenza della tramezzatura riportata nel vano cucina;
- 3) formazione di un vano sottoscala;
- 4) presenza di riseghe nella muratura del vano letto a confine con il vano pranzo;
- 5) realizzazione di un camino in muratura, posto all'interno del vano cucina

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

rettifica dimensione vani, rappresentazione grafica del vano sottoscala, delle riseghe e del camino

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2]

Dall'esame della documentazione grafica allegata alla C.E. in Sanatoria n° 4559/97, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) non rispondenza dimensionale dei vani;
- 2) assenza della tramezzatura riportata nel vano soggiorno;
- 3) diversa rappresentazione grafica del loggiato;
- 4) diversa distribuzione del vano in destra del loggiato;
- 5) diversa destinazione d'uso degli ambienti.

Note:

Presenza di un varco praticato nella muratura per il collegamento diretto di detta unità immobiliare all'unità immobiliare censita in catasto al fg 41 part.IIa 4064 sub 6, di proprietà dello stesso esecutato. Il collegamento è a mezzo scala in muratura considerata la non complanarità delle unità abitative.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

rettifica dimensioni vani, corretta rappresentazione grafica del vano letto ma allo stato destinato a studio, mediante la traslazione del tramezzo e l'eliminazione del disimpegno; corretta rappresentazione grafica della balaustra del loggiato in prossimità dello studio.

oneri comune: € 732,00
 competenze tecniche : € 4.000,00
 lavori chiusura varco al 50%: € 750,00
Oneri Totali: € 5.482,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B Abitazione

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia n° 54 del 6/12/2012
Zona omogenea:	A1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Area di interesse archeologico di tipo A definita dalla competente Soprintendenza ai Beni Archeo-



	logici delle Prov. di Salerno, Avellino. Caserta e Benevento per la quale è necessario il Nulla Osta delle predetta Soprintendenza
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	zona satura Gli interventi ammessi, previsti dal Piano urbanistico Comunale vigente dal 08/01/2013, sono: - Manutenzione Ordinaria; - Manutenzione Straordinaria compreso l'integrazione igienico sanitaria delle abitazioni o immobili ad uso produttivo; - Restauro e risanamento conservativo; -inoltre le aree libere sono inedificabili.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	l'unità immobiliare ricade per destinazione di PUC all'interno della zona A, sottozona "A1" "Spazi aperti, unità edilizie, pubbliche e private, aree archeologiche che confinano con edifici speciali per interesse storico, artistico, architettonico, archeologico (interne alla perimetrazione del centro storico o esterne appartenenti all'ambito extraurbano)"

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B Abitazione

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

Le unità immobiliari oggetto di stima sono all'interno di uno antico palazzo del centro storico di Benevento denominato "palazzo Meomartini".La sua costruzione risale ai primi anni del novecento ricco di fregi architettonici in stile Eclettico per il prospetto su c.so Garibaldi ed in stile Neoclassico per il prospetto su via XXXXXXXXX.

Il palazzo, di forma pressoché rettangolare, risulta libero su due lati prospettanti rispettivamente su corso Garibaldi e su via Isabella Morra e, in aderenza ad altri corpi di fabbricati per il restanti lati. Lo stesso si sviluppa su 4° piani fuori terra oltre ammezzati composto al piano terra da locali, destinati ad attività commerciali ubicati su c.so Garibaldi ed ai piani superiori da unità immobiliari destinate a residenza, con accesso da via XXXXXXXXX n° 6.

Preliminarmente bisogna precisare che, tutte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, benché ubicate in due fabbricati adiacenti ,poste a quote differenti, aventi ingressi indipendenti e censite in catasto a particelle e subalterni diversi, allo stato risultano collegate tra loro a mezzo di scale e varchi aperti nelle murature, formando di fatto un'unica unità abitativa, utilizzata dal sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXX (esecutato) dalla sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXXX (usufruttuaria) nonché dal padre e dalla sorella dello stesso debitore.

In particolare il sub 6 della particella 4065 del fg 41, ubicato al piano 2°, è composto da più vani destinati a: pranzo, letto, cucina nel quale è presente un camino, da grande ambiente soggiorno di circa mq 120.00, oltre bagno, lavanderia, disimpegno e guardaroba. Dotato di due ingressi indipendenti, uno con accesso di-



retto in cucina, l'altro nel soggiorno. L'areazione e l'illuminazione degli ambienti, è garantita da ampi balconi con affaccio su c.so Garibaldi, il soggiorno e, su via XXXXXXXX i vani restanti.

Nel soggiorno è alloggiata la scala in muratura che consente l'accesso diretto al piano 2° ammezzato.

Detto piano censito in catasto al foglio 41 particella 4065 sub 7, è stato ricavato dall'abbassamento della quota del solaio del sopra citato sub 6, di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 4559/97.

Il piano ammezzato è composto da n° 4 vani di cui due comunicanti tra loro destinati a studio e soggiorno rispettivamente, i restanti destinati a guardaroba e studiolo con annesso wc, oltre ingresso/disimpegno e due bagni padronali.

Il piano ha affaccio diretto sul soggiorno del piano 2° a mezzo loggiato protetto da balaustra in marmo, dal quale prende aria e luce. Sullo stesso prospettano tutti gli ambienti a meno del vano guardaroba e di un bagno, i quali sono illuminati ed arieggiati



da bocche di lupo con finestre a vasistas e lucernai ricavati nei balconi del piano sottostante (sub 6) prospettanti via XXXXXXXX, così come i vani studio e soggiorno.

A detta unità immobiliare, è stata collegata, amezzo di apertura varco e scala in muratura, considerata la non complanarità delle unità immobiliari, l'appartamento censito in catasto al foglio 41 particella 4064 sub 6. Detta apertura è stata oggetto di Sentenza passata in giudicato, condannando il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, rispettivamente nudo proprietario ed usufruttuario, al ripristino dello stato quo ante.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX XXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXX n°6 - Stato

Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **251,24**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: inizio 900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani fuori terra oltre ammezzati e sottotetto



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile nel suo complesso si presenta in un buon stato manutentivo, con rifiniture di pregio. Si precisa che al momento del sopralluogo nel vano destinato a bagno, prospettante sul loggiato, è stata riscontrata una macchia d'acqua con alone esteso nella zona alta della parete perimetrale esterna.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente – vasistas materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pietrame/mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone - Note: la pavimentazione della cucina e ceramica smaltata
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: marmo condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Certificazione non disponibile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



residenza piano 2	sup reale lorda	251,24	0,95	238,68
Coefficiente correttivo K= 0.95 (prodotto dagli indici delle seguenti caratteristiche): manutenzione 1.00 – vetustà 0.95 – luminosità 1.00 – affaccio 1.00 – livello di piano 1.00 - confort 1.00				

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: 1/2017

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1900

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto B**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **234,04**

E' posto al piano: piano 2° (ammezzato)

ha un'altezza utile interna di circa m. m 2.89

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
redidenza piano secondo	sup reale lorda	234,04	0,65	152,13
Coefficiente correttivo K= 0.65 (prodotto dagli indici delle seguenti caratteristiche): manutenzione 0.90 – vetustà 0.95 – luminosità 0.85 – affaccio 0.85 – livello di piano 1.05 - confort 1.00				

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

Il metodo adottato per la determinazione del valore di mercato, è quello sintetico comparativo. Le indagini sono state condotte in relazione ad immobili aventi caratteristiche analoghe ubicate nel centro storico e nelle immediate vicinanze de Comune di Benevento, con quotazioni reperite presso le agenzie immobiliari operanti in Benevento e dall'Osservatorio del Mercato immobilia-



re dell'Agenzia delle Entrate . Nella determinazione del valore si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e posizionali dello stesso, nonché delle condizioni generali del mercato immobiliare. Pertanto lo scrivente estimatore, effettuando una comparazione tra le notizie desunte, con tipologie di immobili aventi caratteristiche similare al bene pignorato e ubicati in zone limitrofe, ha ritenuto di poter applicare all'immobile, inconsiderazione della posizione, del tipo di costruzione, della destinazione d'uso, della prossimità alle attività presenti ed ai monumenti della città , un costo al metro quadrato pari ad € 3000,00 compreso tra i valori minimi e max di €/mq 2'500,00 e €/mq 3'500,00 al quale sono stati applicati coefficienti correttivi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti su Benevento.

8.3 Valutazione corpi:

A Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza piano 2	238,68	€ 3.000,00	€ 716.034,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 716.034,00
Valore corpo			€ 716.034,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 716.034,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 716.034,00

B Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
redidenza piano se-condo	152,13	€ 3.000,00	€ 456.378,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 456.378,00
Valore corpo			€ 456.378,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 456.378,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 261.276,41

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	238,68	€ 716.034,00	€ 716.034,00
B Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	152,13	€ 456.378,00	€ 261.276,41



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.942,00

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: € 969.368,41

Lotto: 002 - appartamento Piano 4°sottotetto "Palazzo Meomartini"

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 Abitazione.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Isabella Morra, 6
piano 4°(sottotetto)****Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXX - Residenza: via Xxxxxxxxx, 6 - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il xxxxxxxxx (Nuda Proprietà per 1000/1000);

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il xxxxxxxxx (Usufrutto per 1000/1000)

foglio 41, particella 4065, subalterno 9, indirizzo via Isabella Morra,6, piano 4, comune Benevento, categoria A/2, classe 5, consistenza 4.5 vani, superficie 129, rendita € 569.39

Derivante da:

Variazione del 20/09/2004 prot. BN0195867 in atti dal 20/09/2004 Variazione per modifica identificativo della precedente unità immobiliare riportata al fg 41 part.Illa 2439 sub 14 e da Frazionamento- divisione delle precedente unità immobiliare, in catasto al fg 41 part.Illa 2439 sub 13 del 26/02/1998 in atti dal 26/02/1998, derivante per variazione del 27/12/1996 in atti dal 10/03/1997 Diversa distribuzione degli spazi interni Frazionamento e Fusione delle precedenti unità immobiliari censite in catasto al fg 41 part.Illa 2439 sub 10 e fg 41 part.Illa 2439 sub 11 e fg 41 part.Illa 2439 sub 4.

Confini:

a particella 4065 confina a Nord/Est con via Isabella Morra, a Nord/Ovest con particella 4063, a Sud/Ovest con C.so Garibaldi e a Sud/Est con particella 4064.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-diversa distribuzione degli spazi interni;

- apertura di un varco per il collegamento diretto della presente unità abitativa con l'unità im-



mobiliare in catasto al fg 41 part.IIa 4064 sub 7, di proprietà dello stesso esecutato.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA, per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: eliminazione delle tramezzature relative al corridoio, letto wc

spese catastali: € 60,00

competenze tecniche: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.260,00

Note: Ripristino dello stato quo ante previo chiusura del vano porta realizzato per il collegamento delle due unità immobiliari.

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato/zona pedonale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: servizio taxi (buona), ristorazione (buona), uffici postali (buona), sportello bancario (buoni), università (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/uffici

Importanti centri limitrofi: Pietrelcina, San Giorgio del Sannio, Telesse Terme, Montesarchio.

Attrazioni paesaggistiche: La città si trova nell'entroterra appenninico della Campania, nella parte meridionale della regione storica del Sannio, in una posizione quasi equidistante dai mari Tirreno e Adriatico. Posta in una conca circondata da colline; tra la Valle vitulanese, il massiccio del Taburno Camposauro: le cui cime, disegnano la sagoma di una donna distesa, detta la "Dormiente del Sannio".

Attraversata da due fiumi: il Calore, affluente del Volturno, e il Sabato, che confluisce nel Calore in contrada Pantano.

Attrazioni storiche: Antica città sannita fondata secondo la leggenda dall'eroe greco Diomede. Menzionata per la prima volta nella storia romana nel 314 a.C., con il nome Maleventum trasformato in Beneventum nel 275 a.C. per la vittoria dei romani su Pirro.

Per la sua origine, le trasformazioni e dominazione susseguitesesi, è ricca di testimonianze storiche – artistiche – archeologiche che ne dimostrano il passaggio delle varie epoche dai Romani ai Longobardi allo Stato Pontificio.

Tra i monumenti e testimonianze storiche di rilievo, si possono annoverare: la Necropoli Romana nei pressi di c.da Cellarulo; l'Arco di Traino costruito nel 114, Teatro Romano inaugurato dall'Imperatore Adriano nel 126, Mura Longobarde; Chiesa di S. Sofia realizzata nel 758 e dichiarata patrimonio dell'umanità dall'UNESCO nel 2011, complesso monumentale di S. Ilario; Cattedrale, Rocca dei Rettori, Arco del Sacramento ed altri monumenti non meno importanti che esaltano il pregio della città.



Principali collegamenti pubblici: autolinee pubbliche e private con direttrici verso tutti i comuni della provincia e capoluoghi della regione. Stazione ferroviaria di grande importanza perché nodo di linee di interesse nazionale e regionale.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A – Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (Benevento), via Isabella Morra, 6

Occupato da XXXXXXXX XXXXXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: l'immobile pignorato risulta altresì occupato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX (usufruttuaria) dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, rispettivamente genitori e sorella del debitore.

In merito alla disponibilità, si rimanda alla relazione del custode

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto di citazione a favore di banca popolare di bari soc. coop. per a. contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
Derivante da: domanda giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 22/04/2015
ai nn. 3790/3216;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX;
Derivante da: decreto ingiuntivo in data 24/03/2014 ai nn. 3239/183

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da:
atto giudiziario iscritto/trascritto a Benevento in data 02/01/2015 ai nn. 5/5;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

-

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale annue: € 200,00 circa per unità immobiliare

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: --

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:---

Millesimi di proprietà:

L'avv. XXXXXXXXX procuratore dell'esecutato ha asserito, come riportato nel verbale sopralluogo n° 8, che non è costituito alcun condominio, pertanto gli importi di gestione condominiale sono ripartiti in parti uguali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Le unità immobiliari risultano non accessibili alle persone disabili su sedia a rotelle, in quanto l'ascensore presente non ha dimensioni conformi ed è posto a quota di m + 2.50 circa dall'ingresso su via XXXXXXXXX

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

Gli immobili al momento dei sopralluoghi, risultavano sprovvisti di attestato di prestazione energetica e, per gli stessi non è stato possibile emetterlo in quanto sprovvisti di valido rapporto di controllo di efficienza energetica aggiornato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

Avvertenze ulteriori:

Chiusura del vano porta realizzato per il collegamento diretto di detta unità immobiliare all'appartamento ad esso adiacente censito in catasto al fg 41 part.IIIa 4064 sub 7.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXX XXXXXXXXX dal 08/04/1998 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Mario Iannella del 08/04/1998 rep. n° 255228; trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento in data 22/04/1998, ai nn. 3943/3428.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Isabella Morra, 6

Numero pratica: 2391

Intestazione nato a XXXXXXXXX i.

Tipo pratica: Legge 14/05/1981 n° 219 e s.m.i.



tipo pratica: Decreto di concessione di contributo ed autorizzazione ad eseguire i lavori n° 776 del 31/07/1990

Per lavori: riparazione di un edificio per abitazioni civile e negozi tra c.so Garibaldi e via Xxxxxxxx

Presentazione in data 31/03/1984 al n. di prot. 17944

Rilascio in data 10/11/1989

Numero pratica: 4559

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 724/94

Per lavori: di ampliamento del fabbricato

Presentazione in data 02/03/1995

Rilascio in data 07/04/1997

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dall'esame dei grafici allegati alla C.E. in Sanatoria n° 4559 del 07/04/1997, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il piano è suddiviso in due unità immobiliari, appartenenti a diversi proprietari, l'unità abitativa oggetto di pignoramento, è quella prospettante c.so Garibaldi;
- assenza di tramezzature atte a compartimentare gli ambienti, ad eccezione del vano bagno con annesso ripostiglio;
- apertura di un vano porta per il collegamento diretto all'unità immobiliare adiacente, in catasto al fg 41 part.lla 4064 sub 7, di proprietà dello stesso esecutato.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: rappresentazione grafica delle tramezzature esistenti con delimitazione delle due proprietà;

oneri comunali: € 732,00

competenze tecniche: € 1.500,00

lavori per chiusura vano porta al 50%: € 200,00

Oneri Totali: € **2.432,00**

Note: per quanto attiene l'apertura praticata all'interno della muratura per il collegamento diretto delle unità di proprietà Xxxxxxxx, non è possibile sanarla per la necessità di renderle nuovamente indipendenti.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia n° 54 del 6/12/2012
Zona omogenea:	A1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Area di interesse archeologico di tipo A definita dalla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici delle Prov. di Salerno, Avellino, Caserta e Benevento, per la quale è necessario il Nulla Osta delle predetta Soprintendenza
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	zona satura Gli interventi ammessi, previsti dal Piano urbanistico Comunale vigente dal 08/01/2013, sono: - Manutenzione Ordinaria; - Manutenzione Straordinaria compreso l'integrazione igienico sanitaria delle abitazioni o immobili ad uso produttivo; - Restauro e risanamento conservativo; -inoltre le aree libere sono inedificabili.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'unità immobiliari oggetto di stima è identificata catastalmente al fg 41 part.Illa 4065 sub 9, all'interno del palazzo denominato "Meomartini" ubicata al piano 4à (sottotetto). Si compone di un grande vano, zona living, oltre bagno e ripostiglio, manchevole al momento di una zona destinata a cucina.

Il solaio di copertura è in struttura metallica all'interno del quale sono presenti finestre con aperture a vasistas con apertura motorizzata. L'illuminazione e l'arieggiamento degli ambienti è garantito dalle finestre sopra descritte oltre che da finestrate a nastro presenti nella muratura perimetrale prospettante c.so Garibaldi sottoposte alla linea di gronda e sovrapposte al cornicione.

In corrispondenza delle aperture inglobate nella copertura e, all'attacco della trave perimetrale alla muratura, sono state riscontrate puntuali macchie d'acqua in parte con rigonfiamento e sfarinamento della tinteggiatura, dovute ad infiltrazioni.



Inoltre l'unità abitativa in oggetto, è stata messa in collegamento diretto, a mezzo di vano porta realizzato nella muratura confinante con la particella 4064 sub 7 di proprietà dello stesso esecutato ed oggetto di pignoramento. Il vano porta realizzato, dovrà essere chiuso per rendere nuovamente indipendenti le unità abitative.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: via
XXXXXXX - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95,55**

E' posto al piano: 4-sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: inizio 900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. media 2.56

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani fuori terra oltre ammezzati e sottotetto

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile nel suo complesso si presenta in un discreto stato manutentivo, in considerazione delle infiltrazioni d'acqua riscontrate e dello scollamento del pavimento in parquet in alcune zone.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: legno e parte in alluminio condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pietrame/mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: marmo condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Certificazione non disponibile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni + termoconvettori
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il metodo adottato per la determinazione del valore di mercato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenza piano 4	sup reale lorda	95,55	0,75	71,66
Coefficiente correttivo K= 0.75 (prodotto dagli indici delle seguenti caratteristiche): manutenzione 0.80 – vetustà 0.95 – luminosità 1.00 – veduta 0.90 – livello di piano 1.10 - confort 1.00				

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: 1/2017

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: discreto

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1900

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

Il metodo adottato per la determinazione del valore di mercato, è quello sintetico comparativo.

Le indagini sono state condotte in relazione ad immobili aventi caratteristiche analoghe ubicate



nel centro storico e nelle immediate vicinanze de Comune di Benevento, con quotazioni reperite presso le agenzie immobiliari operanti in Benevento e dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate . Nella determinazione del valore si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e posizionali dello stesso, nonché delle condizioni generali del mercato immobiliare. Pertanto lo scrivente estimatore, effettuando una comparazione tra le notizie desunte, con tipologie di immobili aventi caratteristiche similare al bene pignorato e ubicati in zone limitrofe, ha ritenuto di poter applicare all'immobile, inconsiderazione della posizione, del tipo di costruzione, della destinazione d'uso, della prossimità alle attività presenti ed ai monumenti della città , un costo al metro quadrato pari ad € 2550,00 compreso tra i valori minimi e max di €/mq 2'500,00 e €/mq 3'500,00 al quale sono stati applicati coefficienti correttori

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti su Benevento.

8.3 Valutazione corpi:

A Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza piano 4	71,66	€ 2.550,00	€ 182.739,38
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 182.739,38
Valore corpo			€ 182.739,38
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 182.739,38
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.618,29

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	71,66	€ 182.739,38	€ 104.618,29

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.692,00

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: € 100.926,29

Lotto: 003 - appartamento Piano 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: A Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Isabella Morra, 12 "

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di XXXXXXXXX XXXXXXXXX - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXXXXXXXX XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX, (Nuda proprietà per 1000/1000);

XXXXXXXXX XXXXXXXXX, nata ad XXXXXXXXX il XXXXXXXXX, (Usufrutto per 1000/1000);

foglio 41, particella 4064, subalterno 6, indirizzo via Isabella Morra,12, piano 3, comune Benevento, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie 186, rendita € 1048,41

Derivante da:

Variatione del 20/09/2004 prot. n. BN0195882 per modifica identificativo della precedente unità immobiliare in catasto al fg 41 part.Ila 2440 sub 6

Confini:

la particella 4064 confina a Nord-Est con via Isabella Morra, a Nord/Ovest con particella 4065 a Sud/Ovest con c.so Garibaldi e a Sud/Est con la part.Ila 4066.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- diversa rappresentazione grafica dei vani porte;
- diversa ubicazione della porta di caposcala, posizionata su parte del pianerottolo condominiale;
- inglobamento di parte del vano scala condominiale, atto a garantire il collegamento diretto ad un vano posto sulla medesima scala, allo stato destinato a wc e, all'unità immobiliare posta al piano 4, in catasto al fg 41 pat.Ila 4064 sub 7, di proprietà dello stesso esecutato;
- realizzazione di un'apertura ed una scala all'interno del vano indicato wc ma allo stato destinato a disimpegno, per il collegamento diretto della presente unità abitativa con l'unità immobiliare in catasto al fg 41 part.Ila 4065 sub 7, di proprietà dello stesso esecutato;

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA, per quanto attiene la diversa rappresentazione grafica dei vani porte e rettifica della toponomastica.

Descrizione delle opere da sanare: chiusura del secondo ingresso posto sul vano scala nonché dei vani porte di collegamento tra i vani prospettanti c.so Garibaldi e non c.so Vittorio Emanuele indicato in planimetria, rappresentazione grafica delle aperture di collegamento di due vani posti in prossimità della scala condominiale e prospettanti via XXXXXXXXX.

spese catastali: € 60,00

competenze tecniche: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.260,00**



Note: L'apertura del vano porta e della scala di collegamento delle due unità immobiliari, nonché dello spostamento della porta di caposcala che ha consentito l'inglobamento del vano scala condominiale, non è possibile sanarle in quanto oggetto di sentenza passata in giudicato, per i quali è previsto il ripristino dello stato quo ante.

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare di cui alla procedura esecutiva, è ubicata in via Isabella Morra al civico 12 del Comune di Benevento, all'interno centro storico, in zona densamente insediata, tuttavia in un contesto piacevole e non molto congestionato. Prossima alla cattedrale, agli uffici comunali, alle attività commerciali ed artigianali, poco distanti dalla biblioteca comunale e da monumenti artistici e storici che ne esaltano la bellezza della città.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato/zona pedonale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: servizio taxi (buona), ristorazione (buona), uffici postali (buona), sportello bancario (buoni), università (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/uffici

Importanti centri limitrofi: Pietrelcina, San Giorgio del Sannio, Telesse Terme, Montesarchio.

Attrazioni paesaggistiche: La città si trova nell'entroterra appenninico della Campania, nella parte meridionale della regione storica del Sannio, in una posizione quasi equidistante dai mari Tirreno e Adriatico. Posta in una conca circondata da colline; tra la Valle vitulanese, il massiccio del Taburno Camposauro: le cui cime, disegnano la sagoma di una donna distesa, detta la "Dormiente del Sannio".

Attraversata da due fiumi: il Calore, affluente del Volturno, e il Sabato, che confluisce nel Calore in contrada Pantano.

Attrazioni storiche: Antica città sannita fondata secondo la leggenda dall'eroe greco Diomede. Menzionata per la prima volta nella storia romana nel 314 a.C., con il nome Maleventum trasformato in Beneventum nel 275 a.C. per la vittoria dei romani su Pirro.

Per la sua origine, le trasformazioni e dominazione susseguites, è ricca di testimonianze storiche – artistiche – archeologiche che ne dimostrano il passaggio delle varie epoche dai Romani ai Longobardi allo Stato Pontificio.

Tra i monumenti e testimonianze storiche di rilievo, si possono annoverare: la Necropoli Romana nei pressi di c.da Cellarulo; l'Arco di Traino costruito nel 114, Teatro Romano inaugurato dall'Imperatore Adriano nel 126, Mura Longobarde; Chiesa di S. Sofia realizzata nel 758 e dichiarata patrimonio dell'umanità dall'UNESCO nel 2011, complesso monumentale di S. Ilario; Cattedrale, Rocca dei Rettori, Arco del Sacramento ed altri monumenti non meno importanti che esaltano il pregio della città.

Principali collegamenti pubblici: autolinee pubbliche e private con direttrici verso tutti i comuni della provincia e capoluoghi della regione. Stazione ferroviaria di grande importanza perché nodo di linee di interesse nazionale e regionale.



Identificativo corpo: A – Abitazione

Occupato da XXXXXXXX XXXXXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: l'immobile pignorato risulta altresì occupato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX (usufruttuaria) dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, rispettivamente genitori e sorella del debitore.

In merito alla disponibilità, si rimanda alla relazione del custode

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto di citazione a favore di banca popolare di bari soc. coop. per a. contro
XXXXXXXXX XXXXXXXXX;
Derivante da: domanda giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 22/04/2015
ai nn. 3790/3216;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX;
Derivante da: decreto ingiuntivo in data 24/03/2014 ai nn. 3239/183

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da:
atto giudiziario iscritto/trascritto a Benevento in data 02/01/2015 ai nn. 5/5;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Descrizione onere: Sentenza passata in giudicato n° 2660 del 01/07/2016 RG n.
4839/2009;-

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale annue: nessuna, considerato che al momento l'ingresso alle unità immobiliari posto via XXXXXXXX civico 12 non è utilizzato.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: --

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:---



Millesimi di proprietà:

L'avv. XXXXXXXXX procuratore dell'esecutato ha asserito, come riportato nel verbale sopralluogo n° 8, che non è costituito alcun condominio.

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:

Gli immobili al momento dei sopralluoghi, risultavano sprovvisti di attestato di prestazione energetica e, per gli stessi non è stato possibile emetterlo in quanto sprovvisti di valido rapporto di controllo di efficienza energetica aggiornato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori:

Chiusura del varco realizzato per il collegamento diretto di detta unità immobiliare all'appartamento ad esso adiacente, ma posto a quota differente, censito in catasto al fg 41 part.IIa 4065 sub 7; ripristino della posizione originaria della porta di caposcala, in attuazione della sentenza n° 2660 del 01/07/2016.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXX XXXXXXXXX dal 19/12/1995 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Mario Iannella del 19/12/1995 rep. n. 245155; trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento in data 04/01/1996, ai nn. 124/117.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2137

Intestazione: Fucci Mario, nato a Benevento il 16/06/1924

Tipo pratica: Legge 14/05/1981 n° 219 e s.m.i.

Note tipo pratica: Decreto di concessione di contributo ed autorizzazione ad eseguire i lavori n° 759 del 20/07/1990

Per lavori: riparazione di un fabbricato sito in Benevento alla via I Morra

Presentazione in data 31/03/1984 al n. di prot. 17944

Rilascio in data 10/11/1989



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Dall'esame della documentazione tecnica allegata al progetto di riparazione del fabbricato di cui alla L. 219/81, autorizzato con Decreto n° 759 del 20/07/1990

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- chiusura vani porte in particolare: del secondo ingresso posto nel vano scale che conduceva al vano destinato a studio, dei collegamenti diretti dei vari vani;
- eliminazione vano bagno, allo stato destinato a disimpegno con formazione nello stesso di una apertura e di una scala per il collegamento diretto di detta unità abitativa con l'unità immobiliare adiacente, censita in catasto al fg 41 part.IIa 4065 sub 7 di proprietà dello stesso esecutato ;
- arretramento della porta di caposcala per l'inglobamento del vano scale al fine di consentire l'accesso diretto al vano posto nelle scale, destinato a wc e, all'unità abitativa posta al piano 4° (sottotetto) in catasto al fg 41 part.IIa 4064 sub 7 di proprietà dello stesso esecutato
- differente destinazione d'uso degli ambienti.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: rappresentazione grafica delle chiusure e dei nuovi vani porta ed indicazione delle nuove destinazioni d'uso.

oneri comunali: € 732,00

competenze tecniche: € 2.200,00

lavori per chiusura varco al 50% e spostamento porta caposcala € 200,00+€ 300,00

Oneri Totali: **€ 3.432,00**

Note: per quanto attiene l'apertura praticata all'interno della muratura per il collegamento diretto delle unità di proprietà Xxxxxxxx nonché dell'arretramento dell'ingresso, non è possibile sanarli in quanto oggetto di sentenza passata in giudicato, pertanto si dovrà ripristinare lo stato quo ante, provvedendo alla chiusura del vano stesso, nonché allo spostamento del portone d'ingresso di detta unità immobiliare al fine di ripristinare l'accesso alla scala condominiale, per il raggiungimento del torrino di copertura, bene in comproprietà con l'appartamento del piano 2° e del piano 4°, ma allo stato utilizzato esclusivamente dal sig. Xxxxxxxx.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia n° 54 del 6/12/2012
Zona omogenea:	A2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI - Area di interesse archeologico di tipo A definita dalla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici delle Prov. di Salerno, Avellino. Caserta e Benevento, per la quale è necessario il Nulla Osta delle predetta Soprintendenza
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Gli interventi ammessi, previsti dal Piano urbanistico Comunale vigente dal 08/01/2013, sono: - Manutenzione Ordinaria; - Manutenzione Straordinaria compreso l'integrazione igienico sanitaria delle abitazioni o immobili ad uso produttivo; - Restauro e risanamento conservativo; - inoltre le aree libere sono inedificabili.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	l'unità immobiliare ricade per destinazione di PUC all'interno della zona A, sottozona "A2" "costituita da unità edilizie, da viabilità locale, definenti il tessuto ordinario ad uso prevalentemente residenziale del nucleo insediativo storico stratificato dell'agglomerato urbano; nonché da spazi pubblici e privati significativi interposti tra le unità edilizie, configuranti giardini o orti urbani

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicata all'interno di un palazzo realizzato nei primi anni del 900 posto tra corso Garibaldi e via Xxxxxxxx. lo stesso di forma rettangolare, risulta libero su i due lati maggiori prospettanti le suddette strade ed in aderenza ad altri corpi di fabbrica sui restanti lati. il fabbricato pur non avendo fregi architettonici si compenetra in maniera armoniosa al tessuto edilizio ed urbanistico del centro storico. Si sviluppa su 4 piani fuori terra oltre sottotetto e torrino di copertura. Al piano terra, su c.so Garibaldi sono ubicati locali destinati ad attività commerciali mentre, le unità abitative poste ai piani superiori hanno accesso da via Xxxxxxxx al civico 12.

In particolare, l'unità immobiliare oggetto di stima è identificata catastalmente al fg 41 particella 4064 sub 6, allo stato è utilizzata principalmente come zona notte, considerato che la stessa è collegata a mezzo varco e scala in muratura, visto la non complanarità delle abitazioni, al sub 7 della particella 4065 del medesimo foglio. Composta complessivamente da n° 7 vani di cui 4 destinati a camere da letto e 2, tra loro comunicanti, destinati a cucina soggiorno oltre disimpegno centrale e vano ubicato sul pianerottolo di riposo del vano scale posto tra il piano 3° e il piano 4°, allo stato destinato a bagno. L'areazione e illuminazione è garantita da ampi balconi, protetti da scuretti in legno presenti in tutti gli ambienti prospettanti sia su c.so Garibaldi che su via Xxxxxxxx. Si precisa inoltre che l'accesso originario all'unità immobiliare, risulta spostato su parte del pianerottolo condominiale, inglobando così il parte del vano scala condominiale, al fine di consentire l'accesso diretto al vano di proprietà posto sullo stesso vano scale destinato a wc, ed al piano 4°(sottotetto) di proprietà dello stesso debitore.

Si fa presente che, con l'inglobamento della scala condominiale, è stato precluso il diritto di accesso al torrino di copertura di proprietà oltre che del sig. Xxxxxxxx, anche dei proprietari dell'unità immobiliare del piano 2°.



Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il metodo adottato per la determinazione del valore di mercato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenza piano 3	sup reale lorda	178,83	0,81	144,85
Coefficiente correttivo K= 0.75 (prodotto dagli indici delle seguenti caratteristiche): manutenzione 1.00 – vetustà 0.95 – luminosità 1.00 – veduta 1.00 – livello di piano 0.85 - confort 1.00				

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: 1/2017

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1900

Accessori

1. torrino di copertura posto al piano 5° raggiungibile a mezzo scala condominiale di complessivi mq 18.90 circa di cui mq di superficie coperta e mq 2.66 destinato a terrazzino protetto da parapetto con sovrastante ringhiera in ferro.

Note: detta pertinenza allo stato è utilizzata esclusivamente dall'esecutato, proprietario del piano 3 e del piano 4°, ma la stessa è in comproprietà con l'appartamento del piano 2°.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo adottato per la determinazione del valore di mercato, è quello sintetico comparativo. Le indagini sono state condotte in relazione ad immobili aventi caratteristiche analoghe ubicate nel centro storico e nelle immediate vicinanze de Comune di Benevento, con quotazioni reperite presso le agenzie immobiliari operanti in Benevento e dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate . Nella determinazione del valore si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e posizionali dello stesso, nonché delle condizioni generali del mercato immobiliare. Pertanto lo scrivente estimatore, effettuando una comparazione tra le notizie desunte, con tipologie di immobili aventi caratteristiche similare al bene pignorato e ubicati in zone limitrofe, ha ritenuto di poter applicare all'immobile, inconsiderazione della posizione, del tipo di costruzione, della destinazione d'uso, della prossimità alle attività presenti ed ai monumenti della città , un costo al metro quadrato pari ad € 2.800,00 compreso tra i valori minimi e max di €/mq 2'500,00 e €/mq 3'500,00 al quale sono stati applicati coefficienti correttori

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti su Benevento.

8.3 Valutazione corpi:**A Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza piano 3	144,85	€ 2.800,00	€ 405.586,44
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 405.586,44
Valore corpo			€ 405.586,44
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 405.586,44
Valore complessivo diritto e quota			€ 232.198,24

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso torrino di copertura	144,85	€ 405.586,44	€ 232.198,24

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.692,00

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:

€ 227.506,24

Lotto: 004 - appartamento Piano 4°(sottotetto)

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 Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Isabella Morra, 12

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXXXX n°6 - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX (Proprietà);

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata ad XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX (Usufrutto)

foglio 41, particella 4064, subalterno 7, indirizzo via Isabella Morra,12, piano 4, comune Benevento, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 184, rendita € 387.34

Derivante da:

Variazione del 20/09/2004 prot. n° BN0195883 in atti dal 20/09/2004 Variazione per Modifica identificativo della precedente unità immobiliare censita al fg 41 part.Ila 2440 sub 7, costituita in data 20/07/1995 in atti dal 21/07/1995 per Sopraelevazione.

Confini:

la particella 4064 confina a Nord-Est con via Isabella Morra, a Nord/Ovest con particella 4065 a Sud/Ovest con c.so Garibaldi e a Sud/Est con la part.Ila 4066.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- apertura per il collegamento diretto all'unità abitativa posta in aderenza ed ubicata all'interno del palazzo "Meomartini" di cui al fg 41 part.Ila 4065 sub 9;
- variazione della toponomastica.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: rappresentazione grafica delle tramezzature dei seguenti vani: letto - wc camere e ripostiglio

Competenze tecniche comprensive di cassa ed IVA: € 1.200,00

spese catastali: € 60,00

Oneri Totali: € **1.260,00**



Note: la chiusura del vano porta realizzato a confine con la part.Ila 4065, è necessaria rendere nuovamente indipendenti le unità immobiliari

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare di cui alla procedura esecutiva, è ubicata in via Isabella Morra al civico 12 del Comune di Benevento, all'interno centro storico, in zona densamente insediata, tuttavia in un contesto piacevole e non molto congestionato. Prossima alla cattedrale, agli uffici comunali, alle attività commerciali ed artigianali, poco distanti dalla biblioteca comunale e da monumenti artistici e storici che ne esaltano la bellezza della città.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato/zona pedonale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: servizio taxi (buona), ristorazione (buona), uffici postali (buona), sportello bancario (buoni), università (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/uffici

Importanti centri limitrofi: Pietrelcina, San Giorgio del Sannio, Telesse Terme, Montesarchio.

Attrazioni paesaggistiche: La città si trova nell'entroterra appenninico della Campania, nella parte meridionale della regione storica del Sannio, in una posizione quasi equidistante dai mari Tirreno e Adriatico. Posta in una conca circondata da colline; tra la Valle vitulanese, il massiccio del Taburno Camposauro: le cui cime, disegnano la sagoma di una donna distesa, detta la "Dormiente del Sannio".

Attraversata da due fiumi: il Calore, affluente del Volturno, e il Sabato, che confluisce nel Calore in contrada Pantano.

Attrazioni storiche: Antica città sannita fondata secondo la leggenda dall'eroe greco Diomede. Menzionata per la prima volta nella storia romana nel 314 a.C., con il nome Maleventum trasformato in Beneventum nel 275 a.C. per la vittoria dei romani su Pirro.

Per la sua origine, le trasformazioni e dominazione susseguites, è ricca di testimonianze storiche – artistiche – archeologiche che ne dimostrano il passaggio delle varie epoche dai Romani ai Longobardi allo Stato Pontificio.

Tra i monumenti e testimonianze storiche di rilievo, si possono annoverare: la Necropoli Romana nei pressi di c.da Cellarulo; l'Aeco di Traino costruito nel 114, Teatro Romano inaugurato dall'Imperatore Adriano nel 126, Mura Longobarde; Chiesa di S. Sofia realizzata nel 758 e dichiarata patrimonio dell'umanità dall'UNESCO nel 2011, complesso monumentale di S. Ilario; Cattedrale, Rocca dei Rettori, Arco del Sacramento ed altri monumenti non meno importanti che esaltano il pregio della città.

Principali collegamenti pubblici: autolinee pubbliche e private con direttrici verso tutti i comuni della provincia e capoluoghi della regione. Stazione ferroviaria di grande importanza perché nodo di linee di interesse nazionale e regionale.



Identificativo corpo: A – Abitazione

Occupato da XXXXXXXX XXXXXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: l'immobile pignorato risulta altresì occupato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX (usufruttuaria) dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, rispettivamente genitori e sorella del debitore.

In merito alla disponibilità, si rimanda alla relazione del custode

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto di citazione a favore di banca popolare di bari soc. coop. per a. contro
XXXXXXXXX XXXXXXXX;
Derivante da: domanda giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 22/04/2015
ai nn. 3790/3216;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX;
Derivante da: decreto ingiuntivo in data 24/03/2014 ai nn. 3239/183

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da:
atto giudiziario iscritto/trascritto a Benevento in data 02/01/2015 ai nn. 5/5;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Descrizione onere: Sentenza passata in giudicato n° 2660 del 01/07/2016 RG n.
4839/2009;-

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale annue: nessuna, considerato che al momento l'ingresso alle unità immobiliari posto via XXXXXXXX civico 12 non è utilizzato.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: --

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:---



Millesimi di proprietà:

L'avv. XXXXXXXXX procuratore dell'esecutato ha asserito, come riportato nel verbale sopralluogo n° 8, che non è costituito alcun condominio.

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:

Gli immobili al momento dei sopralluoghi, risultavano sprovvisti di attestato di prestazione energetica e, per gli stessi non è stato possibile emetterlo in quanto sprovvisti di valido rapporto di controllo di efficienza energetica aggiornato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori:

Chiusura del varco realizzato per il collegamento diretto di detta unità immobiliare all'appartamento ad esso adiacente, ma posto a quota differente, censito in catasto al fg 41 part.lla 4065 sub 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXX XXXXXXXXX dal 31/07/1997 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Mario Iannella del 31/07/1997 rep. n. 251511; trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento in data 22/08/1997, ai nn. 7647/6668.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2137

Intestazione:

Tipo pratica: Legge 14/05/1981 n° 219 e s.m.i.

Note tipo pratica: Decreto di concessione di contributo ed autorizzazione ad eseguire i lavori n° 759 del 20/07/1990

Per lavori: riparazione di un fabbricato sito in Benevento alla via I Morra

Presentazione in data 31/03/1984 al n. di prot. 17944

Rilascio in data 10/11/1989

Numero pratica: 4774

Intestazione: Parziale Sergio



Tipo pratica: Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 724/94

Per lavori: cambio destinazione d'uso di un sottotetto ad uso residenziale

Presentazione in data 01/04/1995 al n. di prot. 23298

Rilascio in data 27/06/1997

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Dall'esame della documentazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 4774/97

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione degli spazi interni, con la formazione attraverso la realizzazione e demolizione di tramezzature, di nuovi vani.
- presenza di un vano porta nella parete confinante con la particella 4065 sub 9, per il collegamento diretto delle due unità immobiliari, a mezzo di scala in muratura considerata la non complanarità degli stessi.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: rappresentazione grafica dei nuovi vani, in particolare dei wc del ripostiglio e delle camere.

oneri comunali: € 732,00

competenze tecniche: € 2.200,00

lavori per chiusura vano porta al 50% :€ 200,00

Oneri Totali: € **3.132,00**

Note: Il collegamento realizzato tra le due abitazioni, dovrà essere chiuso per il ripristino dello stato quo ante.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia n° 54 del 6/12/2012
Zona omogenea:	A2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Area di interesse archeologico di tipo A definita dalla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici delle Prov. di Salerno, Avellino. Caserta e Benevento, per la quale è necessario il Nulla Osta delle predetta Soprintendenza
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO



particolari?	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Gli interventi ammessi, previsti dal Piano urbanistico Comunale vigente dal 08/01/2013, sono: - Manutenzione Ordinaria; - Manutenzione Straordinaria compreso l'integrazione igienico sanitaria delle abitazioni o immobili ad uso produttivo; - Restauro e risanamento conservativo; - inoltre le aree libere sono inedificabili.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'unità immobiliare ricade per destinazione di PUC all'interno della zona A, sottozona "A2" "costituita da unità edilizie, da viabilità locale, definenti il tessuto ordinario ad uso prevalentemente residenziale del nucleo insediativo storico stratificato dell'agglomerato urbano; nonché da spazi pubblici e privati significativi interposti tra le unità edilizie, configuranti giardini o orti urbani

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicata all'interno di un palazzo realizzato nei primi anni del 900 posto tra corso Garibaldi e via Xxxxxxxx. Lo stesso di forma rettangolare, risulta libero su i due lati maggiori prospettanti le suddette strade ed in aderenza ad altri corpi di fabbrica sui restanti lati. il fabbricato pur non avendo fregi architettonici si compenetra in maniera armoniosa al tessuto edilizio ed urbanistico del centro storico. Si sviluppa su 4 piani fuori terra oltre sottotetto e torrino di copertura. Al piano terra, su c.so Garibaldi sono ubicati locali destinati ad attività commerciali mentre, le unità abitative poste ai piani superiori hanno accesso da via Xxxxxxxx al civico 12.

In particolare, l'unità immobiliare oggetto di stima è identificata catastalmente al fg 41 particella 4064 sub 7, composta complessivamente da n° 5 vani oltre disimpegno centrale, doppio servizio igienico, lavanderia/stireria e ripostiglio.

Attualmente detta unità immobiliare è raggiungibile esclusivamente dall'appartamento sottostante, in catasto al fg 41 particella 4064 sub 6 e dall'appartamento posto in aderenza in catasto al fg 41 particella 4065 sub 9, mediante rampa di scala condominiale, inglobata all'appartamento (sub 6) oggetto di sentenza, la prima e da un vano porta realizzato tra le due unità immobiliari, la seconda.





vano porta a confine con la part.Ila 4065 su



ingresso da scala condominiale del civico 12

L'areazione e illuminazione è garantita da finestre realizzate all'interno della copertura e da finestrini presenti sulle pareti perimetrali prospettanti c.so Garibaldi e via XXXXXXXXX.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXX n°6 - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **143,08**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: primi anni del 900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995



ha un'altezza utile interna di circa m. 2.37

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani fuori terra oltre sottotetto e torrino di copertura

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile nel suo complesso si presenta in un buon stato manutentivo, rifinito in ogni suo elemento, ad eccezione di puntuali macchie d'acqua nelle aperture delle finestre in copertura e in alcuni punti della controsoffittatura presente del disimpegno centrale.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a vasistas materiale: legno in copertura e in alluminio i restanti condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno/lavanderia/rip. materiale: gres condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Certificazione non disponibile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Note	al momento l'unità immobiliare risulta servita dalla caldaia installa al piano sottostante (sub 6).

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il metodo adottato per la determinazione del valore di mercato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenza piano 4	sup reale lorda	143,08	0,61	87,27
Coefficiente correttivo K= 0.75 (prodotto dagli indici delle seguenti caratteristiche): manutenzione 0.95 – vetustà 0.95 – luminosità 1.00 – veduta 0.90 – livello di piano 0.75 - confort 1.00				

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: 1/2017

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1900

Accessori

1. torrino di copertura posto al piano 5° raggiungibile a mezzo scala condominiale di complessivi mq 18.90 circa di cui mq di superficie coperta e mq 2.66 destinato a terrazzino protetto da parapetto con sovrastante ringhiera in ferro.

Note: detta pertinenza allo stato è utilizzata esclusivamente dall'esecutato, proprietario del piano 3 e del piano 4°, ma la stessa è in comproprietà con l'appartamento del piano 2°.

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

Il metodo adottato per la determinazione del valore di mercato, è quello sintetico comparativo. Le indagini sono state condotte in relazione ad immobili aventi caratteristiche analoghe ubicate nel centro storico e nelle immediate vicinanze de Comune di Benevento, con quotazioni reperite presso le agenzie immobiliari operanti in Benevento e dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nella determinazione del valore si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e posizionali dello stesso, nonché delle condizioni generali del mercato immobiliare. Pertanto lo scrivente estimatore, effettuando una comparazione tra le notizie desunte, con tipologie di immobili aventi caratteristiche similare al bene pignorato e ubicati in zone limitrofe, ha ritenuto di poter applicare all'immobile, inconsiderazione della posizione, del tipo



di costruzione, della destinazione d'uso, della prossimità alle attività presenti ed ai monumenti della città, un costo al metro quadrato pari ad € 2.380,00 compreso tra i valori minimi e max di €/mq 2'500,00 e €/mq 3'500,00 al quale sono stati applicati coefficienti correttivi

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti su Benevento.

8.3 Valutazione corpi:

A Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso torrino di copertura

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza piano 4	87,27	€ 2.380,00	€ 207.723,54
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 207.723,54
Valore corpo			€ 207.723,54
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 207.723,54
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.921,73

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso torrino di copertura	87,27	€ 207.723,54	€ 118.921,73

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.392,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

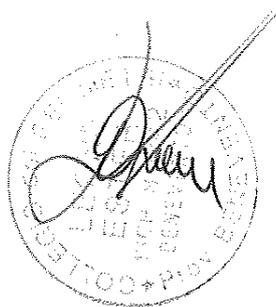
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 114.529,73**

Data generazione:

10-01-2018

L'Esperto alla stima
Pian.re i Geom. Ester Leone



A circular stamp with a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text "ARUBAPEC S.P.A." and "P.IVA 02000000900". The signature is written in a cursive style across the center of the stamp.