

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

promossa da:

contro:       ↓

N° Gen. Rep. **64/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

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



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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



Nuda proprietà

Usufruttuario, foglio 59, particella 648, subalterno 6, indirizzo contrada Montecalvo , piano T-1, comune Benevento, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 111, rendita € 441,57

**Corpo:** B

**Categoria:** agricolo



proprietà per 1/2

proprietà per 1/2, sezione censuaria Beneventofoglio 59, particella 1421, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 2251, reddito dominicale: € 5,23, reddito agrario: € 6,39,

1/2

1/2, sezione censuaria Beneventofoglio 59, particella

1401, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 58

**Corpo:** C

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]



Nuda proprietà

Usufruttuario, foglio 59, particella 648, subalterno 8, indirizzo contrada Montecalvo , piano 1, comune Benevento, categoria C/6, classe 2, consistenza 41, superficie 47, rendita € 103.76

1000/1000, Proprietà dell'area

500/1000

500/1000, foglio 59, particella 1481, indirizzo contrada Montecalvo , comune Benevento, categoria C/6, classe 3, consistenza 1, superficie 7, rendita € 2.94

**Corpo:** D

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

1/2 1/2, foglio 59, particella 1401, subalterno 2, indirizzo contrada Montecalvo , comune Benevento, categoria C/2, classe 3, consistenza 48, rendita € 131.39

### 2. Stato di possesso

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [redacted] e coniuge usufruttuario .



**Corpo: B**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

**Corpo: C**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] figlio e coniuge usufruttuario .

**Corpo: D**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

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

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

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

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

**Corpo: B**

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

**Corpo: C**

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

**Corpo: D**

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

### 4. Creditori Iscritti

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

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:**

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:**

**Corpo: C**

**Creditori Iscritti:**

**Corpo: D**

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA MONTECALVO - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

Comproprietari:

**Corpo: B**

Comproprietari: [REDACTED]

**Corpo: C**

Comproprietari:

**Corpo: D**



Comproprietari: [REDACTED]

## 6. Misure Penali

**Beni:** VIA MONTECALVO - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** D

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

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

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 74.618,79



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

**Lotto: 001**

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 di tipo economico [A3] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Montecalvo**

Note: L'abitazione è parte di un fabbricato di due piani, sito in un lotto ben definito e recintato con accesso carrabile tramite una strada privata utilizzata anche dai proprietari dei fondi limitrofi. L'ingresso al piano avviene tramite una scala esterna posizionata a Nord dell'edificio con accesso tramite l'area comune antistante.

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Note: In data 09/05/2013 il sig. [REDACTED], ha donato la nuda proprietà a [REDACTED], riservandosi l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di lui alla propria moglie [REDACTED] nata il 21/03/1948

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] Nuda proprietà [REDACTED]  
Usufruttuario, foglio 59, particella 648, subalterno 6, indirizzo contrada Montecalvo, piano T-1, comune Benevento, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 111, rendita € 441,57

Derivante da: la consistenza immobiliare composta dall'appartamento sito al primo piano avente accesso dalla scala privata esclusiva che diparte dal piano terra, riportata al catasto fg. 59 part. 648 sub 6, pervenuta in virtù di atto del 09/05/2013 a rogito Notaio vito Antonio Sangiulio

Millesimi di proprietà di parti comuni: [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000 [REDACTED] usufrutto per 1000/1000

Confini: il lotto identificato nella part. 648 del foglio 59 del Comune di Benevento, confina a Nord con la strada privata comune, a Sud con terreno identificato alla part. 1421 di proprietà 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED], ad Est con la part. 260 di proprietà del sig. [REDACTED], ad Ovest con la part. 668 di proprietà di [REDACTED] e part. 667 di proprietà di [REDACTED]

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Montecalvo**

Note: La particella di terreno è sita posteriormente al fabbricato con il quale confina, l'accesso al fondo (particella 1421) avviene tramite la particella 648, con entrostante corpo di fabbrica identi-



ficato con la particella 1401

### Quota e tipologia del diritto

#### Eventuali comproprietari:

Comproprietario [REDACTED] - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: In data 09/05/2013 il sig. [REDACTED], ha donato a [REDACTED], la quota di 1/2 e a [REDACTED] la restante quota di 1/2 del terreno identificato nel Comune di Benevento al FG. 59 part. 1421 esteso mq 2251

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] proprietà per 1/2, sezione censuaria Benevento, foglio 59, particella 1421, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 2251, reddito dominicale: € 5,23, reddito agrario: € 6,39

Millesimi di proprietà di parti comuni: [REDACTED] proprietà per 500/1000 [REDACTED] proprietà per 500/1000

Confini: il terreno identificato alla part. 1421 del foglio 59 del Comune di Benevento, confina a Nord con il fabbricato identificato alla part. 648 di proprietà 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED] (stessi intestatari), a Sud con terreno identificato alla part. 1015 di proprietà [REDACTED] ad Est con la part. 260 di proprietà del sig. [REDACTED], ad Ovest con la part. 668 di proprietà di [REDACTED]

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] 1/2 [REDACTED] 1/2, sezione censuaria Benevento, foglio 59, particella 1401, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 58

Confini: L'AREA DI CUI ALLA PARTICELAL 1401 (ENTE URBANO) RICADE INTERAMENTE ALL'INTERNO DELLA PARTICELLA 1421

### Identificativo corpo: C.

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Montecalvo

Note: Il deposito è sito all'interno della particella 648, è stato necessario eseguire un aggiornamento al fine di adeguare lo stato di fatto con quello catastale, la cui identificazione è rappresentata dalla nuova particella 648 sub 8 derivante dalla variazione della particella 648 sub 3.

### Quota e tipologia del diritto

#### Eventuali comproprietari:

Note: In data 09/05/2013 il sig. [REDACTED], ha donato la nuda proprietà a [REDACTED], riservandosi l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di lui alla propria moglie [REDACTED] nata il 21/03/1948

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Nuda proprietà [REDACTED] Usufruttuario, foglio 59, particella 648, subalterno 8, indirizzo contrada Montecalvo, piano 1, comune Benevento, categoria C/6, classe 2, consistenza 41, superficie 47, rendita € 103.76

Confini: l'unità e sita internamente alla particella 648, confina ad Est con [REDACTED], a Sud con BCNC identificato con il Sub 7, ad Ovest con Sub 5 di proprietà del sig. [REDACTED] e BCNC a Nord con BCNC sub. 7

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] 1000/1000, Proprietà dell'area [REDACTED] 500/1000 e [REDACTED]



500/1000, foglio 59, particella 1481, indirizzo contrada Montecalvo, comune Benevento, categoria C/6, classe 3, consistenza 1, superficie 7, rendita € 2.94

Derivante da: è strato necessario eseguire il frazionamento della particella 648 sub 4 (BCNC) in quanto la porzione di fabbricato identificato con la particella 648 sub 3, include una parte del BCNC part. 648 sub 4.

Millesimi di proprietà di parti comuni: T 500/1000 500/1000

Confini: a Sud con garage identificato con il Sub 8, a Nord e ad EST con sub 7 (BCNC ai sub 5,6,8) ad Ovest con la part. 260

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il bene come autorizzato era composto da un autorimessa di circa 28 m con annessa tettoia, attualmente l'autorimessa è stata ampliata al lato Nord sul BCNC identificato con il sub 7 (ex sub 4) includendo parte della tettoia. e stato necessario eseguire le variazioni catastali al fine di rendere conforme quanto in esecuzione coerente con lo stato di fatto

Regolarizzabili mediante: concessione in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: trasformazione della tettoia in autorimessa  
opere in sanatoria : € 0,00

spese tecniche presentazione scia in sanatoria : € 0,00

Note: come autorizzato dal giudice sono state eseguite le variazioni catastali per render conforme il bene allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: la difformità catastale è stata regolarizzata con la redazione del tipo mappale (codice pregeo 7.857.704 con rilievo topografico), frazionamento della p.lla 648 in 648 e 1481, sopprimendo i sub 3 e sub 4 (BCNC) e costituendo i nuovi sub 7(BCNC) e sub 8 unito al posto auto coperto unità di fatto con la particella 1481

**Identificativo corpo: D.**

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

Note: Il deposito agricolo e ubicato internamente al terreno agricolo identificato con la part. 1421,

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

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

Note: In data 09/05/2013 il sig. , ha donato a , la quota di 1/2 e a a restante quota di 1/2 del terreno identificato nel Comune di Benevento al FG. 59 part. 1421 esteso mq 2251

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione 1/2 1/2, foglio 59, particella 1401, subalterno 2, indirizzo contrada Montecalvo, comune Benevento, categoria C/2, classe 3, consistenza 48, rendita € 131.39

Confini: IL MANUFATTO E' SITO INTERNAMENTE ALLA PARTICELLA 1421

Note: IL MANUFATTO E' RIPORTATO PER MQ 48 NEL NCEU DISCORDANTE DA QUELLO DI MQ 58,00 RIPORTATO NEL C.T. (ENTE URBANO)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il deposito accatastato con categoria C/2, agli atti del comune di Benevento non risulta sia stata richiesta alcuna autorizzazione per edificare tale manufatto, ne e stata richiesta sanatoria edilizia.

Regolarizzabili mediante: concessione in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: bisogna sanare l'intero manufatto, costituito attualmente



da una superficie in pianta coperta di circa 49,00 mq e di circa mc 116,00 in assenza di autorizzazione edilizia.

Note: il manufatto si presenta in pessime condizioni, esso è stato realizzato con precarie strutture portanti, la copertura è stata realizzata in lamiera zincata monostrato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: l'immobile identificato con la part. 1401 è stato realizzato in assenza di autorizzazione,

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

I Beni oggetto della procedura sono siti in una zona collinare con destinazione agricola, prossimi al rione Liberta del Comune di Benevento, da cui dista 1 km. Negli ultimi anni la zona è stata riqualificata e trasformata in zona di espansione edilizia. La contrada dove sono presenti i beni oggetto della procedura è servita da una strada privata.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** sia industriali che agricole

**Importanti centri limitrofi:** Avellino, Caserta, Salerno, Napoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** Le attrazioni e le bellezze della città di Benevento sono varie, iniziando dall'architettura religiosa quale la chiesa di Santa Sofia, una delle più importanti testimonianze dell'architettura longobarda.

**Attrazioni storiche:** Nella Rocca dei Rettori è presente il museo di Benevento, ospita la sezione storica, e nel chiostro della chiesa di Santa Sofia. Qui si trovano importanti reperti di epoca sannitica, romana, longobarda.

**Principali collegamenti pubblici:** LINEA DI AUTOBUS AVELLINO KM 23, LINEA DI AUTOBUS E TRENI CASERTA KM 38, LINEA DI AUTOBUS E TRENI NAPOLI KM 52

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

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

**Occupato da** [redacted] **e coniuge usufruttuario.**

Note: il bene è occupato dall'usufruttuario.

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Benevento (BN), via Montecalvo**

**Occupato da** [redacted] **senza alcun titolo.**

Note: il terreno viene coltivato ad uliveto e a vigneto dal sig. [redacted] senza alcun titolo

**Identificativo corpo: C**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Benevento (BN), via Montecalvo**

**Occupato da** [redacted] **e coniuge usufruttuario.**

Note: il bene è occupato dall'usufruttuario.

**Identificativo corpo: D**





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

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: il deposito viene utilizzato dal sig. [REDACTED] senza alcun titolo

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED], PINTO MAUTO; Derivante da: DECRETO INGIUNTI-VO; Registrato a Tribunale di Fermo in data 20/03/2018 ai nn. 222; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/04/2018 ai nn. 3369/230; Importo ipoteca: € 417856,31; Importo capitale: € 317856.31; Note: iscrizione avvenuta in forza del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal Presidente del Tribunale di Fermo per il pagamento di euro 317.856,31 più interessi ed altre spese di procedura.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE registrato a Benevento in data 26/03/2019 ai nn. 1226 iscritto/trascritto a Benevento in data 06/05/2019 ai nn. 5061/4266.

##### Dati precedenti relativi ai corpi: A

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTI-VO; Registrato a Tribunale di Fermo in data 20/03/2018 ai nn. 222; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/04/2018 ai nn. 3369/230; Importo ipoteca: € 417856,31; Importo capitale: € 317856.31; Note: iscrizione avvenuta in forza del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal Presidente del Tribunale di Fermo per il pagamento di euro 317.856,31 più interessi ed altre spese di procedura.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE registrato a Benevento in data 26/03/2019 ai nn. 1226 iscritto/trascritto a Benevento in data 06/05/2019 ai nn. 5061/4266.

##### Dati precedenti relativi ai corpi: B

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTI-VO; Registrato a Tribunale di Fermo in data 20/03/2018 ai nn. 222; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/04/2018 ai nn. 3369/230; Importo ipoteca: € 417856,31; Importo capitale: € 317856.31; Note: iscrizione avvenuta in forza del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal Presidente del Tribunale di Fermo per il pagamento di euro 317.856,31 più interessi ed altre spese di procedura.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO



ESECUTIVO O CAUTELARE registrato a Benevento in data 26/03/2019 ai nn. 1226 iscritto/trascritto a Benevento in data 06/05/2019 ai nn. 5061/4266.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a Tribunale di Fermo in data 20/03/2018 ai nn. 222; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/04/2018 ai nn. 3369/230; Importo ipoteca: € 417856,31; Importo capitale: € 317856,31; Note: iscrizione avvenuta in forza del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal Presidente del Tribunale di Fermo per il pagamento di euro 317.856,31 più interessi ed altre spese di procedura.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE registrato a Benevento in data 26/03/2019 ai nn. 1226 iscritto/trascritto a Benevento in data 06/05/2019 ai nn. 5061/4266.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**sito in Benevento (BN), via Montecalvo**

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: C**



**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Benevento (BN), via Montecalvo**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** D

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Pinto Mauto proprietà 500/1000 [redacted] proprietà 500/1000

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 12/11/1980 al 21/05/2013

. In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di Notaio Giovanni Barricella , in data , ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 27/11/1980, ai nn. 11872/11019.

Note: per donazione da parte di [redacted] nato a Benevento il 23/06/2013

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 09/05/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di Sangiuolo Vito Antonio, in data 09/05/2013, ai nn. 64274/23221; trascritto a Benevento, in data 21/05/2013, ai nn. 5934/4406.

Note: il donante sig. [redacted] all'atto della donazione riserva sull'immobile vitalizio per se' e dopo di lui per la propria moglie [redacted]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 12/11/1980 al 21/05/2013

. In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di Notaio Giovanni Barricella , in data , ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 27/11/1980, ai nn. 11872/11019.

Note: per donazione da parte di [redacted] nato a Benevento il 23/06/2013

**Titolare/Proprietario:** I [redacted] proprietà per 1/2 [redacted]

[redacted] proprietà per 1/2 dal 09/05/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di Sangiuolo Vito Antonio, in data 09/05/2013, ai nn. 64274/23221; trascritto a Benevento, in data 21/05/2013, ai nn. 5934/4406.



**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 12/11/1980 al 21/05/2013  
. In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di Notaio Giovanni Barricella , in data , ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 27/11/1980, ai nn. 11872/11019.  
Note: per donazione da parte di [redacted] nato a Benevento il 23/06/2013

**Titolare/Proprietario:** T [redacted] dal 09/05/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di Sangiuolo Vito Antonio, in data 09/05/2013, ai nn. 64274/23221; trascritto a Benevento, in data 21/05/2013, ai nn. 5934/4406.  
Note: il donante sig. [redacted] all'atto della donazione riserva sull'immobile vitalizio per se' e dopo di lui per la propria moglie [redacted]

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 12/11/1980 al 21/05/2013  
. In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di Notaio Giovanni Barricella , in data , ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 27/11/1980, ai nn. 11872/11019.  
Note: per donazione da parte di [redacted] nato a Benevento il 23/06/2013

**Titolare/Proprietario:** T [redacted] proprietà per 1/2 [redacted]  
[redacted] proprietà per 1/2 dal 09/05/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di Sangiuolo Vito Antonio, in data 09/05/2013, ai nn. 64274/23221; trascritto a Benevento, in data 21/05/2013, ai nn. 5934/4406.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Montecalvo**

Numero pratica: concessione edilizia 3726 del 21/12/1995

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: fabbricato eseguito alla C.da Montecalvo relative alla costruzione di un fabbricato rurale

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 28/03/0086 al n. di prot.

Rilascio in data 21/12/1995 al n. di prot. 2736

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Montecalvo**

Numero pratica: concessione edilizia 3726 del 21/12/1995

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: fabbricato eseguito alla C.da Montecalvo relative alla costruzione di un fabbricato rurale

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 28/03/0086 al n. di prot.



Rilascio in data 21/12/1995 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: il fabbricato è dotato di certificato di idoneità statica rilasciato dall' ing. Giuseppe TRETOLA in data 03/10/1986

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Montecalvo**

Numero pratica: concessione edilizia 3726 del 21/12/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: fabbricato eseguito alla C.da Montecalvo relative alla costruzione di un fabbricato rurale

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 28/03/0086 al n. di prot.

Rilascio in data 21/12/1995 al n. di prot. 2736

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Montecalvo**

Numero pratica: concessione edilizia 3726 del 21/12/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: fabbricato eseguito alla C.da Montecalvo relative alla costruzione di un fabbricato rurale

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 28/03/0086 al n. di prot.

Rilascio in data 21/12/1995 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: il fabbricato è dotato di certificato di idoneità statica rilasciato dall' ing. Giuseppe TRETOLA in data 03/10/1986

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

## 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**agricolo**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato di fatto e difforme da quanto autorizzato, pertanto è necessario richiedere una scia in sanatoria

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: la chiusura del posto auto coperto.

oneri per sanatoria : € 2.000,00

spese tecniche per la presentazione della scia : € 1.500,00



Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il deposito è stato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie,

Regolarizzabili mediante: concessione in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: bisogna sanare l'intero deposito agricolo

Oneri per la sanatoria € 4000: € 0,00

presentazione pratica edilizia in sanatoria €1500,00: € 0,00

presentazione pratica al Genio civile € 1500 : € 0,00

aggiornamento catastale €1000: € 0,00

Note: gli importi occorrenti per adeguare il deposito agricolo superano il valore dello stesso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: la regolarizzazione del deposito comporta una spesa di circa € 8000,00

Note generali sulla conformità: a regolarizzazione del deposito comporta una spesa di circa € 8000,00 superiore al valore dell'immobile.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera CC n. 2/7 del 2707.2011
Zona omogenea:	E3 Area agricola ordinaria a prevalente uso agricolo
Norme tecniche di attuazione:	La zona del tipo E3 individua le parti del territorio non urbano, destinate ad usi agricoli ed alle attività connesse, con lo specifico obiettivo di disciplinare l'uso degli spazi agricoli, e di incentivare le attività che in esse si svolgono, compatibilmente con gli obiettivi di tutela e salvaguardia conseguenti. Tutte le attività edilizie sono finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'I.A e I.A.P. (art. 2135 c.civ.), del coltivatore diretto (art. 2083 del c.civ.); o alla costruzione di manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola. L'attività edilizia è subordinata alla presentazione del piano di sviluppo aziendale asseverato da libero professionista abilitato. Per lotto minimo è da intendersi l'intera superficie inclusa nel piano di sviluppo aziendale, anche se asservita, sottoposta alla convenzione da stipularsi nelle forme e secon-



	do i contenuti sanciti dalla legge regionale n.13/2008- linee guida del paesaggio paragrafo 6.3.1 lettera g)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	l'edificio è stato oggetto di condono edilizio con rilascio di concessione in sanatoria

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: A****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera CC n. 2/7 del 2707.2011
Zona omogenea:	E3 Area agricola ordinaria a prevalente uso agricolo
Norme tecniche di attuazione:	La zona del tipo E3 individua le parti del territorio non urbano, destinate ad usi agricoli ed alle attività connesse, con lo specifico obiettivo di disciplinare l'uso degli spazi agricoli, e di incentivare le attività che in esse si svolgono, compatibilmente con gli obiettivi di tutela e salvaguardia conseguenti. Tutte le attività edilizie sono finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'I.A e I.A.P. (art. 2135 c.civ.), del coltivatore diretto (art. 2083 del c.civ.); o alla costruzione di manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola. L'attività edilizia è subordinata alla presentazione del piano di sviluppo aziendale asseverato da libero professionista abilitato. Per lotto minimo è da intendersi l'intera superficie inclusa nel piano di sviluppo aziendale, anche se asservita, sottoposta alla convenzione da stipularsi nelle forme e secondo i contenuti sanciti dalla legge regionale n.13/2008- linee guida del paesaggio paragrafo 6.3.1 lettera g)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO



ità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,07 mc/mq se pertinenziale agricolo altrimenti è 0,003 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	nella particella è presente un deposito ad uso agricolo

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: B****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera CC n. 2/7 del 2707.2011
Zona omogenea:	E3 Area agricola ordinaria a prevalente uso agricolo
Norme tecniche di attuazione:	La zona del tipo E3 individua le parti del territorio non urbano, destinate ad usi agricoli ed alle attività connesse, con lo specifico obiettivo di disciplinare l'uso degli spazi agricoli, e di incentivare le attività che in esse si svolgono, compatibilmente con gli obiettivi di tutela e salvaguardia conseguenti. Tutte le attività edilizie sono finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'I.A e I.A.P. (art. 2135 c.civ.), del coltivatore diretto (art. 2083 del c.civ.); o alla costruzione di manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola. L'attività edilizia è subordinata alla presentazione del piano di sviluppo aziendale asseverato da libero professionista abilitato. Per lotto minimo è da intendersi l'intera superficie inclusa nel piano di sviluppo aziendale, anche se asservita, sottoposta alla convenzione da stipularsi nelle forme e secondo i contenuti sanciti dalla legge regionale n.13/2008- linee guida del paesaggio paragrafo 6.3.1 lettera g)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO





Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	l'edificio e stato oggetto di condono edilizio con rilascio di concessione in sanatoria

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato di fatto e difforme da quanto autorizzato, pertanto si rende necessario eseguire una scia in sanatoria

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: il posto auto all'aperto e stato chiuso senza presentare le dovute autorizzazioni.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: C****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera CC n. 2/7 del 2707.2011
Zona omogenea:	E3 Area agricola ordinaria a prevalente uso agricolo
Norme tecniche di attuazione:	La zona del tipo E3 individua le parti del territorio non urbano, destinate ad usi agricoli ed alle attività connesse, con lo specifico obiettivo di disciplinare l'uso degli spazi agricoli, e di incentivare le attività che in esse si svolgono, compatibilmente con gli obiettivi di tutela e salvaguardia conseguenti. Tutte le attività edilizie sono finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'I.A e I.A.P. (art. 2135 c.civ.), del coltivatore diretto (art. 2083 del c.civ.); o alla costruzione di manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola. L'attività edilizia è subordinata alla presentazione del piano di sviluppo aziendale asseverato da libero professionista abilitato. Per lotto minimo è da intendersi l'intera superficie inclusa nel piano di sviluppo aziendale, anche se asservita, sottoposta alla convenzione da stipularsi nelle forme e secondo i contenuti sanciti dalla legge regionale n.13/2008- linee guida del paesaggio paragrafo 6.3.1 lettera g)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il deposito non è stato oggetto di concessione, e né di sanatorie esso va regolarizzato

Regolarizzabili mediante: concessione in sanatoria in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: l'intero manufatto

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Agli atti del comune non vi sono elementi che attestino la regolarità del manufatto.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'appartamento sito al primo piano si compone di: un ingresso costituito da un lungo corridoio, cucina, soggiorno, due camere da letto e bagno. Nella cucina è posizionato il termocamino a pellet che funge da impianto di riscaldamento per l'intero appartamento.

Esternamente alla cucina vi è un ampio balcone che si collega con il pianerottolo di arrivo posizionato all'ingresso dell'unità.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **126,86**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è in buono stato di manutenzione sia interna che esterna, visibile l'intonaco esterno ed interno in buono stato di conservazione le superfici risultano ben tinteggiate; i pavimenti e i rivestimenti della cucina e del bagno sono anche essi in buono stato.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **fondazione continua** materiale: **muratura** condizioni:



**buone**

Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b> Note: il cancello di ingresso all'lotto e costituito sia da un ingresso pedonale che da un ingresso carrabile realizzati in ferro con con apertura elettrica.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Gli infissi esterni se pur protetti dalle persiane hanno anche un ulteriore infisso in alluminio a doppia anta a battente.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di tufo portante</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Note: le pareti portanti sono ben intonacate e tinteggiate.
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b> Note: L'area antistante l'edificio e pavimentata con un pavimento industriale in cemento vibrato.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Anche il portone di ingresso il legno e protetto esternamente da un infisso in alluminio e vetro
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>mattonelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>rampa univa esterna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non vi sono documenti</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> rete di distribuzione: <b>pellet</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b>



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1986
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termocamino
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	1995
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile realizzato negli anni 80, in una zona periferica a destinazione agricola, l'accesso all'unità avviene tramite una strada privata che dista dalla strada pubblica circa 300/400 m dall'immobile; non è presente la condotta fognaria pubblica, gli scarichi vengono convogliati in una vasca IMOF. L'appartamento sito al primo piano si compone di: ingresso costituito da un lungo corridoio percorrendo il quale a destra c'è la cucina, a sinistra il soggiorno, a seguire vi sono le due camere da letto e il bagno. Nella cucina è posizionato il termocamino a pellet che funge da impianto di riscaldamento per l'intero appartamento. Esternamente alla cucina vi è un ampio balcone che si collega con il pianerottolo di arrivo posizionato all'ingresso dell'unità..

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	sup lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00
balcone e ingresso	sup lorda di pavimento	20,86	0,25	5,22
		<b>126,86</b>		<b>111,22</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

A

1. BENE COMUNE

Identificato al n. sub 7 exs sub 4  
Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 450 mq

Destinazione urbanistica: E 3

Valore a corpo: € 4500

Note: Trattasi di Bene comune non censibile identificato alla part. 648 sub 7 (ex sub 4), un area carrabile di circa 450 mq antistante il fabbricato, dotata di un passo carrabile e un passo pedonale.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto B

Il terreno avente forma trapezoidale ha una larga circa 25 m e lunga circa 90 m, risulta coltivato in parte ad Uliveto ed in parte a vigneto, esso è in leggera pendenza verso Nord.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.309,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia lieve pendenza verso Nord

Colture arboree ulivi e viti

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il terreno si presenta in buone condizioni, le piante ivi presenti risultano ben tenute.

### Impianti:

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno sito in zona agricola E3 del Comune di Benevento, e posizionato nella zona alta della città ai margini della tangenziale che circonda la città di Benevento; è un piccolo appezzamento intercluso ad altri terreni, il cui accesso avviene tramite la particella 648 appartenente agli stessi comproprietari (e Pinto Gerardo). Esso è coltivato in parte ad uliveto e in parte a vigneto, con entro stante un manufatto ad uso agricolo di circa 48 mq, realizzato in assenza di autorizzazione. La stima considera l'appezzamento di terreno unitamente all'abitazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup lorda di pavimento	2.309,00	1,00	2.309,00
		<b>2.309,00</b>		<b>2.309,00</b>



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **C**

L'autorimessa è sita internamente alla particella 648, è costituita da un ampio locale lungo circa 10 m e largo circa 4,50 all'interno del quale vi è un piccolo deposito di circa 4,60 mq. L'accesso all'autorimessa avviene tramite la corte antistante.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **54,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è in buono stato di manutenzione sia interna che esterna, visibile l'intonaco esterno ed interno in buono stato di conservazione le superfici risultano ben tinteggiate;

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: la copertura è a terrazzo pavimentato con mattonelle in gres
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b> Note: la porta di ingresso è in ferro ed è in buone condizioni di manutenzione, consente l'ingresso carrabile all'autorimessa
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Note: le pareti sono costituite da blocchi di mattoni forati intonacati sia internamente che esternamente,
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b> Note: L'area antistante l'edificio è pavimentata con un pavimento industriale in cemento vibrato.
Pavim. Interna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b> Note: la pavimentazione intra dell'autorimessa è in calcestruzzo ben livellato.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>



Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **mattonelle in ceramica** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **non vi sono documenti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1986
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termocamino
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	1995
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

l'unità si compone di un unico ambiente utilizzato ad autorimessa,

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	superf. esterna lorda	54,00	0,50	27,00
		<b>54,00</b>		<b>27,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



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

il deposito agricolo di dimensione irregolare di lato 7,50 m per 6,70 m, ha un'altezza media interna di circa 2,20 m, la struttura portante e la copertura risultano in condizioni precarie.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ██████████ - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1401 sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: il deposito risulta in precarie condizioni

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Note: la struttura portante della copertura è mista con dei travi in legno e dei tubolari in acciaio, struttura molto precaria

Fondazioni

tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

Note: la struttura di fondazione è stata realizzata in modo progressivo in relazione ai vari ampliamenti che si sono susseguiti nel tempo. Essa risulta pertanto molto precaria.

Strutture verticali

materiale: **blocchetti in cls vibrato** condizioni: **scarse**

Note: la struttura portante è mista con blocchi perimetrali in gasbeton e dei piccoli pilastri in ferro molto precari.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Note: gli infissi sono precari evidente che essi sono infissi riutilizzati

Manto di copertura

materiale: **lamiera zincate** condizioni: **scarse**

Pareti esterne

materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** rivestimento: **al rustico** condizioni: **pessime**

Note: le pareti non sono intonacate,

Pavim. Interna

materiale: **calcestruzzo** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipánico** condizioni: **scarse**

Note: la porta di ingresso in legno è stata adattata al vano porta presente per l'ingresso al deposito.

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **mattonelle in ceramica** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **rampa univa esterna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**





**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **canaline e cassette esterne** tensione: **220V**  
 condizioni: **scarse** conformità: **non vi sono documenti**  
 Note: E' presente una presa di corrente e un interruttore con relativo punto luce.

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

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

il deposito di circa 48 mq è sito zona agricola E3 del Comune di Benevento, è posizionato nella zona alta della città ai margini della tangenziale che circonda la città di Benevento; è un piccolo deposito intercluso nel terreno ed è identificato con la par.lla 1401 sub 2. L'accesso alla particella e al deposito ivi presente avviene tramite la particella 648 appartenente agli stessi comproprietari ( e Pinto Gerardo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito agricolo	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
		<b>48,00</b>		<b>48,00</b>

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

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



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: avvalendosi del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e [www.casaonline.it](http://www.casaonline.it), [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it), [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it), valori OMI dell'agenzia delle Entrate. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 825 €/mq;

Altre fonti di informazione: Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore, agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona..

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso BENE COMUNE**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.050,96.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	106,00	€ 800,00	€ 84.800,00
balcone e ingresso	5,22	€ 800,00	€ 4.176,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 88.976,00
gravata da usufrutto detrazione del 35.00%	€ -31.141,60
strada scomoda e assenza di servizi detrazione del 10.00%	€ -5.783,44
Valore corpo	€ 52.050,96
Valore Accessori	€ 4.500,00
Valore complessivo intero	€ 56.550,96
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.550,96

**B. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.317,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	2.309,00	€ 10,00	€ 23.090,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 23.090,00
comproprietà detrazione del 25.00%	€ -5.772,50
Valore corpo	€ 17.317,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 17.317,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.658,75

**C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.636,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	27,00	€ 800,00	€ 21.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 21.600,00
---	-------------



gravata da usufrutto detrazione del 35.00%	€ -7.560,00
strada scomoda e assenza di servizi detrazione del 10.00%	€ -1.404,00
Valore corpo	€ 12.636,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.636,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.636,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.400,00.

il metodo di stima ha tenuto conto delle reali condizioni del deposito, considerando gli adeguamenti occorrenti per la sanatoria della struttura e relativo adeguamento conviene non prenderlo in considerazione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
deposito agricolo	48,00	€ 150,00	€ 7.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.200,00
comproprietà detrazione del 25.00%	€ -1.800,00
Valore corpo	€ 5.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.700,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso BENE COMUNE	111,22	€ 56.550,96	€ 56.550,96
B	agricolo	2.309,00	€ 17.317,50	€ 8.658,75
C	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	27,00	€ 12.636,00	€ 12.636,00
D	Magazzini e locali di deposito [C2]	48,00	€ 5.400,00	€ 2.700,00

**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% )	€ 13.785,67
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 74.618,79</b>
---	--------------------

**Allegati**

Gli allegati riportati, danno una visione sia dello stato di fatto non conforme agli atti catastali e urbanistici, nonché delle variazioni catastali eseguite (frazionamento dell'area comune) e relativi aggiornamenti DOCFA 1 E DOCFA 2 , resi necessari per rendere conforme gli immobili allo stato di fatto. Gli allegati com-



prendono gli elaborati planimetrici ante e post variazione, relativi elenchi dei subalterni aggiornati e quelli soppressi, il foglio di mappa originario della zona, il frazionamento dell'area occupata dall'edificio adibito a garage, le ispezioni ipotecarie delle particelle, le piante aggiornate degli edifici oggetto dell'esecuzione, redazione e presentazione del tipo mappale al catasto, rilievo fotografico, stralci planimetrici delle particelle, variazioni catastali eseguite, le visure storiche delle particelle, lo stralcio del PUC e della zona oggetto dell'esecuzione.

Data generazione:

19-11-2021

L'Esperto alla stima  
**Ing Tiberio Russo**

