

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI**

contro:

N° Gen. Rep. **152/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2023 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Geom. Umberto Affusto
Codice fiscale: FFSMRT70S28A783V
Email: affuba@alice.it
Pec: umberto.affusto@geopec.it

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Posto auto [PA]

catastrale situata a BENEVENTO (BN) il 15/05/2019 al n. 5 C.F. I Proprietà
per 1/1 in regime di separazione dei Beni, foglio 77, particella 316, subalterno 76, indirizzo
(comune BENEVENTO, categoria C/6, classe 2, consistenza 41,
superficie 50, rendita € 103,76

Lotto: 002

Corpo: B

Categoria: Posto auto [PA]

catastrale situata a BENEVENTO (BN) il 15/05/2019 al n. 5 C.F. I
per 1/1 in regime di separazione dei Beni, foglio 77, particella 316, subalterno 142, indirizzo
comune BENEVENTO, categoria C/6, classe 2, consistenza 41,
superficie 52, rendita € 103,76

2. Stato di possesso

Bene: Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Lotto: 002

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: 1 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CONDOMINIO I.F.I. Ben s.p.a. CORPO B

Lotto: 002

Corpo: B

Creditori Iscritti: CONDOMINIO I.F.I. Ben s.p.a. CORPO B

5 Comproprietari

Beni: 1 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: 1 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: 1 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 - 82100 Benevento - Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: () - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 21.070,00

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 15.600,00

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Beni in Benevento (BN)

Località/Frazione

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? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Posto auto [PA] sito in

Note: Il locale è adibito a box posto auto coperto

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di A

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nata a BENEVENTO (BN)

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei Beni, foglio 77, particella 316, subalterno 76, indirizzo _____, comune BENEVENTO, categoria C/6, classe 2, consistenza 41, superficie 50, rendita € 103,76

Confini: L'unità immobiliare confina con il sub 75, sub 142 (ex 77 e 78) e corsia carrabile comune

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto innanzi si dichiara la conformità catastale in raffronto che si provveda alla chiusura di una apertura praticata sulla parete destra, (entrando nel vano), predisposta al collegamento con il bene confinate oggetto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il centro abitato del Comune di Benevento sito ad una altitudine di circa metri 135 s.l.m., sorge, nell'entroterra Appenninico della Campania, alla confluenza tra due fiumi, il Calore affluente del Fiume Volturno e il Fiume Sabato, il quale confluisce nel Fiume Calore all'altezza della contrada Pantano. Il territorio ove si stende la città è piuttosto ondulato il cui centro abitativo si trova in una grande conca circondato da alture quali la Valle Vitulanese, ove si trova il massiccio del Taburno

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Camposauro, le cui cime viste dalla città, raffigurano la sagoma di una donna distesa denominata la "Dormiente del Sannio". Dalla parte alta della città si possono intravedere le cime del monte Mutria, del Matese nonché la cortina del Partenio. I beni oggetto di pignoramento, sono collocati nell'immediata vicinanza del centro abitato del Comune di Benevento alla località Pezzapiana. La predetta località sorge a Nord-Est del Capoluogo Sannita ove sono ubicati vari immobili adibiti ad attività commerciale, artigianale ed industriale. Il manufatto che ospita i beni staggiti, adibiti a box auto coperto sono ubicati nelle vicinanze della stazione Centrale di Benevento "tratta Ferroviaria Napoli Bari" nonché disposti in zona facilmente accessibile mediante strade di collegamento quale il raccordo autostradale (Benevento – Caianello, Benevento – Castello del Lago casello A16), Via SS7 Appia Antica e SS 90 bis delle Puglie.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: industriale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Atto Giudiziario a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI; CONDOMINIO I.F.I. Ben s.p.a. CORPO B contro A; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO N 1706/2017 DEL 20/12/2017; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 17/08/2019 ai nn. 3550 iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO in data 09/10/2019 ai nn. 10700/8728.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 40,38.

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

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.020,41. Decreto Ingiuntivo Provvisoriamente Esecutivo emesso dall'Ufficio del Giudice di Pace di Benevento in data 20.01.2021 depositato in Cancelleria in data 20.01.2021

Millesimi di proprietà: I millesimi attuali corrispondono a 5.18. All'atto della presente perizia essi sono in fase di rielaborazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il locale pur essendo collocato al piano interrato può essere accessibile

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: **Proprietà per 1000/1000 proprietario/i ante ventennio al 01/04/1997.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Mario IANNELLA, in data 05/07/1990, ai nn. 203009; registrato presso l'UFFICIO REGISTRO DI BENEVENTO, in data 16/07/1990, ai nn. 2587; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, in data 27/11/1990, ai nn. 7011/6000.

Titolare/Proprietario: **Proprietà per 1000/1000 proprietario/i ante ventennio al 06/05/2010.** In forza di Verbale di Assemblea - a rogito di Dott. Notaio Mario IANNELLA, in data 01/04/1997, ai nn. 250123; registrato a UFFICIO REGISTRO DI BENEVENTO, in data 15/04/1997, ai nn. 1031.

Titolare/Proprietario: **Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Not. DONATIELLO STEFANIA, in data 06/05/2010, ai nn. 1631/853; registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO, in data 18/05/2010, ai nn. 4249/IT; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, in data 15/05/2010, ai nn. 5998/4306.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6171/1999

Intestazione: **Amministratore Unico I**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Per la realizzazione di un corpo di fabbrica da adibire ad attività commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/07/1999 al n. di prot. 49089

Rilascio in data 22/12/1999 al n. di prot.

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Abitabilità/agibilità in data 24/10/2006 al n. di prot. 51739

Numero pratica: 6629/2000

Intestazione: Amministratore Unico della

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Per Lavori in Variante alla C.E. N. 6171/99 relativa alla costruzione di un edificio da adibire ad attività commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/2000 al n. di prot. 38269

Rilascio in data 29/09/2000 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 04/10/2006 al n. di prot. 51739

Numero pratica: 7577/2003

Intestazione: " Amministratore Unico

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: lavori in variante alla C.E. 6629/2000 relativa alla costruzione di due corpi di fabbrica da adibire ad attività commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/07/2002 al n. di prot. 41229

Rilascio in data 20/06/2003 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 04/10/2006 al n. di prot. 51739

Numero pratica: 4687/2008

Intestazione: amministratore Unico

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Per lavori: Realizzazione di opere sul CORPO "B" al Piano Interrato del complesso da adibire ad attività artigianale, commerciale e servizi

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/11/2008 al n. di prot. 4687

Rilascio in data 05/12/2008 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Posto auto [PA]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Apertura porta comunicante con unità immobiliare confinante (altro bene staggito), della quale si dovrà provvedere al ripristino come autorizzato (Chiusura Vano Porta).

chiusura porta: € 180,00

Oneri Totali: € 180,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Da indagine eseguite presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Benevento e da rilievo planimetrico eseguito in loco, non si riscontrano difformità che possano inficiare la vendita, tranne piccole ed irrilevanti riseghe interne e l'apertura del vuoto il quale dovrà essere chiuso.

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

7.2 Conformità urbanistica:**Posto auto [PA]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 33 del 02/07/2012; Delibera di Giunta Provinciale n. 315 del 23/11/2012; Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 54 del 06/12/2012; Pubblicazione del Decreto in
Zona omogenea:	del tipo D1 costituita da aree specificamente riservate ad attrezzature produttive (industriali, artigianali o laboratoriali, poli tecnologici di ricerca e produzione
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile ove ubicato il bene staggito, per effetto del PUC ricade in zona D1 costituita da aree specificatamente riservate ad attrezzature produttive (industriali, artigianali o laboratoriali, poli tecnologici di ricerca e produzione) ed i relativi servizi nonché da aree destinate ad attività produttive sotto il controllo diretto A.S.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3.00 m ³ /m ²

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile rispetta la conformità urbanistica

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al punto A

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

L'immobile, oggetto di pignoramento, fa parte di un più ampio corpo di fabbrica denominato "CORPO B" adibito principalmente ad attività miste, commerciali, artigianali, deposito e box auto. L'intero lotto ha una superficie di circa m² 9.900,00 completamente recintato con relativo accesso carrabile da Via Pezzapiana. L'intera struttura è composta da due livelli, di cui, un piano terra adibito ad attività commerciali, artigianale ecc., mentre al piano interrato sono stati ricavati depositi e box auto dei quali alcuni sono completamente aperti e delimitati da segnaletica orizzontale, altri completamente chiusi. L'intero manufatto è stato costruito con strutture portanti in cemento armato precompresso; in c.a.v. per le coperture e relativi solai; in c.a. per fondazioni e vari aggetti di completamento. Il locale in riferimento adibito a box auto coperto è collocato al piano interrato completamente chiuso in muratura di blocchi in c.l.s. vibrato con due aperture adiacente alla corsia di accesso in comune ad altre unità. La superficie del bene staggito è di circa m² 50.00 mentre quella netta ammonta a m² 41.00 per un'altezza di m 4.50. Le rifiniture, allo stato attuale, sono del tipo comune. Il locale è dotato di due porte d'ingresso socchiuse con avvolgibili in ferro zincato, impianto elettrico e pavimentazione è in cemento.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di A a proprietà

Cod. Fiscale: to Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a.
Solai	tipologia: soffitto prefabbricato a lastre precomprese
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: ferro
-----------------	--

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008- 2018
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto realizzato nel locale è prettamente abusivo e privo di ogni autorizzazione per cui bisogna provvedere alla verifica come per legge.

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Note	Il certificato antincendio rilasciato dal competente ufficio dei VV.F. risulta scaduto.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione del calcolo della consistenza si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione. Le peculiarità che caratterizzano un immobile sono principalmente l'ubicazione, la presenza di vie di comunicazione, la presenza di servizi pubblici, la destinazione d'uso, la superficie, la qualità della superficie, l'età e lo stato di manutenzione. Dal punto di vista dimensionale, per gli immobili a destinazione a parcheggio, il calcolo della consistenza si ricava dal calcolo della "Superficie Commerciale" essenziale, per una corretta valutazione. La determinazione delle varie superficie si identificano in: 1) Superficie Principale; 2) Superficie degli accessori diretti ed indiretti; 3) Area scoperta. Le varie superfici calcolate vanno opportunamente adeguate a coefficienti di omogeneizzazione e/o ragguaglio. Nello specifico, viste le caratteristiche del corpo di fabbrica, le varie superficie sono state rettificare secondo i seguenti coefficienti redatti secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate: ("1.00" per posti auto coperti in autorimessa collettiva).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box Auto Coperto	sup potenziale coperta	50,00	1,00	50,00
		50,00		50,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

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

Inerente alle descrizioni del compendio immobiliare, si procede alla descrizione del criterio adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il criterio di stima adottato, che garantisce la maggiore attendibilità è quello sintetico comparativo o diretto (MSA) che si fonda sulle caratteristiche del bene in esame e di beni analoghi il cui prezzo noto di epoca simile a quella della stima. Nel caso specifico si è proceduti alla valutazione del bene prendendo in considerazione il criterio di stima sintetico e diretto improntato sulla comparazione e compravendite di immobili similari per caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche in riferimento a prezzi unitari dei beni analoghi e assimilabili basandosi sull'analisi della domanda e offerta di beni simili in un libero mercato. Il metodo di cui innanzi risulta applicabile nella nostra valutazione in quanto sono stati acquisiti dati sufficienti per la determinazione di un prezzo più o meno attendibile di beni con caratteristiche similari. Per determinare tale prezzo, sono stati eseguiti vari accertamenti nella zona con appurate ricerche di compravendita avvenuta su immobili similari, per ubicazione, destinazione urbanistica, estensione, attrezzature, impianti ecc, nell'intento di ricercare il valore medio attraverso diverse tipologie di fonti: Valore da listino immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

dell'Agenzia delle Entrate nel secondo trimestre 2022 riferita alla zona C1; Dati storici acquisiti direttamente da transazioni su unità immobiliare aventi caratteristiche confrontabile con l'unità immobiliare staggita. Per il calcolo del valore a m² sono state prese in considerazione varie Quotazioni Immobiliari di cui: 1) L'osservatorio Immobiliare della medesima Agenzia delle Entrate, per detta zona riporta un prezzo €/m²: Min. 600,00 €/m², Max 800,00 €/m² per box auto in normale stato di conservazione; 2) Quotazione Immobiliare REquot per un valore Min. 700,00 €/m², Max 900,00 €/m²; Quotazione Borsino Immobiliare per un valore Min. 485,00 €/m², Max 688,00 €/m². Per il criterio di stima sintetica per comparazione, si è tenuto conto dei vari elementi che in qualche modo avrebbero influenzato la stima con il rapporto dei vari prezzi medi praticati nella zona per immobili simili riconducibili per comparazione a quello oggetto di valutazione. Per quanto riguarda le unità prese in riferimento, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna di esse introducendo alcuni coefficienti correttivi di ragguaglio riferiti a: Ubicazione: che tiene conto della zona ove ubicati i vari immobile situati nello stesso Comune; Tipologia: tiene conto delle eventuali differenze di pregio dovute sia alle qualità architettoniche che edilizie quale età del manufatto, caratteristiche costruttive, stato manutentivo ecc.; Uso: tiene conto delle eventuali differenze dovute alle caratteristiche costruttive che ai vincoli edilizi ed urbanistici; Stato di manutenzione: tiene conto dello stato conservativo e manutentivo dell'immobile da stimare. Il valore del compendio oggetto di stima sarà dato dalla superficie commerciale dell'immobile x il prezzo di mercato al m² opportunamente adeguato ai coefficienti correttivo Esposizione 0.95; Piano Interrati 0.80; Qualità 1.00; Funzionalità 0.95. Preso in considerazione il prezzo medio moltiplicato per il coefficiente correttivi si ha: € 696,00 x 0.95 x 0.85 x 1.00 x 0.95 = €/m² 502.51 > €/m² 500,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO DI BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di DI BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE; BORSINO IMMOBILE; REQUOT;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00; 800,00; 587,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box Auto Coperto	50,00	€ 500,00	€ 25.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.000,00
Valore corpo			€ 25.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.000,00

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posto auto [PA]	50,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00

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%) € 3.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 180,00

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: € 21.070,00

Lotto: 002

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: B.****Posto auto [PA] sito in**

Note: Il locale è adibito a box posto auto coperto

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di 4/5 parti in piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata a BENEVENTO (BN) il

[redacted] prietà per 1/1 in regime di separazione dei Beni, foglio 77, particella 316, subalterno 142, indirizzo [redacted] piano S1, comune BENEVENTO, categoria C/6, classe 2, consistenza 41, superficie 52, rendita € 103,76

Confini: L'unità immobiliare confina con il sub 76, sub 79 e corsia carrabile comune

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto innanzi si dichiara la conformità catastale in raffronto che si provveda alla chiusura di una apertura praticata sulla parete sinistro, (entrando nel vano), predisposta al collegamento con il bene confinante oggetto di pignoramento. Il bene è stato oggetto di variazione catastale come in allegato.

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il centro abitato del Comune di Benevento sito ad una altitudine di circa metri 135 s.l.m., sorge, nell'entroterra Appenninico della Campania, alla confluenza tra due fiumi, il Calore affluente del Fiume Volturno e il Fiume Sabato il quale confluisce nel Fiume Calore all'altezza della contrada Pantano. Il territorio ove si stende la città è piuttosto ondulato il cui centro abitativo si trova in una grande conca circondato da alture quali la Valle Vitulanese, ove si trova il massiccio del Taburno Camposauro, le cui cime viste dalla città, raffigurano la sagoma di una donna distesa denominata la "Dormiente del Sannio". Dalla parte alta della città si possono intravedere le cime del monte Mutria, del Matese nonché la cortina del Partenio. I beni oggetto di pignoramento, sono collocati nell'immediata vicinanza del centro abitato del Comune di Benevento a' a predetta località sorge a Nord-Est del Capoluogo Sannita ove sono ubicati vari immobili adibiti ad attività commerciale, artigianale ed industriale. Il manufatto che ospita i beni staggiti, adibiti a box auto coperto sono ubicati nelle vicinanze della stazione centrale di Benevento "tratta Ferroviaria Napoli Bari" nonché disposti in zona facilmente accessibile mediante strade di collegamento quale il raccordo autostradale (Benevento – Caianello, Benevento – Castello del Lago casello A16) , Via SS7 Appia Antica e SS 90 bis delle Puglie.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: industriale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto Giudiziario a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI CONDOMINIO I.F.I.Ben s.p.a. CORPO B contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO N 1706/2017 DEL 20/12/2017; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 17/08/2019 ai nn. 3550 iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO in data 09/10/2019 ai nn. 10700/8728.

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 40,38.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.020,41. Decreto Ingiuntivo Provvisoriamente Esecutivo emesso dall'Ufficio del Giudice di Pace di Benevento in data 20.01.2021 depositato in Cancelleria in data 20.01.2021

Millesimi di proprietà: I millesimi attuali corrispondono a 1,97. All'atto della presente perizia essi sono in fase di rielaborazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il locale pur essendo collocato al piano interrato può essere accessibile

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: Proprietà per 1000/1000 **proprietario/i**
ante ventennio al 01/04/1997. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Mario IANNELLA, in data 05/07/1990, ai nn. 203009; registrato a UFFICIO REGISTRO DI BENEVENTO, in data 16/07/1990, ai nn. 2587; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, in data 27/11/1990, ai nn. 7011/6000.

Titolare/Proprietario: Proprietà per 1000/1000 **proprietario/i**
ante ventennio al 06/05/2010. In forza di Verbale di Assemblea - a rogito di Dott. Notaio Mario IANNELLA, in data 01/04/1997, ai nn. 250123; registrato a UFFICIO REGISTRO DI BENEVENTO, in data 15/04/1997, ai nn. 1031.

Titolare/Proprietario: Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni **proprietario/i**
ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Not. DONATIELLO STEFANIA, in data 06/05/2010, ai nn. 1631/853; registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO, in data 18/05/2010, ai nn. 4249/IT; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, in data 15/05/2010, ai nn. 5998/4306.

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6171/1999

Intestazione: A S.p.a. Amministratore Unico)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Per la realizzazione di un corpo di fabbrica da adibire ad attività commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/07/1999 al n. di prot. 49089

Rilascio in data 22/12/1999 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/10/2006 al n. di prot. 51739

Numero pratica: 6629/2000

Intestazione: O Amministratore Unico della

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Per Lavori in Variante alla C.E. N. 6171/99 relativa alla costruzione di un edificio da adibire ad attività commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/2000 al n. di prot. 38269

Rilascio in data 29/09/2000 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 04/10/2006 al n. di prot. 51739

Numero pratica: 7577/2003

Intestazione: Amministratore Unico

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: lavori in variante alla C.E. 6629/2000 relativa alla costruzione di due corpi di fabbrica da adibire ad attività commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/07/2002 al n. di prot. 41229

Rilascio in data 20/06/2003 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 04/10/2006 al n. di prot. 51739

Numero pratica: 4687/2008

Intestazione: Amministratore Unico

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Per lavori: Realizzazione di opere sul CORPO "B" al Piano Interrato del complesso da adibire ad attività artigianale, commerciale e servizi

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/11/2008 al n. di prot. 4687

Rilascio in data 05/12/2008 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Posto auto [PA]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da sopralluogo effettuato, e successiva rilevazione planimetrica dell'unità immobiliare, oggetto di pignoramento sono state riscontrate alcune difformità in contrapposizione alla planimetria reperita presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Benevento. Le varie

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMR770S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

diversità, rilevate, riguardano essenzialmente, in primis la demolizione di un muro divisorio che delimitava le due unità immobiliari, e precisamente il Sub 77 ed il sub 78, formandone un unico locale. La costruzione di un soppalco interno con struttura in ferro e pianale in legno con relativa scala di accesso, suddividendo il locale in due livelli (Terraneo e Ammezzato). La realizzazione di un piccolo vano wc privo di ogni autorizzazione, sia edilizia che sanitaria per lo smaltimento delle acque reflue. Le predette opere non essendo state autorizzate con regolare titolo abilitativo devono essere demolite ripristinando lo stato dei luoghi, tranne la fusione dei due locali sanabile mediante SCIA in sanatoria. (Vedi Planimetria Allegata).

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Le opere sanabili riguardano la solo fusione dei due box auto.

Rimozione delle opere in assenza di Autorizzazione: € 5.500,00

Spese per SCIA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 6.500,00

Note: Per quanto concerne i manufatti e le opere realizzate in assenza di autorizzazione edilizie e senza il parere dei vari condomini, quale il soppalco ed il bagno, devono essere completamente demoliti ripristinando la destinazione d'uso quale box auto

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Posto auto [PA]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 33 del 02/07/2012; Delibera di Giunta Provinciale n. 315 del 23/11/2012; Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 54 del 06/12/2012; Pubblicazione del Decreto in
Zona omogenea:	del tipo D1 costituita da aree specificamente riservate ad attrezzature produttive (industriali, artigianali o laboratoriali, poli tecnologici di ricerca e produzione
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile ove ubicato il bene staggito, per effetto del PUC ricade in zona D1 costituita da aree specificatamente riservate ad attrezzature produttive (industriali, artigianali o laboratoriali, poli tecnologici di ricerca e produzione) ed i relativi servizi nonché da aree destinate ad attività produttive sotto il controllo diretto A.S.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3.00 m ³ /m ²

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile rispecchia la conformità urbanistica

Descrizione: Posto auto [PA] di cui al punto B

L'immobile, oggetto di pignoramento, fa parte di un più ampio corpo di fabbrica denominato "CORPO B" adibito principalmente ad attività miste, commerciali, artigianali, deposito e box auto. L'intero lotto ha una superficie di circa m² 9.900,00 completamente recintato con relativo accesso carrabile da Via Pezzapiana. L'intera struttura è composta da due livelli, di cui, un piano terra adibito ad attività commerciali, artigianale ecc., mentre al piano interrato sono stati ricavati depositi e box auto dei quali alcuni sono completamente aperti e delimitati da segnaletica orizzontale, altri completamente chiusi. L'intero manufatto è stato costruito con strutture portanti in cemento armato precompresso; in c.a.v. per le coperture e relativi solai; in c.a. per fondazioni e vari aggetti di completamento. Il locale in riferimento adibito a box auto coperto è collocato al piano interrato completamente chiuso in muratura di blocchi in c.l.s. vibrato con due aperture adiacente alla corsia di accesso in comune ad altre unità. La superficie del bene staggito è di circa m² 52.00 mentre quella netta ammonta a m² 41.00 per un'altezza di m 4.50. Le rifiniture, allo stato attuale, sono del tipo comune. Il locale è dotato di due porte d'ingresso socchiuse con avvolgibili in ferro zincato, impianto elettrico e pavimentazione in marmo di forma rettangolare.

1. Quota e tipologia del diritto1000/1000 di **proprietà**Cod. Fiscale: **00000000000** e: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **52,00**E' posto al piano: **INTERRATO**L'edificio è stato costruito nel: **2003**L'edificio è stato ristrutturato nel: **2008**ha un'altezza utile interna di circa m. **4.50 m**

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **buono****STUDIO TECNICO**

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a.
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: ferro
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008- 2018
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto realizzato nel locale è prettamente abusivo e privo di ogni autorizzazione per cui bisogna provvedere alla verifica come per legge.

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Note	Il certificato antincendio rilasciato dal competente ufficio dei VV.F. risulta scaduto.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione del calcolo della consistenza si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione. Le peculiarità che caratterizzano un immobile sono principalmente l'ubicazione, la presenza di vie di comunicazione, la presenza di servizi pubblici, la destinazione d'uso, la superficie, la qualità della superficie, l'età e lo stato di manutenzione. Dal punto di vista dimensionale, per gli immobili a destinazione a parcheggio, il calcolo della consistenza si ricava dal calcolo della "Superficie Commerciale" essenziale, per una corretta valutazione. La determinazione delle varie superficie si identificano in: 1) Superficie Principale; 2) Superficie degli accessori diretti ed indiretti; 3) Area scoperta. Le varie superfici calcolate vanno opportunamente adeguate a coefficienti di omogeneizzazione e/o ragguglio. Nello specifico, viste le caratteristiche del corpo di fabbrica, le varie superficie sono state rettificate secondo i seguenti coefficienti redatti secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate: ("1.00" per posti auto coperti in autorimessa collettiva).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box Auto Coperto	sup potenziale coperta	52,00	1,00	52,00
		52,00		52,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Inerente alle descrizioni del compendio immobiliare, si procede alla descrizione del criterio adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il criterio di stima adottato, che garantisce la maggiore attendibilità è quello sintetico comparativo o diretto (MSA) che si fonda sulle caratteristiche del bene in esame e di beni analoghi il cui prezzo noto di epoca simile a quella della stima. Nel caso specifico si è proceduto alla valutazione del bene prendendo in considerazione il criterio di stima sintetico e diretto improntato sulla comparazione e compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche in riferimento a prezzi unitari dei beni analoghi e assimilabili basandosi sull'analisi della domanda e offerta di beni simili in un libero mercato. Il metodo di cui innanzi risulta applicabile nella nostra valutazione in quanto sono stati acquisiti dati sufficienti per la determinazione di un prezzo più o meno attendibile di beni con caratteristiche simili. Per determinare tale prezzo, sono stati eseguiti vari accertamenti nella zona con appurate ricerche di compravendita avvenuta su immobili simili, per ubicazione, destinazione urbanistica, estensione, attrezzature, impianti ecc, nell'intento di ricercare il valore medio attraverso diverse tipologie di fonti: Valore da listino immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel secondo trimestre 2022 riferita alla zona C1; Dati storici acquisiti direttamente da transazioni su unità immobiliare aventi caratteristiche confrontabile con l'unità immobiliare staggita. Per il calcolo del valore a m² sono state prese in considerazione varie Quotazioni Immobiliari di cui: 1) L'osservatorio Immobiliare della medesima Agenzia delle Entrate, per detta zona riporta un prezzo €/m²: Min. 600,00 €/m², Max 800,00 €/m² per box auto in normale stato di conservazione; 2) Quotazione Immobiliare REquot per un valore Min. 700,00 €/m², Max 900,00 €/m²; Quotazione Borsino Immobiliare per un valore Min. 485,00 €/m², Max 688,00 €/m². Per il criterio di stima sintetica per comparazione, si è tenuto conto dei vari elementi che in qualche modo avrebbero influenzato la stima con il rapporto dei vari prezzi medi praticati nella zona per immobili simili riconducibili per comparazione a quello oggetto di valutazione. Per quanto riguarda le unità prese in riferimento, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna di esse introducendo alcuni coefficienti correttivi di ragguaglio riferiti a: Ubicazione: che tiene conto della zona ove ubicati i vari immobile situati nello stesso Comune; Tipologia: tiene conto delle eventuali differenze di pregio dovute sia alle qualità architettoniche che edilizie quale età del manufatto, caratteristiche costruttive, stato manutentivo ecc.; Uso: tiene conto delle eventuali differenze dovute alle caratteristiche costruttive che ai vincoli edilizi ed urbanistici; Stato di manutenzione: tiene conto dello stato conservativo e manutentivo dell'immobile da stimare. Il valore del compendio oggetto di stima sarà dato dalla superficie commerciale dell'immobile x il prezzo di mercato al m² opportunamente adeguato ai coefficienti correttivo Esposizione 0.95; Piano Interrati 0.80; Qualità 1.00; Funzionalità 0.95. Preso in considerazione il prezzo medio moltiplicato per il coefficiente correttivi si ha: € 696,00 x 0.95 x 0.85 x 1.00 x 0.95 = €/m² 502.51 > €/m² 500,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO DI BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di DI BENEVENTO;

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE; BORSINO IMMOBILE; REQUOT;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00; 800,00; 587,00.

8.3 Valutazione corpi:

B. Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box Auto Coperto	52,00	€ 500,00	€ 26.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.000,00
Valore corpo			€ 26.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Posto auto [PA]	52,00	€ 26.000,00	€ 26.000,00

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%) € 3.900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

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: € 15.600,00

Allegati

1.0 VERBALI SOPRALLUOGO	Pag. 3
1.1 Verbali Sopralluogo;	Pag. 3
2.0 DOCUMENTAZIONE CATASTALE	Pag. 5

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

Pag. 23
Var. 3.0

Edicom Finance srl

2.1 Foglio di Mappa;	Pag. 5
2.2 Particolare Inquadramento Mappale della Zona;	Pag. 6
2.3 Visura Catastale Immobile Foglio 77 P.IIa 316 Sub 76;	Pag. 7
2.4 Visura Storica Immobile Foglio 77 P.IIa 316 Sub 76;	Pag. 9
2.5 Planimetria Catastale Unità Immobiliare Foglio 77 P.IIa 316 Sub 76;	Pag. 12
2.6 Visura Catastale Immobile Foglio 77 P.IIa 316 Sub 77;	Pag. 13
2.7 Visura Storica Immobile Foglio 77 P.IIa 316 Sub 77;	Pag. 15
2.8 Planimetria Catastale Unità Immobiliare Foglio 77 P.IIa 316 Sub 77;	Pag. 18
2.9 Visura Catastale Immobile Foglio 77 P.IIa 316 Sub 78;	Pag. 19
2.10 Visura Catastale Storica Immobile Foglio 77 P.IIa 316 Sub 78;	Pag. 21
2.11 Planimetria Catastale Unità Immobiliare Foglio N. 77 P.IIa 316 Sub 78;	Pag. 24
2.12 Visura Catastale Immobile Foglio 77 P.IIa 316 Sub 142 "Corrente";	Pag. 25
2.13 Visura Storica Immobile Foglio 77 P.IIa 316 Sub 142 "Corrente";	Pag. 27
2.14 Planimetria Catastale Unità Immobiliare Foglio 77 P.IIa 316 Sub 142;	Pag. 30
3.0 ORTOFOTO	Pag. 31
3.1 Ortofoto Google Earth;	Pag. 31
4.0 ELABORATI GRAFICI DEI BENI STAGGITI	Pag. 32
4.1 Planimetria Stato di Fatto dei Locali oggetto di Pignoramento;	Pag. 32
4.2 Difformità Rilevate ai fini Urbanistici;	Pag. 34
4.3 Planimetria Assentita Secondo quanto Autorizzato;	Pag. 35
5.0 TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI	Pag. 36
5.1 Quadro riassuntivo Superficie e Coefficienti di Merito;	Pag. 36
6.0 QUOTAZIONE IMMOBILIAIRE PERVENUTE	Pag. 37
6.1 Banca Dati Quotazione Immobiliare Agenzia delle Entrate;	Pag. 37
6.2 Quotazione Immobiliare REquot;	Pag. 37
6.3 Quotazione Borsino Immobiliare.it;	Pag. 38
7.0 ELABORATI AUTORIZZATIVI REPERITI PRESSO UFFICIO TECNICO	Pag. 39
7.1 Copia Concessione Edilizia N.6171/1999;	Pag. 39
7.2 Copia Concessione Edilizia in Variante N. 6629/2000;	Pag. 41
7.3 Copia Concessione Edilizia in Variante N. 7577/2003;	Pag. 43
7.4 Copia Denuncia Inizio Attività Opere Interne Prot. N. 4687/2008;	Pag. 45
7.5 Relazione Tecnica Correlata DIA Prot. 4687/2008;	Pag. 51
7.6 Elaborati Grafici Correlati DIA Prot. 4687/2008;	Pag. 57
8.0 CORREDO FOTOGRAFICO UNITA' IMMOBILAIRI	Pag. 64
8.1 Rappresentazione Fotografica Esterno al Complesso Immobiliare;	Pag. 64
8.2 Rappresentazione Fotografica Interno Unità Immobiliare Sub 142 ex 77 e 78;	Pag. 66
8.3 Rappresentazione Fotografica Locale wc privo di autorizzazione;	Pag. 68
8.4 Rappresentazione Fotografica Interno Unità Immobiliare Sub 76;	Pag. 69
8.5 Particolare Fotografico Apertura Porta Sub 76;	Pag. 70
9.0 TITOLO DI PROPRIETA'	Pag. 71
9.1 Titolo di Proprietà Rogito Notarile Compravendita;	Pag. 71
10.0 ATTESTATO DESTINAZIONE URBANISTICO	Pag. 79
10.1 Certificato Urbanistico ove Ricade l'Immobile;	Pag. 79
11.0 ISPEZIONE IPOTECARIE TELEMATICHE AGGIORNATE	Pag. 82
11.1 Atto Notarile Pubblico Compravendita del 06/05/2010;	Pag. 82
11.2 Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento Immobili del 17/08/2019;	Pag. 86
12.0 VARIAZIONE CATASTALE DOCFA	Pag. 88
12.1 Variazione Catastale Docfa per Fusione Sub 77 e 78 Attuale Sub 142;	Pag. 88

Si ringrazia il Pregiatissimo ed Ill.mo G.E. Dott. Michele Monteleone per l'incarico e la fiducia accordata.

STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

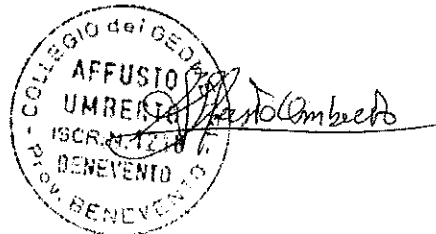
Pag. 24

Var. 3.0

Edicom Finance srl

Data generazione:
18-08-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Umberto Affusto



STUDIO TECNICO

Geom. Umberto Affusto Via Sant'Angelo, 44 82100 Benevento Tel. 339/4560621
C.F. FFSMRT70S28A783V P.I. 01022500621 mail affuba@alice.it PEC umberto.affusto@geopec.it

