

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **68/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/01/2023 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Comune di Benevento

Esperto alla stima: geom. Marco Fasulo
Codice fiscale: FSLMRC74R03A783V
Email: studiotecnicofasulo@email.it
Pec: studiotecnicofasulo@pec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: VIA TORRE DELLA CATENA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Comune di Benevento

Corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 47, particella 729, subalterno 14, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA, piano S1-T, comune Benevento, categoria C/2, classe 4, consistenza 287, superficie 419, rendita € 918,98

Corpo: B - Fg 47 plla 10 sub 14

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 47, particella 10, subalterno 14, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA, piano S1, comune Benevento, categoria C/2, classe 4, consistenza 112, superficie 157, rendita € 358.63

Corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 47, particella 412, subalterno 2, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA 179, piano T, comune Benevento, categoria C/1, classe 3, consistenza 37, superficie 66, rendita € 571.36

Corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 47, particella 412, subalterno 3, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA 179, piano 1, comune Benevento, categoria a/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 143, rendita € 783,53

Corpo: E - Fg 47 plla 729 sub 18

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 47, particella 729, subalterno 18, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA, piano S1, comune Benevento, categoria D/8, consistenza 345, superficie 419, rendita € 2798,21

2. Stato di possesso

Bene: VIA TORRE DELLA CATENA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Comune di Benevento

Corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Possesso: Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 30/04/2016 Tipologia contratto: Commerciale, scadenza 05/05/2028

Corpo: B - Fg 47 plla 10 sub 14

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: E - Fg 47 plla 729 sub 18

Possesso: Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 30/04/2016 Tipologia contratto: Commerciale, scadenza 05/05/2028.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA TORRE DELLA CATENA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Comune di Benevento

Corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - Fg 47 plla 10 sub 14

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E - Fg 47 plla 729 sub 18

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA TORRE DELLA CATENA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Comune di Benevento

Corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Creditori Iscritti: Sezione Speciale per il Credito Industriale, _____ (dal 12/07/2022)

Corpo: A - Fg 47 plla 10 sub 14

Creditori Iscritti: Sezione Speciale per il Credito Industriale,

Corpo: A - Fg 47 plla 412 sub 2

Creditori Iscritti: Sezione Speciale per il Credito Industriale,

Corpo: A - Fg 47 plla 412 sub 3

Creditori Iscritti: Sezione Speciale per il Credito Industriale,

Corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 18

Creditori Iscritti: Sezione Speciale per il Credito Industriale,

5. Comproprietari

Beni: VIA TORRE DELLA CATENA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Comune di Benevento

Corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14
Comproprietari: NESSUNO
Corpo: B - Fg 47 plla 10 sub 14
Comproprietari: (quota 1/2)
Corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2
Comproprietari: (quota 1/2)
Corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3
Comproprietari: quota 1/2)
Corpo: E - Fg 47 plla 729 sub 18
Comproprietari: NESSUNO

6. Misure Penali

Beni: VIA TORRE DELLA CATENA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Comune di Benevento

Corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14
Misure Penali: NO

Corpo: B - Fg 47 plla 10 sub 14
Misure Penali: NO

Corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2
Misure Penali: NO

Corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3
Misure Penali: NO

Corpo: E - Fg 47 plla 729 sub 18
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA TORRE DELLA CATENA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Comune di Benevento

Corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14
Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: B - Fg 47 plla 10 sub 14
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2
Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E - Fg 47 plla 729 sub 18
Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in **Benevento (BN)**

VIA TORRE DELLA CATENA

Lotto: 001 - Comune di Benevento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

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 - **Fg 47 plla 729 sub 14.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Torre della Catena civ. 175

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 47, particella 729, subalterno 14, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA, piano S1-T, comune Benevento, categoria C/2, classe 4, consistenza 287, superficie 419, rendita € 918,98

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In planimetria catastale non viene riportato il locale posto al piano terra (prospiciente su via Torre della Catena)

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento Catastale

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria catastale

Aggiornamento planimetria catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Identificativo corpo: B - **Fg 47 plla 10 sub 14.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Torre della Catena civ. 47/49

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 47, particella 10, subalterno 14, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA, piano S1, comune Benevento, categoria C/2, classe 4, consistenza 112, superficie 157, rendita € 358.63

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2.

Negozi, botteghe [C1] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Torre della Catena civ. 179

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 47, particella 412, subalterno 2, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA 179, piano T, comune Benevento, categoria C/1, classe 3, consistenza 37, superficie 66, rendita € 571.36

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Torre della Catena civ. 179

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 47, particella 412, subalterno 3, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA 179, piano 1, comune Benevento, categoria a/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 143, rendita € 783,53

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E - Fg 47 plla 729 sub 18.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Torre della Catena

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 47, particella 729, subalterno 18, indirizzo VIA TORRE DELLA CATENA, piano S1, comune Benevento, categoria D/8, consistenza 345, superficie 419, rendita € 2798,21

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista 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: Negozi, Uffici Pubblici, Università.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche:

Attrazioni storiche: Teatro Romano, Arco del Sacramento, Arco di Traiano

Principali collegamenti pubblici: Zona servita da servizio urbano

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena civ. 175

Occupato da , con contratto di

locazione stipulato in data 30/04/2016

Tipologia contratto: Commerciale, scadenza 05/05/2028

Identificativo corpo: B - Fg 47 plla 10 sub 14

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena civ. 47/49

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2

Negozi, botteghe [C1] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena civ. 179

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena civ. 179

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: E - Fg 47 plla 729 sub 18

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena

Occupato da , con contratto di

locazione stipulato in data 30/04/2016

Tipologia contratto: Commerciale, scadenza 05/05/2028

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Sezione Speciale per il Credito Industriale; Derivante da: mutuo ; A rogito di notaio Iannella in data 28/08/1991 ai nn. 696; Registrato a Benevento in data 06/09/1991 ai nn. 8231; Importo ipoteca: L. 200000000; Importo capitale: € 120000000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Registrato a

Benevento in data 13/07/2016 ai nn. 7232.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ ; Registrato a

Benevento in data 20/07/2020 ai nn. 5466.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare a favore di "
_____"; Iscritto/trascritto a Benevento in data 12/07/2022 ai nn.

7416/6168.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg 47 plla 729 sub 14

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo;
Iscritto/trascritto a Napoli in data 13/07/2016 ai nn. 7232/5979.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Verbale pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Benevento in data
20/07/2020 ai nn. 5466/4052.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg 47 plla 10 sub 14

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo;
Iscritto/trascritto a Napoli in data 13/07/2016 ai nn. 7232/5979.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Verbale pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Benevento in data
20/07/2020 ai nn. 5466/4052.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg 47 plla 412 sub 2

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo;
Iscritto/trascritto a Napoli in data 13/07/2016 ai nn. 7232/5979.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Verbale pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Benevento in data
20/07/2020 ai nn. 5466/4052.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Fg 47 plla 412 sub 3

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo;
Iscritto/trascritto a Napoli in data 13/07/2016 ai nn. 7232/5979.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Verbale pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Benevento in data

20/07/2020 ai nn. 5466/4052.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg 47 plla 729 sub 18

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Fg 47 plla 10 sub 14

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - Fg 47 plla 412 sub 2

Negozi, botteghe [C1] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E - Fg 47 plla 729 sub 18

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN), via Torre della Catena

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

30/06/1987 al 29/10/1990

dal

Titolare/Proprietario:

() In forza di atto di compravendita
- a rogito di Notaio Iannella, in data 29/10/1990, ai nn. 205766; registrato a Benevento, in data
08/11/1990, ai nn. 4106.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Titolare/Proprietario:

() dal 21/12/1985 al 27/11/2014 . In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario:

()
dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario:

() - 500/1000 dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di
atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: () - 500/1000
dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione -
a rogito di NOTAIO AMBOGIO ROMANO, in data 27/11/2004, ai nn. 43845.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg 47 plla 10 sub 14

Titolare/Proprietario: - 500/1000
() - 500/1000 dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di
atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: () - 500/1000
dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione -
a rogito di NOTAIO AMBOGIO ROMANO, in data 27/11/2004, ai nn. 43845.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg 47 plla 412 sub 2

Titolare/Proprietario: - 500/1000
() - 500/1000 dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di
atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: () - 500/1000
dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione -
a rogito di NOTAIO AMBOGIO ROMANO, in data 27/11/2004, ai nn. 43845.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Titolare/Proprietario: () **proprietario/i ante ventennio ad
oggi** . In forza di atto di assegnazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg 47 plla 729 sub 18

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Si rileva la realizzazione di una scala di collegamento tra il locale deposito al piano seminterrato e il
locale posto al piano terra sanabile a mezzo Permesso di Costruire in sanatoria.
Spesa complessiva (inclusi oneri Urbanistici) € 7.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg 47 plla 10 sub 14

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg 47 plla 412 sub 2

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg 47 plla 729 sub 18

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 34 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	A2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Benevento n. 27 del 27/07/2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il locale posto al piano terra (indicato con n. civico 175), collegato al piano seminterrato con scala interna, non risulta identificato ne catastalmente ne urbanisticamente.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Foro realizzato su solaio portante e fusione delle unità immobiliari tra loro comunicanti
Redazione e presentazione Permesso di Costruire in Sanatoria: € 4.500,00
Versamenti oneri Comunali per sanatoria: € 2.500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 7.000,00**

Conformità non riscontrata a causa del locale posto al piano terra collegato al piano seminterrato con scala interna

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg 47 plla 729 sub 14

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 34 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	A2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Benevento n. 27 del 27/07/2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg 47 plla 10 sub 14

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

In forza della delibera:	n. 34 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	A2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con delibera Consiglio Comunale di Benevento n. 27 del 2/07/2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg 47 plla 412 sub 2

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 34 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	A/2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Benevento n. 27 del 27/07/2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Fg 47 plla 412 sub 3

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 34 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	A/2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con delibera del Consiglio Comunale di Benevento n. 27 del 27/07/2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg 47 plla 729 sub 18

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A - Fg 47 plla 729 sub 14**

Trattasi di un locale deposito, dotato di un piccolo locale wc, di superficie totale pari a c.ca mq. 290 sito al piano seminterrato di un fabbricato condominiale e collegato, tramite una scala interna, ad un ulteriore locale posto al piano terra del fabbricato e prospiciente su via Torre della Catena(indicato al n. civico 175). L'ingresso al locale deposito suddetto è presente sul prospetto opposto a via Torre delle Catene dove si accede ad un'ampia corte esterna, ad uso esclusivo del predetto immobile, di superficie pari a c.ca mq. 250,00

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **685,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, considerando il suo utilizzo, risulta in un modesto stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)**Riscaldamento:**

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito	sup lorda di pavimento	361,00	1,00	361,00
Corte esterna	sup lorda di pavimento	301,00	0,20	60,20
Locale commerciale piano terra (su via Torre della Catena)	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		685,00		444,20

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto B - [Fg 47 plla 10 sub 14](#)

Locale deposito, posto al piano seminterrato di un fabbricato condominiale, con due serrande di collegamento con esterno

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **111,82**

E' posto al piano: semintarrato

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5-7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile staggito si trova nel Comune di Benevento alla traversa via Torre della Catena civ. 5-7. Trattasi di un locale deposito, di circa mq. 110, posto al piano seminterrato di un fabbricato condominiale. L'accesso allo stesso è garantito da n. 2 serrande per garage che risultano in pessimo stato di utilizzo. All'interno risultano evidenti manifestazioni di umidità sulle pareti, in particolar modo su quelle rivolte sotto strada, ed intonaci degrafari (sia su pareti che soffitti). Si riscontrano anche danni diffusi alla pavimentazione realizzata con piastrelle di tipo economico. L'impianto elettrico risulta realizzato con canaline esterne e non è dotato di certificato di conformità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro e vetro condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
-----------	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito/box auto	sup lorda di pavimento	111,82	1,00	111,82
		111,82		111,82

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **C - Fg 47 plla 412 sub 2**

Trattasi di locale con destinazione negozio o bottega, attualmente utilizzato come deposito dall'esecutato, situato al piano terra di un edificio condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **50,90**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 179; ha un'altezza utile interna di circa m. 375

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è situato al piano terra di un fabbricato condominiale con ingresso diretto da via Torre della Catena. L'ingresso all'immobile è caratterizzato da una porta/vetrina con stuttura in alluminio e vetro con relativa serranda in ferro. Il locale è composto da un ambiente unico di c.ca mq. e un piccolo wc a servizio dello stesso. La porzione immobiliare in esame è intonacata e tinteggiata interamente ed è pavimentata con mattonelle in brecciato dimensioni 40 x 40. Come impianti risulta solo l'impianto elettrico sottotraccia. L'immobile, nel complesso, ha bisogno di interventi di manutenzione consistenti nel rifacimento della pitturazione totale interna e di un adeguamento dell'impianto elettrico alla attuale Normativa vigente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse

Impianti:

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale commerciale	sup lorda di pavimento	50,90	1,00	50,90
		50,90		50,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **D - Fg 47 plla 412 sub 3**

L'immobile staggito consiste in un appartamento per civile abitazione sito al 1° piano di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Benevento alla via Torre della Catena civ. 176.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **147,73**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è composto da un piccolo ingresso, n. 4 camere, 2 wc e un locale cucina. Vi sono, inoltre, due ampi balconi. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e vi è un pavimento in brecciato dimensioni 40 x 40. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico e con 1 vetro. Sono presenti l'impianto elettrico (sottotraccia), l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia a gas ed elementi radianti composti da radiatori in ghisa. Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta, nel complesso, sufficiente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e**

completamento in opera condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **da ristrutturare**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da ristrutturare**Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **da ristrutturare****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	MEDIOCRE
Potenza nominale	27 KW

Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ingresso	sup lorda di pavimento	6,25	1,00	6,25
soggiorno	sup lorda di pavimento	24,85	1,00	24,85
camera 1	sup lorda di pavimento	19,27	1,00	19,27
camera 2	sup lorda di pavimento	18,86	1,00	18,86
wc 1	sup lorda di pavimento	5,19	1,00	5,19
disimpegno	sup lorda di pavimento	7,35	1,00	7,35
camera 3	sup lorda di pavimento	15,98	1,00	15,98
wc 2	sup lorda di pavimento	4,07	1,00	4,07
cucina	sup lorda di pavimento	12,79	1,00	12,79
balcone 1 lato nord	sup lorda di pavimento	12,58	0,25	3,15
balcone 1 lato sud	sup lorda di pavimento	5,72	0,25	1,43
balcone 2 lato sud	sup lorda di pavimento	14,82	0,25	3,71
		147,73		122,89

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento in fabbricato condominiale

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto E - **Fg 47 plla 729 sub 18**

L'immobile staggito è sito nel Comune di Benevento alla via Torre della Catena. Trattasi di un locale ad uso commerciale attualmente adibito a rivendita di ricambi auto.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **638,84**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.10

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha una superficie coperta pari a mq. ed ha a disposizione un'ampia corte esterna di mq. da adibire a parcheggio e/o deposito merci. All'interno l'immobile è composto da un ampio locale deposito, una zona adibita alla vendita, un locale ufficio ed un piccolo wc. Le pareti risultano intonacate e pitturate e i pavimenti sono in ceramica bianca dim. 20 x 20. Nella zona posta sotto strada si riscontrano vaste zone di umido sulle pareti. L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne e non viene riscontrato alcun impianto di riscaldamento. L'immobile risulta collegato, tramite una porta interna, al locale deposito (riportato al NCEU al Fg 47 plla 729 sub 14) anch' esso oggetto di pignoramento nella medesima Procedura.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale commerciale	sup lorda di pavimento	323,39	1,00	323,39
Corte esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	315,45	0,25	78,86
		638,84		402,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500

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

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione.

In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi recentemente compravenduti.

La presente stima verrà effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie utile, assumendo il corrispondente prezzo unitario

medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.

8. Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

1. *borsino immobiliare.it* prezzo di compravendita per locali commerciali/deposito/abitazione

2. *Valore OMI - 1 sem. 2022*

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

8. Valutazione corpi:

A - Fg 47 plla 729 sub 14. Magazzini e locali di deposito [C2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito	361,00	€ 700,00	€ 252.700,00
Corte esterna	60,20	€ 700,00	€ 42.140,00
Locale commerciale piano terra (su via Torre della Catena)	23,00	€ 1.200,00	€ 27.600,00
Valore complessivo intero			€ 322.440,00
A detrarre oneri per ripristino conformità urbanistica			- € 7.000,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)			€ 315.440,00

B - Fg 47 plla 10 sub 14. Magazzini e locali di deposito [C2] - quota indivisa 1/2

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito/box auto	111,82	€ 700,00	€ 78.274,00
Valore complessivo intero			€ 78.274,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2)			€ 39.137,00

C - Fg 47 plla 412 sub 2. Negozi, botteghe [C1] - quota indivisa 1/2

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale commerciale	50,90	€ 1.300,00	€ 66.170,00
Valore complessivo intero			€ 66.170,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2)			€ 33.085,00

D - Fg 47 plla 412 sub 3. Abitazione di tipo civile [A2] - quota indivisa 1/2

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ingresso	6,25	€ 1.000,00	€ 6.250,00
soggiorno	24,85	€ 1.000,00	€ 24.850,00
camera 1	19,27	€ 1.000,00	€ 19.270,00
camera 2	18,86	€ 1.000,00	€ 18.860,00
wc 1	5,19	€ 1.000,00	€ 5.190,00
disimpegno	7,35	€ 1.000,00	€ 7.350,00
camera 3	15,98	€ 1.000,00	€ 15.980,00
wc 2	4,07	€ 1.000,00	€ 4.070,00
cucina	12,79	€ 1.000,00	€ 12.790,00
balcone 1 lato nord	3,15	€ 1.000,00	€ 3.150,00
balcone 1 lato sud	1,43	€ 1.000,00	€ 1.430,00
balcone 2 lato sud	3,71	€ 1.000,00	€ 3.710,00
Valore complessivo intero			€ 122.900,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2)			€ 61.450,00

E - Fg 47 plla 729 sub 18. Magazzini e locali di deposito [C2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale commerciale	323,39	€ 1.200,00	€ 388.068,00
Corte esterna esclusiva	78,86	€ 1.200,00	€ 94.632,00
Valore complessivo intero			€ 482.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 482.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fg 47 plla 729 sub 14	Magazzini e locali di deposito [C2]	444,20	€ 315.440,00	€ 315.440,00
B - Fg 47 plla 10 sub 14 QUOTA INDIVISA 1/2	Magazzini e locali di deposito [C2]	111,82	€ 78.274,00	€ 39.137,00
C - Fg 47 plla 412 sub 2 QUOTA INDIVISA 1/2	Negozi, botteghe [C1]	50,90	€ 66.170,00	€ 33.085,00
D - Fg 47 plla 412 sub 3 QUOTA INDIVISA 1/2	Abitazione di tipo civile [A2]	122,89	€ 122.900,00	€ 61.450,00
E - Fg 47 plla 729 sub 18	Magazzini e locali di deposito [C2]	402,25	€ 482.700,00	€ 482.700,00

Giudizio di divisibilità:

In merito agli immobili non di proprietà esclusiva (riportati alle lettere B, C e D) vengono considerati non frazionabili in quanto la divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo dei beni allo stato attuale.

Benevento, lì 05/01/2023

L'Esperto alla stima
geom. Marco Fasulo

ALLEGATI:

- 1) Visure e planimetrie catastali;
- 2) Ispezioni ipotecarie;
- 3) Grafici;
- 4) Relazione fotografica.