
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **102/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Guglielmo Lombardi
Codice fiscale: LMBGLL67T06A783Q
Studio in: viale degli Atlantici 45 A 45/A - 82100 Benevento
Telefono: 3294129421
Fax: 0824040077
Email: lombardiarchguglielmo@gmail.com
Pec: guglielmo.lombardi@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: CONTRADA PEZZAPIANA - CONTRADA PEZZAPIANA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: foglio 77 particella 316 subalterno 64

Categoria: Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]

77, particella 316, subalterno 64, scheda catastale BN0161673, indirizzo
località Pezzapiana, piano S1, comune Benevento, categoria D/7, rendita € 10.570,00

2. Stato di possesso

Bene: CONTRADA PEZZAPIANA - CONTRADA PEZZAPIANA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: foglio 77 particella 316 subalterno 64

Possesso: Occupato da TRIBUNALE DI BENEVENTO, con contratto di locazione

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: CONTRADA PEZZAPIANA - CONTRADA PEZZAPIANA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: foglio 77 particella 316 subalterno 64

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: CONTRADA PEZZAPIANA - CONTRADA PEZZAPIANA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: CONTRADA PEZZAPIANA - CONTRADA PEZZAPIANA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: foglio 77 particella 316 subalterno 64

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: CONTRADA PEZZAPIANA - CONTRADA PEZZAPIANA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001



Corpo: foglio 77 particella 316 subalterno 64
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: CONTRADA PEZZAPIANA - CONTRADA PEZZAPIANA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: foglio 77 particella 316 subalterno 64
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: CONTRADA PEZZAPIANA - CONTRADA PEZZAPIANA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 535.500,00



Beni in Benevento (BN)
Località/Frazione CONTRADA PEZZAPIANA
CONTRADA PEZZAPIANA

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: foglio 77 particella 316 subalterno 64.

Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8] sito in Benevento (BN) CAP: 82100 frazione: CONTRADA PEZZAPIANA, CONTRADA PEZZAPIANA

Note: Il lotto in virtù delle autorizzazioni risulta essere un Deposito archivio cartaceo così come locato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

€

1a proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 77, particella 316, subalterno 64, scheda catastale BN0161673, indirizzo località Pezzapiana, piano S1, comune Benevento, categoria D/7, rendita € 10.570,00

Confini: Il bene posto all'interno di un edificio commerciale confina con: Foglio 77 particella 316 subalterno 22 Foglio 77 particella 316 subalterno 65; Foglio 77 particella 316 subalterno 21; Foglio 77 particella 316 subalterno 26; Foglio 77 particella 316 subalterno 66 Foglio 77 particella 316 subalterno 111; Foglio 77 particella 316 subalterno 110; Foglio 77 particella 316 subalterno 89; Foglio 77 particella 316 subalterno 95.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

ZONA COMMERCIALE ARTIGIANALE SITUATA AI MARGINI DELLA CITTA' NELLE VICINANZE DELLO SVINCOLO CHE CONDUCE A BENEVENTO, ALLE AUTOSTRADE ED A CAMPOBASSO

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: BENEVENTO, NAPOLI.



Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: ARCO DI TRAIANO, ANFITEATRO ROMANO CENTRO STORICO.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da TRIBUNALE DI BENEVENTO, con contratto di locazione

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non risultano.

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: SI

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: 6171/1999 DEL 22/12/1999

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN CORPO DI FABBRICA DA ADIBIRE AD ATTIVITA' COMMERCIALE ARTIGIANALE E SERVIZI IN LOCALITA' PEZZAPIANA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 49089

Rilascio in data 18/01/2000 al n. di prot. 734/1999

Abitabilità/agibilità in data 02/12/2008 al n. di prot. 4539/2008

NOTE: Altri titoli edilizi rilasciati risultano essere: Certificato di collaudo statico corpo A visto n° 7417 del 29/06/2004; DIA prot. 31555 del 12/06/2006; DIA prot. 1185 del 12/04/2007 DIA prot. 771 del 03/03/2008; DIA prot. 4687 del 19/06/2010; S.C.I.A. prot. 2399 del 09/06/2010; C.L.A. prot. 87699 del



08/11/2013-.

7.1 Conformità edilizia:**Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il bene è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati nel tempo, ha l'abitabilità rilasciata nel 2008 ed inoltre ha l'attestazione di conformità antincendio rinnovata con scadenza al 2024.

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di consiglio comunale n. 33 del 26/07/2012
Zona omogenea:	D1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8] di cui al punto foglio 77 particella 316 subalterno 64

L'immobile si trova al piano seminterrato di un complesso commerciale sito alla contrada pezzapiana del Comune di Benevento. L'ingresso avviene sia tramite scale di accesso si percorrendo la rampa che porta al piano seminterrato. Il bene è utilizzato, come da destinazione urbanistica, come deposito/archivio cartaceo. All'interno è presente impianto di illuminazione ed impianto antincendio.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.530,00**

E' posto al piano: INTERRATO S1

L'edificio è stato costruito nel: 2000/2003

L'edificio è stato ristrutturato nel: Il bene oggetto di pignoramento 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,50

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discreto stato di conservazione. Viene periodicamente derattizzato, gli impianti sono certificati come da agibilità rilasciata. Dato il suo utilizzo, deposito/archivio cartaceo l'immobile ha un impianto antincendio regolarmente aggiornato ogni 5 anni

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2019-10-14
Scadenza	2024-10-14
Note	Riferimento Pratica VV.F.n° 19045

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:

Il calcolo della consistenza è stato elaborato secondo i criteri dettati dal D.P.R. del 23/03/1999 articolo n. 138

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito Archivio Cartaceo	sup lorda di pavimento	1.530,00	1,00	1.530,00
		1.530,00		1.530,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Benevento

Tipo di destinazione:

Tipologia: deposito archivio cartaceo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 350,00

Valore di mercato max (€/mq): 450,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato



immobiliare e agenzie immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 350/450.

8.3 Valutazione corpi:

foglio 77 particella 316 subalterno 64. Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 535.500,00.

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato.

Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito

dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio. I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame e precisamente:

Cs = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cu = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi.

Cr = coefficiente di rifinitura. Tiene conto del grado e del tipo di rifiniture esistenti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito Archivio	1.530,00	€ 350,00	€ 535.500,00
Cartaceo			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 535.500,00
Valore corpo			€ 535.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 535.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
foglio 77 particella 316 subalterno 64	Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]	1.530,00	€ 535.500,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € 535.500,00



Allegati

Si allega alla presente: titoli edilizi rilasciati dal Comune di Benevento
foto dello stato di fatto;
agibilità dei locali oggetto di esecuzione;
ultimo rinnovo antincendio.

Data generazione:
21-02-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Guglielmo Lombardi

