



Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MEDIOLANUM SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **51/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-04-2024 ore 10

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. MICHELE MONTELEONE

Custode Giudiziario : IVG DOTT.GIUSEPPE BOVIO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico



Esperto alla stima: Ing. Pietro Costanzo
Codice fiscale : CSTPIR54E29A783I
Studio in: Via Roseto, 18 - Benevento
Email: ing.costanzopietro@gmail.com
Pec: pietro.costanzo@ingpec.eu



Beni pignorati p.lla 287sub4, p.lla 69 sub7, p.lla 69 sub 8, p.lla 714, p.lla 715: stralcio planimetrico del foglio di mappa n.23 Comune di Calvi (BN) .



INDICE SINTETICO

Lotto Unico

1. Dati Catastali

Corpo: A



Bene: VIA LA FRAZIA N.37 - CALVI (BN) – 82018
Foglio 23 p.lla 287 sub 4 (originata dalla soppressione dei mappali 287 sub1-sub2 e sub3)
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
intestata a _____ nato a Avellino il _____
CF _____ indirizzo Via
La Frazia n.37, piano T-1, Comune : Calvi (BN), classe 4,
consistenza 10 vani, superficie 290 mq, rendita € 774,69;
diritto di : proprietà per 1/1 Regime : Bene personale
Confini : Via La Frazia, p.lla 913; p.lla 67,p.lla 715,p.lla
714, p.lla 72. All'immobile è annessa una corte esclusiva
pertinenziale
Accesso : da via La Frazia

Corpo: B



Bene: VIA LA FRAZIA N. - CALVI (BN) –
82018 Foglio 23 p.lla 69 sub 8
Categoria: C/6 : Stalle, scuderie,rimesse e auto-
rimesse intestata a _____ nato a
Avellino il _____ CF _____
indirizzo Via La Frazia n.,
piano T, Comune : Calvi (BN), classe 3, con-
sistenza 22mq, rendita € 60,22; diritto di : proprietà
per 1/1 Regime : Bene personale
Confini : p.lla 72 per 2 lati; p.lla 69 sub 7; **Ac-
cesso :** da via La Frazia

Corpo: C



Bene: VIA LA FRAZIA N. - CALVI (BN) –
82018 Foglio 23 p.lla 69 sub 7
Categoria: C/6 : Stalle, scuderie,rimesse e auto-
rimesse
intestata a _____ nato a Avellino il _____
CF _____ indi-
irizzo Via La Frazia n., piano T, Comune : Calvi
(BN), classe 3, consistenza 22mq, rendita € 60,22;
diritto di : proprietà per 1/1 Regime : Bene per-
sonale
Confini : p.lla 72; p.lla 69 sub8; beni altra ditta;
Accesso : da via La Frazia



Corpo: D



Bene: VIA LA FRAZIA
N. - CALVI (BN) –
82018 Foglio 23 p.lla 714
Categoria: Terreno
semin arbor
intestata a
nato a Avellino il
CF

indirizzo Via La Frazia,
Comune : Calvi (BN),
classe 2, superficie 674
mq, r.d. € 5.92, r.a. € 3.13
; diritto di : proprietà per
1/1 Regime : Bene per-

sonale

Confini : p.lla 337; 72; 715; **Accesso :** da via La Frazia

Corpo: E



Bene: VIA LA FRAZIA
N. - CALVI (BN) –
82018 Foglio 23 p.lla 715
Categoria: Terreno
semin arbor
intestata a
nato a Avellino il
CF

indirizzo Via La Frazia,
Comune : Calvi (BN),
classe 2, superficie 674
mq, r.d. € 5.92, r.a. € 3.13
; diritto di : proprietà per
1/1 Regime : Bene per-

sonale

Confini : p.lla 287; 422; 714; **Accesso :** da via La Frazia

2. Stato di possesso

Bene: VIA LA FRAZIA - Calvi (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo/i: A ,B,C,D,E

Possesso: Occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA LA FRAZIA - Calvi (BN) - 82018

Lotto: 001



Corpo/i: A ,B,C,D,E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA LA FRAZIA - Calvi(BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo/i: A ,B,C,D,E

Creditori Iscritti: Banca Mediolanum S.p.A.

5 Comproprietari

.

Beni: VIA LA FRAZIA - Calvi(BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo/i: A ,B,C,D,E

Comproprietari: no

6. Misure Penali

Beni: VIA LA FRAZIA - Calvi(BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo/i: A ,B,C,D,E

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA LA FRAZIA - Calvi (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo/i: A ,B,C,D,E

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: VIA LA FRAZIA - Calvi (BN) - 82018

Lotto Unico

Valore complessivo intero: € 178.000,00



Beni in **Calvi (BN)**
Località/Frazione
VIA LA FRAZIA N.37

Lotto Unico

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Calvi in Via La Frazia n.37 costituito da Piano T -1 con annessa corte esclusiva.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 piena proprietà

Eventuali comproprietari: no

Identificato al catasto Fabbricati: VIA LA FRAZIA N.37 - CALVI (BN) – 82018 Foglio 23 p.lla 287 sub 4 deriva dalla soppressione delle p.lle 287 su1 , 287 sub2 e 287sub3; Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Intestazione: nato a Avellino il _____ CF _____ indirizzo Via La Frazia n.37, piano T-1, Comune : Calvi (BN), classe 4, consistenza 10 vani, superficie 290 mq, rendita € 774,69; diritto di : proprietà per 1/1 Regime : Bene personale

Derivante da: Atto del 06/02/2004 Pubblico Ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHELE Sede SAN GIORGIO DEL SANNIO(BN) Repertorio n. 52868 – DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n.2173.1/2004 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 04/03/2004 . Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale. (Calvi B444 (BN) foglio 23 p.la 287 sub2.

Confini : Via La Frazia, p.la 913; p.la 67; p.la 715;p.la 714; p.la 72.

All'immobile è annessa una corte esclusiva pertinenziale.

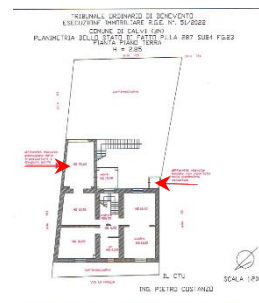
Conformità catastale:

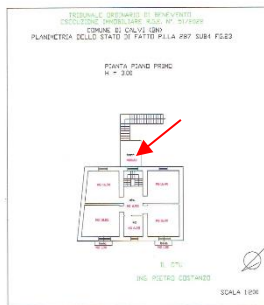
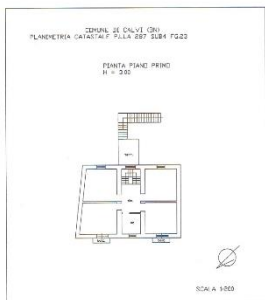
Dal raffronto della planimetria catastale fatto emergono le seguenti difformità: nella catastale al piano terra in corrispondenza state apportate delle modifiche interne con delle tramezzature che separavano il Inoltra, sono state eliminate due porte che corte. Le citate modifiche hanno originato esterno al fabbricato. Sulla corte, inoltre, è manufatto in muratura di dimensioni adibito a ripostiglio anch'esso non presente sulla planimetria catastale.

Al piano primo in corrispondenza del terrazzo è stata chiusa la porta che consentiva l'accesso dalla scala esterna al medesimo piano, e sostituita con una finestrata inibendo l'accesso al piano primo dalla scala esterna. (Le citate difformità sono indicate con la freccia rossa nelle planimetrie redatte e riportate in relazione). Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati alla perizia.



con lo stato di planimetria del porticato sono l'eliminazione disinpegno, il w.c.. immettevano sulla un unico ambiente stato realizzato un mt.1.00 x mt. 1.50





Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Occorre procedere:

- all'aggiornamento della planimetria catastale con procedura DOCFA;

Costi presunti per la regolarizzazione : € 500,00

Identificativo corpo: B.

Locale sito in Calvi in Via La Frazia al P.T.

Identificato al catasto fabbricati : VIA LA FRAZIA N. - CALVI (BN) – 82018 Foglio 23 p.la 69 sub 8

Categoria: C/6 : Stalle, scuderie,rimesse e autorimesse

intestata a nato a Avellino il CF indirizzo Via La Fra-

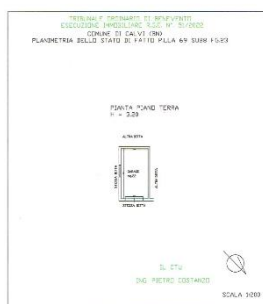
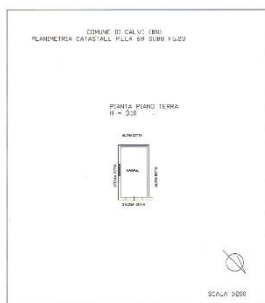
zia n., piano T, Comune : Calvi (BN), classe 3, consistenza 22mq, rendita € 60,22; diritto di : proprietà per 1/1

Regime : Bene personale

Derivante da: Atto del 06/02/2004 Pubblico Ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHELE Sede SAN GIORGIO DEL SANNIO(BN) Repertorio n. 52868 – DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n.2173.1/2004 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 04/03/2004.

Confini : p.la 72 per 2 lati; p.la 69 sub 7;

La planimetria dello stato di fatto è sostanzialmente concorde con quella catastale.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Locale sito in Calvi in Via La Frazia al P.T.

Identificato al catasto fabbricati : VIA LA FRAZIA - CALVI (BN) – 82018 Foglio 23 p.la 69 sub 7

Categoria: C/6 : Stalle, scuderie,rimesse e autorimesse

intestata a nato a Avellino il CF indirizzo Via La Fra-

zia n., piano T, Comune : Calvi (BN), classe 3, consistenza 22mq, rendita € 60,22; diritto di : proprietà per 1/1

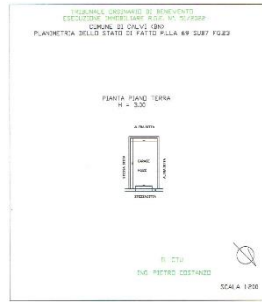
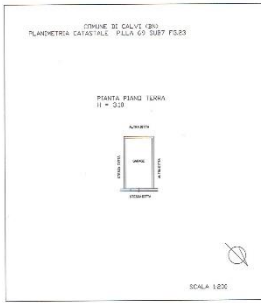
Regime : Bene personale

Derivante da: Atto del 06/02/2004 Pubblico Ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHELE Sede SAN GIORGIO DEL SANNIO(BN) Repertorio n. 52868 – DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n.2173.1/2004 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 04/03/2004.

Confini : p.la 72; p.la 69 sub8; beni altra ditta;

La planimetria dello stato di fatto è sostanzialmente concorde con quella catastale.





Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo Corpo: D

Terreno semin arbor : VIA LA FRAZIA - CALVI (BN) – 82018 Foglio 23 p.lla 714

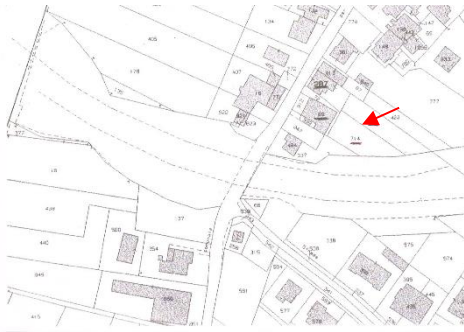
Identificato al catasto terreni VIA LA FRAZIA. - CALVI (BN) – 82018 Foglio 23 p.lla 714

Categoria : Semin arbor

intestata a _____ nato a Avellino il _____ CF _____ indirizzo Via La Frazia; Comune : Calvi (BN); classe 2; superficie 674 mq; r.d. € 5.92; r.a. € 3.13 ; diritto di : proprietà per 1/1 Regime : Bene personale

Derivante da : Atto del 20/07/2020 Pubblico Ufficiale Santomauro Gerardo Sede Benevento (BN) Rep. n. 9570 – Risoluzione di donazione per mutuo dissenso . Nota presentata con Modello Unico n. 4173.1/2020 Reparto PI di Benevento in atti dal 23/07/2020

Confini : p.lla 337; 72; 715;



Stralcio planimetrico di mappa del foglio 23 p.la 714

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo Corpo: E

Terreno semin arbor : VIA LA FRAZIA N. - CALVI (BN) – 82018 Foglio 23 p.lla 715

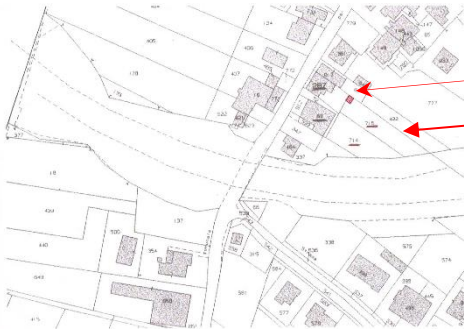
Identificato al catasto terreni i VIA LA FRAZIA N. - CALVI (BN) – 82018 Foglio 23 p.lla 715

Categoria: Terreno semin arbor

intestata a _____ nato a Avellino il _____ CF _____ indirizzo Via La Frazia n. , Comune : Calvi (BN), classe 2, superficie 674 mq, r.d. € 5.92, r.a. € 3.13 ; diritto di : proprietà per 1/1 Regime : Bene personale

Derivante da : Atto del 20/07/2020 Pubblico Ufficiale Santomauro Gerardo Sede Benevento (BN) Rep. n. 9570 – Risoluzione di donazione per mutuo dissenso . Nota presentata con Modello Unico n. 4173.1/2020 Reparto PI di Benevento in atti dal 23/07/2020

Confini : p.lla 287; 422; 714;



Manufatto abusivo non presente sulla mappa catastale e realizzato in assenza di titolo abilitativo p.la 715

N.B. La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto sulla p.lla 715 è stato realizzato un manufatto in struttura metallica di dimensioni mt.7,00 x mt. 8,15 con copertura ad una falda con h = mt. 2,25 a livello di gronda e mt 2,85 al colmo. L'immobile è chiuso su tre lati con lamiera coibentata e copertura anch'essa in lamiera coibentata.



Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobile situato nel centro abitato del Comune di Calvi, alla via La Frazia n. 37. Il Comune di Calvi fa parte della provincia e della regione agraria n.5 delle colline di Benevento, in zona sismica di 1^ categoria, conta circa 2500 abitanti. La zona ha connotazioni storiche di rilievo. Tra questa si ricorda la località Cubante nel cui territorio passava la via Appia Antica, in questi luoghi ci sarebbero state battaglie risalenti all'epoca romana fra Tiberio Gracco ed il generale Annone, tra questi ed il console Quinto Fulvio Fiacco. Sono rinvenibili ruderi di acquedotti e vie romane ed altre anticaglie. Tra i luoghi di interesse ed i monumenti vanno annoverati il Casinò del Principe in località Cubante residenza di caccia di Federico II di Svevia, luoghi religiosi come la chiesa di San Gerardo Maiella, Cappella di Santa Maria di Costantinopoli, chiesa di San Pio da Pietrelcina.

A livello culturale vengono organizzate varie manifestazioni tra cui l'estate Calvese, con balli folk, teatri, sagre, stands gastronomici. La vocazione Agricola del territorio consente la produzione di cereali, tabacco, vino, olio e frutta.

Caratteristiche zona: centrale normale- centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi limitati.

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

Servizi offerti dalla zona: Il centro abitato di Calvi è a ridosso dello svincolo autostradale 9 di Benevento ben collegato con i più importanti centri commerciali della zona.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento, San Giorgio del Sannio

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dal nucleo familiare

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento del 05/04/2022 emesso dal Tribunale di Benevento rep. 1003 trascritto in data 12/05/2022 ai nn. 4923/4166 **a favore** di BANCA MEDIOLANUM SPA Sede Basiglio (MI) cod. fisc. 02124090164 (richiedente , nato il , ad Avellino Cod. fisc. 9/10 Roma) **contro** , nato il , ad Avellino Cod. fisc. . Grava su Calvi (BN) foglio 23 p.lla287 sub 4 ,p.lla 69 sub7, p.lla 69 sub 8, p.lla 714, p.lla 715.

-**Iscrizione :**

- nn. 6357/490 del 10/08/2020 di **Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/08/2020 numero di repertorio 9657/7481 notaio Santomauro Gerardo Sede Benevento. **A favore** di Banca Mediolanum SPA Sede Basiglio (MI) Codice fiscal 02124090164 (Domicilio ipotecario eletto Via Francesco Sforza Palazzo Meucci Basiglio) **contro** , nato il , ad Avellino cod. fisc. , nata il , a Pavia cod. fisc. quale debitore non datore di ipoteca. Capitale € 95.938,00 Totale € 198.876,00 Durata 20 anni . Grava su Calvi foglio 23 p.lla 287 sub4,p.lla 69 sub 7, p.lla 59 sub8.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese di gestione condominiale: trattasi di immobile non condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:-

Millesimi di proprietà:-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienza anteventennale

- **A** , la quota dell'intero in piena proprietà bene personale degli immobili Calvi foglio 23 p.la 287 sub 4, p.la 69 sub 7, p.la 69 sub 8, p.la 714, p.la 715 è pervenuta per atto tra vivi risoluzione di donazione per mutuo dissenso del 20/07/2020 numero di rep.9570/7416 notaio Santomauro Gerardo sede Benevento trascritto il 23/07/2020 nn.5629/4173 da potere di nato il a Napoli cod. fisc. . In riferimento della formalità trascritta a Benevento il 06/02/2020 ai nn. 1110/964 atto tra vivi donazione accettata.

- **A** la quota dell'intero in abitazione bene personale degli immobili Calvi foglio 23 p.la 287 sub 4, p.la 69 sub 7, p.la 69 sub 8, è pervenuta per atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 27/01/2020 numero di rep. 36690/19554 notaio Franco Pasqualino sede Cerreto Sannita (BN) trascritto il 06/02/2020 nn.1111/965 da potere di nato il a Avellino cod. fisc. .

N.B. A margine risultano :

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito n.99 del 21/01/2021 derivante da risoluzione di donazione per mutuo dissenso.

- **A** , la quota dell'intero in abitazione bene personale , **Francesco**, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Calvi foglio 23 p.la 287 sub 4, p.la 69 sub 7, p.la 69 sub 8, è pervenuta per atto di donazione accettata del 27/01/2020 numero di rep. 36690/19554 notaio Franco Pasqualino sede Cerreto Sannita (BN) trascritto il 06/02/2020 nn.1110/964 da potere di Colucciello nato il a Avellino cod. fisc. , nato il a Napoli cod. fisc.

- **A** **Francesco**, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Calvi foglio 23 p.la 714, p.la 715 è pervenuta per atto di donazione accettata del 27/01/2020 rep.n. 36690/19554 Notaio Franco Pasqualino sede Cerreto Sannita (BN) trascritto il 06/02/2020 nn.1110/964 da potere di nato il a Avellino cod. fisc. .

N.B. A margine risultano : ATTO TRA VIVI nn. 5629/4173 del 23/07/2020 derivante da atto tra vivi risoluzione di donazione per mutuo dissenso del 20/07/2020 notaio Santomauro Gerardo sede Benevento rep.n. 9570/7416.

- **A** , la quota dell'intero in piena proprietà bene personale degli immobili Calvi foglio 23 p.la 287 sub 4 (ex p.la 287 sub 2 – p.la 287 sub3) , p.la 69 sub7,p.la 69 sub8, p.la 714,p.la 715 è pervenuta per atto di donazione accettata del 06/02/2004 rep.n.52868 notaio Delli Veneri Luigi Michele di San Giorgio del Sannio (BN) trascritto il 04/03/2004 nn.3268/2173 da potere di nato il a Torre Le Nocelle (AV) cod. fisc. , nata il a Torre Le Nocelle (AV) cod.fisc.

- Ai sig.ri e gli immobili erano pervenuti : in parte (p.la 69sub1) giusto



atto di vendita in Notar Delli Venere Luigi Michele del 19/10/1987 trascritto il 04/11/1987 al n.8004, da potere di
 nate di nato il a Torre Le Nocelle (AV), nato il
 a Torre Le Nocelle (AV);
 ed in parte (p.la 69sub5- p.la 287) giusto atto di vendita in notaio Delli Venere Luigi Michele del 19/10/1987
 trascritto il 28/10/1987 al n. 7873, da potere di , nato a Torre Le Nocelle (AV) il

L' atto di provenienza ultraventennale è stato reperito dallo scrivente ed è riportato nell' allegato n°8.

7 PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate presso l' ufficio tecnico del Comune di Calvi (BN) , è emerso che, per la realizzazione dei corpi di fabbrica dei beni staggiti, sono stati rilasciati i titoli abilitativi:

IMMOBILE PROGETTI AGIBILITA'	TITOLI ABILITATIVI CERTIFICAZIONI	TITOLARE DEI PROVVEDIMENTI	OGGETTO DEI PROVVEDIMENTI	DEPOSITO GENIO CIVILE
	C.E. n.51 del 20/09/1978		Lavori costruzione di una recinzione	
	C.E. n.34 del 20/06/1995		Lavori di costruzione di un porticato dotato di scala esterna	Deposito n.2290/95
CALVI /FG.23 P.LLA 287SUB4	DIA n. 5713 del 25/09/ 2002		Opere di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo	
	DIA n.26 del 27/06/2006		Lavori di manutenzione straordinaria	
CALVI/ FG.23 P.LLE 96 SUB7 E manca 96SUB8	C.E. N. 3313 DEL 19/10/1990		Lavori di costruzione locali uso deposito	Deposito n.10093/96

7 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Si premette che per la costruzione del fabbricato in oggetto (fg.23 p.la 287 sub4) l'Ufficio tecnico del Comune di Calvi (BN) **non ha rinvenuto agli atti alcun titolo autorizzativo** – si rileva, tuttavia, che nell'atto di divisione, redatto dal notaio dott. Francesco Saverio De Nisco in data 01/03/1969 Rep.n. 13753, tra i germani (tra i quali il dante causa dell'esecutato) **gli stessi hanno dichiarato che l'immobile in oggetto è a loro pervenuto in virtù degli atti di compravendita ricevuti dal suddetto notaio in data 14/07/1957 e in data 28/08/1961.** Nel detto atto del 01/03/1969 Rep. n.13753 l'immobile de quo viene descritto nella sua consistenza **come composto da quattro vani a piano terra con annessi tettoia coperta e altri due vani al di là della tettoia stessa pure a pianterreno di piccole dimensioni adibiti rispettivamente a deposito e gabinetto e di quattro vani al piano primo oltre a due stanzini annessi adibiti rispettivamente a bagno e ripostiglio;** ciò stante, **il CTU evidenzia che dal sopralluogo esperito emerge una sostanziale congruenza nella consistenza del fabbricato ispezionato con quella descritta nel suddetto atto notarile (redatto il 01/03/1969 rep.n. 13753), in cui, tra l'altro, le parti ebbero a dichiarare che l'immobile de quo era loro pervenuto con atti ricevuti dal medesimo notaio in data 14/07/1957 e 28/08/1961.**



Ciò detto, si osserva quanto segue :

- successivamente alla presunta data di costruzione ante 67 del predetto immobile il Comune ha rilasciato diversi titoli autorizzativi (C.E. n.34/95; D.I.A. n.5713/2002; D.I.A. n.26/2006) inerenti lavori edilizi eseguiti sul predetto fabbricato per cui si ritiene, che l'Ente Comunale abbia ritenuto legittimo da un punto di vista urbanistico lo stato dell'immobile de quo già antecedentemente alla data di rilascio delle predette autorizzazioni; per cui è da ritenersi la sua conformità urbanistica.
Inoltre, per gli altri beni staggiti è stata rinvenuta :
- la presenza del titolo abilitativo per la costruzione dei locali deposito (fg.23 p.lle 69 sub7 e 69 sub8) realizzati con **C.E. n.3313 del 19/10/1990** . Essi sono stati realizzati conformemente ai grafici di progetto allegati. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità. **Si dichiara la conformità urbanistica.**
- la presenza di **C.E. n.34 del 20/06/1995** per la costruzione di un porticato dotato di scala esterna. Lavori realizzati in conformità a quanto assentito. **Si dichiara la conformità urbanistica.**
- **D.I.A. n. 5713 del 25/09/2002** relativa a opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservative al fabbricato p.lla 287sub 4 (ex p.lle 287 sub1 e sub3)
- **D.I.A. n.26 del 27/06/2006** relativa a opere di manutenzione straordinaria e opere interne che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti al fabbricato p.lla 287sub 4 (ex p.lle 287 sub1 e sub3).
- **C.E. n.51 del 20/09/1978** per lavori costruzione di un muro di recinzione al fabbricato abitativo p.lla 287sub 4 (ex p.lle 287 sub1 e sub3)

7 Conformità urbanistica:

Strumento Urbanistico Adottato	Piano Regolatore Generale
	<p>Adottato con delibera consiliare n.5 del 05/02/1985 ed approvato dall'Amministrazione provinciale di Benevento con decreto prot. N.18654 del 08/07/1989, la zona urbanistica in cui ricadono gli immobili:</p> <p>-p.lle 287sub4 -69sub7-69 sub8 è individuata come ZONA DI COMPLETAMENTO B con le prescrizioni di seguito riportate. Tale zona comprende le aree che costituiscono l'attuale tessuto edilizio del centro urbano e di cui si prevede la saturazione mediante l'edificazione delle eventuali aree libere e la riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati preesistenti con altri di miglior livello architettonico e funzionale.</p> <p>- le p.lle 714-715 ricadono per una quota parte in ZONA DI COMPLETAMENTO B e per una quota parte in ZONA FASCIA DI RISPETTO STRADALE. Le zone assoggettate a fascia di rispetto stradale sono destinate alla protezione ed all'isolamento dei tracciati viari cui si riferiscono, ai future ampliamenti dell'estrade, nonché alla realizzazione di attrezzature e servizi a servizio delle strade . Secondo il Piano Strutturale Comunale e Piano Programmatico Operativo del Piano Urbanistico Comunale di CALVI (BN) adottato con delibera di Giunta Comunale n.58 del 05/07/2023 la zona urbanistica in cui ricadono gli immobili:</p> <p>- p.lla 287 sub4 – 69 sub7-69 sub8 risulta essere B1 “TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO SATURO DA RIQUALIFICARE”;</p> <p>- p.lle 714 -715 risulta essere “E1.1 AMBITO PERIURBANO DI SALVAGUARDIA A VOCAZIONE AGRICOLA”.</p>
Norme tecniche di attuazione:	If = 2.5 mc/mq



	Distanza min. tra fabbricati = mt 10 Distanza minima dai confine = mt.5
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	assenti

- **Abitazione di tipo civile [A2] (Fg.23 p.lla 287 sub4)**
Per quanto evidenziato a pag.12 si dichiara la conformità urbanistica
- **Locali garage C/6 (fg.23 p.lle 69 sub7 -69sub8)**
Si dichiara la conformità urbanistica.
- **Terreni Semin. Arbor. (fg.23 p.lle 714- 715)**

Dall'attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico la particella 714 e 715 ricade ,secondo il PRG - adottato con delibera consiliare n.5 del 05/02/1985 ed approvato dall'Amministrazione provinciale di Benevento con decreto prot. N.18654 del 08/07/1989- parte in zona di completamento B e parte in zona fascia di rispetto stradale. Secondo il Piano Strutturale Comunale e Piano Programmatico Operativo del Piano Urbanistico Comunale di CALVI (BN) adottato con delibera di Giunta Comunale n.58 del 05/07/2023 la zona urbanistica in cui ricadono gli immobili (p.lle 714-715) è la zona **“E1.1 AMBITO PERIURBANO DI SALVAGUARDIA A VOCAZIONE AGRICOLA”**.

Per quanto riguarda la particella 715 sulla sua superficie è stato rilevato un manufatto chiuso su tre lati non riportato nelle planimetrie catastali e non assentito da alcun titolo abilitativo realizzato su area a verde a destinazione Agricola. **Si ritiene tale manufatto non sanabile da un punto di vista urbanistico.**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] (Corpo A) p.lla 287 sub4**

L'immobile in oggetto ad uso abitativo ha una struttura in muratura ordinaria con copertura a falde inclinate si sviluppa su due livelli: piano terra e piano primo ed ha accesso a mezzo cancello elettronico da via La Frazia All'immobile è annessa una corte esclusiva pertinenziale interamente pavimentata. I pavimenti interni ed i rivestimenti in ceramica di tipo ordinario appaiono in buone condizioni, lo stesso dicasi per gli infissi interni in legno e per le pareti tinteggiate al civile. Dall'ingresso ubicato al piano terra ci si immette in ambiente antistante il locale cucina munito di termocamino, e al disimpegno ove rinveniamo gli ingressi del bagno degli altri due vani uno dei quali consente di accedere ad un ambiente esterno ubicato in prossimità del porticato, nonchè la presenza di una scala interna a due rampe in legno che conduce al piano primo. Salendo al piano superiore si accede al bagno ed alle quattro camere da letto di cui due munite di balcone. L'accesso al piano primo a mezzo scala esterna antistante il fabbricato non è consentito in quanto l'ingresso è stato chiuso con una parete finestrata. (Cfr. Allegati- Rilievo fotografico)

Stato di manutenzione : buono

Stato di conservazione : buono

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste impianto idrico	SI
Esiste scarico fognario	SI
Esiste impianto di climatizzazione	SI

Note: Non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti. Ne certificazione relativa alla prestazione energetica.

Descrizione: **Locale deposito /garage[C/6] (Corpo B) p.lla 69 sub8**

Locale a piano terra con struttura in c.a. e copertura piana ha accesso a mezzo cancello elettronico da via La Frazia . Infissi in ferro , pavimenti in ceramica di tipo ordinario , le pareti sono tinteggiate al civile.



Stato di manutenzione : buono

Stato di conservazione : buono

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste impianto idrico	NO

Descrizione: **Locale deposito /garage[C/6] (Corpo C) p.lla 69 sub7**

Locale a piano terra con struttra in c.a. e copertura piana ha accesso a mezzo cancello elettronico da via La Frazia . Infissi in ferro , pavimenti in ceramica di tipo ordinario , le pareti sono tinteggiate al civile.

Stato di manutenzione : buono

Stato di conservazione : buono

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste impianto idrico	NO

Descrizione: **Terreno Semin. Arbor. (Corpo D) p.lla 714**
Terreno Semin. Arbor. (Corpo E) p.lla 715

Terreno agricolo catastalmente inquadrato come Semin. Arbor. di forma trapezoidale, giacitura pianeggiante ha accesso a mezzo cancello elettronico da via La Frazia .

FONTI ESTIMATIVE :

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

1) Valori relativi all' Agenzia del Territorio

Periodo: 2-2023

Zona: CALVI (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 850

Tipologia C/6

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 280

Valore di mercato max (€/mq): 350

2)Valori medi borsino immobiliare (CALVI)

Vmedio borsino immobiliare = €/mq 856 per le abitazioni

“ “ = €/mq 290 per locali (garage)

Per la tipologie dei beni staggiti A/2 e C/6 si ritiene di considerare il valore medio ottenuto dalla media dei valori desunti dalle fonti (borsino immobiliare, quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio), tenuto conto anche



3) Valori medi agenzie immobiliari (CALVI)

Le quotazioni medie delle agenzie immobiliari della zona conducono ad ($V_m = 815\text{€}/\text{mq}$) inerenti immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima.

Alla luce dei valori rinvenuti si ritiene di assegnare le seguenti quotazioni:

Per la tipologia A/2 : $V_m = (775 + 856 + 815)/3 \approx 815\text{€}/\text{mq}$;

Per la tipologia C/6 : $V_m = (280+350 + 290)/3 \approx 307\text{€}/\text{mq}$

(A tali valori medi vanno applicati dei coefficienti correttivi, elencati nel paragrafo successivo per tener conto del reale stato del bene).

4) Valori Medi Fondiari Regione Campania anno 2023 (relativi alla regione agraria di appartenenza)

Tipologia : Terreni (Semin Arbor)

$$V = 23.176,85\text{€}/\text{ha}$$

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1.1 Criterio di stima:**

Il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta. La valutazione dell'immobile può presentare differenti valori secondo il criterio di stima; nel caso di specie si prende in considerazione il Valore di mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta. In altri termini la quantità di moneta necessaria che sarebbe disposta a spendere un acquirente ordinario per avere il bene immobile. Al fine di effettuare una corretta stima dei beni è stato adottato il criterio di stima "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando come parametro tecnico il metro quadrato. Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" assume che il valore unitario medio di mercato (€/mq.) del bene da stimare sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe tenuto conto, altresì, dei principali coefficienti correttivi che per immobili ad uso abitativo sono i seguenti:

LUMINOSITA'		COEFFICIENTI	
Molto luminoso		+ 10%	
Luminoso		+ 5%	

PIANO	COEFFICIENTE (con ascensore)	COEFFICIENTE (senza ascensore)
Seminterrato	-25%	-25%
Piano rialzato o terra	-10%	-10%
Primo piano	-10%	-10%
Piano secondo	-3%	-15%
Piano terzo	0%	-20%
Piani alti	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-30%

CONSERVAZIONE		COEFFICIENTE	
Da ristrutturare		-10%	
Buono stato		0%	
Ristrutturato		+5%	
Finemente ristrutturato		+10%	
Nuova costruzione		+10%	

ESPOSIZIONE/VISTA		COEFFICIENTE	
Esterna panoramica		+10%	
Esterna		+5%	
Mista		0%	
Interna		-5%	
Interamente interna		-10%	

ANZIANITA'	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1-20 anni	0%	0%	-5%
20-40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO		COEFFICIENTE	
Autonomo		+5%	
Centralizzato		0%	
Centralizzato valvole		+2%	
Assente		-5%	



.8. .2 Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (Quotazioni OMI)
 Agenzia delle Entrate (Agenzia del Territorio)
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;
 Agenzie immobiliari della zona;
 Borsino Immobiliare;
 Ufficio tecnico di CALVI (BN).

8. .3 Valutazione corpi :

8.3.1

Corpo A.**Abitazione di tipo civile [A2] fg.23 p.lla 287sub4**

Il valore medio del suddetto corpo , per tener conto delle sue reali caratteristiche va ragguagliato con dei coefficienti che per le unità abitative sono i seguenti :

Luminosità = +5% ; Piano terra = -10%; Piano primo = -10%; Conservazione= 0%; Esposizione = +0%; Anzianità =0% ; Riscaldamento autonomo = +5%

La somma algebrica dei coefficienti vale -15%

per cui avremo: $V_{mr} = 815 \text{ €/mq} \times (1 - 0,15) = 692.75 \text{ €/mq}$ in c.t. **€/mq 690,00**

avendo indicato con V_{mr} il valore reale (ottenuto applicando al V_m i coefficienti correttivi).

La superficie commerciale del corpo A vale : $S_{comm.} = 290 \text{ mq}$

$$V_{m\text{corpo A}} = 690 \text{ €/mq} \times 290 \text{ mq} = \text{€ } 200.100,00$$

8.3.2

Corpo B**Garage sito in Calvi in Via La Frazia al P.T.**

Identificato al catasto fabbricati : VIA LA FRAZIA N. – CALVI (BN) – 82018 Foglio 23 p.lla 69 sub 8

Categoria: C/6 : Stalle, scuderie,rimesse e autorimesse

La superficie del corpo B vale : $S = 22 \text{ mq}$ (il corpo è pertinenziale non collegato all'unità abitativa corpo A) la superficie va quindi ragguagliata con coefficiente 0.5 per cui la superficie commerciale vale : $S_{comm} = \text{mq}.22 \times 0.5 = \text{mq}.11$.

Tenuto conto delle reali caratteristiche del corpo, si adotta un coefficiente correttivo (del prezzo medio) pari ad 1 per cui $V_{mr} = 307 \text{ €/mq} \times 1 = \text{307€/mq}$

$$V_{m\text{ corpo B}} = 307 \text{ €/mq} \times \text{mq}.11 = \text{€ } 3.377$$

8.3.3

Corpo C**Garage sito in Calvi in Via La Frazia al P.T.**

Identificato al catasto fabbricati : VIA LA FRAZIA N. – CALVI (BN) – 82018 Foglio 23 p.lla 69 sub7

Categoria: C/6 : Stalle, scuderie,rimesse e autorimesse

La superficie del corpo C vale : $S = 22 \text{ mq}$ (il corpo è pertinenziale non collegato all'unità abitativa corpo A) la superficie va quindi ragguagliata con coefficiente 0.5 per cui la superficie commerciale vale : $S_{comm} = \text{mq}.22 \times 0.5 = \text{mq}.11$

Tenuto conto delle reali caratteristiche del corpo, si adotta un coefficiente correttivo (del prezzo medio) pari ad 1 per cui $V_{mr} = 307 \text{ €/mq} \times 1 = \text{307€/mq}$

$$V_{m\text{ corpo C}} = 307 \text{ €/mq} \times \text{mq}.11 = \text{€ } 3.377$$

8.3.4

Corpo D

Terreno semin arbor : VIA LA FRAZIA N. - CALVI (BN) – 82018 Foglio 23 p.lla 714

Identificato al catasto terreni i VIA LA FRAZIA N. - CALVI (BN) – 82018 Foglio 23 p.lla 714



Categoria : Semin arbor

Superficie mq. 674 = 0.0674 ha

$Vm_{\text{corpo D}} = 0.0674 \times 23.491,55 = \text{€ } 1.583$

8.3.5

Corpo E

Terreno semin arbor : VIA LA FRAZIA N. - CALVI (BN) – 82018 Foglio 23 p.lla 715

Identificato al catasto terreni VIA LA FRAZIA N. - CALVI (BN) – 82018 Foglio 23 p.lla 715

Categoria : Semin arbor

Superficie mq. 674 = 0.0674 ha

$Vm_{\text{corpo E}} = 0.0674 \times 23.491,55 = \text{€ } 1.583$

9.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Corpi	Immobile	Sup. Commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
A	Fg.23 p.lla 287 sub 4 cat. A/2	290	690	200.100,00
B	Fg.23 p.lla 69 sub8 cat. C/6	11	307	3.337,00
C	Fg.23 p.lla 69 sub7cat. C/6	11	307	3.337,00
D	Fg.23 p.lla 714 Terreno Semin. Arbor.	674	2.35	1.583,00
E	Fg.23 p.lla 715 Terreno Semin. Arbor.	674	2.35	1.583,00
Totale				209.940,00

9. .1 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%) € 31.491,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (presunte) € 500,00

ivi compreso la demolizione del manufatto:

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

9. .2 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
 € 177.949,00 in c.t. **€ 178.000,00**

Allegati :

- 1) Ordinanza di nomina - Verbale di giuramento
- 2) Verbale/i di sopralluogo
- 3) Rilievo fotografico
- 4) Istanze prodotte- Documentazione acquisita
- 5) Planimetrie catastali e planimetrie redatte dello stato di fatto
- 6) Visure catastali aggiornate -Estratto di mappa
- 7) Visure ipotecarie aggiornate
- 8) Atto di provenienza

Data generazione:
 24-03-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Pietro Costanzo

