

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **Gardant Liberty Servicing S.p.a.**
Con sede in ROMA (RM), Via Curtatone n° 3.

Contro: -
C.F.: .

N° Gen. Rep. **140/2022**
Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
04/10/2023

Giudice delle **Dott.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA**
esecuzioni:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di una porzione abitativa dislocata tra piano primo e secondo (sottotetto), di tre vani ed accessori. I beni sono ubicati in agro del Comune di Villanova del Battista (AV) alla Via Circumvallazione 17 G, in catasto al foglio 1 mappale 871 sub. 6.

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**
REV-IT/IsIV/2021/16 UNI 11558:2014 - UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687
Fax: 0823 719006
Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it

**Beni in Villanova del Battista (Avellino)
alla Via Circumvallazione 17 G.**

Piena proprietà di una porzione abitativa dislocata tra piano primo e secondo (sottotetto), di tre vani ed accessori.
I beni sono ubicati in agro del Comune di Villanova del Battista (AV) alla Via Circumvallazione 17 G, in catasto al foglio 1 mappale 871 sub. 6.



Di seguito il **corpo di fabbrica** identificante il bene oggetto di esecuzione :

Corpo :

A. Comune censuario Villanova del Battista (AV)

C.F.

Foglio : 1

Mappale : 871

Sub. : 6

Zona Cens. :-

cat. : A/4

Classe : 3

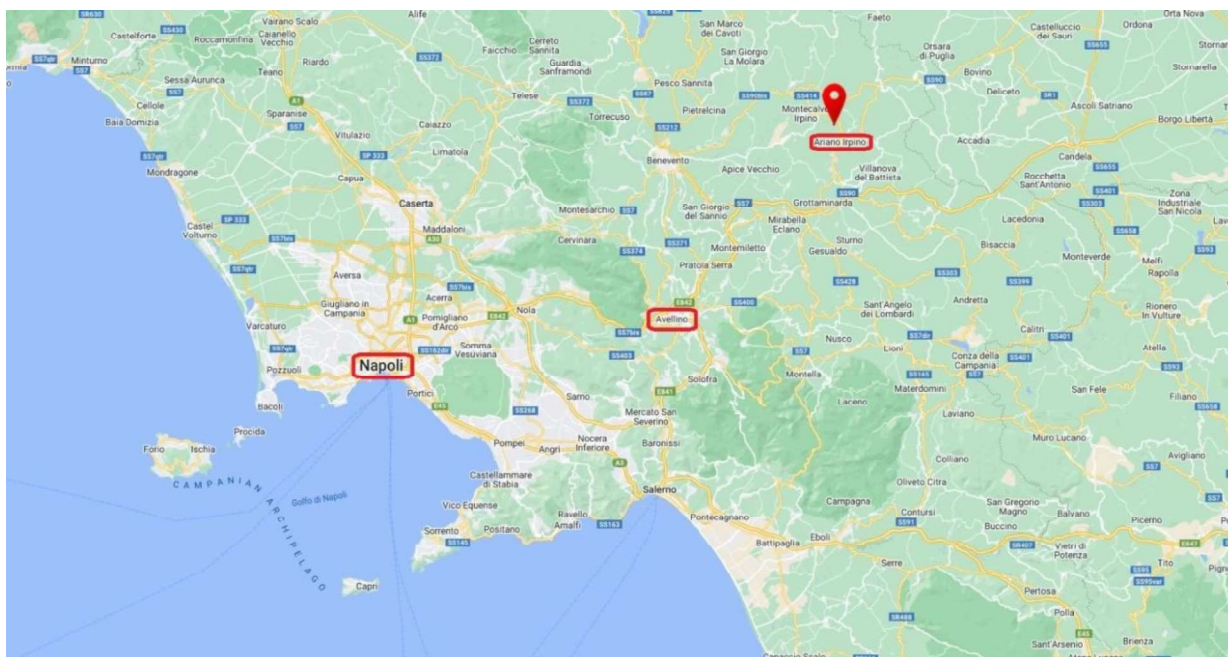
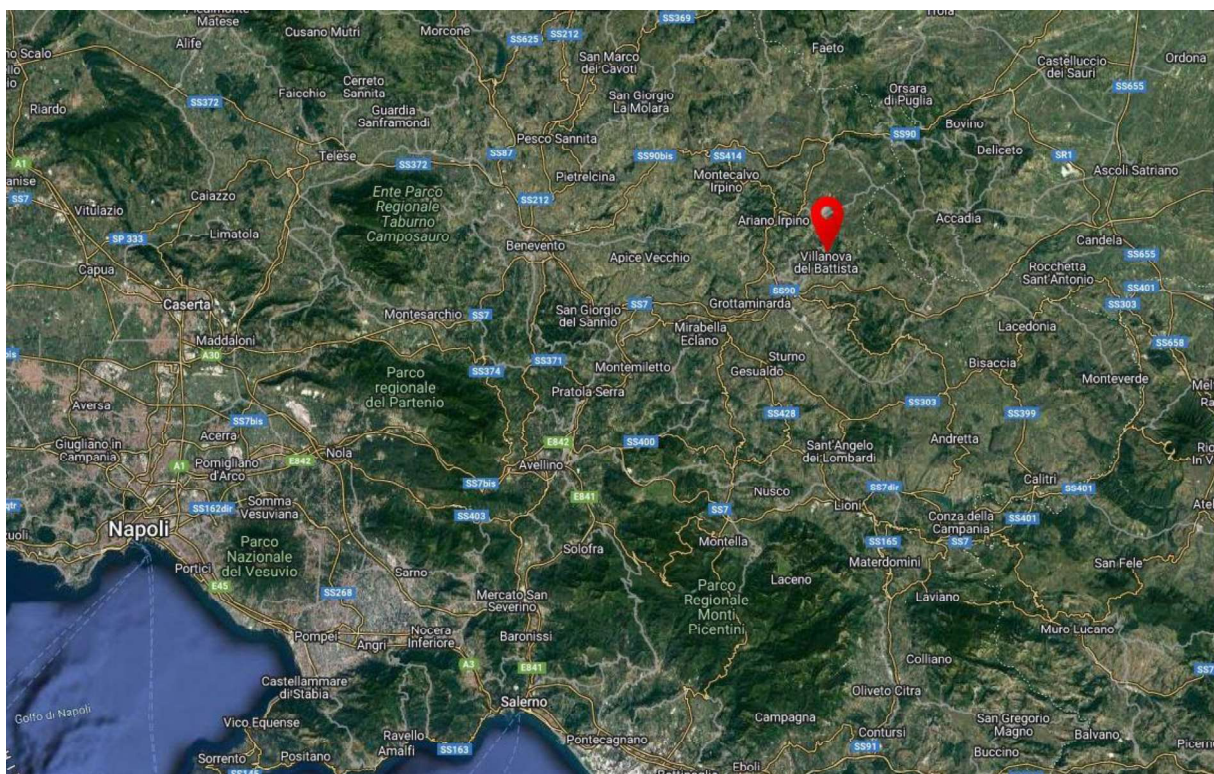
Consistenza: 5,5 Vani

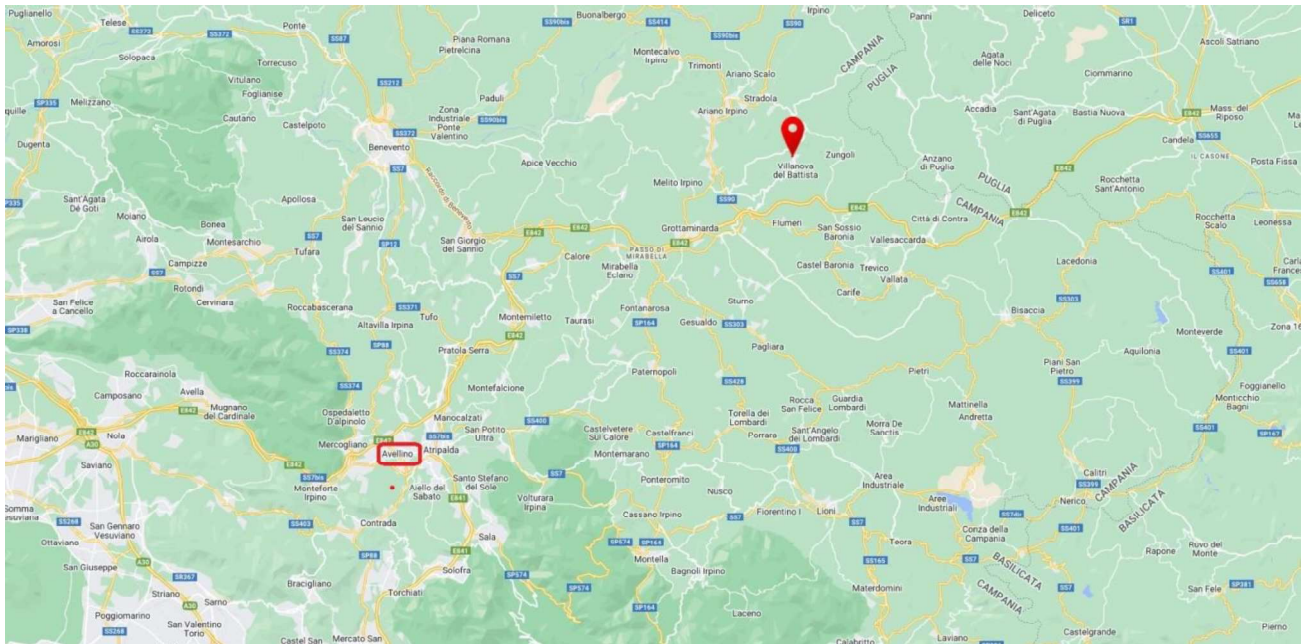
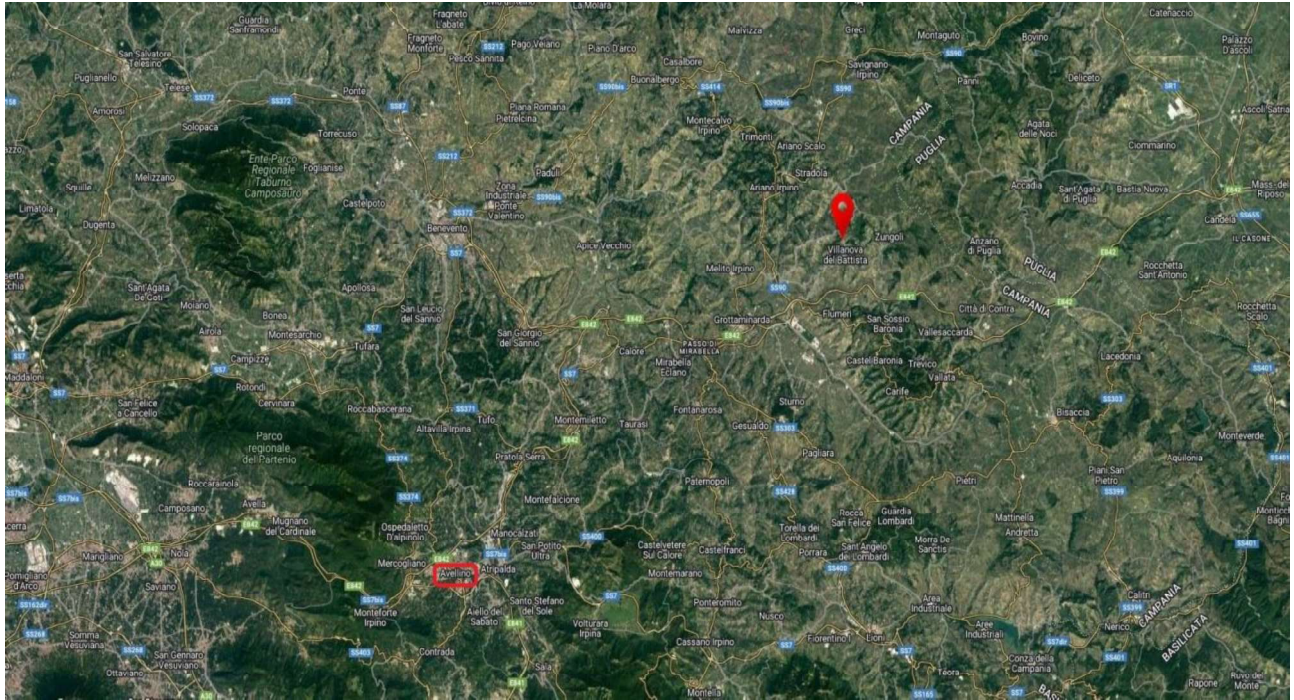
Rendita € : 218,72

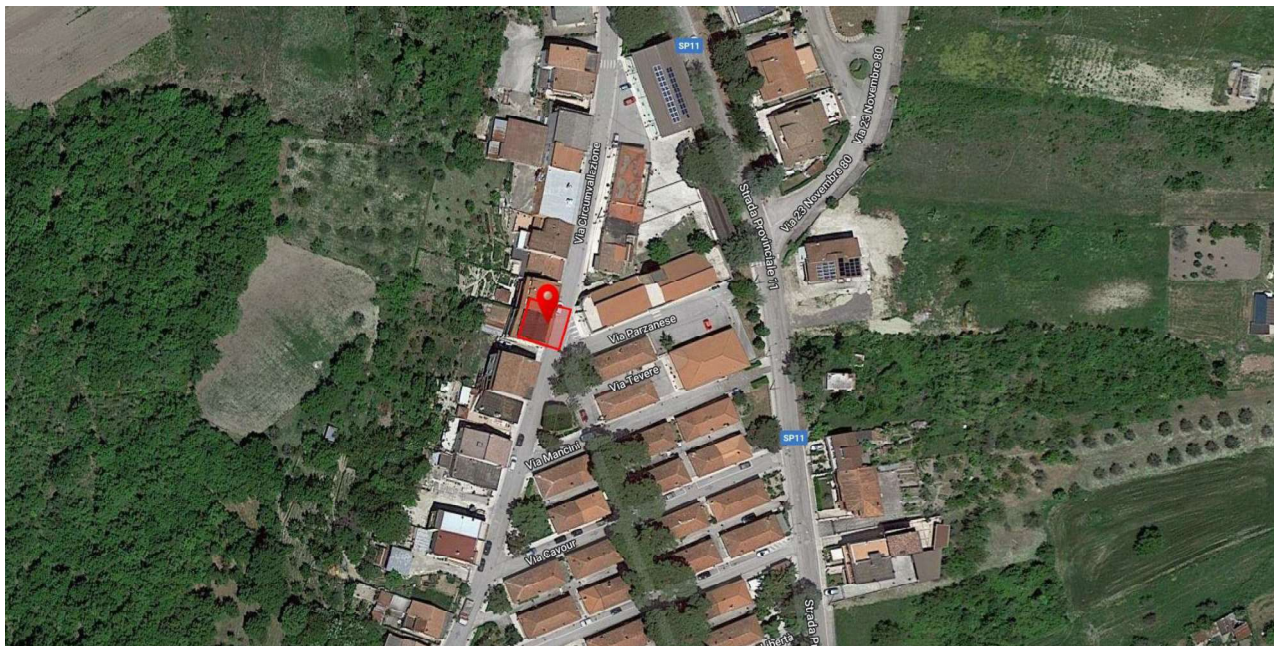
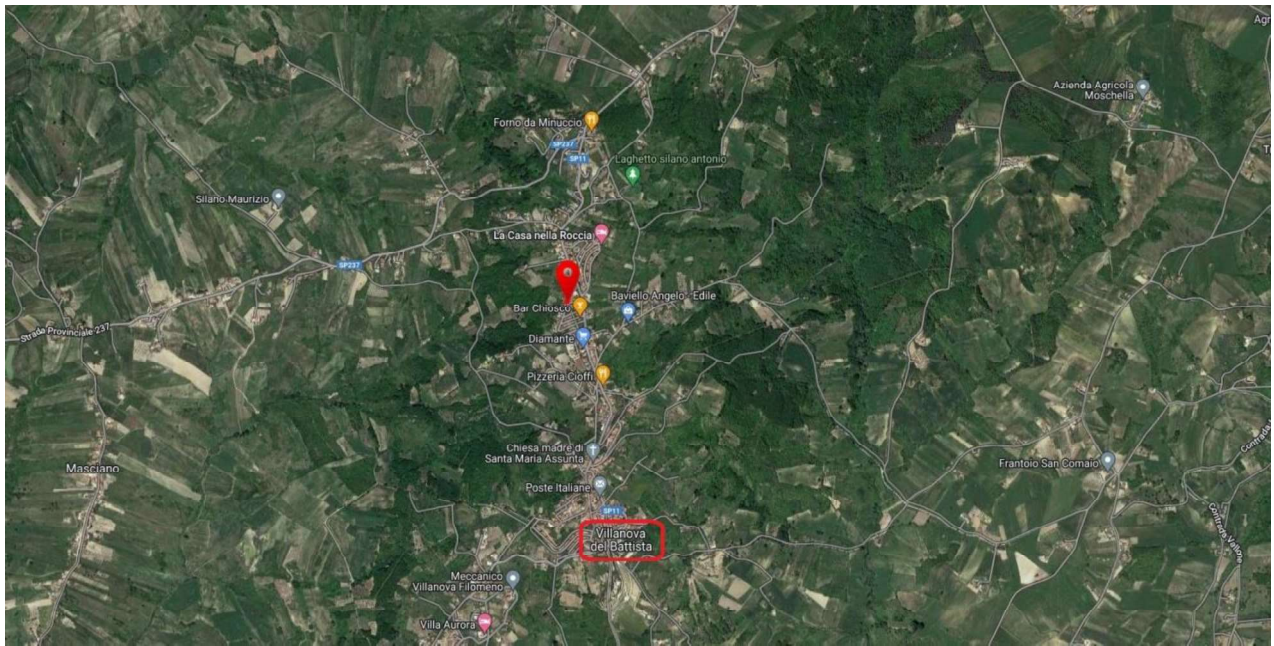
L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41° 12'33.04" 15° 15' 72.97" EST

A seguire si riportano le tavole di inquadramento territoriale dell'area partendo da quello prima regionale e rispetto al capoluogo ed al centro cittadino poi :







Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione del bene è stata ipotizzata la formazione di un unico lotto, formato da un solo corpo di fabbrica :

- **Corpo "A"** comune di Villanova del Battista: C.F: Foglio 1 mappale 871 sub 6 cat. A/4 Classe 3 - vani 5,5
Rendita € 218,72;

Lotto n. 1 (composto dal Corpo "A"):

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione abitativa dislocata tra piano primo e secondo (sottotetto), di tre vani ed accessori.

I beni sono ubicati in agro del Comune di Villanova del Battista (AV) alla Via Circumvallazione 17 G, in catasto al foglio 1 mappale 871 sub. 6.

Lotto n. 1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione abitativa dislocata tra piano primo e secondo (sottotetto), di tre vani ed accessori. I beni sono ubicati in agro del Comune di Villanova del Battista (AV) alla Via Circumvallazione 17 G, in catasto al foglio 1 mappale 871 sub. 6.

Il perimetro di stima identifica una porzione immobiliare con destinazione abitativa dislocata tra piano primo e secondo, parte della maggiore consistenza di un edificio in linea di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato.

L'unità a cui si accede direttamente dalla strada di Via Circumvallazione attraverso una rampa di scala esterna e pianerottolo condominiale, ha l'ingresso posto a sinistra per chi salendo raggiunge il ballatoio comune e si compone di: ingresso/salotto, WC, piccolo disimpegno e Cucina/pranzo al Piano Primo;

disimpegno, due vani letto, bagno e due piccoli ripostigli sottotetto (ubicati uno per camera) al piano secondo (sottotetto);

I due livelli sono collegati a mezzo di scala interna prefabbricata con struttura in metallo e gradini in legno.

Il Complesso che ospita l'unità di indagine, identifica un edificio a pianta rettangolare che si eleva su tre livelli fuori terra (compreso il sottotetto) oltre un piano seminterrato.

La struttura portante dell'intero è in c.a. in opera,

con solai in laterocemento e chiusure con elementi in laterizio. La copertura, sempre in laterocemento, è a doppia falda inclinata, dotata di abbaini, con sovrastante manto di tegole di argilla.

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio, gli intonaci sia interni che esterni sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno con avvolgibili in alluminio.



Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia ed in normale stato manutentivo.

Si precisa che per quanto all'impianto di riscaldamento non sono presenti gli elementi radianti ed inoltre per la produzione di acqua calda risulta presente uno scaldabagno elettrico, nel mentre l'adduzione di gas alla cucina avviene a mezzo bombola posta sotto il piano della stessa; non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti in quanto non risultano attive le forniture ai pubblici servizi in particolare energia elettrica e gas.

Il pianerottolo condominiale di accesso alle scale, protetto con cancelletto e ringhiera metallica affaccia direttamente sulla strada pubblica di via Circumvallazione, lo stesso come il ballatoio al piano primo è pavimentato con mattonelle in clinker.

La scala comune esterna, del tipo a doppia rampa è realizzata in c.a. in opera, è rifinita con lastre di marmo del tipo trani bocciardato con ringhiera in ferro.

In sede di sopralluogo sono stati rilevati vari punti di infiltrazione e/o condensa, nei vani al piano secondo (sottotetto), in particolare in corrispondenza degli abbaini (vedi foto a lato)

L'intero edificio di cui l'unità è parte è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n° 746 (prot. 3429) del 24/11/1993 e successiva concessione in variante n° 870 del 14/08/1995;

- L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.
- L'unità immobiliare oggetto di indagine è censita al C.F. di Avellino al Foglio 1 mappale 871 sub 6

cat. A/4 - classe 3 - consistenza 5,5 vani- Rendita € 218,72;

risulta catastalmente in ditta a:

- 1) _____, nato a ROMA (RM) il _____ C.F. _____ ;
Proprietà per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

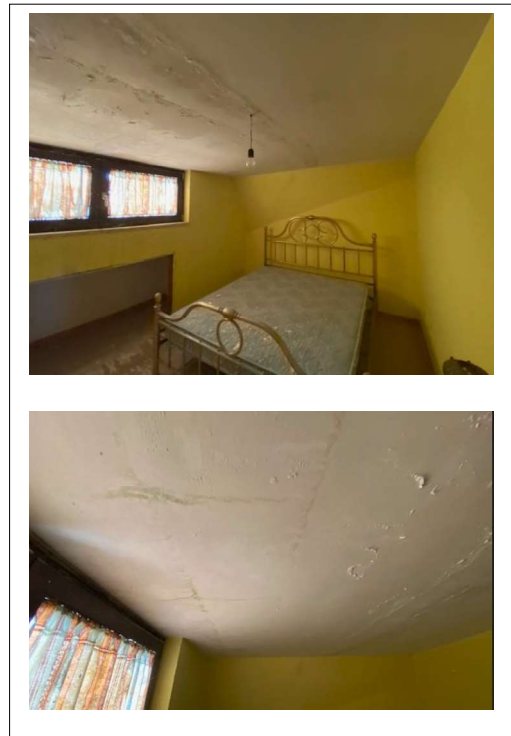
Confini del Corpo "A" :

nord: altra u.i. (sub 7);

est: proiezione su mappale 592;

sud: Proiezione su sub 2;

ovest: scala e pianerottolo condominiale (sub 3).



2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :

Corpo "A" : Fabbricato fg. 1 Mappale 871 sub. 6

2.1 Caratteristiche zona:

Area urbanistica: Zona semicentrale e di recente espansione, posta a nord del centro cittadino. L'area si presenta completamente urbanizzata

Importanti centri limitrofi: **Benevento** Km. 43,0 – **Avellino** a km 55,0
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attrazioni paesaggistiche: L'antica Polcarino, le sue acque e le tre colline, Museo della civiltà contadina ed il museo della transumanza.

Attrazioni storiche: Museo Comunale.

Principali collegamenti pubblici: Autobus- Stazione Ferroviaria
La stazione ferroviaria di Ariano Irpino è situata a c.ca Km 15,5

Lo svincolo autostradale Grottaminarda della E842 è posto a 13,5 Km

Servizi offerti dalla zona: Nelle immediate vicinanze del fabbricato risultano presenti servizi commerciali di vendita al dettaglio e servizi pubblici.

3.0 – STATO DI POSSESSO:

Corpo "A" : Fabbricato fg. 1 Mappale 871 sub. 6

3.1-Stato di possesso "Corpo A":

Le porzioni immobiliari site nel comune di Villanova del Battista (AV), alla via Circumvallazione, catastalmente censite con i seguenti identificativi:

- foglio 01 p.lla 871 subalterno 6 (cat. A/4);

alla data dell'accesso risultavano libere.

4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Corpo "A" : Fabbricato fg. 1 Mappale 871 sub. 6

4.1

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Corpo "A" comune di Villanova del Battista -**
C.F: Foglio 01 mappale 871 sub 6 cat. A/4 Classe 3 Rendita € 218,72;

1. TRASCRIZIONE del 16/09/1998 - Registro Particolare 10624 Registro Generale 12462
Pubblico ufficiale LUISA ROMEI Repertorio 24169 del 18/08/1998
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 18/08/2000 - Registro Particolare 10793 Registro Generale 12558
Pubblico ufficiale PIERLUIGI SAIJA Repertorio 88638/1208 del 27/07/2000
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 01/02/2006 - Registro Particolare 1924 Registro Generale 2541
Pubblico ufficiale MISITI FERNANDO Repertorio 3731/1546 del 19/01/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

4.3

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

- **Corpo "A" comune di Villanova del Battista -**
C.F: Foglio 01 mappale 871 sub 6 cat. A/4 Classe 3 Rendita € 218,72;

1. ISCRIZIONE del 01/02/2006 - Registro Particolare 454 Registro Generale 2542
Pubblico ufficiale MISITI FERNANDO Repertorio 3732/1547 del 19/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 04/04/2008 - Registro Particolare 5293 Registro Generale 7232
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 167 del 25/02/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 14/12/2022 - Registro Particolare 17969 Registro Generale 21255
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3372 del 28/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Corpo "A" : Fabbricato fg. 1 Mappale 871 sub. 6

5.1 Spese di gestione:

- **Identificativo corpo: Corpo "A"** comune di Villanova del Battista (AV) :C.F: Foglio 1 mappale 871 sub 6 cat. A/4 Classe 3 Rendita € 218,72;

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

- IMU: € 337,05 (aliquota 9,10 delibera C.C. n 06 del 24/05/2023)
- TARI: € 200,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

5.1.2 Attestazione Prestazione Energetica -

- Il fabbricato di cui al foglio 1 mappale 871 sub 6 non risultava dotato di attestato energetico.

Il sottoscritto ha provveduto a redigere la Certificazione Energetica.

6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA:

Corpo "A" : Fabbricato fg. 1 Mappale 871 sub. 6

6.1 intestati e relativa provenienza

- **Identificativo corpo: Corpo "A"** comune di Villanova del Battista (AV)
C.F: Foglio 1 mappale 871 sub 6 cat. A/4 Classe 3 Rendita € 218,72;

Situazione degli intestati al 06/08/1998 al 18/08/1998

Provenienza: Costituzione

N.	DATTANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 500/1000 fino al 18/08/1998
2			(99) Da verificare comproprietario per 500/1000 com. leg. con passiva fino al 18/08/1998
3			(99) Da verificare comproprietario per 500/1000 com. leg. con farato fino al 18/08/1998
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 06/08/1998 in atti dal 06/08/1998 (n. A02524.1/1998)	

Situazione degli intestati dal 18/08/1998 al 19/01/2006

Provenienza: Atto di Divisione per Notaio Luisa Romei del 18/08/1998 Rep. 24169

N.	DATTANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 29/09/2005
DATI DERIVANTI DA		Atto del 18/08/1998 Pubblico ufficiale COI. ARIUSSO FR ANCO Sede RONITO (AV) Repertorio n. 2686 - IIR Sede ARIANO IRPINO (AV) Registrazione Volume 166 n. 2461 registrato in data 02/12/1975 - Voltura n. 54276 in atti dal 06/04/1988	

Situazione degli intestati dal 19/01/2006 ad oggi

Provenienza: Atto di Divisione per Notaio Misiti Fernando del 19/01/2006 Rep. 3731 (copia in allegato)

N.	DATTANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/01/2006 Pubblico ufficiale MISITI FERNANDO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3731 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1924.1/2006 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 06/02/2006	

6.1.2 – Identificazione Catastale dei Cespiti

Il bene oggetto di indagine risulta correttamente inserito in mappa e catastalmente identificato con la particella 871 del foglio 1 in agro del comune censuario di Villanova del Battista (AV).



Risulta regolarmente acquisita in data 06/08/1998 con prot A02524.1/1998 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;

a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata dal sottoscritto CTU in data 22/03/2023 con richiesta N. BN0016501/2023.

Data di perfezionazione: 06/08/1998 - Data: 22/03/2023 - N° pratica: B490165012023 - Richiedente: STIGLIANO CLAUDIO - Tema: planimetria in atti

MODULARIO F. 119 - n. 487

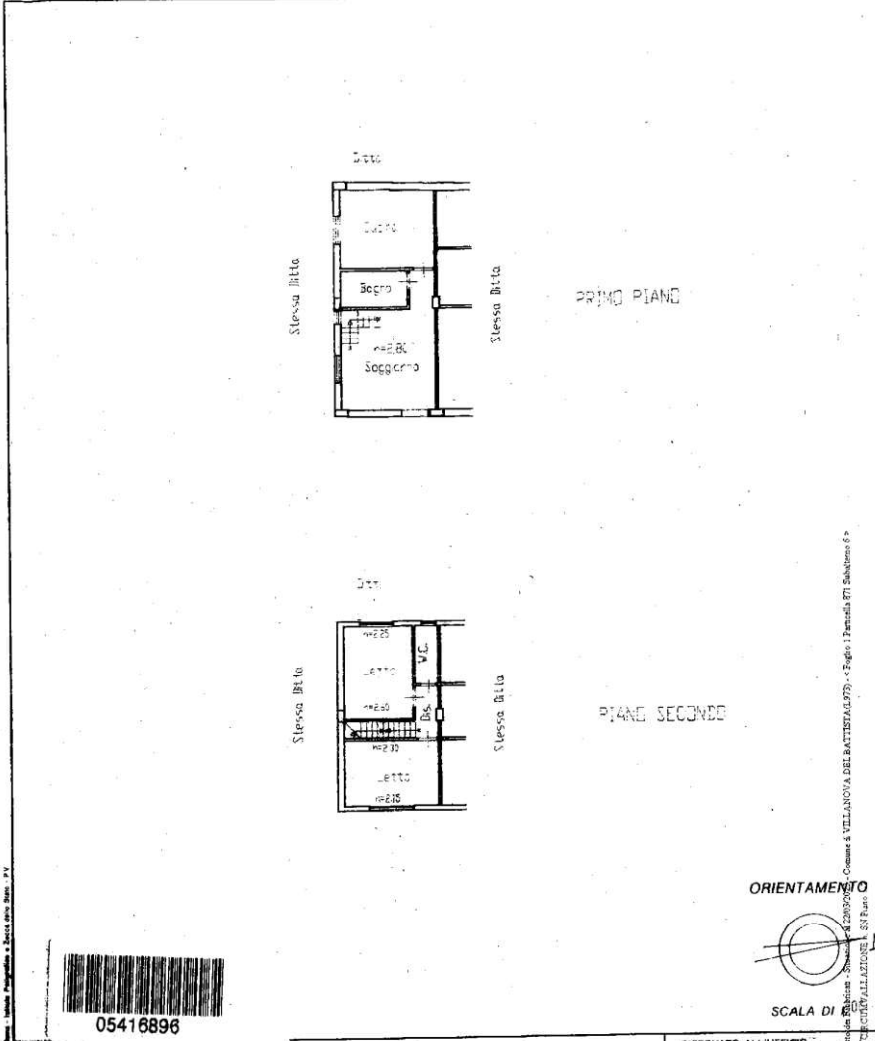


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di VILLANOVA DEL BATTISTA via CIRCONVALLAZIONE civ. SH



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra (cognome e nome)



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data di presenza: 06/08/1998 - Data di perfezionazione: 22/03/2023 - N° pratica: BN0016501/2023 - Richiedente: STIGLIANO CLAUDIO - Ultima planimetria
Formato di acq.: A4(210x297) - Data: 22/03/2023 - Firma

7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':

Fabbricato fg. 1 Mappale 871 sub.6

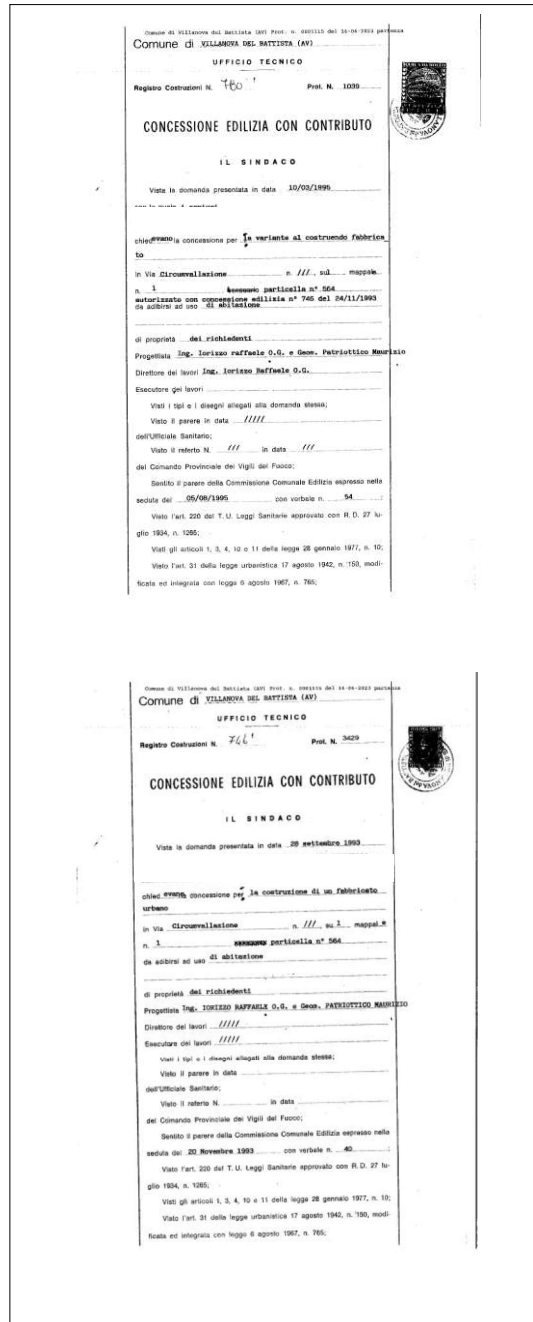
7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico

L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare, è stato edificato in virtù dei i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Villanova del Battista (AV) in data 24/11/1993, Registro Costruzioni N° 746, prot. 3429, inerente gli interventi di "COSTRUZIONE FABBRICATO URBANO;;

- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Villanova del Battista (AV) in data 14/8/1995, Registro Costruzioni N° 780, prot. 1039, inerente gli interventi di " VARIANTE AL COSTRUENDO FABBRICATO" autorizzato con concessione edilizia n° 746 del 24/11/1993.

- L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.



L'area in cui il fabbricato è stato edificato, ricade all'interno del PdiR approvato con Delibera di D.P.G.R.C n 9081 del 20/10/1986.

Il lotto ricade all'interno della Tavola 5 del Pdi R identificato con il lotto di Intervento n. 7.

Per gli indici e le norme si rinvia all' Art. 26 – 9 - 37 delle NTA (vedi allegato)

Strumento urbanistico vigente:	PdiR	<p>verde privato strada pedonale area per attivita' alberghiera ZONA SOTTOPOSTA A P.D.R.</p> <p>DATI URBANISTICI DEI LOTTI</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>CASSONE N° SPORTE</th> <th>SUPERFICIE COBERTA mq</th> <th>N°FRAN</th> <th>H. max. m.</th> <th>VOLUME max. mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>99</td><td>2P</td><td>7,50</td><td>742,50</td></tr> <tr><td>2</td><td>98</td><td>2P</td><td>7,50</td><td>735,00</td></tr> <tr><td>3</td><td>945</td><td>2P</td><td>7,50</td><td>7087,50</td></tr> <tr><td>4</td><td>57</td><td>2P</td><td>7,50</td><td>427,50</td></tr> <tr><td>5</td><td>288</td><td>1P</td><td>4,50</td><td>1296,00</td></tr> <tr><td>6</td><td>99</td><td>2P</td><td>7,50</td><td>742,50</td></tr> <tr><td>7a</td><td>88</td><td>2P</td><td>7,50</td><td>660,00</td></tr> <tr><td>8</td><td>203</td><td>2P</td><td>7,50</td><td>1522,50</td></tr> <tr><td>9</td><td>125</td><td>2P</td><td>7,50</td><td>937,50</td></tr> </tbody> </table>	CASSONE N° SPORTE	SUPERFICIE COBERTA mq	N°FRAN	H. max. m.	VOLUME max. mq	1	99	2P	7,50	742,50	2	98	2P	7,50	735,00	3	945	2P	7,50	7087,50	4	57	2P	7,50	427,50	5	288	1P	4,50	1296,00	6	99	2P	7,50	742,50	7a	88	2P	7,50	660,00	8	203	2P	7,50	1522,50	9	125	2P	7,50	937,50
CASSONE N° SPORTE	SUPERFICIE COBERTA mq		N°FRAN	H. max. m.	VOLUME max. mq																																															
1	99		2P	7,50	742,50																																															
2	98		2P	7,50	735,00																																															
3	945		2P	7,50	7087,50																																															
4	57		2P	7,50	427,50																																															
5	288		1P	4,50	1296,00																																															
6	99		2P	7,50	742,50																																															
7a	88		2P	7,50	660,00																																															
8	203		2P	7,50	1522,50																																															
9	125		2P	7,50	937,50																																															
Piano Regolatore Generale:	I																																																			
Immobile soggetto a convenzione:	NO																																																			
Se si, di che tipo?	/																																																			
Estremi delle convenzioni:	/																																																			
Obblighi derivanti:	/																																																			
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO																																																			
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO																																																			
Se si, di che tipo?																																																				
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO																																																			
Se si, quali?	/																																																			
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi Tabella																																																			
Rapporto di copertura:	vedi Tabella																																																			
Altezza massima ammessa:	vedi Tabella																																																			
Volume massimo ammesso:	vedi Tabella																																																			
Residua potenzialità edificatoria:	NO																																																			
Se si, quanto:	/																																																			
Altro:	/																																																			
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI																																																			
Note:																																																				

7.2 Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al:

Corpo "A" comune di Villanova del Battista (AV)

C.F: Foglio 1 mappale 871 sub 6 cat. A/4 Classe 3 Rendita € 218,72;

risulta CONFORME.

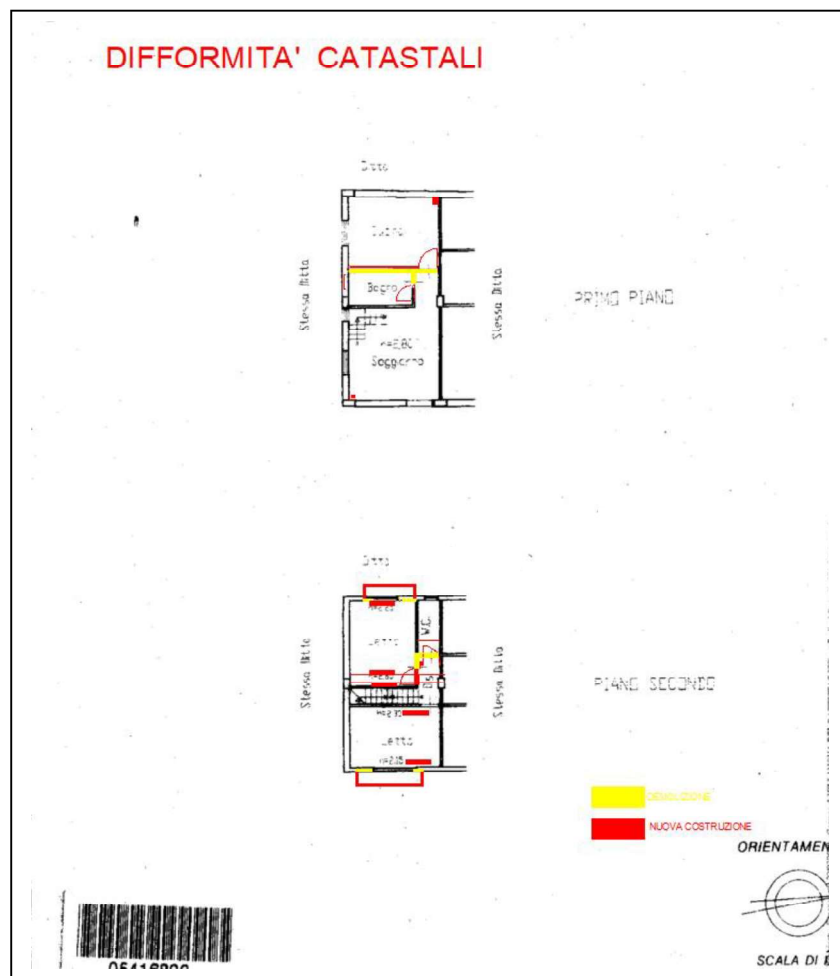
Si rilevano lievi variazioni che non incidono ne sulla rendita ne sulla consistenza catastale;

le difformità consistono in:

- Piano Primo: mancata rappresentazione della finestra nel bagno e lieve traslazione del divisorio di separazione cucina\bagno e della porta di accesso al bagno.
- Piano secondo (sottotetto): lieve traslazione della partizione di separazione bagno\disimpegno e delle porte di accesso al bagno e camera, mancata rappresentazione dei due locali sottotetto (la cui altezza è inferiore a cm 150). Lieve variazione delle altezze interne.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico si valutano i costi di aggiornamento della planimetria catastale con nuova pratica DOCFA, tenendo in debita considerazione anche le conclusioni relative alla conformità urbanistica.

I costi di aggiornamento catastale sono valutati in complessivi € 500,0.



7.3 Conformità Urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico e Rispetto ai titoli assentiti, per l'immobile di cui a:

Corpo "A" comune di Villanova del Battista (AV)

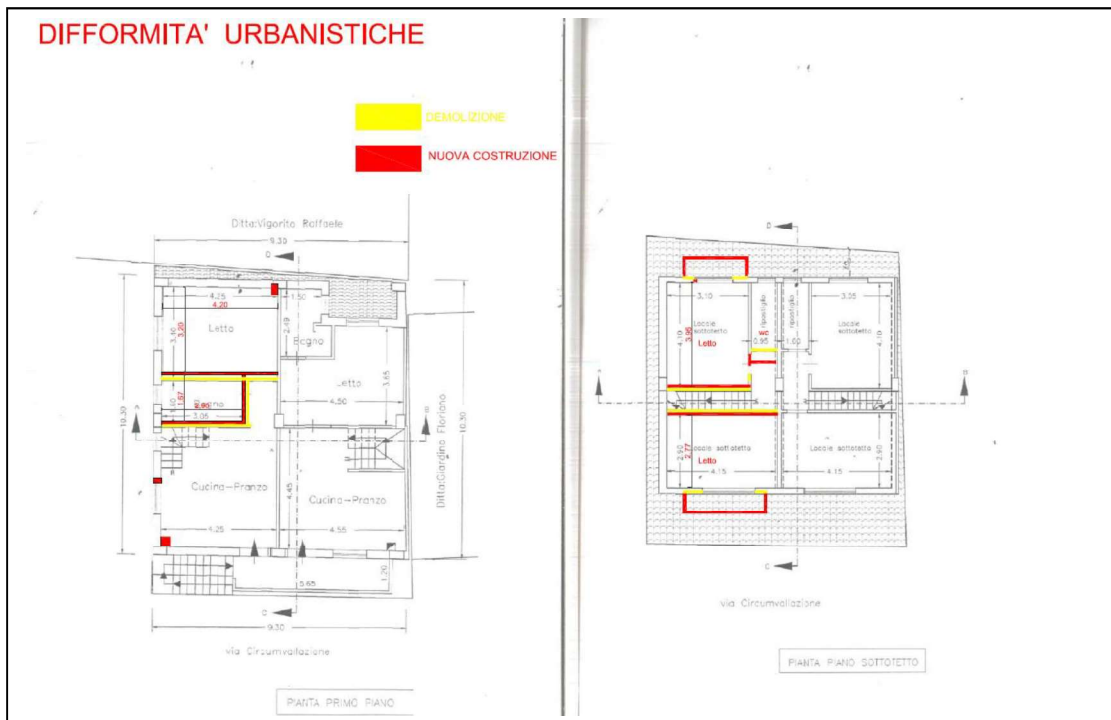
C.F: Foglio 1 mappale 871 sub 6 cat. A/4 Classe 3 Rendita € 218,72;

si dichiara la NON CONFORMITA' dello stato dei luoghi;

Rispetto ai grafici allegati ai titoli assentiti ed in particolare al grafico di cui alla Concessione Edilizia prot. n. 780 del 14/08/1995 si rilevano variazioni consistenti in:

- Piano Primo: lievi traslazione interna delle partizioni; lievi variazioni dimensionali, rientranti in ogni caso nella tolleranza del 2% ;
- Piano sottotetto: cambio della destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione e da ripostiglio a bagno, lieve traslazione delle partizioni interne e realizzazione dei due piccoli locali sottotetto a cui si accede direttamnete dai due vani utilizzati come letto.

Lievi variazioni dimensionali sia in pianta che in altezza, in ogni caso rientranti nell'ordine del 2% previste dalla vigente normativa.

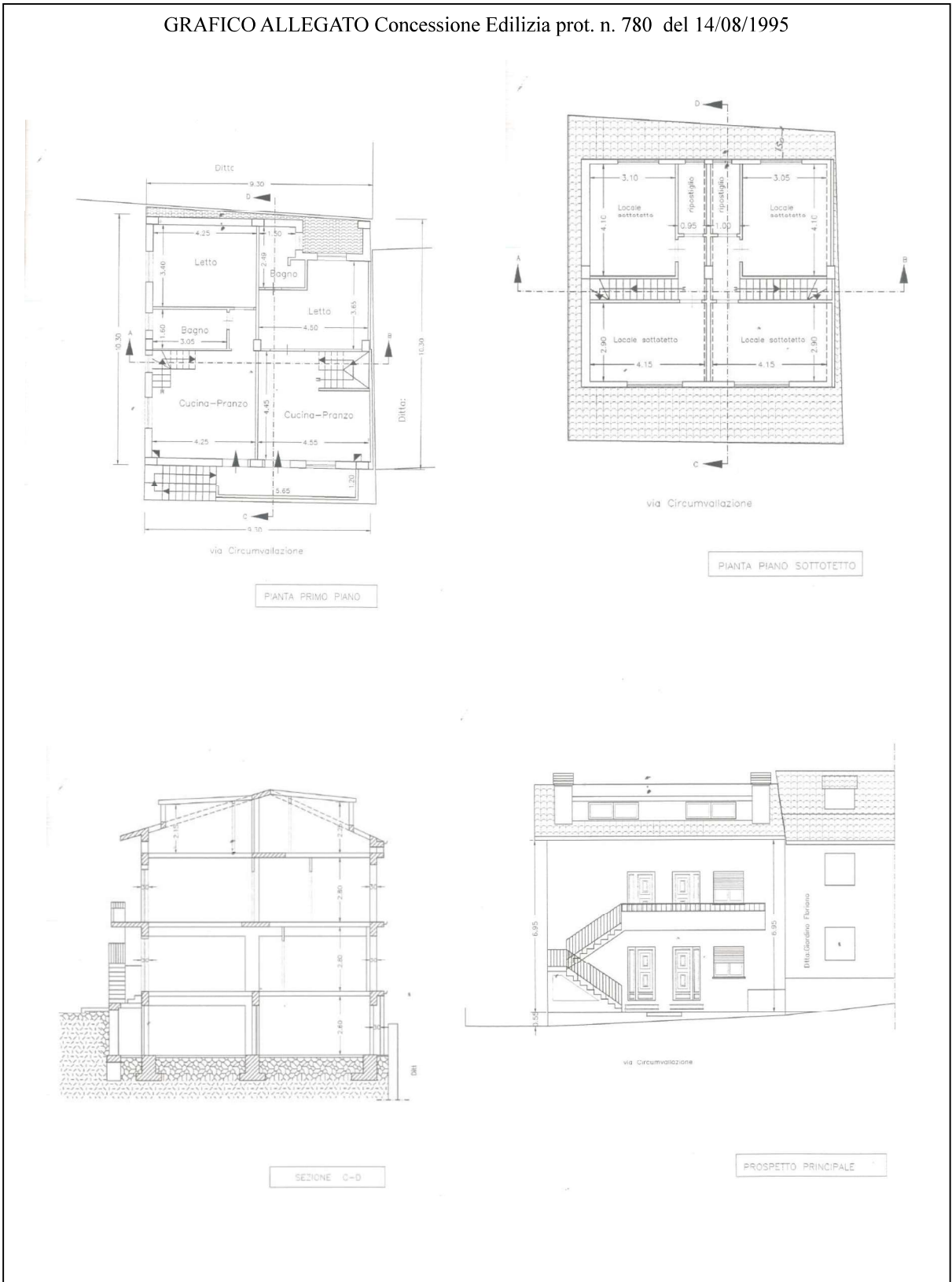


Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, non tutte sanabili, si considerano i seguenti interventi:

- Per quanto al cambio della destinazione uso del sottotetto, si valutano i necessari costi di ripristino con rimozione degli arredi e sanitari, i cui costi si stimano in complessivi € 2.000,00;
- Per quanto alle variazioni interne etc. Si valuta pratica CILA postuma i cui costi comprensivi di sanzioni, sono stimati in complessivi € 2.500,00;

Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 4.500,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 33 par. 9.2.4)

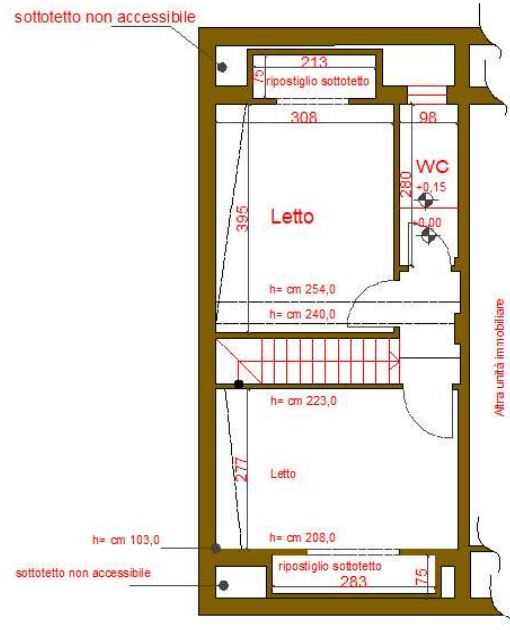
GRAFICO ALLEGATO Concessione Edilizia prot. n. 780 del 14/08/1995



GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO
(sottotetto)

8.0- DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:

Fabbricato fg. 1 Mappale 871 sub.6

8.1 Descrizione:

Lotto1

Il perimetro di stima identifica una porzione immobiliare con destinazione abitativa dislocata tra piano primo e secondo, parte della maggiore consistenza di un edificio in linea di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato.

L'unità a cui si accede direttamente dalla strada Via Circumvallazione attraverso una rampa di scala esterna e pianerottolo condominiale, ha l'ingresso posto a sinistra per chi salendo raggiunge il ballatoio comune e si compone di:

- ingresso/salotto, WC, piccolo disimpegno e Cucina/pranzo al Piano Primo;
- disimpegno, due vani letto, bagno e due piccoli ripostigli sottotetto (ubicati uno per camera) al piano al piano secondo (sottotetto);

I due livelli sono collegati a mezzo di scala con struttura in metallo e gradini in legno.

Il Complesso che ospita l'unità di indagine, identifica un edificio a pianta rettangolare che si eleva su tre livelli fuori terra (compreso il sottotetto) oltre un piano seminterrato.

La struttura portante dell'intero è in c.a. in opera, con solai in laterocemento e chiusure con elementi in laterizio. La copertura, sempre in laterocemento, è a doppia falda inclinata, dotata di abbaini, con sovrastante manto di tegole di argilla.

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio, gli intonaci sia interni che esterni sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno con avvolgibili in alluminio.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia ed in normale stato manutentivo.

Si precisa che per quanto all'impianto di riscaldamento non sono presenti né gli elementi radianti e né la caldaia ed inoltre per la produzione di acqua calda risulta installato uno scaldabagno elettrico, nel mentre l'adduzione di gas alla cucina avviene a mezzo bombola posta sotto il piano della stessa;

non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti in quanto non risultano attive le forniture ai pubblici servizi in particolare energia elettrica e gas.

Il pianerottolo condominiale di accesso alle scale, protetto con cancelletto e ringhiera metallica affaccia direttamente sulla strada pubblica di via Circumvallazione; La scala, a doppia rampa, realizzata in c.a. in opera, è rifinita con lastre di marmo del tipo trani bocciardato con ringhiera in ferro.

In sede di sopralluogo si rilevano al piano secondo (sottotetto) punti di infiltrazione e/o condensa. Per tali problematiche si valutano i necessari costi per l'attuazione degli interventi di risanamento stimati secondo le correnti valutazioni del locale mercato, in complessivi € 1.500,00.

8.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Struttura Verticale: Telaio in c.a. in Opera - solai in laterocemento – Copertura in laterocemento;

Chiusure: in laterizio con finitura con intonaco liscio e tinteggiatura

Condizioni: sufficienti

Porta di ingresso



Portoncino in metallo e vetro

Condizioni: normali

Infissi esterni:



infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in legno;
condizioni: funzionanti ed in normale stato.

Protezione: Avvolgibile in alluminio con cassonetto in legno.



Condizioni: funzionanti ed in normale stato.

Infissi interni:



tipologia: ante a battente;
materiale: tamburate con struttura in legno..

Rivestimento zona cottura



mattonelle in ceramica dimensioni cm.20*20, posate a colla;

condizioni: Normali.



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ;

Condizioni : Normali

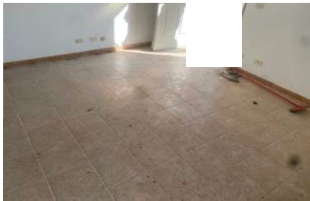
Pavimento e rivestimento bagni:



pavimentazione realizzato con piastrelle posate a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

condizioni: Sufficienti.

Pavimentazione interna



pavimentazione realizzato con piastrelle i gres porcellanato 33x33 posate a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

condizioni: Normali

Divisori non portanti:



tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

Impianti:

Impianto Elettrico:



Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.

Conformità e condizioni: non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato reperito alcun certificato di conformità.

Citofonico:

Non presente.

Gas:



impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato con bombola gpl.

Conformità e condizioni: non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato reperito alcun certificato di conformità.

Impianto acqua calda



impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.

Presenza di Scaldabagno alimentato ad energia elettrica.

Conformità e condizioni: non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato reperito alcun certificato di conformità.

Allarme:

assente

Idrico:



impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Termico:



Impianto termico predisposto ma privo di corpi radianti e di caldaia.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Climatizzazione:

assente

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato manutentivo.

9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :

Fabbricato fg.1 Mappale 871 sub. 6

9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:**IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO
LOTTO N. 1****CORPO "A" - comune di Villanova del battista : C.F. Foglio 1 mappale 871 sub 6 cat. A/4;****LOTTO 1 - Corpo A - Immobile in Villanova del Battista Fg 1 mappale 871 sub 6**

N. ordine	Corpo- Piano -Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "A" Mappale 871-P1 - Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	48,00	1,00	48,00
2	Corpo "A" Mappale 871-P2 - sottotetto	Sup. Lorda Pavimento	40,00	0,50	20,00
	superficie Rilevata		88,00		
	Totale superficie commerciale mq			Sup. Comm. immobili	68,00

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto a quanto urbanisticamente assentito.

9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9. 2.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona semicentrale del Comune di Villanova del Battista.

La zona risulta dotata della urbanizzazione primaria e secondaria;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 15,5 Km, quella di Ariano Irpino.

Esso è facilmente accessibile ed ha una discreta ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.


Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona , è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, questa analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Indagini di mercato





Homepal
via sanora 97
Milano (MI)

Tel. +390341071883

Casa indipendente in Vendita
Contrada Piscioi Villanova del Battista (AV)

€ 80.000
Riferimento: 303791


Locali: +5
Riscaldamento: Autonomo
Giardino: Nessuno


Bagni: 2
Cucina: Abitabile
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 160 m²
Totale piani: 1

Classe energetica ▶

Descrizione: RIF. 303791 - Prova la Video Visita di Homepal al telefono, direttamente con il proprietario Casa in campagna in vendita di 150mq su due livelli con 2000 mq circa recintato sito a Zungoli contrada Piscioi il fabbricato è del 1990 in buono stato composto da Piano sup. porfico, soggiorno, cucina nuova con termocamino, 2 camere da letto, bagno, infissi nuovi. Piano inf. cucina contadina, deposito, cantina e garage e...







Elite Immobiliare di Moschella
Via S. Tomaso 58
Avellino (AV)

Tel. +390825078485
Fax. 0825079485

Villetta a schiera in Vendita
Via pulcherino Villanova del Battista (AV)

€ 150.000
Riferimento: 9036RV15618

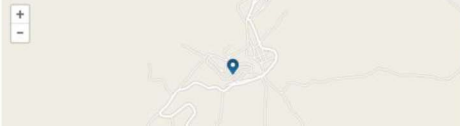



Locali: 4
Riscaldamento: Autonomo
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Bagni: 2
Cucina: Abitabile

Superficie: 216 m²
Giardino: Privato

Descrizione: Villetta con Giardino Già ardeata: il Tuo Ritaglio Benfatto! Vieni a scoprire il nostro gioiello nascosto: una bellissima villetta con giardino, pronta ad accoglierti con tutto il suo splendore. Situata in un tranquillo quartiere residenziale di Villanova del Battista (AV), questa villetta è un vero e proprio paradiso abitativo. Con una disposizione su due livelli, ti offre il massimo spazio e comfort. Al piano...



Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo 500,0 €/mq (richiesta € 80.000 – immobile di mq 160,0 di superficie commerciale lorda),

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/97699984/>

fino ad un massimo di 694,0 €/mq (richiesta € 150.000 – immobile di mq 216,0 di superficie commerciale lorda), Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/99240174/> con una richiesta media pari ad €/mq 597,00.

Le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2022, relative alla zona B1/Centrale/CENTRO URBANO restituiscono per abitazioni DI TIPO ECONOMICO in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 520,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 610,0 €/mq (media €/mq 565,0) –



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: VILLANOVA DEL BATTISTA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

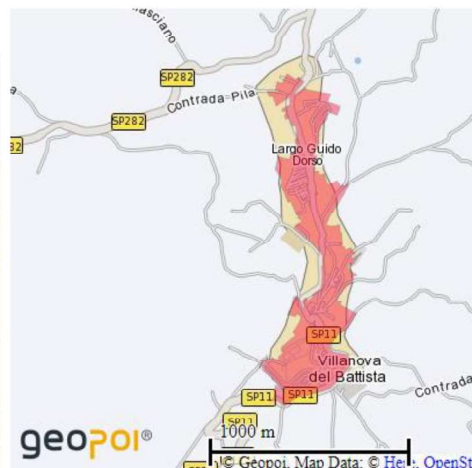
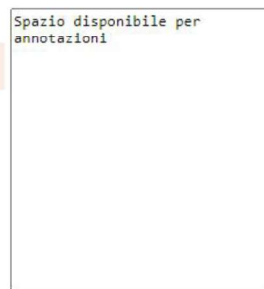
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	480	580	L	1,9	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	580	680	L	2,3	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	520	610	L	2	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	410	520	L	1,6	2,1	L
Box	Normale	285	390	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	Ottimo	630	730	L	2,5	3	L
Ville e Villini	Normale	520	630	L	2,1	2,6	L

Stampa

Legenda



9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO,
 Ufficio del registro di AVELLINO, Ufficio tecnico del comune di Villanova del Battista (AV), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Villanova del Battista (AV).

In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva per immobili nella stessa zona quotazioni di offerte variabili tra un minimo 500,0 €/mq (richiesta € 80.000 – immobile di mq 160,0 di superficie commerciale lorda), Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/97699984/> fino ad un massimo di 694,0 €/mq (richiesta € 150.000 – immobile di mq 216,0 di superficie commerciale lorda), Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/99240174/> con una richiesta media pari ad €/mq 597,00.

Considerando lo stato di *finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto*, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 600,00.

9.2.3 Valutazione corpi:

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	Corpo "A"	68,00	600,00	40800,00
2					0,00
	Totale Valore "LOTTO 1"				40800,00

9.2.4. Valutazione del Lotto Proposto:

LOTTO N. 1

CORPO "A" comune di Villanova del battista (AV) : C.F. Foglio 1 mappale 871 sub60 cat. A/4;

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	Corpo "A"	68,00	600,00	40800,00
2					0,00
	Totale Valore "LOTTO 1"				40800,00

9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

CORPO "A" - comune di Villanova del battista (AV) : C.F. Foglio 1 mappale 871 sub60 cat. A/4;

Lotto 1					
N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per Difformità catastali €	Difformità urbanistiche € 4500 e infiltrazioni € 1500 €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	Corpo A	40800	500,00	6000,00	34300,00
2					
	TOTALE DECURTAZIONI		500,00	6000,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"				34300,00

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

1. **RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA** € 4.500,00
2. **RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE** € 500,00
3. **RIDUZIONE PREZZO PER Vizi etc. – Interventi di impermeabilizzazione tetto** € 1.500,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

.....VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € **34.300,00**

9.4. CONCLUSIONI LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di una porzione abitativa dislocata tra piano primo e secondo (sottotetto), di tre vani ed accessori. I beni sono ubicati in agro del Comune di Villanova del Battista (AV) alla Via Circumvallazione 17 G., in catasto al foglio 1 pat.IIa 871 sub. 6.

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente censito con i seguenti identificativi

C.F.

1) Comune censuario di Villanova del Battista (AV)

C.F. Foglio 1 mappale 871 sub 6 cat. A/4, classe 3, Consistenza 5,5 Vani, rendita € 218,72

L'immobile di cui al mappale sopra richiamato risulta in ditta a :

1) ;
Proprietà 1/1 bene personale;

- **Conformità catastale:**

Per l'immobile di cui alla p.IIa 871 sub. 6 Fg. 1 si dichiara la conformità Catastale:

Si rilevano lievi variazioni che non incidono né sulla rendita che sulla consistenza catastale;

le variazioni consistono in:

- Piano Primo: mancata rappresentazione della finestra nel bagno e lieve traslazione del divisorio di separazione cucina\bagno e della porta di accesso al bagno.

- Piano secondo (sottotetto): lieve traslazione della partizione di separazione bagno\disimpegno e delle porte di accesso al bagno e camera, mancata rappresentazione dei due locali sottotetto (la cui altezza è inferiore a cm 150). Lieve variazione delle altezze interne.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico si valutano i costi di regolarizzazione catastale con redazione di pratica DOCFA in complessivi € 500,0.

- **Conformità urbanistica:**

Per l'immobile di cui alla p.IIa 871 sub. 6 Fg. 1 Non si dichiara la conformità Catastale:

Rispetto ai grafici allegati ai titoli assentiti ed in particolare al grafico di cui alla Concessione Edilizia prot. n. 780 del 14/08/1995 si rilevano variazioni consistenti in:

- Piano Primo: lievi traslazione interna delle partizioni; lieve variazione delle dimensioni, in ogni caso tutte rientranti nella tolleranza del 2% ;
- Piano sottotetto: cambio della destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione e da ripostiglio a bagno;
lieve traslazione delle partizioni interne e realizzazione dei due piccoli locali sottotetto a cui si accede direttamente dai due vani.
Lieve variazioni dimensionali sia in pianta che in altezza, in ogni caso rientranti nell'ordine del 2% previste dalla vigente normativa.

Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, non tutte sanabili, si considerano i seguenti interventi:

- Per quanto al cambio della destinazione uso del sottotetto, si valutano i necessari costi di ripristino con rimozione degli arredi e sanitari, i cui costi si stimano in complessivi € 2.000,00;
- Per quanto alle variazioni interne etc. Si valuta pratica CILA postuma i cui costi comprensivi di sanzioni sono stimati in complessivi € 2.500,00;

Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 4.500,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 33 par. 9.2.4)

- **AGIBILITA'**: Per il bene di cui al foglio 1 particella 871 sub. 6, non risulta presente il Certificato di Agibilità;
- **IMPIANTI**: Il bene di cui al foglio 1 particella 871 sub.6, risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico), realizzati sottotraccia non tutti funzionanti; Non sono stati prodotti i certificati di conformità; L'impianto di riscaldamento risulta predisposto ma privo di corpi scaldanti e di caldaia.
- **APE**: il fabbricato di cui al foglio 1 particella 871 sub. 6 non risultava dotato di attestato energetico; il sottoscritto ha provveduto alla redazione dello stesso;
- **POSSESSO**: L'immobile oggetto di esecuzione è libero.
- **LOTTO DI VENDITA**: Ai fini della vendita è stato formato unico Lotto identificato con il "**LOTTO 1**";

10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEL LOTTO

LOTTO N° 1			
PREZZO BASE D'ASTA € 34.300,00			
Piena proprietà di una porzione abitativa dislocata tra piano primo e secondo (sottotetto), di tre vani ed accessori. I beni sono ubicati in agro del Comune di Villanova del Battista (AV) alla Via Circumvallazione 17 G, in catasto al foglio 1 mappale 871 sub. 6.			
UBICAZIONE:	Comune di Villanova del battista (AV) via Circumvallazione.		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: - foglio 1 p.la 871 subalterno 6 (A/4); -		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione nato a Roma (RM) il	Quota di possesso proprietà 1/1 bene personale	Valore quota € € 31.000,00
TIPOLOGIA BENI:	Piena proprietà di una porzione abitativa dislocata tra piano primo e secondo (sottotetto).	SUPERFICIE COMMERCIALE residenziale	Mq 68,00
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocata tra piano primo e secondo, parte della maggiore consistenza di un edificio in linea di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato. L'unità a cui si accede direttamente dalla strada Via Circumvallazione attraverso rampa di scala esterna e pianerottolo condominiale, ha l'ingresso posto subito a sinistra per chi salendo raggiunge il ballatoio comune e si compone di: ingresso/salotto, WC, piccolo disimpegno e cucina/pranzo al Piano Primo; disimpegno, due vani letto, bagno e due piccoli ripostigli (uno per camera) al piano secondo (sottotetto); I due livelli sono collegati a mezzo di scala interna prefabbricata con struttura in metallo e gradini in legno. Il Complesso che ospita l'unità, identifica un edificio a pianta rettangolare che si eleva su tre livelli fuori terra (compreso il sottotetto) oltre un piano seminterrato. La struttura portante dell'intero è in c.a. in opera, con solai in laterocemento e chiusure con elementi in laterizio. La copertura, sempre in laterocemento, è a doppia falda inclinata, dotata di abbaini, con sovrastante manto di tegole. Le partizioni interne sono realizzate in laterizio, gli intonaci sia interni che esterni sono del tipo civile rifiniti con tinteggiatura. Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno con avvolgibili in alluminio. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia ed in normale stato manutentivo. Si precisa che per quanto all'impianto di riscaldamento non sono presenti gli elementi radianti ed inoltre per la produzione di acqua calda risulta presente uno scaldabagno elettrico, nel mentre l'adduzione di gas alla cucina avviene a mezzo bombola posta sotto il piano della stessa; non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti in quanto non risultano attive le forniture ai pubblici servizi in particolare energia elettrica e gas. In sede di sopralluogo, al piano secondo (sottotetto), sono presenti vari punti di infiltrazione e/o condensa, in particolare in corrispondenza degli abbaini.</p>		

Conformità Catastale:	<p><u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></p> <p>Si rilevano lievi variazioni che non incidono ne sulla rendita che sulla consistenza catastale;</p> <p>le variazioni consistono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano Primo: mancata rappresentazione della finestra nel bagno e lieve traslazione del divisorio di separazione cucina\bagno e della porta di accesso al bagno. - Piano secondo (sottotetto): lieve traslazione della partizione di separazione bagno\disimpegno e delle porte di accesso al bango e camera, mancata rappresentazione dei due locali sottotetto (la cui altezza è inferiore a cm 150). Lieve variazione delle altezze interne.
Conformità urbanistica:	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></p> <p>Dalle indagini condotte si rileva che l'intero edificio di cui l'unità è parte è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n° 746 (prot. 3429) del 24/11/1993 e successiva concessione in variante n° 870 del 14/08/1995;</p> <p>L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.</p> <p>Rispetto ai grafici allegati ai titoli assentiti ed in particolare al grafico di cui alla Concessione Edilizia prot. n. 780 del 14/08/1995 si rilevano variazioni consistenti in:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Piano Primo: lievi traslazione interna delle partizioni interne; lieve variazione delle dimensioni, in ogni caso tutte rientranti nella tolleranza del 2% previste dalla vigente normativa in materia; -Piano sottotetto: cambio della destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione e da ripostiglio a bagno; lieve traslazione delle partizioni interne e realizzazione dei due piccoli locali sottotetto a cui si accede direttamente dalle due camere da letto. Lievi variazioni dimensionali sia in pianta che in altezza, in ogni caso rientranti nell'ordine del 2% previste dalla vigente normativa in materia. <p>Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica", si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica ove possibile; ove non ricorrono le condizioni di sanabilità si valutano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi .</p>
Confini del lotto:	<p>nord: altra u.i. (sub 7);</p> <p>est: proiezione su mappale 592;</p> <p>sud: Proiezione su sub 2;</p> <p>ovest: scala e pianerottolo condominiale (sub 3).</p>
APE:	<p>L'immobile di cui al foglio 01 mappale 871 sub 6 non risultava dotato di attestato energetico. Il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'APE</p>
Possesso:	<p>La porzione immobiliare oggetto di esecuzione risulta libera</p>
Accesso alla proprietà :	<p>All'immobile, si accede direttamente dalla strada pubblica Via Circumvallazione.</p>
Divisibilità :	<p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile.</p>
Note :	<p>Al piano secondo (sottotetto), sono presenti vari punti di infiltrazione e\o condensa, in particolare in corrispondenza degli abbaini. Si valutano i costi, stimati secondo i correnti prezzi locali, per la esecuzione dei necessari interventi di risoluzione del problema.</p>

11.0 DICHIARAZIONI FINALI

1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

La valutazione è stata elaborata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 07/10/2023

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 30/10/2023

3) Indipendenza e conflitti di interesse

Si Conferma che il sottoscritto dispone di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

Confermo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica *REV con certificato REV-IT/IsIVI/2021/16* e certificazione *UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)*

Il sottoscritto non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- Allegato n. 1: Titolarità
- Allegato n. 2: Catasto;
- Allegato n. 3: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n. 4: Rilievo Fotografico;
- Allegato n. 5: Rilievo dei Luoghi;
- Allegato n. 6: Urbanistica;
- Allegato n. 7: APE;
- Allegato n. 8: Indagini Mercato;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo Spettabile Tribunale, Tanto in assolvimento dell' incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

21/11/2023

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

