

# Tribunale di Benevento

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **12/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle Esecuzioni:  
**dott.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Beni in AIROLA (Bn)

- **Lotto 01 - Locale magazzino \_ part. 1744 sub 17**
- **Lotto 02 - Locale magazzino \_ part. 1744 sub 18**
- **Lotto 03 - Locale magazzino \_ part. 1744 sub 20**

Esperto alla stima: arch. Rosanna Lorusso  
Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Benevento al n° 268

[REDACTED]

viale Mellusi n° 51 – 82100 Benevento

e mail : [arch.rosannalorusso@gmail.com](mailto:arch.rosannalorusso@gmail.com)  
pec: [rosanna.lorusso2@archiworldpec.it](mailto:rosanna.lorusso2@archiworldpec.it)

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** via Lavatoio snc - Airola (BN) - 82011**Lotto:** 01 - Locale magazzino \_ part. 1744 sub 17**Corpo:** Locale sub 17**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

foglio 5, particella 1744, subalterno 17,  
 indirizzo via Lavatoio, piano S1, comune Airola,  
 categoria C/6, classe 1, consistenza mq 215, superficie mq 234, rendita € 410,84

**Lotto:** 02 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 18**Corpo:** Locale sub 18**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

foglio 5, particella 1744, subalterno 18,  
 indirizzo via Lavatoio, piano S1, comune Airola,  
 categoria C/6, classe 1, consistenza mq 187, superficie mq 203, rendita € 357,34

**Lotto:** 03 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 20**Corpo:** Locale sub 20**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 5, particella 1744, subalterno 20,  
 indirizzo via Lavatoio, piano S1, comune Airola,  
 categoria C/2, classe 1, consistenza mq 156, superficie 172, rendita € 281,99

**2. Stato di possesso****Bene:** via Lavatoio snc - Airola (BN) - 82011**Lotto:** 01 - Locale magazzino \_ part. 1744 sub 17**Corpo:** Locale sub 17**Possesso:**

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2019 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

**Note:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



Registrato a Agenzia delle Entrate\_ Direzione Provinciale di CASERTA\_ Ufficio Territoriale Aversa il 21/01/2019 ai nn.TEG19T006241000AA

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/05/2025

**Lotto: 02** - Locale magazzino \_part. 1744 sub 18

**Corpo:** Locale sub 18

**Possesso:**

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2019 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note:

[REDACTED]

Registrato a Agenzia delle Entrate\_ Direzione Provinciale di CASERTA\_ Ufficio Territoriale Aversa il 21/01/2019 ai nn.TEG19T006241000AA

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/05/2025

**Lotto: 03** - Locale magazzino \_part. 1744 sub 20

**Corpo:** Locale sub 20

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Lavatoio snc - Airola (BN) - 82011

**Lotto: 01** - Locale magazzino \_part. 1744 sub 17

**Corpo:** Locale sub 17

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto: 02** - Locale magazzino \_part. 1744 sub 18

**Corpo:** Locale sub 18

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto: 03** - Locale magazzino \_part. 1744 sub 20

**Corpo:** Locale sub 20

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Lavatoio snc - Airola (BN) - 82011



**Lotto:** 01 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 17

**Corpo:** Locale sub 17

**Creditori Iscritti:** ██████████

**Lotto:** 02 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 18

**Corpo:** Locale sub 18

**Creditori Iscritti:** ██████████

**Lotto:** 03 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 20

**Corpo:** Locale sub 20

**Creditori Iscritti:** ██████████

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Lavatoio snc - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 01 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 17

**Corpo:** Locale sub 17

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 02 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 18

**Corpo:** Locale sub 18

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 03 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 20

**Corpo:** Locale sub 20

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Lavatoio snc - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 01 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 17

**Corpo:** Locale sub 17

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 02 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 18

**Corpo:** Locale sub 18

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 03 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 20

**Corpo:** Locale sub 20

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Lavatoio snc - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 01 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 17

**Corpo:** Locale sub 17

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 02 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 18

---

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**Corpo:** Locale sub 18  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 03 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 20

**Corpo:** Locale sub 20  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Lavatoio snc - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 01 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 17

**Valore complessivo intero:** € 94.680,00

- **detratto delle spese per la regolizzazione il valore complessivo è pari a € 93.530,00**

**Lotto:** 02 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 18

**Valore complessivo intero:** € 58.820,00

- **detratto delle spese per la regolizzazione il valore complessivo è pari a € 55.270,00**

**Lotto:** 03 - Locale magazzino \_part. 1744 sub 20

**Valore complessivo intero:** € 53.120,00

- **detratto delle spese per la regolizzazione il valore complessivo è pari a € 51.970,00**



Beni in **Airola (BN)**  
Località/Frazione  
via Lavatoio snc

**Lotto: 01****Locale magazzino \_ part. 1744 sub 17**

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: Locale sub 17.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Lavatoio snc**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]

foglio 5, particella 1744, subalterno 17, indirizzo via Lavatoio, piano S1

comune Airola, categoria C/6, classe 1,

consistenza mq 215, superficie mq 234, rendita € 410,84

Derivante da: variazione del 09/11/2015 \_ Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini:

fronte nord- ovest part.1744 sub 18

fronte nord- est part. 1735 (strada)

fronte ovest / sud ovest part. 1744 sub 16

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale agli atti è del 2010 e non riporta le modifiche interne e cambio di categoria catastale assentita con i titoli abilitativi, quali SCIA n 49 del 2011 e Comunicazione fine lavori con SCIA per piccole variazioni interne (rispetto alla SCIA n 49/2011) del 2012.

Non risultano rappresentati sulla planimetria catastale le aperture d'ingresso al locale e i muri divisorii interni, oltre lo spostamento parziale del muro che delimita il sub in oggetto dal confinante sub 18, presenti nello stato di fatto e riportati nei grafici del progetto relativi ai sopra citati titoli abilitativi.

Regolarizzabili mediante:

deposito di variazione planimetria catastale per difformità;

Descrizione delle opere da sanare:

inserimento muri divisorii e aperture d'ingresso al locale, spostamento del muro divisorio con l'adiacente sub 18 ,cambio categoria catastale

spese per il tecnico abilitato - redazione aggiornamento planimetria catastale: € 1.100,00

pratica docfa : € 50,00

Oneri Totali: **€ 1.150,00**

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

Note:

Si precisa che il cambio di categoria, dal punto di vista edilizio, è già stato comunicato al Comune di Airola nella "Comunicazione fine lavori con SCIA per piccole variazioni interne" del 2012. Inoltre si evidenzia che gli importi indicati quali "Oneri di regolarizzazione" sono da intendersi comunque indicativi.

Gli stessi potrebbero cambiare a causa di eventuali variazioni degli oneri stessi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il locale è ubicato al piano seminterrato di un complesso immobiliare posizionato nell'area urbana all'ingresso del centro abitato del comune di Airola, proveniente dalla strada provinciale 84. L'area, dove è ubicato il complesso, è caratterizzata dalla presenza di diverse attività commerciali, oltre che residenziali e dista dal corso principale del paese circa 1 km.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:**

Scuole dell'infanzia, primaria, secondaria, licei, farmacia, Ufficio postale, Banche, Attività commerciali di generi vari

**Caratteristiche zone limitrofe:**

residenziali e commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Benevento, Caserta, Napoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gruppo montuoso del Taburno e del Partenio.

**Attrazioni storiche:** Luoghi sacri e Museo civico di Airola.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus extraurbani

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2019 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Registrato a Agenzia delle Entrate\_ Direzione Provinciale di CASERTA\_ Ufficio Territoriale Aversa il 21/01/2019 ai nn.TEG19T006241000AA

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/05/2025

[REDACTED]

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

Note: Si precisa che l'importo stabilito tra le parti è relativo ai locali identificati con i sub 17 e 18 della part.Illa 1744.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 Notificato dal Tribunale Civile di Benevento in data 25/01/2024 ai nn. 173  
 trascritto a Agenzia delle Entrate di Benevento in data 08/02/2024 ai nn. 1749/1320.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale sub 17

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 15,90.

**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:** € 24,94

**Millesimi di proprietà:**

Dalla documentazione prodotta dall'amministratore pt del condominio, si evince quanto di seguito riportato:

TABELLA PRINCIPALE A: sub 17\_ fabbricato D\_ Tabella principale "A" \_millesimi 1,80

TABELLA VIADOTTO sub 25 \_ millesimi 3,086

TABELLA Strada di accesso sub 26\_ millesimi 1,80

TABELLA Strada di accesso sub 28\_ millesimi 2,055

Si riporta che l'Amministratore p.t. riferisce che sulle tabelle millesimali il bene in oggetto risulta ancora intestato alla [REDACTED]

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ----

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Attestazione NON dovuta

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
 [REDACTED]

**proprietarii ante ventennio** fino al **06/06/2012**.

In forza di denuncia di successione –

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

trascritto a Agenzia delle Entrate di Benevento\_ Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 31/01/2002, ai nn. 1383/1177.

Note:

[REDACTED]  
 [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Marina Capone, in data 12/01/2006, ai nn. 77606/13174;

trascritto a Agenzia delle Entrate di Benevento\_ Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19/01/2006, ai nn. 974/630.

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso





Note:

[REDACTED]

[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Marina Capone,  
ai nn. 90245/19215;  
trascritto a Agenzia delle Entrate di Benevento\_ Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare,  
in data 06/07/2012, ai nn. 7146/6014.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Ferone Gianluigi,  
in data 11/03/2020, ai nn. 5201/3712;  
trascritto a Agenzia delle Entrate di Benevento\_ Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare,  
in data 20/03/2020, ai nn. 2570/2125.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 14/2006

[REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricati per civili abitazione da realizzarsi alla via Lavatoio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/03/2005 al n. di prot. 1926

Rilascio in data 22/03/2006.

Numero pratica: 40/2006 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di fabbricati per civili abitazione da realizzarsi alla via Lavatoio

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 4201

Rilascio in data 19/06/2006

Numero pratica: 28/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di fabbricati per civili abitazione da realizzarsi alla via Lavatoio

Presentazione in data 20/12/2007 al n. di prot. 11048

Rilascio in data 20/03/2008 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 02/03/2010 al n. di prot. 6 del 04-03-2010

Numero pratica: n. 49/2011 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Sbancoamento, aperture, opere interne, installazione di impianti tecnologici, rifiniture interne ai locali adibiti e a garage alla via Lavatoio

Presentazione in data 27/06/2011 al n. di prot. 6131

Numero pratica: prot. n 155

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione ultimazione Lavori e segnalazione SCIA

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



Per lavori: Sbanramento , aperture, opere interne, installazione di impianti tecnologici, rifiniture e variazioni interne ai locali adibiti e a garage alla via Lavatoio

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/01/2012 al n. di prot. 155

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	elaborato approvato con le delibere di C.P. nn. 10 del 30.01.02 ed 85 del 07.07.03, visto di conformità condizionato della Regione Campania con DPGRC n. 847 del 19.12.03, delibera C.C. n. 2 del 12
Zona omogenea:	Zona C1: RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.
Norme tecniche di attuazione:	Gli insediamenti e le funzioni compatibili sono quelle di cui al precedente art. 9 : è consentito, inoltre, l'insediamento - anche mediante modifica della destinazione d'uso delle superfici dell'intero piano terra e del 25% di quelle degli eventuali piani superiori dei fabbricati esistenti - delle c.d. "medie strutture inferiori e superiori di vendita" così come classificate M1 A/M e/o M1 E e/o M2 A/M e/o M2 E dall'articolo 2 della Legge regionale n.1 del 7.1.00, a condizione che nel lotto di pertinenza vengano individuati e riservati per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti o da trasformare, mq. 80 di spazi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da riservarsi a parcheggio (in aggiunta a quelli di cui all'articolo 18 della legge 765/67 ed a quelli eventualmente individuati nel piano esecutivo) ed in ogni caso tali da garantire una disponibilità di parcheggi pari a 0,80 mq. per ogni mq di superficie di vendita per le strutture M1 A/M e/o M1 E e pari a 1,5 mq per ogni mq di superficie di vendita per le strutture o M2 A/M e/o M2 E b) In tali zone la Concessione Edilizia per nuove costruzioni è subordinata alla preventiva approvazione, da parte del Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 24 della legge 47/85 dei Piani di Lottizzazione convenzionata, redatti secondo la disciplina di cui al TITOLO III, capo III, dell'allegato alla Legge regionale 14/1982. c)

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei piani di lottizzazione di iniziativa privata, conformi alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 22 della legge 30.04.1999 n.136. Non è ammessa la edificazione sul confine. f) Per gli arretramenti degli edifici rispetto alle strade interne ed esterne all'area d'intervento valgono le disposizioni contemplate dall'art. 9 del D.M. 2/04.68 n° 1444 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero quelle del Nuovo Codice della Strada ove più restrittive. g) Il perimetro della unità d'intervento non dovrà mai essere interno al comprensorio, ma deve essere tale da coincidere con i limiti di zona omogenea, cigli stradali, confini naturali, catastali, ecc. e, in ogni caso, tale da non compromettere la sistemazione organica dell'intero comprensorio. h) Il progetto di lottizzazione deve essere accompagnato da uno schema di convenzione che preveda la cessione gratuita al Comune, entro i termini prestabiliti, delle aree che nel piano di lottizzazione siano destinate alla viabilità e a standards. Lo schema di convenzione dovrà prevedere altresì l'assunzione delle spese per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. i) qualora l'acquisizione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e/ o di quelle per le opere di urbanizzazione secondaria non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. l) Inoltre, in tali zone è ammessa anche la possibilità dell'intervento edilizio diretto, nel rispetto degli indici e parametri di zona sopra elencati. In tal caso, la edificazione è subordinata al contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni: l.1) prospicenza diretta del lotto su strada pubblica; l.2) esistenza dei servizi lungo la strada su cui prospetta il lotto; l.3) utilizzazione del solo indice territoriale ai fini del calcolo piani - volumetrico; l.4) corresponsione degli oneri di cui agli artt. 5 e 6 della Legge n° 10/77; l.5) che l'edificazione diretta del singolo lotto non comprometta l'attuazione di un organico piano di lottizzazione della restante parte di zona C1 di cui fa parte il lotto, e che non si verifichino le condizioni di cui all'art.18, comma 1°, della Legge n° 47/85. l.6) cessione gratuita di aree da destinare a standards, nella misura minima di

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



	12 mq/ab ovvero, in alternativa, corresponsione di una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. m) Al fine di collocare attività commerciali di piccola distribuzione o di favorire l'ampliamento o il trasferimento di attività commerciali esistenti nella medesima zona sono consentiti ampliamenti della cubatura, nella misura massima rapportata alla superficie lorda del piano terra, esclusivamente per il recupero di locali esistenti situati sotto il piano stradale ed a condizione che l'altezza netta interna non sia inferiore a metri 2,70 e siano adottati adeguati mezzi di ventilazione, di illuminazione e aerazione anche artificiali e di protezione contro l'umidità degli ambienti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,10 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,50 metri

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**  
di cui al punto  
**Locale sub 17**

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un ampio locale la cui superficie calpestabile totale è di circa mq 250,00, con un'altezza d'interpiano di m 3,50.

Detto locale, che si sviluppa con una forma ad L, è completamente rifinito nelle pavimentazioni e tinteggiature alle pareti, è composto da un ampio ambiente (quale deposito merci), un vano ufficio (ambiente cieco), vano wc finestrato con annesso antibagno, entrambi con piastrelle alle pareti, ed un ambiente all'ingresso delimitato con struttura in alluminio.

Nel suo insieme il locale, così sommariamente descritto, si presenta in discreto stato di manutenzione, ma necessita di piccoli interventi rivolti, principalmente, alla sistemazione di alcune parti della pavimentazione e ripristino dell'intonaco.

Il locale è munito di impianto di illuminazione e di allarme.

L'accesso è garantito attraverso n 3 ampie aperture, con porte in alluminio e vetrate, protette da saracinesca in alluminio, prospettanti su strada interna privata di servizio al comparto.

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



Il solaio di copertura è la superficie a terrazzo dell'appartamento a livello superiore.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **263,00**

E' posto al piano: seminterrato del comparto

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

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

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 (seminterrato sul fronte posteriore)

Stato di manutenzione generale: discreto



### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia:

**solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**

Strutture verticali

materiale: **c.a.**

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	è presente una unità nel locale adibito ad ufficio

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza del bene è effettuato sulla base della superficie lorda rilevata, applicando i coef-

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

ficienti correttivi che tengono conto delle particolarità intrinseche del bene in analisi, come di seguito esplicitati. Si precisa che nel calcolo della superficie non sono stati computati i beni comuni non censibili.

#### FABBRICATO e UNITA' IMMOBILIARE

- VETUSTA' IMMOBILE : meno 40 anni .....1,00
- STATO DI MANUTENZIONE discreto .....0,95
- PIANO SEMINTERRATO CON PASSO CARRAIO .....0,95
- STATO LOCATIVO - locato (contratto in scadenza) ...0,95
- Uffici e wc .....1,05
- 

Coefficiente (1,00 x 0,95 x 0,95 x 0,95 x 1,05 ) = 0,90

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup reale lorda	263,00	0,90	236,70
		<b>263,00</b>		<b>236,70</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Ai fini estimativi occorre senz'altro porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori positivi e negativi, connessi sia ai pregi che ai difetti del bene.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. nel modo più confacente allo scopo ed obiettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato del bene facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuate nella stessa zona di ubicazione del bene stesso.

In pratica, partendo dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, confrontando questo con altri di pari caratteristiche dei quali si conoscono i prezzi di mercato, si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati.

Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

Per cui, in sintesi, io scrivente estimatore per una congrua valutazione del prezzo di mercato del bene oggetto di stima, ho considerato la zona di ubicazione dell'immobile all'interno del quartiere, ho tenuto conto del mercato immobiliare del comune, della dinamicità del mercato in zona, delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione.

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;  
 Uffici del registro di Benevento e Aversa (CE);  
 Ufficio tecnico di Airola;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare operanti nel comune o centri limitrofi;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
**Il valore di €/mq 400,00** è stato determinato per comparazione con tipologie d'immobile aventi caratteristiche similari e ubicate in zone limitrofe a quelle dell'unità oggetto di stima, evidenziando una oscillazione tra i due estremi €/mq leggermente superiore rispetto ai valori dell'OMI.  
 (Valore OMI \_ superficie lorda)  
 Magazzini ( C2) valore minimo €/mq 250,00 - valore max €/mq 350,00;  
 Altre fonti di informazione: Colloqui con tecnici operanti in zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Locale sub 17.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 94.680,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	236,70	€ 400,00	€ 94.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.680,00
Valore corpo			€ 94.680,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.680,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale sub 17	magazzino	236,70	€ 94.680,00	€ 94.680,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.150,00
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:	<b>€93.530,00</b>
---	-------------------



**Lotto: 02****Locale magazzino \_part. 1744 sub 18**

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: Locale sub 18.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Lavatoio snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED],

foglio 5, particella 1744, subalterno 18, indirizzo via Lavatoio, piano S1,

comune Airola, categoria C/6, classe 1,

consistenza mq 187, superficie mq 203, rendita € 357,34

Derivante da:

Costituzione del 03.02.2010- Pratica n° BN 0023352In atti dal 03.02.2010 \_ Costituzione (n° 320.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dall'elenco dei sub alterni è riportato che i sub 21, 25, 26, 28, sono beni comuni non censibile per il sub 18, rispettivamente disimpegno scala e corsia comune;corsia comune;accesso comune;discesa comune.

Confini:

fronte nord- ovest part.1744 sub 21

fronte nord- est part. 1744 sub 25 e part. 1735 (strada)

fronte ovest / sud ovest part. 1744 sub 12, 13,14,15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale agli atti è del 2010 e non riporta le modifiche interne e cambio di categoria catastale assentita con titoli abilitativi, quali SCIA n 49 del 2011 e Comunicazione fine lavori con SCIA per piccole variazioni interne (rispetto alla SCIA n 49/2011) del 2012.

Non risultano rappresentati sulla planimetria catastale le aperture d'ingresso al locale prospettanti sulla strada, la parete divisoria per la realizzazione del bagno e lo spostamento parziale del muro che delimita il sub in oggetto ed il confinante sub 17 , presenti nello stato di fatto e riportati nei grafici del progetto relativi ai sopra citati titoli abilitativi.

Regolarizzabili mediante: deposito di variazione planimetria catastale per difformità , previa autorizzazione del Titolo Abilitativo del Comune di appartenenza

Descrizione delle opere da sanare:

aperture d'ingresso al locale, tramezzo interno, spostamento muro divisorio con l'adiacente sub 17, cambio categoria catastale

Spese per il tecnico abilitato - redazione aggiornamento planimetria catastale: € 1.100,00

pratica docfa : € 50,00

Oneri Totali: **€ 1.150,00**

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso





Note: Si precisa che il cambio di categoria, dal punto di vista edilizio , è già stato comunicato al Comune di Airola nella " Comunicazione fine lavori con SCIA per piccole variazioni interne " del 2012. Inoltre si evidenzia che gli importi indicati quali "Oneri di regolarizzazione" sono da intendersi comunque indicativi . Gli stessi potrebbero cambiare a causa di eventuali variazioni degli oneri stessi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il locale è ubicato al piano seminterrato di un complesso immobiliare posizionato nell'area urbana all'ingresso del centro abitato del comune di Airola , proveniente dalla strada provinciale 84. L'area, dove è ubicato il complesso, è caratterizzata dalla presenza di diverse attività commerciali , oltre che residenziali e dista dal corso principale del paese circa 1 km.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole dell'infanzia, primaria, secondaria, licei, Farmacia , Ufficio postale, Banche , Attività commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Benevento , Caserta, Napoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gruppo montuoso del Taburno e del Partenio.

**Attrazioni storiche:** Luoghi sacri e Museo civico di Airola.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus extraurbani

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2019 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note:

[REDACTED]

Registrato a Agenzia delle Entrate\_ Direzione Provinciale di CASERTA\_ Ufficio Territoriale Aversa il 21/01/2019 ai nn.TEG19T006241000AA

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/05/2025

[REDACTED]

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

Note: Si precisa che l'importo stabilito tra le parti è relativo ai locali identificati con i sub 17 e 18 della part. 1744

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Notificato dal Tribunale Civile di Benevento in data 25/01/2024 ai nn. 173

trascritto a Agenzia delle Entrate di Benevento in data 08/02/2024 ai nn. 1749/1320.



Dati precedenti relativi ai corpi: Locale sub 18

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 10,80.

**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:** € 34,64

### Millesimi di proprietà:

Dalla documentazione prodotta dall'amministratore pt del condominio, si evince quanto di seguito riportato:

TABELLA PRINCIPALE A: sub 18\_ fabbricato D - Tabella principale "A" \_scala A\_ millesimi 2,20

TABELLA VIADOTTO sub 25 \_ scala A \_ millesimi 3,763

TABELLA Strada di accesso sub 26\_ scala A \_ millesimi 2,20

TABELLA Strada di accesso sub 28\_ scala A \_ millesimi 2,505

TABELLA Millesimi Scala \_ scala A \_ millesimi 6, 536

Si riporta che l'Amministratore p.t. riferisce che sulle tabelle millesimali il bene in oggetto risulta ancora intestato alla [REDACTED].

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -----

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Attestazione NON dovuta

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

[REDACTED]  
[REDACTED]

**proprietari ante ventennio fino al 06/06/2012.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Agenzia delle Entrate di Benevento\_ Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 31/01/2002, ai nn. 1383/1177.

Note:

i sigg [REDACTED] erano i proprietari del terreno sul quale è stato costruito l'immobile

### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 12/06/2006 al 06/06/2012.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Marina Capone, in data 12/01/2006, ai nn. 77606/13174;

trascritto a Agenzia delle Entrate di Benevento\_ Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19/01/2006, ai nn. 974/630.

Note:

[REDACTED] acquista dai sigg. [REDACTED] il terreno sul quale verranno costruiti i fabbricati

### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 06/06/2012 al 11/03/2020.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Marina Capone, ai nn. 90245/19215;

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso





**7.1 Conformità edilizia:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Parete divisoria per realizzazione del bagno posto a confine con il locale di cui al sub 17.

Regolarizzabili mediante: presentazione CILA in sanatoria tardiva

Descrizione delle opere da sanare: Parete divisoria

Competenze tecniche: € 1.100,00

Oneri sanatoria \_ Oneri diritti del Comune: € 1.300,00

Oneri Totali: **€ 2.400,00**

Note:

Secondo le direttive DL Salva Casa, per sanare il tramezzo abusivo occorre presentare una domanda al SUE (sportello unico edilizia) del Comune con un elaborato del professionista incaricato (ingegnere, architetto o geometra) che attesta la conformità delle opere rispetto alla normativa urbanistica ed edilizia vigente all'epoca di realizzazione dell'intervento. Si precisa che il costo della sanatoria riportato dallo scrivente esperto stimatore è da ritenersi puramente indicativo in quanto lo stesso deve essere commisurato, secondo il DL Salva Casa, all'aumento di valore dell'immobile conseguito con la realizzazione dei tramezzi (un vano abitabile in più incrementa questa cifra); l'importo viene quantificato dal professionista incaricato e dal Comune, in misura compresa tra un minimo di 1.032 euro e un massimo di 30.984 euro. Inoltre si evidenzia che gli importi indicati quali "Oneri di regolarizzazione" sono da intendersi comunque indicativi. Gli stessi potrebbero cambiare a causa di eventuali variazioni degli oneri stessi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	elaborato approvato con le delibere di C.P. nn. 10 del 30.01.02 ed 85 del 07.07.03, visto di conformità condizionato della Regione Campania con DPGRC n. 847 del 19.12.03, delibera C.C. n. 2 del 12
Zona omogenea:	Zona C1: RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.
Norme tecniche di attuazione:	Gli insediamenti e le funzioni compatibili sono quelle di cui al precedente art. 9 : è consentito, inoltre, l'insediamento - anche mediante modifica della destinazione d'uso delle superfici dell'intero piano terra e del 25% di quelle degli eventuali piani superiori dei fabbricati esistenti - delle c.d. "medie strutture inferiori e superiori di vendita" così come classificate M1 A/M e/o M1 E e/o M2 A/M e/o M2 E dall'articolo 2 della Legge regionale n.1 del 7.1.00, a condizione che nel lotto di pertinenza vengano individuati e riservati per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti o da trasformare, mq. 80 di spazi, escluse le

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



sedi viarie, di cui almeno la metà da riservarsi a parcheggio (in aggiunta a quelli di cui all'articolo 18 della legge 765/67 ed a quelli eventualmente individuati nel piano esecutivo) ed in ogni caso tali da garantire una disponibilità di parcheggi pari a 0,80 mq. per ogni mq di superficie di vendita per le strutture M1 A/M e/o M1 E e pari a 1,5 mq per ogni mq di superficie di vendita per le strutture o M2 A/M e/o M2 E b) In tali zone la Concessione Edilizia per nuove costruzioni è subordinata alla preventiva approvazione, da parte del Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 24 della legge 47/85 dei Piani di Lottizzazione convenzionata, redatti secondo la disciplina di cui al TITOLO III, capo III, dell'allegato alla Legge regionale 14/1982. c) per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei piani di lottizzazione di iniziativa privata, conformi alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 22 della legge 30.04.1999 n.136. Non è ammessa la edificazione sul confine. f) Per gli arretramenti degli edifici rispetto alle strade interne ed esterne all'area d'intervento valgono le disposizioni contemplate dall'art. 9 del D.M. 2/04.68 n° 1444 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero quelle del Nuovo Codice della Strada ove più restrittive. g) Il perimetro della unità d'intervento non dovrà mai essere interno al comprensorio, ma deve essere tale da coincidere con i limiti di zona omogenea, cigli stradali, confini naturali, catastali, ecc. e, in ogni caso, tale da non compromettere la sistemazione organica dell'intero comprensorio. h) Il progetto di lottizzazione deve essere accompagnato da uno schema di convenzione che preveda la cessione gratuita al Comune, entro i termini prestabiliti, delle aree che nel piano di lottizzazione siano destinate alla viabilità e a standards. Lo schema di convenzione dovrà prevedere altresì l'assunzione delle spese per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. i) qualora l'acquisizione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e/o di quelle per le opere di urbanizzazione secondaria non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. l) Inoltre, in tali zone è ammessa anche la possibilità dell'intervento edilizio diretto, nel rispetto

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



	degli indici e parametri di zona sopra elencati. In tal caso, la edificazione è subordinata al contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni: l.1) prospicienza diretta del lotto su strada pubblica; l.2) esistenza dei servizi lungo la strada su cui prospetta il lotto; l.3) utilizzazione del solo indice territoriale ai fini del calcolo piani - volumetrico; l.4) corresponsione degli oneri di cui agli artt. 5 e 6 della Legge n° 10/77; l.5) che l'edificazione diretta del singolo lotto non comprometta l'attuazione di un organico piano di lottizzazione della restante parte di zona C1 di cui fa parte il lotto, e che non si verifichino le condizioni di cui all'art.18, comma 1°, della Legge n° 47/85. l.6) cessione gratuita di aree da destinare a standards, nella misura minima di 12 mq/ab ovvero, in alternativa, corresponsione di una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. m) Al fine di collocare attività commerciali di piccola distribuzione o di favorire l'ampliamento o il trasferimento di attività commerciali esistenti nella medesima zona sono consentiti ampliamenti della cubatura, nella misura massima rapportata alla superficie lorda del piano terra, esclusivamente per il recupero di locali esistenti situati sotto il piano stradale ed a condizione che l'altezza netta interna non sia inferiore a metri 2,70 e siano adottati adeguati mezzi di ventilazione, di illuminazione e aerazione anche artificiali e di protezione contro l'umidità degli ambienti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,10 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,50 metri

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**  
di cui al punto  
**Locale sub 18**

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un ampio locale di circa complessivi mq 160,00, di superficie utile, con un'altezza d'interpiano di m 3,00 e m 3,15 per le parti controsoffittate e m 3,50 per la restante parte.

Detto locale, che si sviluppa con una forma regolare è completamente rifinito nelle pavimentazioni e tinteggiature alle pareti, è composto da un ampio ambiente sul quale sono gli ingressi al vano wc finestrato e a quello realizzato nel vano sottoscala con annesso antibagno.

Il locale è munito di impianto di illuminazione e di predisposizione per impianto allarme.

L'accesso è garantito attraverso n 2 ampie aperture, prive di infisso, protette da saracinesca in alluminio, oltre altro ingresso con porta tagliafuoco, prospettanti su strada interna privata, di servizio al comparto.

Sul fronte laterale, delimitato dalla strada del sottopassaggio (di cui al sub 25) è presente un altro ingresso, a quota maggiore di cm 20 rispetto al calpestio del locale, con accesso sul pianerottolo delle scale per i piani superiori dove sono le unità residenziali (di proprietà di soggetti estranei alla procedura).

Il solaio di copertura è la superficie a terrazzo dell'appartamento a livello superiore.

Nel suo insieme il locale, così sommariamente descritto, si presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente in quanto necessita di interventi rivolti, principalmente, alla sistemazione di diverse parti della pavimentazione, ripristino dell'intonaco sui pilastri e parete posteriore. Inoltre in fase di sopralluogo ho verificato anche la presenza sulla controsoffittatura, in prossimità di una delle porte prospettanti il fronte principale, di aree interessate da infiltrazioni d'acqua provenienti dal livello superiore; il bagno principale, se pur rifinito alle pareti con piastrelle, è privo della porta d'ingresso; la saracinesca della porta prospettante il disimpegno della scala, necessita di manutenzione ecc.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **173,00**

E' posto al piano: seminterrato del comparto

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

ha un'altezza utile interna di circa m. H = m 3,00 e m 3,15 per le parti controsoffittate e m 3,50 per la res-



tante parte

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 ( seminterrato sul fronte posteriore)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia:  
**solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**

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

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza del bene è effettuato sulla base della superficie lorda rilevata, applicando i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolarità intrinseche del bene in analisi, come di seguito esplicitati. Si precisa che nel calcolo della superficie non sono stati computati i beni comuni non censibili.

#### FABBRICATO e UNITA' IMMOBILIARE

- VETUSTA' IMMOBILE : meno 40 anni .....1,00
  - STATO DI MANUTENZIONE sufficiente .....0,90
  - PIANO SEMINTERRATO CON PASSO CARRAIO .....0,95
  - STATO LOCATIVO - locato (contratto in scadenza) ....0,95
  - WC Doppio .....1,05
- Coefficiente (1,00 x 0,90 x 0,95 x 0,95 x 1,05 ) = 0,85

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup reale lorda	173,00	0,85	147,05
		<b>173,00</b>		<b>147,05</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criterio di stima:

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso





Ai fini estimativi occorre senz'altro porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori positivi e negativi, connessi sia ai pregi che ai difetti del bene.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. nel modo più confacente allo scopo ed obiettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato del bene facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuate nella stessa zona di ubicazione del bene stesso.

In pratica, partendo dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, confrontando questo con altri di pari caratteristiche dei quali si conoscono i prezzi di mercato, si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati.

Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

Per cui, in sintesi, io scrivente estimatore per una congrua valutazione del prezzo di mercato del bene oggetto di stima, ho considerato la zona di ubicazione dell'immobile all'interno del quartiere, ho tenuto conto del mercato immobiliare del comune, della dinamicità del mercato in zona, delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento - Aversa (CE);

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nel comune o centri limitrofi;

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

Il valore di €/mq 400,00 è stato determinato per comparazione con tipologie d'immobile aventi caratteristiche simili e ubicate in zone limitrofe a quelle dell'unità oggetto di stima, evidenziando una oscillazione tra i due estremi €/mq leggermente superiore rispetto ai valori dell'OMI.

(Valore OMI \_ superficie lorda)

Magazzini ( C2) valore minimo €/mq 250,00 - valore max €/mq 350,00;

Altre fonti di informazione: Colloqui con tecnici operanti in zona.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Locale sub 18.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 58.820,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	147,05	€ 400,00	€ 58.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.820,00
Valore corpo			€ 58.820,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.820,00

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



Valore complessivo diritto e quota

€ 58.820,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale sub 18	magazzino	147,05	€ 58.820,00	€ 58.820,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.550,00

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: **€55.270,00****Lotto: 03****Locale magazzino \_part. 1744 sub 20**

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: **Locale sub 20.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Lavatoio snc

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]

foglio 5, particella 1744, subalterno 20, indirizzo via Lavatoio, piano S1, comune Airola, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 156, superficie 172, rendita € 281,99

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 \_ Inserimento in visura dei dati di superficieConfini:

fronte nord- est part. 1735 (strada)

fronte sud part. 1744 sub 19

fronte sud/ovest part. 1744 sub 7

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale agli atti è del 2010 e non riporta le modifiche indicate nei titoli abilitativi, quali SCIA n 49 del 2011 e Comunicazione fine lavori con SCIA per piccole variazioni interne (rispetto alla SCIA n 49/2011) del 2012.

Non risultano rappresentati sulla planimetria catastale la seconda apertura d'ingresso al locale presente nello stato di fatto e riportata nei grafici del progetto relativi ai sopra citati titoli

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

abilitativi.

Regolarizzabili mediante: deposito di variazione planimetria catastale per difformità

Descrizione delle opere da sanare: inserimento della seconda porta d'ingresso al locale

Spese per il tecnico abilitato - redazione aggiornamento planimetria catastale: € 1.100,00

pratica docfa: € 50,00

Oneri Totali: € 1.150,00

Note: Si evidenzia che gli importi indicati quali "Oneri di regolarizzazione" sono da intendersi comunque indicativi. Gli stessi potrebbero cambiare a causa di eventuali variazioni degli oneri stessi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il locale è ubicato al piano seminterrato di un complesso immobiliare posizionato nell'area urbana all'ingresso del centro abitato del comune di Airola, proveniente dalla strada provinciale 84. L'area, dove è ubicato il complesso, è caratterizzata dalla presenza di diverse attività commerciali, oltre che residenziali e dista dal corso principale del paese circa 1 km.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole dell'infanzia, primaria, secondaria, licei, Farmacia, Ufficio postale, Banche, Attività commerciali.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Benevento, Caserta, Napoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gruppo montuoso del Taburno e del Partenio.

**Attrazioni storiche:** Luoghi sacri e Museo civico di Airola.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus extraurbani

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDAZIONE] senza alcun titolo.

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDAZIONE] contro [REDAZIONE];

Notificato dal Tribunale Civile di Benevento in data 25/01/2024 ai nn. 173

trascritto a Agenzia delle Entrate di Benevento in data 08/02/2024 ai nn. 1749/1320.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale sub 20

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 13,69.

**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:** € 38,53

**Millesimi di proprietà:**

Dalla documentazione prodotta dall'amministratore pt del condominio, si evince quanto di seguito riportato:

TABELLA PRINCIPALE A: sub 20\_ fabbricato A \_Tabella principale "A" \_millesimi 2,65

TABELLA VIADOTTO sub 25 \_ millesimi 4,552

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



TABELLA Strada di accesso sub 26\_ millesimi 2,65

TABELLA Strada di accesso sub 28\_ millesimi 3,031

Si riporta che l'Amministratore p.t. riferisce che sulle tabelle millesimali il bene in oggetto risulta ancora intestato alla [REDACTED]

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Attestazione NON dovuta

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
[REDACTED]

**proprietarii ante ventennio fino al 06/06/2012.**

In forza di denuncia di successione –

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

trascritto a Agenzia delle Entrate di Benevento\_ Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 31/01/2002, ai nn. 1383/1177.

Note: i sigg. [REDACTED] erano i proprietari del terreno

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] dal 12/06/2006 al 06/06/2012.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Marina Capone, in data 12/01/2006, ai nn. 77606/13174;

trascritto a Agenzia delle Entrate di Benevento\_ Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19/01/2006, ai nn. 974/630.

Note:

[REDACTED] acquista dai sigg. [REDACTED] il terreno sul quale verranno costruiti i fabbricati

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] dal 06/06/2012 al 11/03/2020.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Marina Capone, ai nn. 90245/19215;

trascritto a Agenzia delle Entrate di Benevento\_ Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 06/07/2012, ai nn. 7146/6014.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] dal 11/03/2020 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita -

a rogito di notaio Ferone Gianluigi, in data 11/03/2020, ai nn. 5201/3712;

trascritto a Agenzia delle Entrate di Benevento\_ Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20/03/2020, ai nn. 2570/2125.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14/2006

Intestazione: [REDACTED]

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Costruzione di fabbricati per civili abitazione da realizzarsi alla via Lavatoio  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 02/03/2005 al n. di prot. 1926  
 Rilascio in data 22/03/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 40/2006 e successive varianti.  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Variante  
 Per lavori: Costruzione di fabbricati per civili abitazione da realizzarsi alla via Lavatoio  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 4201  
 Rilascio in data 19/06/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 28/2008  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Variante  
 Per lavori: Costruzione di fabbricati per civili abitazione da realizzarsi alla via Lavatoio  
 Presentazione in data 20/12/2007 al n. di prot. 11048  
 Rilascio in data 20/03/2008 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 02/03/2010 al n. di prot. 6 del 04-03-2010

Numero pratica: n. 49/2011 e successive varianti.  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
 Per lavori: Sbancoamento , aperture, opere interne, installazione di impianti tecnologici, rifiniture interne ai locali adibiti e a garage alla via Lavatoio  
 Presentazione in data 27/06/2011 al n. di prot. 6131

Numero pratica: prot. n 155  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Comunicazione ultimazione Lavori e segnalazione SCIA  
 Per lavori: Sbancoamento , aperture, opere interne, installazione di impianti tecnologici, rifiniture e variazioni interne ai locali adibiti e a garage alla via Lavatoio  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 09/01/2012 al n. di prot. 155

**7.1 Conformità edilizia:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	elaborato approvato con le delibere di C.P. nn. 10 del 30.01.02 ed 85 del 07.07.03, visto di conformità condizionato della Regione Campania con

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



	DPGRC n. 847 del 19.12.03, delibera C.C. n. 2 del 12
Zona omogenea:	Zona C1: RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Gli insediamenti e le funzioni compatibili sono quelle di cui al precedente art. 9 : è consentito, inoltre, l'insediamento - anche mediante modifica della destinazione d'uso delle superfici dell'intero piano terra e del 25% di quelle degli eventuali piani superiori dei fabbricati esistenti - delle c.d. "medie strutture inferiori e superiori di vendita" così come classificate M1 A/M e/o M1 E e/o M2 A/M e/o M2 E dall'articolo 2 della Legge regionale n.1 del 7.1.00, a condizione che nel lotto di pertinenza vengano individuati e riservati per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti o da trasformare, mq. 80 di spazi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da riservarsi a parcheggio (in aggiunta a quelli di cui all'articolo 18 della legge 765/67 ed a quelli eventualmente individuati nel piano esecutivo) ed in ogni caso tali da garantire una disponibilità di parcheggi pari a 0,80 mq. per ogni mq di superficie di vendita per le strutture M1 A/M e/o M1 E e pari a 1,5 mq per ogni mq di superficie di vendita per le strutture o M2 A/M e/o M2 E b) In tali zone la Concessione Edilizia per nuove costruzioni è subordinata alla preventiva approvazione, da parte del Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 24 della legge 47/85 dei Piani di Lottizzazione convenzionata, redatti secondo la disciplina di cui al TITOLO III, capo III, dell'allegato alla Legge regionale 14/1982. c) per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei piani di lottizzazione di iniziativa privata, conformi alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 22 della legge 30.04.1999 n.136. Non è ammessa la edificazione sul confine. f) Per gli arretramenti degli edifici rispetto alle strade interne ed esterne all'area d'intervento valgono le disposizioni contemplate dall'art. 9 del D.M. 2/04.68 n° 1444 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero quelle del Nuovo Codice della Strada ove più restrittive. g) Il perimetro della unità d'intervento non dovrà mai essere interno al comprensorio, ma deve essere tale da coincidere con i limiti di zona omogenea, cigli stradali, confini naturali, catastali, ecc. e, in ogni caso, tale da non compromettere la sistemazione organica dell'intero comprensorio. h) Il progetto di lottizzazione deve essere accompagnato da uno schema di convenzione che preveda la cessione gratuita al Comune, entro i ter-</p>

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



	<p>mini prestabiliti, delle aree che nel piano di lottizzazione siano destinate alla viabilità e a standards. Lo schema di convenzione dovrà prevedere altresì l'assunzione delle spese per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. i) qualora l'acquisizione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e/ o di quelle per le opere di urbanizzazione secondaria non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. l) Inoltre, in tali zone è ammessa anche la possibilità dell'intervento edilizio diretto, nel rispetto degli indici e parametri di zona sopra elencati. In tal caso, la edificazione è subordinata al contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni: l.1) prospicienza diretta del lotto su strada pubblica; l.2) esistenza dei servizi lungo la strada su cui prospetta il lotto; l.3) utilizzazione del solo indice territoriale ai fini del calcolo piani - volumetrico; l.4) corresponsione degli oneri di cui agli artt. 5 e 6 della Legge n° 10/77; l.5) che l'edificazione diretta del singolo lotto non comprometta l'attuazione di un organico piano di lottizzazione della restante parte di zona C1 di cui fa parte il lotto, e che non si verifichino le condizioni di cui all'art.18, comma 1°, della Legge n° 47/85. l.6) cessione gratuita di aree da destinare a standards, nella misura minima di 12 mq/ab ovvero, in alternativa, corresponsione di una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. m) Al fine di collocare attività commerciali di piccola distribuzione o di favorire l'ampliamento o il trasferimento di attività commerciali esistenti nella medesima zona sono consentiti ampliamenti della cubatura, nella misura massima rapportata alla superficie lorda del piano terra, esclusivamente per il recupero di locali esistenti situati sotto il piano stradale ed a condizione che l'altezza netta interna non sia inferiore a metri 2,70 e siano adottati adeguati mezzi di ventilazione, di illuminazione e aerazione anche artificiali e di protezione contro l'umidità degli ambienti.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,10 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,50 metri

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]**  
di cui al punto  
**Locale sub 20**

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un ampio locale di circa mq 155,00, di superficie utile, con un'altezza d'interpiano di m 3,50. Detto locale, che si sviluppa con una forma regolare e completamente rifinito nelle pavimentazioni e tinteggiature alle pareti, è composto da un unico ambiente.

L'accesso è garantito attraverso n 2 ampie aperture, prive di infisso, protette da saracinesca in alluminio, prospettanti su strada interna privata, di servizio al comparto.

Il solaio di copertura è la superficie a terrazzo dell'appartamento a livello superiore.

Nel suo insieme il locale, così sommariamente descritto, si presenta in uno scarso stato di manutenzione in quanto necessita di interventi rivolti principalmente alla sistemazione di diverse parti della pavimentazione, dei battiscopa, al ripristino dell'intonaco sui pilastri e pareti, ripristino di una delle due saracinesche. Inoltre in fase di sopralluogo ho verificato anche la presenza di infiltrazioni di acqua provenienti da un tubo di scarico, fissato al soffitto del locale in analisi, che raccoglie le acque dei livelli superiori.

Si precisa inoltre che non è stato appurato se trattasi di acque "nere" o "bianche".

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **166,00**

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



E' posto al piano: seminterrato del comparto

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

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

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 ( seminterrato sul fronte posteriore).

Stato di manutenzione generale: scarso

#### Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**

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

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza del bene è effettuato sulla base della superficie lorda rilevata, applicando i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolarità intrinseche del bene in analisi, come di seguito esplicitati. Si precisa che nel calcolo della superficie non sono stati computati i beni comuni non censibili.

##### FABRICATO e UNITA' IMMOBILIARE

- VETUSTA' IMMOBILE : meno 40 anni .....1,00
  - STATO DI MANUTENZIONE da ristrutturare .....0,85
  - PIANO SEMINTERRATO CON PASSO CARRAIO .....0,95
- Coefficiente (1,00 x 0,85 x 0,95 ) = 0,80

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino - deposito	sup reale lorda	166,00	0,80	132,80
		<b>166,00</b>		<b>132,80</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



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

Ai fini estimativi occorre senz'altro porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori positivi e negativi, connessi sia ai pregi che ai difetti del bene.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato del bene facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuate nella stessa zona di ubicazione del bene stesso.

In pratica, partendo dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, confrontando questo con altri di pari caratteristiche dei quali si conoscono i prezzi di mercato, si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati.

Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

Per cui, in sintesi, io scrivente estimatore per una congrua valutazione del prezzo di mercato del bene oggetto di stima, ho considerato la zona di ubicazione dell'immobile all'interno del quartiere, ho tenuto conto del mercato immobiliare del comune, della dinamicità del mercato in zona, delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;  
 Uffici del registro di Benevento - Aversa (CE);  
 Ufficio tecnico di Airola;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nel comune o centri limitrofi;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.);  
 Altre fonti di informazione: Colloqui con tecnici operanti in zona.

**8.3 Valutazione corpi:****Locale sub 20.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 53.120,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino - deposito	132,80	€ 400,00	€ 53.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.120,00
Valore corpo			€ 53.120,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.120,00

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Locale sub 20	Magazzini]	132,80	€ 53.120,00	€ 53.120,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.150,00

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: **€51.970,00**

.....Data generazione:  
.....18-06-2024

L'Esperto alla stima  
**arch. Rosanna Lorusso**

**ELENCO ALLEGATI**

## 01) Estratto documentazione catastale

- a. Foglio di mappa n 5 del comune di Airola;
- b. Visure storiche
- c. Elaborato planimetrico
- d. Planimetrie catastali
- e. Elenco sub alterni

## 02) Estratto documentazione rilasciata dal Comune di Airola:

- a. PdC n° 14-2006;
- b. PdC n° 40-2006;
- c. PdC n° 28- 2008;
- d. Certificato agibilità n 6- 2010;
- e. SCIA n° 49- 2011
- f. Comunicaziione fine lavori con SCIA allegata all'ultimazione lavori del 2012

## 03) Rilievo fotografico;

04) Restituzione grafica del rilievo stato di fatto part.Ila 1744 sub 17 (Airola)

05) Restituzione grafica del rilievo stato di fatto part.Ila 1744 sub 18

06) Restituzione grafica del rilievo stato di fatto part.Ila 1744 sub 20

## 07) Ispezione ipotecaria;

08) Estratto documentazione trasmessa dall'amministratore p.t. del condominio;

09) Agenzia delle Entrate \_ subentro contratto di locazione

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso