

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **ALTEA SPV S.R.L.**
p.iva: 12398590963

Contro: 

N° Gen. Rep. **08/2024**
Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
25/09/2024 ORE 10-30

Giudice delle
esecuzione:

Dott.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di tre vani oltre accessori, ubicata al secondo piano (da visura indicato come terzo) di un edificio condominiale, di natura popolare, in agro del Comune di Benevento alla via Bari, n. 6, Catastalmente censita al fg. 93 p.lla 23 sub. 9 (Catasto Fabbricati).

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**
REV-IT/IsiVI/2021/16 UNI 11558:2014 - UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano
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 Benevento (Benevento)
alla via Bari, 6.**

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di tre vani oltre accessori, ubicata al secondo piano (da visura indicato come terzo) di un edificio condominiale, di natura popolare, in agro del Comune di Benevento alla via Bari, n. 6, Catastalmente censita al fg. 93 p.la 23 sub. 9 (Catasto Fabbricati).



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

**A. Comune censuario di Benevento (BN)
C.F.**

Foglio : 93

Mappale : 23

Sub. : 9

Zona Cens. :-

cat. : A/4

Classe : 1

Consistenza: 4 VANI

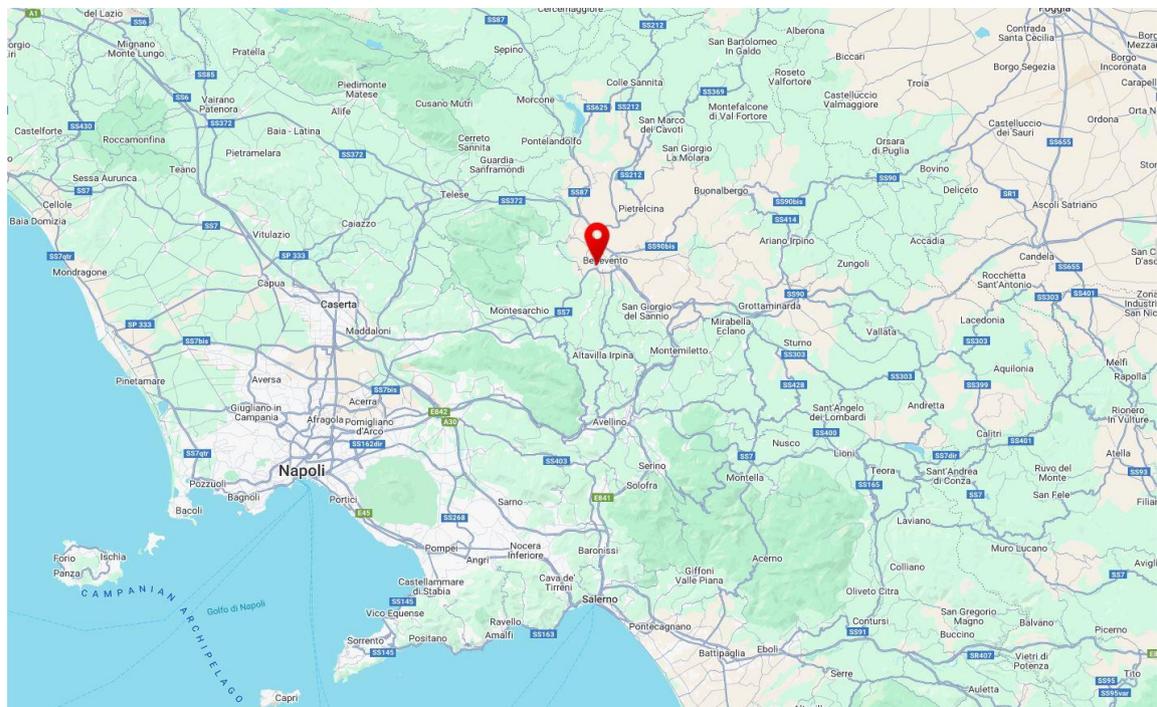
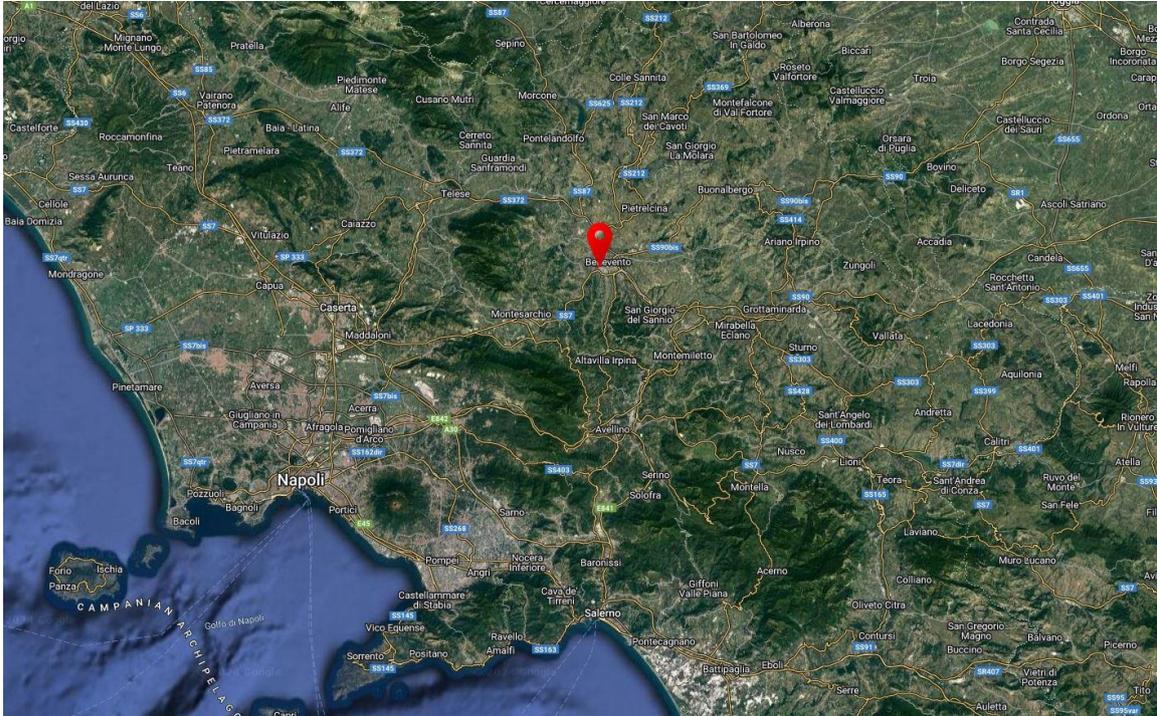
Rendita € : 173,53

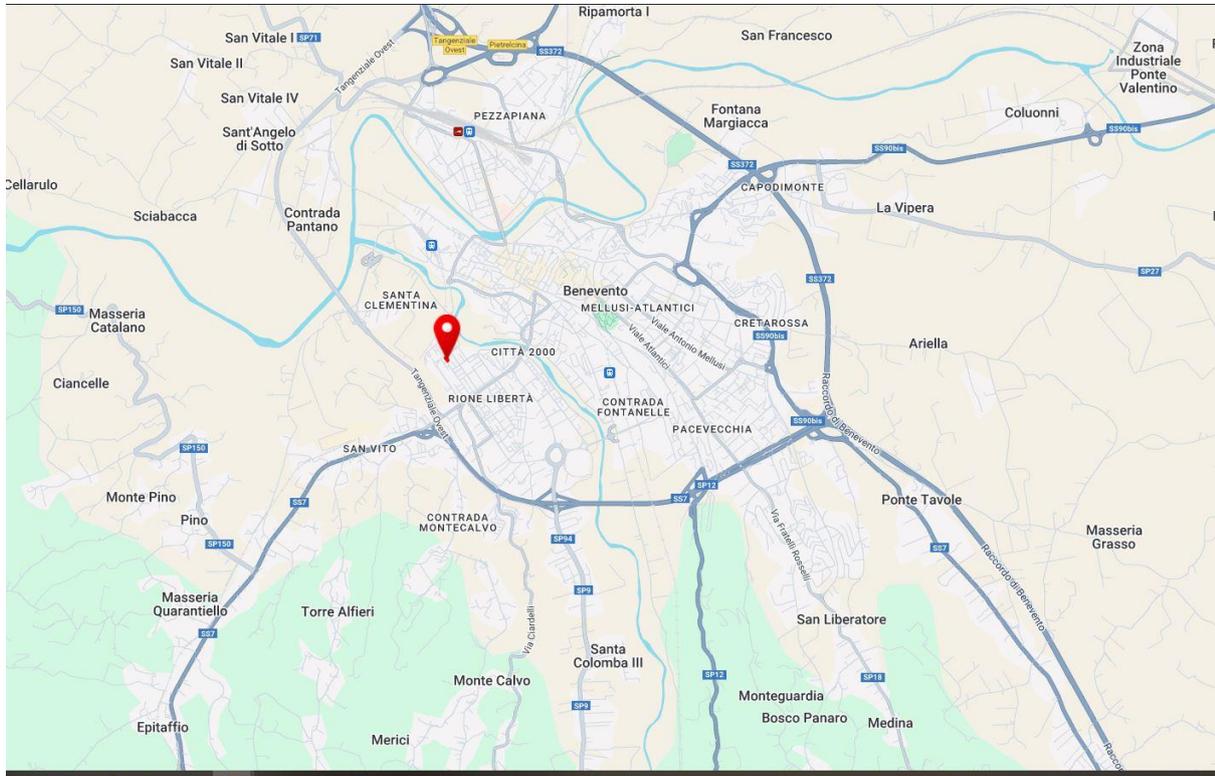
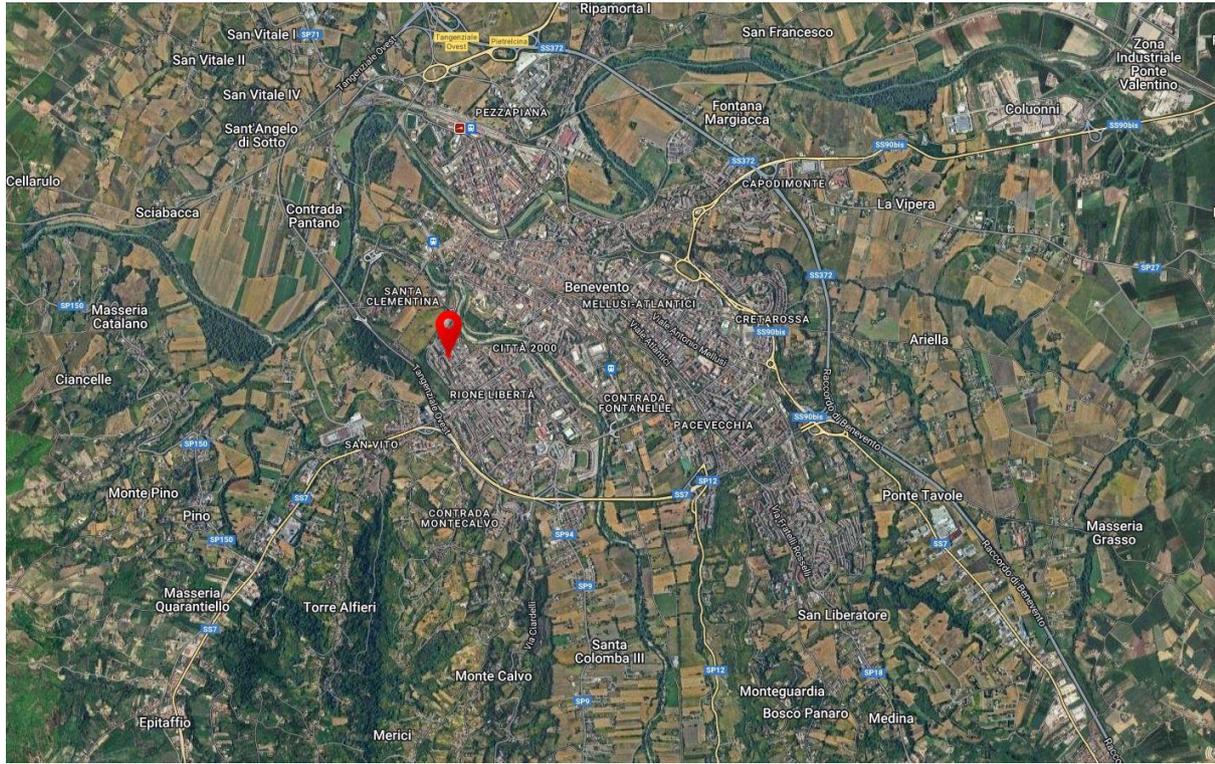


L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

41°12'45"N 14°76'78"E

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





Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione dei beni è stata ipotizzata la formazione di un unico lotto:

- **Corpo "A"** comune di BENEVENTO (BN): C.F: Foglio 93 mappale 23 sub 9 zc 2 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 173,53;

Lotto1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di tre vani oltre accessori, ubicata al secondo piano (da visura indicato come terzo) di un edificio condominiale, di natura popolare, in agro del Comune di Benevento alla via Bari, n. 6, Catastalmente censita al fg. 93 p.IIIa 23 sub. 9 (Catasto Fabbricati).

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione abitativa posta al piano secondo di un fabbricato condominiale, di natura popolare, che si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre un piano seminterrato.

All'unità si accede dalla strada pubblica di via Bari, al civico 6 ed attraverso le parti condominiali;

L'appartamento, il cui ingresso è posto a destra per chi salendo raggiunge il pianerottolo, si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno-corridoio, bagno, due camere da letto e balcone con piccolo ripostiglio.

L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare, è realizzato con struttura portante in muratura ordinaria e con solai in laterocemento. La copertura, sempre in laterocemento è del tipo piana, con sovrastante manto impermeabilizzate.

Le Chiusure sono realizzate in muratura di tufo, rifinite con intonaco e sovrastante tinteggiatura.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura lavabile.

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



Particolare facciata del fabbricato



avvolgibili in pvc.

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

L'appartamento è dotato di impianto aria condizionata con elementi del tipo a split.

Per gli impianti non sono state fornite le relative certificazioni di conformità.

L'immobile non risulta dotata di certificato di agibilità.

- L'unità di cui al Corpo "A" censita al C.F. : Foglio 93 mappale 23 sub 9 zc 2 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 173,53,

risulta catastalmente in ditta a:

- 1) [REDACTED]
Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

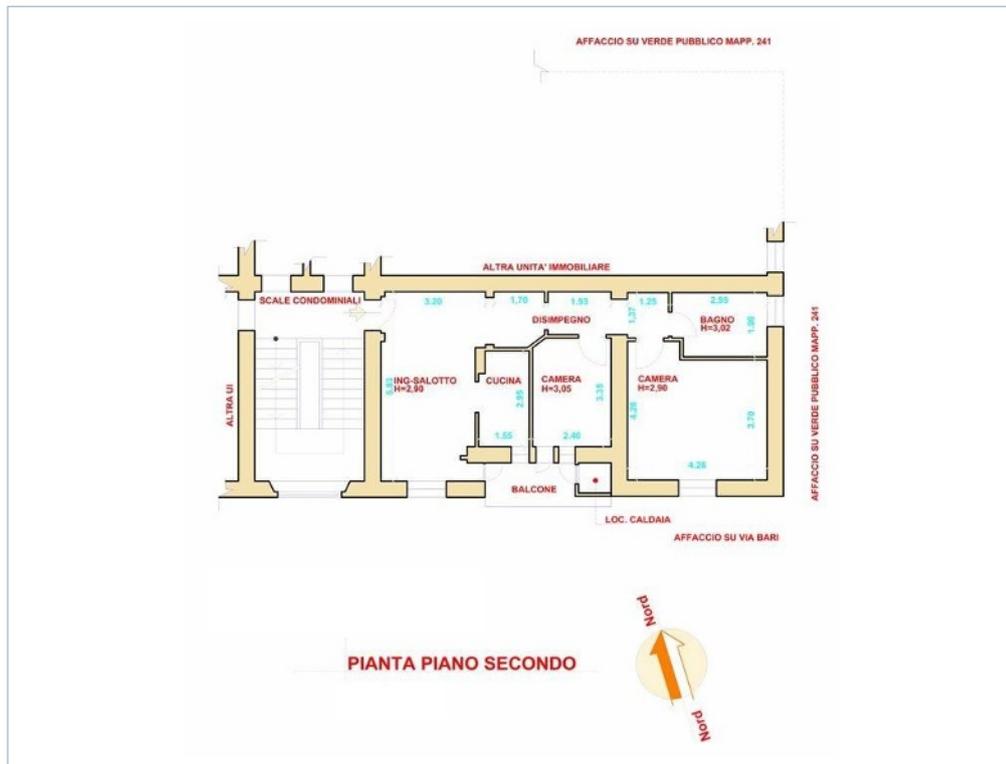
Confini del Corpo "A":

nord: Altra unità immobiliare di distacco con mappale 241;

est: Proiezione su mappale 241;

sud: Proiezione su via Bari;

ovest: Vano Scala condominiale;



2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :

Fabbricato Foglio 93 mappale 23 sub 9

2.1 Caratteristiche zona:

Area urbanistica: Zona Semicentrale, di tipo popolare, posta a nord-ovest del centro cittadino da cui dista c.ca 2,5 Km, raggiungibile sia con mezzi pubblici che propri. Il Traffico risulta essere normale.

L'area si presenta completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificato composto da edifici condominiali di piccole e medie dimensioni; la destinazione prevalente è quella residenziale.

Nelle porzioni condominiali poste lungo la viabilità principale, spesso ai piani terra degli edifici sono presenti locali adibiti ad attività commerciali.

Buona dotazione di parcheggi

Importanti centri limitrofi: centro cittadino di Benevento Km. 2,5 – Avellino a km 29,0 - Campobasso a km 70

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: L'area in cui il fabbricato insiste è di tipo popolare caratterizzata da edifici condominiali di piccole e medie dimensioni.

Attrazioni paesaggistiche: Arco di Traiano, Chiesa di Santa Sofia, Centro Storico, Duomo , Villa Comunale, Teatro Romano.

Attrazioni storiche: Autobus- Stazione Ferroviaria

La stazione ferroviaria è situata a c.ca Km 2,5

Principali collegamenti pubblici: Autobus-Stazione Ferroviaria

La stazione ferroviaria di Benevento è situata a c.ca Km 2,5

Lo svincolo autostradale di Castel del lago della E842 è posto a 18,5 Km

Servizi offerti dalla zona: Nelle immediate vicinanze del fabbricato risultano presenti servizi di commercio al consumo, istituti scolastici di ogni ordine e grado, uffici pubblici ed ufficio postale, istituti bancari, centro commerciale.

L'Ospedale San Pio dista c.ca 4,3

L'Ospedale Sacro Cuore di Gesù - Fatebenefratelli, dista c.ca 2,2 km



3.0 – STATO DI POSSESSO:

Fabbricato Foglio 93 mappale 23 sub 9

3.1-Stato di possesso:

La porzione immobiliare di cui al LOTTO 1, Corpo "A" censita al C.F. Foglio 93 mappale 23 sub 9 cat. A/4 , alla data del sopralluogo risultava occupata e nella disponibilità del sig. [REDACTED] dal suo nucleo familiare.



4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Fabbricato Foglio 93 mappale 23 sub 98

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 Benevento**

C.F. Foglio 93 mappale 23 sub 9 zc 2 cat. A/4;

1. TRASCRIZIONE del 07/03/2008 - Registro Particolare 2033 Registro Generale 2863
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 82084/13888 del 04/03/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali

2. ISCRIZIONE del 07/03/2008 - Registro Particolare 383 Registro Generale 2864
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 82085/13889 del 04/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali

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

- **Corpo "A" Comune di Benevento**

C.F. Foglio 93 mappale 23 sub 9 zc 2 cat. A/4;

1. TRASCRIZIONE del 21/02/2024 - Registro Particolare 1748 Registro Generale 2352
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 258 del 24/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Fabbricato Foglio 93 mappale 23 sub 9

5.1 Spese di gestione: Identificativo corpo:**Corpo "A" Comune di Benevento**

C.F. Foglio 93 mappale 23 sub 9 zc 2 cat. A/4 Rendita € 173,53;

Spese di gestione condominiale: non presenti**Spese medie annue :**

- IMU: € 309,02 (aliquota 10,60)

CALCOLO IMU 2024 E STAMPA MODELLO F24

Codice Catastale Comune: A783 BENEVENTO
 Selezione categoria/tipologia: Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10)
 Rendita catastale non rivalutata: 173,53 €
 Percentuale di possesso: 100 %
 Mese inizio possesso: Gennaio
 Mese fine possesso: Dicembre
 Aliquota IMU acconto: 10,6 ‰
 Aliquota IMU Saldo: 10,6 ‰
 <= Immobile esente / occupato abusivamente, con denuncia presentata
 <= Immobile storico/inagibile: NO Riduz. immobile pensionato estero in conv. internaz.
 Riferimento Immobile (opzionale):
Importo IMU: 309,02 € Semestri 1° 154,51 2° 154,51

[Consulta le Delibere](#) [Informazioni TERRENI](#)
[ALIQUOTE BASE NON GENISTO](#) [Informazioni su Calcolo IMU](#)

Aliquote base - Comune non censito, **controlla qui** le aliquote

- TARI: € 300,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili**5.1.2 Attestazione Prestazione Energetica -**

- Il fabbricato di cui al foglio 93 mappale 23 sub 9 non risultava dotato di attestato energetico.

Lo stesso risulta dotato di impianto di riscaldamento funzionante ma non sono state fornite le certificazioni relative all'impianto ed al generatore (certificazione di conformità - Libretto impianto e ultima prova fumi), pertanto non è stato possibile redigere la certificazione APE;



6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA:

Fabbricato Foglio 93 mappale 23 sub 9

6.1 intestati e relativa provenienza**Identificativo corpo:**

Corpo "A" Comune di Benevento

C.F. Foglio 93 mappale 23 sub 9 zc 2 cat. A/4 Rendita € 173,53;

6.1.1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 30/06/1987 al 04/03/2008

Provenienza: dall'impianto meccanografico 30/06/1987

N		DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprieta' 500/1000 fino al 04/03/2008
DA		(1) Proprieta' 500/1000 fino al 04/03/2008
		(2004)

6.1.2) Situazione degli intestati dal 04/03/2008 ad oggi

Provenienza: Atto di Compravendita per notaio Iazeolla Francesco del 04/03/2008 Rep n. 82084

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	Atto del 04/03/2008 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 82084 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2033.1/2008 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 07/03/2008		



6.2 – Identificazione Catastale dei Cespiti

I beni oggetto di indagine risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificati con la particella 23 del foglio 93 del comune censuario di Benevento.



Risulta regolarmente acquisita in data 27/04/1949 con scheda n. 17873572 e presente in banca dati dell'AE, sez. Territorio, la Planimetria Catastale;
a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata dal sottoscritto CTU in data 13/03/2024 con richiesta n. T245814.

Data presentazione: 27/04/1949 - Data: 13/03/2024 - n. T245812 - Richiedenti

Ministero del Fianco **Accettabile** *90/101*

17873572

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE di Benevento

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO **17873572**

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere timbrato, o munito del dischetto timbrato, o munito di riproduzione in unico esemplare, (riprodurre la unica immobiliare) denominata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'art. 5 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Scala 1:100

02517258

Libro 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/03/2024 - Comune di BENEVENTO(ATRS) - < Foglio 93 - Particella 23 - Subalterno 9 >
VIA BARI n. 6 Primo 3

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 27/04/1949 - Data: 13/03/2024 - n. T245812 - Richiedenti
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X361) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':

Fabbricato Foglio 93 mappale 23 sub 9

7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico

Dalle ricerche presso gli archivi del comune di Benevento, non sono state reperite pratiche edilizie circa gli immobili oggetto di esecuzione.

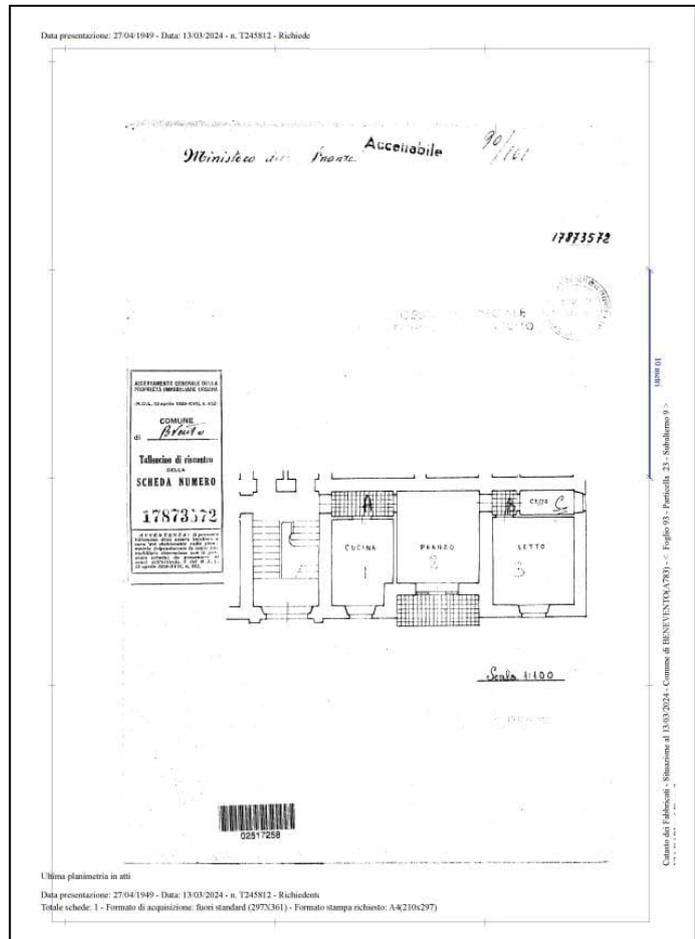
L'analisi urbanistica viene eseguita sulla scorta delle *schede catastali d'impianto* presenti in banca dati e regolarmente acquisite.

La verifica dello Stato Legittimo dell'unità immobiliare, in assenza di titoli edilizi, viene pertanto condotto secondo quanto indicato nel Testo Unico Edilizia DPR 380/01 all'articolo 9-bis comma 1-bis e smi.

Di seguito si riportano le valutazioni circa la genesi per ogni singolo Lotto e relativi Corpi di Fabbrica.

LOTTO N. 1:**CORPO "A" - C.F. foglio 93 p.lla 23 subalterno 9 (A/4) ;**

dall'analisi della Scheda Catastale si rileva che l'immobile risultava esistente già alla data del 27/04/1949 (data di acquisizione della scheda catastale di impianto).



Il Comune di BENEVENTO è dotato di Pianificazione Urbanistica approvato con delibera di G.C. n. 36 del 26/02/2009 definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 26/07/2012.

Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Benevento in ZTO del tipo B consolidata, confermativa e/o di modificazione, nel dettaglio ricade in zona di tipo:

"B1" – zone elementari, spazi edificati a prevalente uso residenziale

Per gli indici e le norme si rinvia all'Art. 91 delle NTA (vedi allegato)

Strumento urbanistico vigente:	PUC	
Piano Regolatore Generale:	SI	
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 NTA	
Rapporto di copertura:	vedi NTA	
Altezza massima ammessa:	vedi NTA	
Volume massimo ammesso:	vedi NTA	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Se si, quanto:	/	
Altro:	/	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
Note:		

Dati del lotto desunti dal portale S.I.T. del comune di Benevento a
 l'indirizzo: <https://sit.comune.benevento.it/Home.aspx?page=14>



7.2 Conformità catastale:

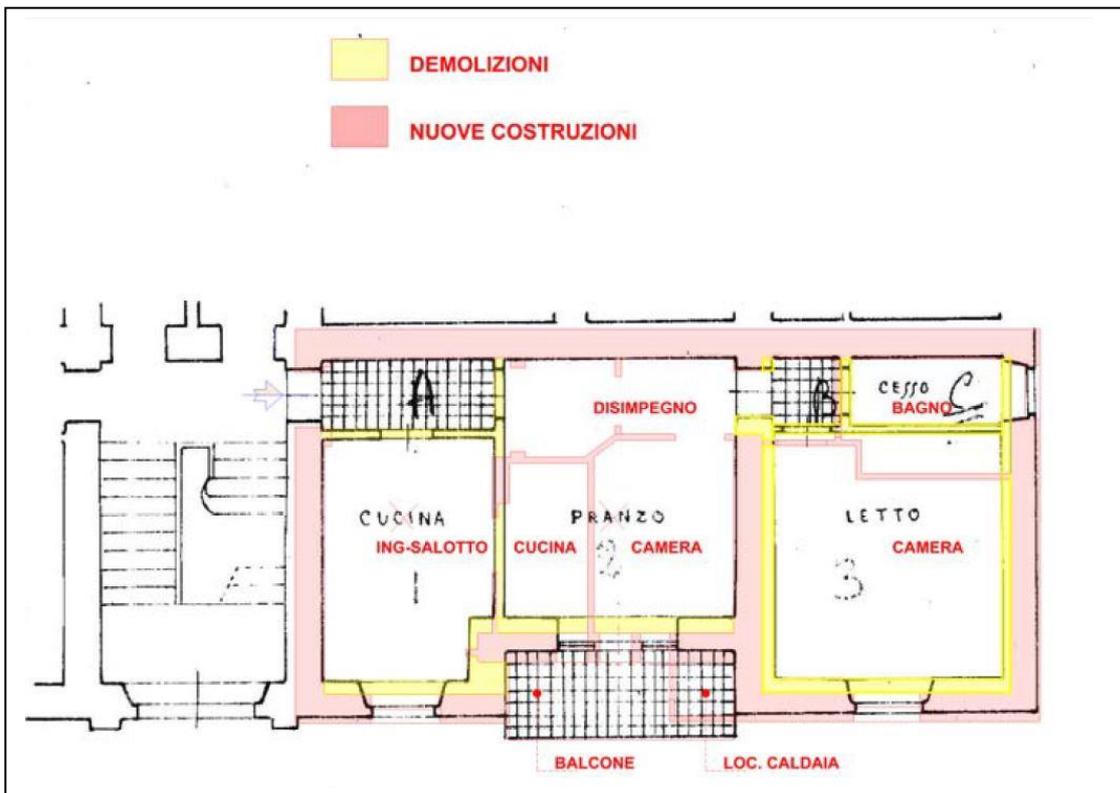
Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al Corpo "A" comune di BENEVENTO, C.F: Foglio 93 mappale 23 sub 9 zc 2 cat. A/4 Rendita € 173,53.

risulta NON CONFORME.

Sono state rilevate difformità che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale;

le variazioni rilevate consistono in :

- Diversa distribuzione interna con demolizione della parete di separazione ingresso-cucina ed accorpendo i due vani, con realizzazione di unico ambiente ingresso-soggiorno-pranzo; il vano pranzo è stato oggetto di divisione con realizzazione di corridoio-disimpegno, camera da letto e cucinino (questo collegato e con accesso dall'attuale ingresso-soggiorno). Il bagno è stato ampliato a discapito della camera da letto.
- Apertura vano porta dall'attuale ingresso-salotto di accesso al balcone e lieve modifica della porta finestra che dall'originario vano pranzo dava al balcone;
- Sul balcone è stato realizzato un piccolo vano ad uso locale caldaia\lavanderia
- Erronea indicazione del piano sulla visura catastale (nella quale probabilmente il piano Rialzato, risulta essere considerato come primo per cui indicato il piano di ubicazione dell'alloggio come terzo e non secondo).



Per la variazione di cui sopra, anche in virtù delle considerazioni sull'aspetto urbanistico, si valutano i costi di redazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della Planimetria catastale, i cui costi si stimano in complessivi € 500,00



7.3 Conformità Urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico e Rispetto ai titoli assentiti, per l'immobile di cui al Corpo "A" comune di BENEVENTO, C.F: Foglio 93 mappale 23 sub 9 zc 2 cat. A/4 Rendita € 173,53,

si dichiara la NON CONFORMITA';

La verifica dello Stato Legittimo dell'unità immobiliare, in assenza di titoli edilizi, viene condotto in linea a quanto indicato nel Testo Unico Edilizia DPR 380/01 all'articolo 9-bis comma 1-bis, sulla scorta della Planimetria catastale di impianto; a seguire si riporta estratto dell'art. 9-bis comma 1-bis:

"... Art. 9-bis – Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. ... "

Dal punto di vista urbanistico PER IL LOTTO "1" si dichiara la NON CONFORMITA' dello stato dei luoghi;

le difformità rilevate, consistono in:

- Diversa distribuzione interna;
- Apertura di vano porta all'interno della muratura portante, e lieve variazione della porta finestra presente nella originaria stanza da pranzo con conseguente modifica delle facciate;
- Realizzazione di piccolo locale caldaia sul balcone;

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

- Ripristino dello stato dei luoghi relativamente all'apertura del vano porta ed alla superfetazione realizzata sul balcone;



- Per quanto alla diversa distribuzione interna si valutano i costi di regolarizzazione con pratica edilizia in Sanatoria.

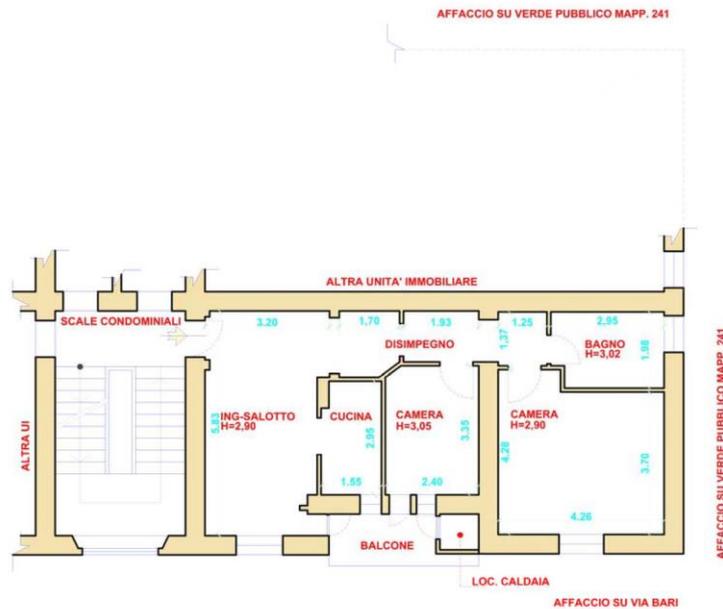
Per gli interventi di regolarizzazione (urbanistica e strutturale) sopra indicati i costi sono stimati in € 5.000,00 per il ripristino della muratura portante ove è stata realizzata la porta di accesso al balcone e di rimozione della superfetazione sul balcone;

I costi per la redazione della sanatoria (compreso il pagamento di diritti e sanzioni) Sono Stimati in complessivi € 3.500,00;

i Costi di regolarizzazione urbanistica sono stimati in complessivi € 8.500,00 (contemplati nelle decurtazioni di cui al par. 9.2.4).

Detti costi sono decurtati dalla stima finale.

GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO



SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE MQ 80,00
 SUPERFICIE LORDA BALCONI MQ 5,00

PIANTA PIANO SECONDO
 RILIEVO



8.0 DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:

_ Fabbricato Foglio 93 mappale 23 sub 9

8.1 Descrizione:**Lotto1**

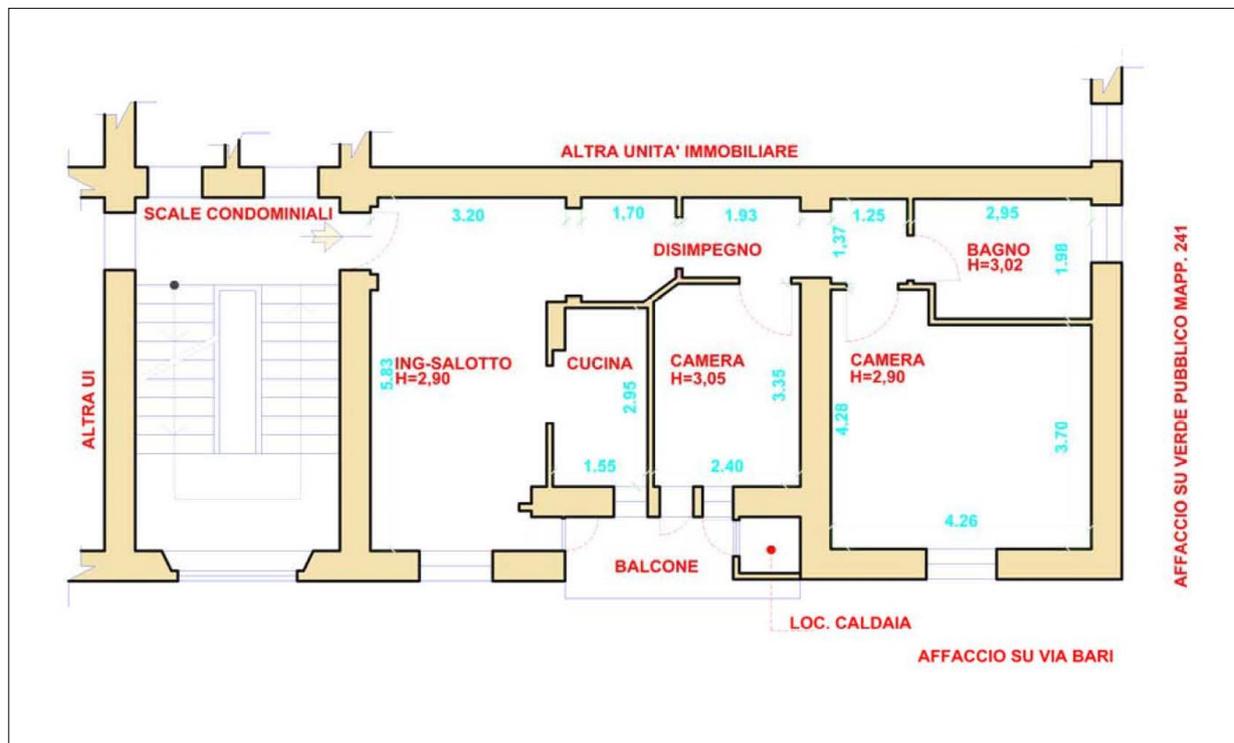
Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di tre vani oltre accessori, ubicata al secondo piano (da visura indicato come terzo) di un edificio condominiale, di natura popolare, in agro del Comune di Benevento alla via Bari, n. 6, Catastalmente censita al fg. 93 p.la 23 sub. 9 (Catasto Fabbricati).

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione abitativa posta al piano secondo di un fabbricato condominiale, di natura popolare, che si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre un piano seminterrato.

All'unità si accede dalla strada pubblica di via Bari, al civico 6 ed attraverso le parti condominiali;

L'appartamento, il cui ingresso è posto a destra per chi salendo raggiunge il pianerottolo, si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno-corridoio, bagno, due camere da letto e balcone con piccolo ripostiglio.



L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare è realizzato con struttura portante in muratura ordinaria e solai in laterocemento. La copertura, sempre in laterocemento è del tipo piana, con sovrastante manto impermeabilizzate.

Le Chiusure sono realizzate in muratura di tufo, rifinite con intonaco e sovrastante tinteggiatura. Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura lavabile.

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

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in sufficiente stato manutentivo;

L'appartamento è dotato di impianto aria condizionata con elementi del tipo a split.

L'edificio in cui la porzione è inserita non risulta dotato di impianto di ascensore.

Per quanto agli impianti presenti, non sono state fornite le certificazioni di conformità.

I costi per la verifica degli impianti (esclusi quelli condominiali), l'eventuale adeguamento degli stessi alle vigenti normative e l'ottenimento delle relative certificazioni di conformità sono stimati in complessivi € 6.000,00.

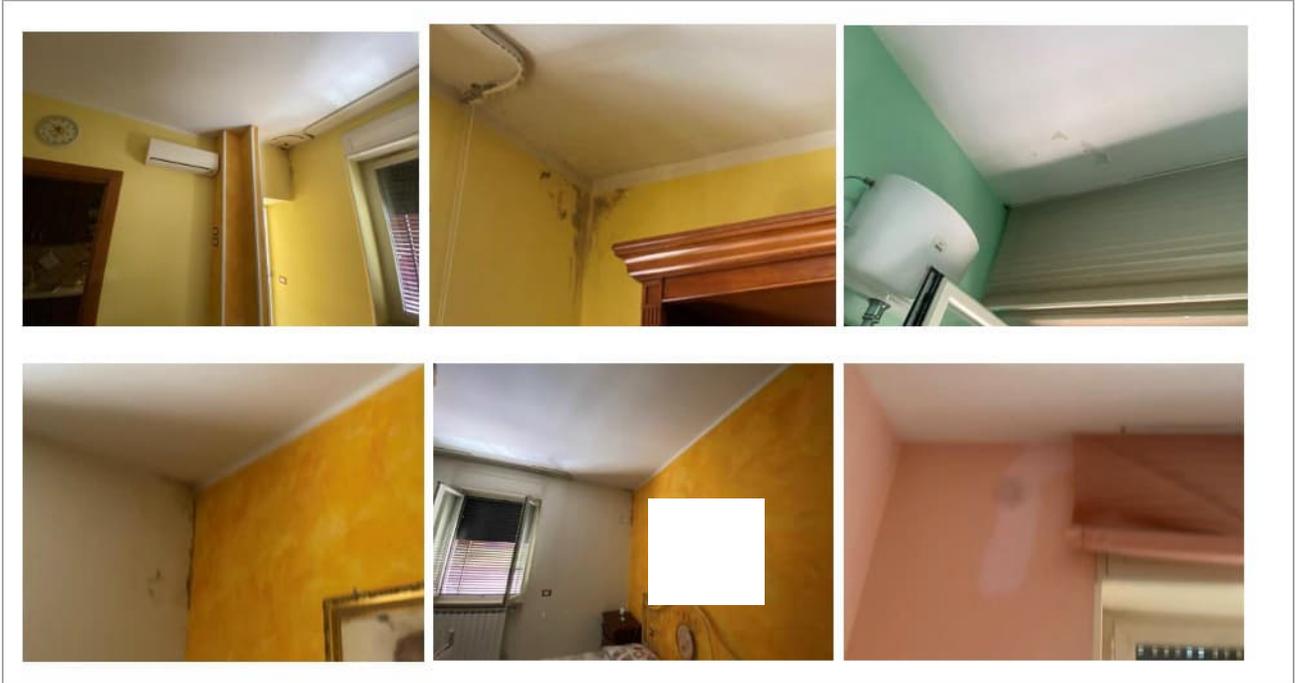
L'altezza netta interna dell'appartamento è pari a mt. 2,90 nel salotto e nella camera matrimoniale, cm 305 nella camera piccola e cm 303 nel bagno.

La porzione oggetto della presente indagine, non risulta dotata di certificazione energetica. I costi per la redazione della certificazione APE si stimano in complessivi € 400,00 (i costi per la verifica della conformità, redazioni delle dovute certificazioni, libretto caldaia, prova fumi etc. sono già contemplati in quelli relativi all'adeguamento degli impianti esistenti).

L'unità non risulta dotata di certificato di agibilità.



Internamente al fabbricato, in più punti, sono presenti sia evidenti fenomeni di condensa che marcate infiltrazioni la cui genesi è riconducibile al cattivo funzionamento ed al pessimo stato manutentivo della copertura.



per le anomalie sopra descritte, si considerano i necessari costi di ripristino dell'impermeabilizzazione nonché le necessarie opere interne di manutenzione (tinteggiatura), valutati in complessivi € 6.500,00 (€ 3.000,00 interventi in copertura ed € 3.500,00 per opere interne).

- L'unità di cui al Corpo "A" censita al C.F. : Foglio 93 mappale 23 sub 9 zc 2 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 173,53,

risulta catastalmente in ditta a:

- 1) [REDACTED]
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]



8.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:**Componenti edilizie e costruttive:****Strutture verticali:**

Struttura Verticale: in muratura ordinaria di tufo squadrato e malta cementizia; rifinitura con intonaco liscio con sovrastante tinteggiatura.

Condizioni: sufficienti

Strutture orizzontali e inclinate: solai in laterocemento;

condizioni: Sufficienti.

Porta di ingresso

Portoncino blindato in metallo con finiture in pannellature lisce di legno

Condizioni: Normale

Infissi interni:

tipologia: ante a battente in parte cieche ed in parte con vetro;
materiale: tamburate con struttura in legno.

Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in buono stato.



Infissi esterni:



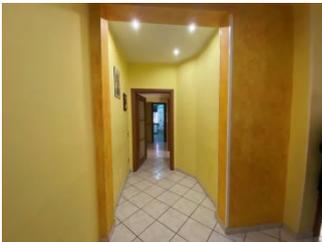
infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio anodizzato;
condizioni: funzionanti ed in normale stato.

Protezione: Avvolgibili in PVC



Condizioni: funzionanti ed in normale stato.

Pavimentazione interna



pavimento in gres porcellanato formato cm. 33x33 posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;

Pavimento e rivestimento bagni:



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 : Buone



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: Buone.

rivestimento cucina:



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche dimensioni c, 10x10, posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; :

Condizioni : Buone



Pavimentazione Balconi:



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

0,3;

Ringhiere in ferro.



condizioni: Normali.

Divisori non portanti:



tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 10 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.



condizioni: Buone

Bagni:



In numero di uno completo di tutti gli elementi e funzionanti.



condizioni: Normali



Impianti:

Antenna:



Impianto di antenna realizzato sottotraccia.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Citofonico:



impianto citofonico normale

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Gas:



impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a metano ed allacciato alla rete pubblica.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

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: l'impianto si presenta funzionante 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.

Allarme:

assente



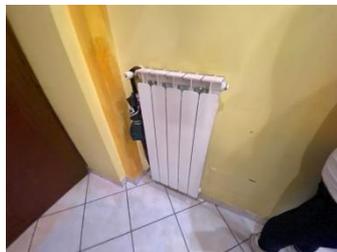
Idrico:



impianto a servizio deli 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 con corpi scaldanti composti da elementi in alluminio ed alimentato con caldaia a metano.

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

Climatizzazione:



Impianto Aria Condizionata con elementi del tipo a Split alimentato ad energia elettrica.

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

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



9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :

Fabbricato Foglio 93 mappale 23 sub 9

9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:**IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO
LOTTO N. 1****CORPO "A" - comune di BENEVENTO: C.F. Fabbricato Foglio 93 mappale 23 sub 9 cat. A/4;**

LOTTO 1 - Corpo A - Immobile in Benevento Fg 93 mappale 23 sub 9					
N. ordine	Corpo- Piano -Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "A" Mappale 23/9 - P2 - Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	80,00	1,00	80,00
2	Corpo "A" Mappale 23/9 - P2 -Balconi	Sup. Lorda Pavimento	5,00	0,30	1,50
	superficie Rilevata		85,00		
	Totale superficie commerciale mq			Sup. Comm. immobili	81,50

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 alle dimensioni e destinazioni di cui al grafico di rilievo.



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 Benevento.

La zona risulta dotata sia di urbanizzazione primaria che secondaria, con ampia disponibilità di servizi;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 2,5 km.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona Semicentrale, completamente urbanizzata.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno 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, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi

210824, 11:18

SILVESTRI
IMMOBILIARE

Annunci Immobiliari - Casa Annuncio per la Vendita e l'Affitto di Immobili, Case e Appartamenti tra le Agenzie di Immobiliare.it

Corso Dante Alighieri 38 82100 Benevento (BN)

Tel. 0824 158 0481

€ 45.000

Riferimento: Via Cesare Battisti

Appartamento in Vendita
Via Battisti 82100, Benevento (BN)
Zona: Centro

€ 45.000

Riferimento: Via Cesare Battisti




Locali: 3
Cucina: Semi abitabile
Ascensore: SI
Balcone: SI

Bagni: 1
Piano: 3
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 75 m²
Totale piani: 3
Impianto di allarme: SI

Classe energetica G

Descrizione: In zona vicina a tutti i servizi, proponiamo in vendita appartamento di circa 75 mq, in buono stato. L'immobile è così composto: ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere da letto e wc. SIAMO A CORSO DANTE, 38 BENEVENTO - TEL. 0824.275728 - VIENI A TROVARCI! La nostra agenzia è in grado di offrirvi servizi quali progettazioni con rendering, ristrutturazione parziale o integrale dell'unità immobiliare, gestione patrimon...



Benevento - Via Battisti 82100, Benevento (BN)

OpenStreetMap

210824/2024

Questo annuncio è visibile su [immobiliare.it](#)

<https://www.immobiliare.it/annuncio/210824/113048341/?printip>

210824, 11:17

immobiliareDuomo

Annunci Immobiliari - Casa Annuncio per la Vendita e l'Affitto di Immobili, Case e Appartamenti tra le Agenzie di Immobiliare.it

Piazza Orsini 20 82100 Benevento (BN)

Tel. 0824 158 008

€ 65.000

Codice Annuncio: EK-97247191

Appartamento in Vendita
Via Ferdinando Gregorovius 82100, Benevento (BN)
Zona: Centro

€ 65.000

Codice Annuncio: EK-97247191



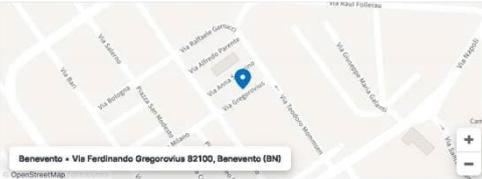

Locali: 3
Cucina: Abitabile
Totale piani: 4
Balcone: SI

Bagni: 1
Disponibilità: libero
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Superficie: 78 m²
Piano: 4
Spese condominio: € 1/mese

Certificazione energetica: in attesa di certificazione

Descrizione: Rione Libertà - Proponiamo in vendita luminoso appartamento in zona ottimamente servita, l'immobile si presenta in ottimo stato composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile con uscita sul balcone, due camere da letto e wc. Completa la soluzione comoda cantina.



Benevento - Via Ferdinando Gregorovius 82100, Benevento (BN)

OpenStreetMap

210824/2024

Questo annuncio è visibile su [immobiliare.it](#)

<https://www.immobiliare.it/annuncio/210824/113048341/?printip>

Firmato Da: IADEVAIA CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 240f0843fe18e8cef4b8f0109e94a3cf

Pag. 29
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

caratteristiche simili a quelli da stimare:

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

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 prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili

tra un minimo di 613,00 €/mq (richiesta € 45.000 – immobile di mq 75 di superficie commerciale lorda)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/113548341/>

fino ad un massimo di 833,00 €/mq (richiesta € 65.000 – immobile di mq 78,0 di superficie commerciale lorda), Rif. annuncio: <https://www.idealista.it/immobile/28781028/>

con una richiesta media pari ad €/mq 723,00

le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2023, relative alla zona C2/Semicentrale/Rione Libertà restituiscono per destinazione RESIDENZIALE e di tipo Economico, in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 600,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 800,0 €/mq (media €/mq 700,0);

2008/24, 15:40
Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **BENEVENTO**

Comune: **BENEVENTO**

Fondo/area: **Semicentrale/REGIONE%20LIBERTÀ%20-%20-%20VIA%20NAPOLI**

Codice zona: **C2**

Micronezza: **4**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l./N)	Valori Locazione (€/mq + mese)		Superficie (l./N)
		Min	Max		Min	Max	
		L					
Abitazioni civili	Normale	800	1050	L	3,6	4,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	800	L	3,4	4,4	N
Autorimesse	Normale	500	700	L	2,5	3,5	N
Box	Normale	550	750	L	2,8	3,6	N
Stanza							

Spazio disponibile per annotazioni




Legenda

1000 m

© Geopoi, Map Data: © Esri, Copernicus, OpenStreetMap contributors

https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_om/stampa.php?id=2167&p=BN&co=A783&linkzona=BN00000014&idtrader=&anno_semestr... 1/1



Catasto di BENEVENTO,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
 Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di Benevento (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Benevento (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona e con caratteristiche simili, la richiesta varia tra un minimo di 613,00 €/mq (richiesta € 45.000 – immobile di mq 75 di superficie commerciale lorda) fino ad un massimo di 833,00 €/mq (richiesta € 65.000 – immobile di mq 78,0 di superficie commerciale lorda), **con una media pari ad €/mq 723,00.**

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 750.00.*

9.2.3 Valutazione corpi:

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	Corpo "A"	81,50	750,00	61125,00
					0,00
	Totale Valore "LOTTO 1"				61125,00



9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

LOTTO N. 1

CORPO "A" comune di BENEVENTO: C.F. Fabbricato Foglio 93 mappale 23 sub 9 cat. A/4;

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	Corpo "A"	81,50	750,00	61125,00
	Totale Valore "LOTTO 1"				61125,00

9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

CORPO "A" - comune di BENEVENTO: C.F. Fabbricato Foglio 93 mappale 23 sub 9 cat. A/4;

Lotto 1					
N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per vizi - ripristini - adeguamenti normativi etc. €	Detrazioni per difformità Catastali e Urbanistiche	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	Corpo A	61125	12900,00	9000,00	39225,00
	TOTALE DECURTAZIONI		12900,00	9000,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"				39225,00

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 | € 8.500,00 |
| 2. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE | € 500,00 |
| 3. RIDUZIONE PREZZO PER Vizi - etc | € 12.900,00 |

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 "LOTTO 1" € 39.225,00



VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 39.225,00****CORPO "A" - comune di BENEVENTO: C.F. Fabbricato Foglio 93 mappale 23 sub 9 cat. A/4;**

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarietà	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	39.225,00	[REDACTED]	Proprietà	50,00%	19612,50
			[REDACTED]	Proprietà	50,00%	19612,50
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						39225,00

Lotto 1				
N. ordine	Intestazione	Titolarietà	Valore Quota	Valori €
1	[REDACTED]	Proprietà per 1 / 2	19612,50	19612,50
2	[REDACTED]	Proprietà per 1 / 2	19612,50	19612,50
Totale Valore "LOTTO 1"				39225,00

9.3 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore dell'intero compendio di stima € 39.225,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 29.225,00

Nello specifico si chiarisce che i beni oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare Dell'esecutato e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.



9.4. CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di tre vani oltre accessori, ubicata al secondo piano (da visura indicato come terzo) di un edificio condominiale, di natura popolare, in agro del Comune di Benevento alla via Bari, n. 6, Catastalmente censita al fg. 93 p.lla 23 sub. 9 (Catasto Fabbricati).

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

C.F.

1) Comune censuario di Benevento (BN):

C.F: Fabbricato Foglio 93 mappale 23 sub 9 cat. A/4;

Le p.lle sopra elencata risultano in ditta a :

1)

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni c

2)

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

- Conformità catastale:**Per il fabbricato di cui alla p.lla 23 sub 09 (CORPO "A") NON SI dichiara la conformità Catastale:**

Sono state rilevate difformità che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale;

le variazioni rilevate consistono in :

- Diversa distribuzione interna con demolizione della parete di separazione ingresso-cucina ed accorpendo i due vani, con realizzazione di unico ambiente ingresso-soggiorno-pranzo; il vano pranzo è stato oggetto di divisione con realizzazione di corridoio-disimpegno, camera da letto e cucinino (questo collegato e con accesso dall'attuale ingresso-soggiorno). Il bagno è stato ampliato a discapito della camera da letto.
- Apertura vano porta dall'attuale ingresso-salotto di accesso al balcone e lieve modifica della porta finestra che dall'originario vano pranzo dava al balcone;
- Sul balcone è stato realizzato un piccolo vano ad uso locale caldaia\lavanderia;
- Erronea indicazione del piano sulla visura catastale (nella quale probabilmente il piano Rialzato, risulta essere considerato come primo per cui indicato il piano di ubicazione dell'alloggio come terzo e non secondo).

Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale.

Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.2 "Conformità Catastale" di pagina 17.



- **Conformità urbanistica:**

Per il fabbricato di cui alla p.lla 23 sub 9 (CORPO "A") NON SI dichiara la conformità Urbanistica:

La verifica dello Stato Legittimo dell'unità immobiliare, in assenza di titoli edilizi, viene condotto secondo quanto indicato nel Testo Unico Edilizia DPR 380/01 all'articolo 9-bis comma 1-bis, utilizzando la Planimetria catastale di impianto;

le difformità rilevate, consistono in:

- Diversa distribuzione interna;
- Apertura di vano porta all'interno della muratura portante, e lieve variazione della porta finestra presente nella originaria stanza da pranzo con conseguente modifica delle facciate;
- Realizzazione di piccolo locale caldaia sul balcone;

Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di regolarizzazione e/o di ripristino dello stato dei luoghi ove non possibile..

Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" di pagina 18.

- **AGIBILITA'**: Per il bene di cui al foglio 93 particella 23 sub 9 (CORPO "A"), non risulta presente il Certificato di Agibilità;
- **IMPIANTI**: Il bene di cui al foglio 93 particella 23 sub 9 (CORPO "A"), risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico, di riscaldamento ed A.C.), realizzati sottotraccia e funzionanti; Non sono stati prodotti i certificati di conformità;
- **APE**: il fabbricato di cui al foglio 93 particella 23 sub 9 (CORPO "A") non risultava dotato di attestato energetico; data l'assenza di certificazioni, libretto e prova fumi dell'impianto non è stato possibile redigere tale documento;
- **POSSESSO**: La porzione immobiliare di cui al LOTTO 1, Corpo "A" censita al C.F. Foglio 93 mappale 23 sub 9 cat. A/4 , alla data del sopralluogo risultava occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare dell'esecutato e risulta nella disponibilità dello stesso esecutato;
- **LOTTO DI VENDITA**: Ai fini della vendita è stato formato unico Lotto identificato con il "**LOTTO 1**";



10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

LOTTO N° 1																													
PREZZO BASE D'ASTA € 39.225,00																													
Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di tre vani oltre accessori, ubicata al secondo piano (da visura indicato come terzo) di un edificio condominiale, di natura popolare, in agro del Comune di Benevento alla via Bari, n. 6, Catastalmente censita al fg. 93 p.la 23 sub. 9 (Catasto Fabbricati).																													
UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel comune di Benevento alla via Bari, n. 6																												
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: - Foglio 93 mappale 23 sub 9 zc 2 cat. A/4 Rendita € 173,53																												
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Corpo</th> <th>Valore Lotto al netto delle decurtazioni €</th> <th>Intestazione</th> <th>Titolarità</th> <th>Quote Proprietà</th> <th>Valore quote €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Corpo A</td> <td>39.225,00</td> <td>[REDACTED]</td> <td>Proprietà</td> <td>50,00%</td> <td>19612,50</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Proprietà</td> <td>50,00%</td> <td>19612,50</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</td> <td>39225,00</td> </tr> </tbody> </table>					Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €	Corpo A	39.225,00	[REDACTED]	Proprietà	50,00%	19612,50				Proprietà	50,00%	19612,50	Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"					39225,00
Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €																								
Corpo A	39.225,00	[REDACTED]	Proprietà	50,00%	19612,50																								
			Proprietà	50,00%	19612,50																								
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"					39225,00																								
TIPOLOGIA BENI:	porzione abitativa tre vani oltre accessori, ubicata al secondo piano di un edificio condominiale di natura popolare		SUPERFICIE COMMERCIALE fabbricati con relative pertinenze		Mq 81,50																								
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione abitativa posta al piano secondo di un fabbricato condominiale, di natura popolare, che si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre un piano seminterrato. All'unità si accede dalla strada pubblica di via Bari, al civico 6 ed attraverso le parti condominiali; L'appartamento, il cui ingresso è posto a destra per chi salendo raggiunge il pianerottolo, si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno-corridoio, bagno, due camere da letto e balcone con piccolo ripostiglio. L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare è realizzato con struttura portante in muratura ordinaria e solai in laterocemento. La copertura, sempre in laterocemento è del tipo piana, con sovrastante strato impermeabilizzate. Le Chiusure sono realizzate in muratura di tufo, rifinite con intonaco e sovrastante tinteggiatura. Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura lavabile. Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio, con avvolgibili in pvc. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in sufficiente stato manutentivo; L'appartamento è dotato di impianto aria condizionata con elementi del tipo a split. L'edificio in cui la porzione è inserita non risulta dotato di impianto di ascensore. Per quanto agli impianti presenti, non sono state fornite le certificazioni di conformità.</p> <p>L'unità non risulta dotata di certificato di agibilità.</p> <p>Internamente all'unità, in più punti, sono presenti sia evidenti fenomeni di condensa che marcate infiltrazioni la cui genesi è riconducibile al cattivo funzionamento e stato manutentivo della copertura</p>																												



<p>Conformità Catastale:</p>	<p><u>NONSI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></p> <p>Sono state rilevate difformità che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale;</p> <p>le variazioni rilevate consistono in : Diversa distribuzione interna con demolizione della parete di separazione ingresso-cucina ed accorpando i due vani, con realizzazione di unico ambiente ingresso-soggiorno-pranzo; il vano pranzo è stato oggetto di divisione con realizzazione di corridoio-disimpegno, camera da letto e cucinino (questo collegato e con accesso dall'attuale ingresso-soggiorno). Il bagno è stato ampliato a discapito della camera da letto. Apertura vano porta dall'attuale ingresso-salotto di accesso al balcone e lieve modifica della porta finestra che dall'originario vano pranzo dava al balcone. Sul balcone è stato realizzato un piccolo vano ad uso locale caldaia\lavanderia. Erronea indicazione del piano sulla visura catastale (nella quale probabilmente il piano Rialzato, risulta essere considerato come primo per cui indicato il piano di ubicazione dell'alloggio come terzo e non secondo).</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale. Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.2 "Conformità Catastale" di pagina 18..</p>
<p>Conformità urbanistica:</p>	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></p> <p>L'intero fabbricato che ospita la porzione immobiliare è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967 (dato desunto dalla data di registrazione della scheda catastale (27/04/1949). La verifica dello Stato Legittimo dell'unità immobiliare, in assenza di titoli edilizi, viene condotto secondo quanto indicato nel Testo Unico Edilizia DPR 380/01 all'articolo 9-bis comma 1-bis, utilizzando la Planimetria catastale di impianto;</p> <p>le difformità rilevate, consistono in: Diversa distribuzione interna. Apertura di vano porta all'interno della muratura portante, e lieve variazione della porta finestra presente nella originaria stanza da pranzo con conseguente modifica delle facciate. Realizzazione di piccolo locale caldaia sul balcone;</p> <p>Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, si valutano, ove possibile, i necessari interventi di regolarizzazione con pratica edilizia in Sanatoria ove non risulta possibile procedere con la regolarizzazione urbanistica sono considerati i necessari interventi di ripristino dello stato dei luoghi.</p>
<p>Confini del lotto:</p>	<p>nord: Altra unità immobiliare di distacco con mappale 241;</p> <p>est: Proiezione su mappale 241;</p> <p>sud: Proiezione su via Bari;</p> <p>ovest: Vano Scala condominiale;</p>
<p>APE:</p>	<p>Il fabbricato di cui al foglio 93 mappale 23 sub 9 non risultava dotato di attestato energetico. Lo stesso risulta dotato di impianto di riscaldamento funzionante ma non sono state fornite le certificazioni relative alla caldaia (certificazione di conformità – Libretto impianto e ultima prova fumi), pertanto non è stato possibile redigere la certificazione APE;</p>
<p>Possesso:</p>	<p>La porzione immobiliare di cui al LOTTO 1, Corpo "A" censita al C.F. Foglio 93 mappale 23 sub 9 cat. A/4 , alla data del sopralluogo risultava occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare dell'esecutato e risulta nella disponibilità dello stesso esecutato; .</p>
<p>Accesso alla proprietà :</p>	<p>Al Lotto, si accede direttamente dalla strada pubblica di via Bari, al civico 6 ed attraverso le parti condominiali;</p>
<p>Divisibilità :</p>	<p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti divisibile.</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 23 marzo 2024 e 22 maggio 2024

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 26/08/2024.

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: 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:

26/08/2024

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

