

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDITO EMILIANO S.P.A.**
c.f.: 01806740153

contro: **MONGELLA ELEONORA**
c.f.: MNGLNR73D69Z112X

N° Gen. Rep. **148/2019**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
19/10/2022

Giudice delle
esecuzione:

Dott.ssa PROTANO VALERIA

LOTTO UNICO

Abitazione indipendente con annessa corte esterna, dislocata tra piano Terra e Primo, ubicata nel comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) alla via Traversa del Sole, snc, in catasto censita con la p.lla 516 del foglio 47

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
Partita IVA: 01045370622
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 **San Bartolomeo in Galdo (Benevento)**
via Traversa del Sole, snc

Abitazione indipendente con annessa corte esterna, dislocata tra piano Terra e Primo, ubicata nel comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) alla via Traversa del Sole, snc, catastalmente censita ai seguenti identificativi catastali:

C.F.

1) Comune censuario di San Bartolomeo in Galdo (BN)

Foglio : 47

Mappale : 516

Sub. : -

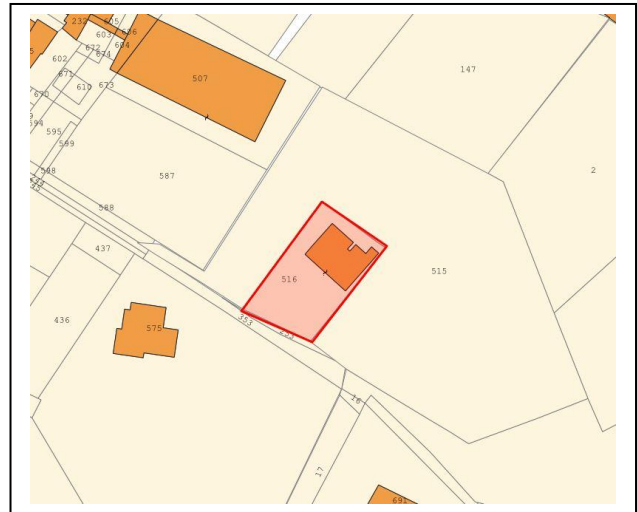
Zona Cens. :-

cat. : A/3

Classe : 2

Consistenza: 8,5 Vani

Rendita € : 680,43



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

NORD 41° 42' 29.44 " 15° 02' 43.01" EST



Lotto: N.1

Secondo la seguente descrizione:

Abitazione indipendente con annessa corte esterna, dislocata tra piano Terra e Primo, ubicata nel comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) alla via Traversa del Sole, snc, in catasto censita con la p.IIIa 516 del foglio 47.

Il perimetro di stima è indentificato in un'abitazione indipendente, del tipo da cielo a terra, dislocata tra piano Terra e Primo, catastalmente censita in categoria A/3, di complessivi 8,5 vani catastali, sita nel comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) alla via Traversa del Sole, snc;

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di via Traversa del Sole, snc;

Si evidenzia che dalla Sovrapposizione tra la cartografia catastale e le immagini satellitari, si è rilevato che parte del varco di accesso alla corte dalla strada pubblica ricade sulla particella 515 del foglio 47, (in ditta a Cifelli Filomena, Paradiso Raffaele Paradiso Carmine) nel mentre una piccola parte della particella 516 (per mq 100 c.ca) risulta occupata allo stato dalla sede stradale di via Traversa del Sole, snc;

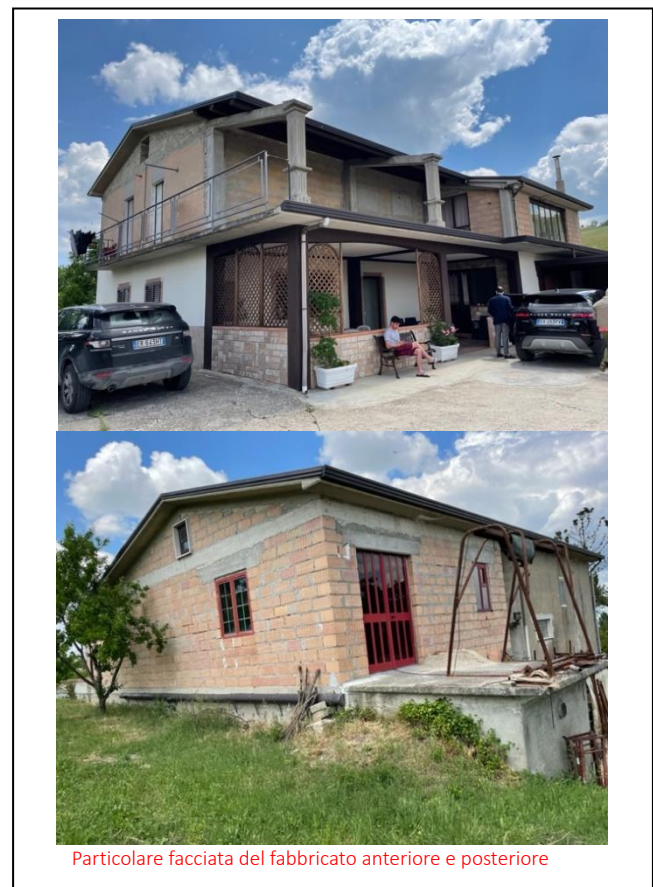
Il fabbricato si sviluppa tra un piano terra, un piano primo (in parte mansardato);

I vari livelli sono collegati a mezzo di scala in c.a. interna.

La copertura è a falde inclinate.

Il piano terra è composto da: due porticati, ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, locale multiuso\sgombero, due camere, bagno, ripostiglio, deposito e locale tecnico.

Il piano primo, si compone di tre camere, bagno, disimpegno ed ampio locale al rustico oltre terrazzi (uno sul fronte ed uno sul versante posteriore).



Particolare facciata del fabbricato anteriore e posteriore

L'intero edificio è realizzato in parte con struttura in muratura ordinaria ed in parte con struttura portante in c.a. in opera, i solai di interpiano sono in laterocemento; Il solaio di copertura è a doppia falda inclinata.

Le chiusure sono realizzate parte in muratura portante e parte in laterizio.

Esternamente l'immobile è rifinito con intonaco e finitura con tinteggiatura per l'altezza relativa alla quota del piano terra, nel mentre la parte in sopraelevazione riguardante al piano primo si presenta al rustico privo di intonaco.

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di san Bartolomeo in Galdo in data 03/06/1970;
- Concessione Edilizia n. 178 rilasciata dal Sindaco di san Bartolomeo in Galdo in data 10/05/1991;
- Permesso di costruire n. 02 del 01/02/2007 relativo a *“Ampliamento del portico e per la realizzazione del locale caldaia”*;
- Permesso di costruire n. 51 del 05/11/2007 relativo a *“Ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato rurale in muratura per civile abitazione”*;

- L'unità di cui al mappale 516 del foglio 47 risulta catastalmente in ditta a:

- 1) **MONGELLA Eleonora**, nata in GERMANIA (EE) il 29/04/1973, C.F. MNGLNR73D69Z112X;
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

Confini del lotto :

nord: Mappale 515;

est: Mappale 515;

sud: Mappale 515 ;

ovest: Strada Pubblica di via Traversa del Sole;

2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :

Fabbricato fg 47 Mappale 516 sub 0

2.1 Caratteristiche zona:

Area urbanistica: Zona semicentrale, di tipo residenziale, posta a nord-est del centro cittadino da cui dista c.ca 1,50 Km, con poco traffico e normale dotazione di parcheggi.

Importanti centri limitrofi: Foggia a Km. 50,0 – Benevento a km 55,0

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Sentieri escursionistici : Cammino di Topo Titolo

Attrazioni storiche: Chiesa Madre, Convento Santa Maria degli Angeli, Museo civico Castelmagno, Palazzo catalano

Principali collegamenti pubblici: Autobus- Stazione Ferroviaria

Servizi offerti dalla zona: Dotata di svariati servizi al consumo – Scuole dell'infanzia, primarie e secondarie.

3.0 – STATO DI POSSESSO:

Fabbricato fg.47 Mappale 516 sub 0

3.1-Stato di possesso:

Il fabbricato di cui al mappale 516 del foglio 47 alla data dell'accesso risultava occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare

Tutti i beni oggetto di esecuzione sono nella disponibilità dell'esecutato.

4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Fabbricato fg 47 Mappale 516 sub 0

4.1

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2

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

1. TRASCRIZIONE del 27/09/2019 - Registro Particolare 8425 Registro Generale 10300
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3334/2019 del 23/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

4.3 Altri Vincoli ed oneri giuridici

1. ISCRIZIONE del 19/04/2007 - Registro Particolare 1595 Registro Generale 5630
Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 24541/6881 del 17/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 19/04/2007 - Registro Particolare 3162 Registro Generale 5629
Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 24540/6880 del 17/04/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Fabbricato fg 47 Mappale 516 sub 0

5.1 Spese di gestione: Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lla 516 sub 0

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

- IMU: € 983,09 (aliquota 10,6 Anno 2022 per immobili diversi dall'abitazione principale – Delibera C.C. n. 7 del 29/04/2021)
- TARI: € 400,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

5.2 Attestazione Prestazione Energetica -

- foglio 47 mappale 516 sub 0 non risultava dotato di attestato energetico, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'APE.

6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA:

Fabbricato fg 47 Mappale 516 sub 0

6.1 intestati e relativa provenienza**6.1.1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 09/10/1976**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA VECCHIA MONACO Francesco , Fu Antonio		(99) Da verificare fino al 20/10/1983
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 09/10/1976	

6.1.2) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 30/01/2007**Provenienza: Atto di Compravendita per notaio Ernesto Lettieri del 20/10/1988 Rep.n. 9043**

(vedi copia in allegato)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CIFELLI Filomena nata a SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) il 01/10/1952	CFLFMN52R4IH764M*	(1) Proprietà 500/1000 fino al 17/04/2007
2	PARADISO Raffaele nato a SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) il 15/10/1948	PRDRFL48R15H764Q*	(1) Proprietà 500/1000 fino al 17/04/2007
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 30/01/2007 Pratica n. BN0019268 in atti dal 30/01/2007 COSTITUZIONE (n. 248.1/2007)	

6.1.3) Situazione degli intestati dal 17/04/2007**Provenienza: Atto di Compravendita per notaio Iannella Giovanni del 17.04.2007 Rep.n. 25450**

(vedi copia in allegato)

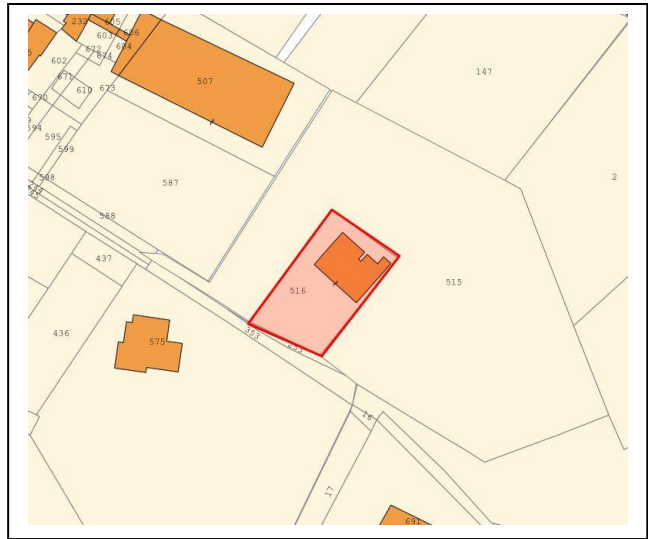
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MONGELLA Eleonora nata in GERMANIA (EE) il 29/04/1973	MNGLNR73D69Z112X*	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/04/2007 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 24540 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. B162.1/2007 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 19/04/2007	

6.1.4: Analisi della Particella 516 al Catasto terreni:

La particella 516, della superficie catastale di mq 880, deriva dalla originaria particella 115 del foglio 47, oggetto prima di frazionamento in data 14/01/1988 n. 191/1988 e successivamente di ulteriore variazione del 09/01/2007 Pratica n. BN0004575 in atti dal 09/01/2007 (n. 4575.1/2007).

6.1.4 – Identificazione Catastale dei Cespiti

Il fabbricato oggetto di indagine risulta correttamente inserito in mappa e catastalmente identificato con la particella 516 del foglio 47, nel comune censuario di San Bartolomeo in Galdo.



Risulta regolarmente acquisita in data 30/01/2007 con prot BN00109268 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;
 a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata dal sottoscritto CTU in data 30/06/2021 con richiesta N. BN0033050/2021.

Data: 30/06/2021 - n. BN0033050 - Richiedente CTU IADEVAIA VARMINE GIUSEPPE - Ultima Planimetria in atti
 Dichiarazione protocollo n. BN0019268 del 30/01/2007
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di San Bartolomeo in Galdo
 Via Traversa Del Sole civ. 5

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Benevento**

<small>Scheda n. 1</small>	<small>Scala 1:200</small>
----------------------------	----------------------------

Identificativi Catastali:
 Sezione: Foglio: 47
 Particella: 516
 Subalterno:

Compilata da:
 PIRSI Salvatore
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri
 Prov. Benevento W. 855

Pianta Piano Terra
 m² 275 mt

Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) - Comune di SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) - Foglio: 47 Particella: 516 - Sub-TRAVERSA DEL SOLE n. 5 piano T+1.

Data: 30/06/2021 - n. BN0033050 - Richiedente CTU IADEVAIA VARMINE GIUSEPPE - Ultima Planimetria in atti
 Dichiarazione protocollo n. BN0019268 del 30/01/2007
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di San Bartolomeo in Galdo
 Via Traversa Del Sole civ. 5

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Benevento**

<small>Scheda n. 2</small>	<small>Scala 1:200</small>
----------------------------	----------------------------

Identificativi Catastali:
 Sezione: Foglio: 47
 Particella: 516
 Subalterno:

Compilata da:
 PIRSI Salvatore
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri
 Prov. Benevento W. 855

Pianta Piano Primo

Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) - Comune di SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) - Foglio: 47 Particella: 516 - Sub-TRAVERSA DEL SOLE n. 5 piano T+1.

Data: 30/06/2021 - n. BN0033050 - Richiedente CTU IADEVAIA VARMINE GIUSEPPE - Ultima Planimetria in atti
 Dichiarazione protocollo n. BN0019268 del 30/01/2007
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di San Bartolomeo in Galdo
 Via Traversa Del Sole civ. 5

Data: 30/06/2021 - n. BN0033050 - Richiedente CTU IADEVAIA VARMINE GIUSEPPE - Ultima Planimetria in atti
 Dichiarazione protocollo n. BN0019268 del 30/01/2007
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di San Bartolomeo in Galdo
 Via Traversa Del Sole civ. 5

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Benevento**

<small>Scheda n. 1</small>	<small>Scala 1:200</small>
----------------------------	----------------------------

Identificativi Catastali:
 Sezione: Foglio: 47
 Particella: 516
 Subalterno:

Compilata da:
 PIRSI Salvatore
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri
 Prov. Benevento W. 855

Pianta Piano Terra
 m² 275 mt

Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) - Comune di SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) - Foglio: 47 Particella: 516 - Sub-TRAVERSA DEL SOLE n. 5 piano T+1.

Data: 30/06/2021 - n. BN0033050 - Richiedente CTU IADEVAIA VARMINE GIUSEPPE - Ultima Planimetria in atti
 Dichiarazione protocollo n. BN0019268 del 30/01/2007
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di San Bartolomeo in Galdo
 Via Traversa Del Sole civ. 5

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Benevento**

<small>Scheda n. 2</small>	<small>Scala 1:200</small>
----------------------------	----------------------------

Identificativi Catastali:
 Sezione: Foglio: 47
 Particella: 516
 Subalterno:

Compilata da:
 PIRSI Salvatore
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri
 Prov. Benevento W. 855

Pianta Piano Primo

Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) - Comune di SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) - Foglio: 47 Particella: 516 - Sub-TRAVERSA DEL SOLE n. 5 piano T+1.

Data: 30/06/2021 - n. BN0033050 - Richiedente CTU IADEVAIA VARMINE GIUSEPPE - Ultima Planimetria in atti
 Dichiarazione protocollo n. BN0019268 del 30/01/2007
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di San Bartolomeo in Galdo
 Via Traversa Del Sole civ. 5

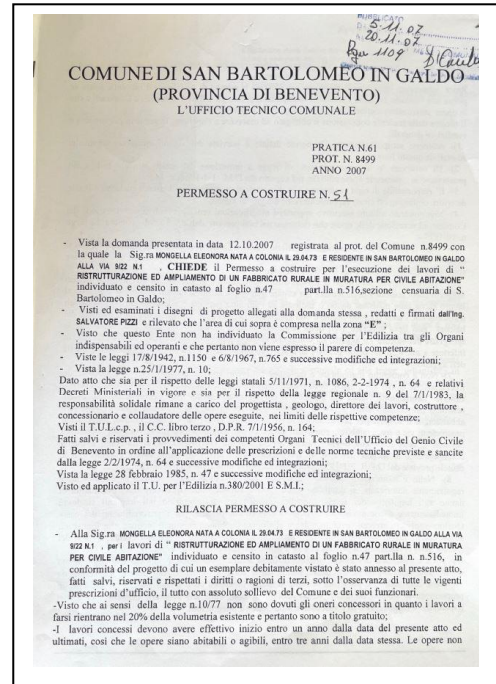
7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':

Fabbricato fg 47 Mappale 516 sub 0

7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di san Bartolomeo in Galdo in data 03/06/1970;
- Concessione Edilizia n. 178 rilasciata dal Sindaco di san Bartolomeo in Galdo in data 10/05/1991;
- Permesso di costruire n. 02 del 01/02/2007 relativo a *“Ampliamento del portico e per la realizzazione del locale caldaia”*;
- Permesso di costruire n. 51 del 05/11/2007 relativo a *“Ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato rurale in muratura per civile abitazione”*;



Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Benevento in Zona "B2" – Zona "B" di completamento
Per gli indici e le norme si rinvia alla Pagina 108 Art. 48 delle NTA (vedi allegato)

Strumento urbanistico vigente:	PRG	<p>B2 ZONE DI COMPLETAMENTO tipo "B2"</p> <p>Si distinguono le zone tipo "B2au" in ambito urbano e le zone tipo "B2pu" "B2" in ambito periurbano</p> <p>Zone tipo B2au: B2 in ambito urbano Sono le parti del territorio urbano con connotazione commerciale/artigianale, caratterizzate da un impianto irregolare a densità alternata. Comprendono aree prive di vero tessuto nonché di vera caratterizzazione urbana. Sono zone tipo B2au i tessuti di recente formazione con prevalenza di attività commerciali, artigianali, direzionali. In dette aree si applica il regime della trasformabilità urbana di primo livello A1u3.</p> <p>Zone tipo B2ap: B2 in ambito periurbano Sono le parti del territorio periurbano con connotazione commerciale/artigianale, rappresentative di tessuti in corso di formazione sviluppati in corrispondenza degli assi di collegamento della viabilità principale. Comprendono aree marginalmente occupate e prive di vero tessuto nonché di vera caratterizzazione urbana, oltre che careni di infrastrutture. Sono zone tipo B2ap i tessuti in corso di formazione con prevalenza di attività commerciali, artigianali, direzionali. In dette aree si applica il regime della trasformabilità urbana di terzo livello A1u3.</p> 
Piano Regolatore Generale:	B2/4	
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:	/	
Rapporto di copertura:	/	
Altezza massima ammessa:	/	
Volume massimo ammesso:	/	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Se si, quanto:	/	
Altro:	/	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
Note:		

7.2 Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta **NON CONFORME**.

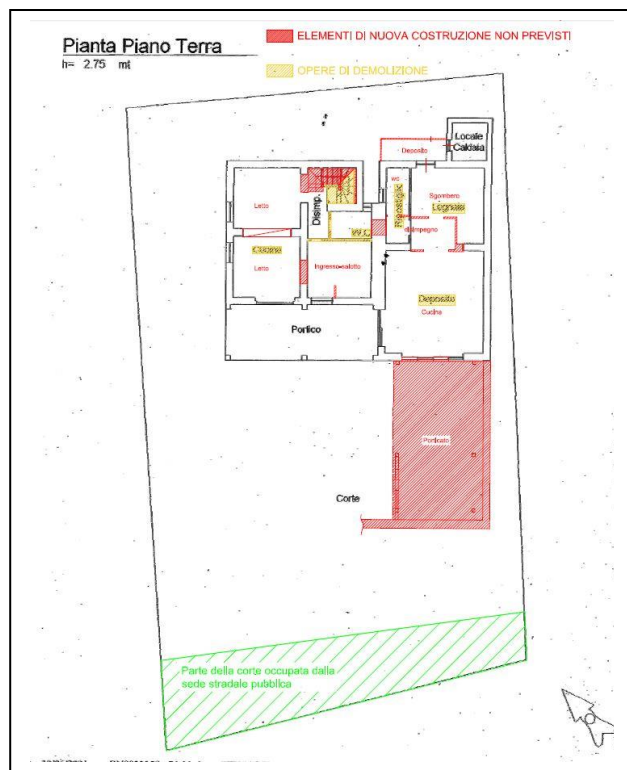
Si rilevano variazioni che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale;

le difformità consistono in: *ampliamento con variazione della sagoma sia in pianta che in sopraelevazione, diversa distribuzione interna, parziale cambio della destinazione d'uso; parte della corte risulta inoltre occupata dalla strada pubblica;*

Le difformità presenti sono di seguito indicate:

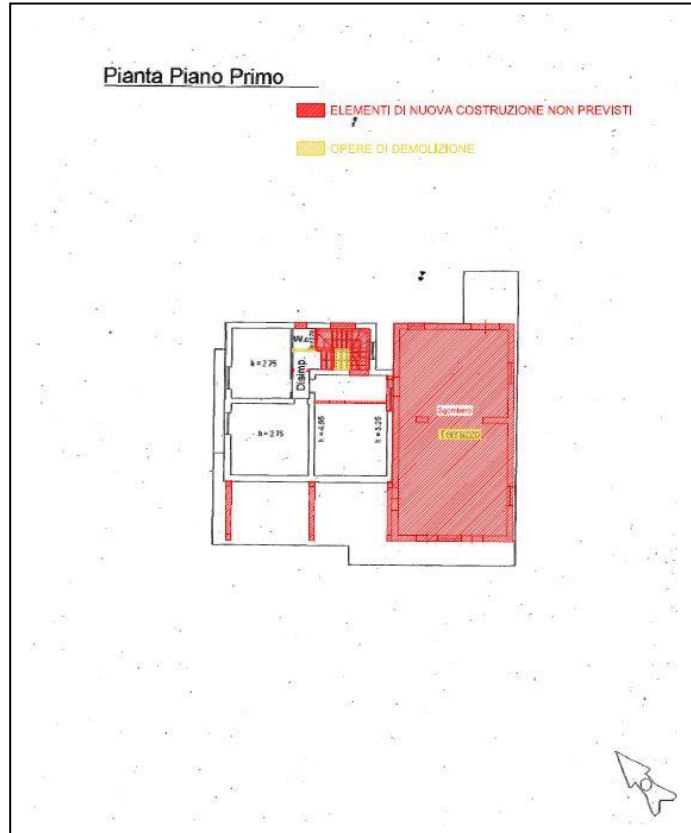
- Piano terra:

- Realizzazione di volume uso tettoia sul versante frontale (Ovest) del lotto e di un piccolo volume uso deposito su quello posteriore (Nord-est);
- Diversa distribuzione interna.
- Cambio della destinazione d'uso di alcuni locali da pertinenza (deposito, legnaia) ad abitazione;
- Variazione della geometria della scala interna di accesso al piano primo;
- Apertura di nuovi vani porta interni;
- Parte della corte mq 100,0 c.ca (in verde nel grafico a lato) risulta occupata dalla strada pubblica e non nella disponibilità della proprietà



- **Piano Primo:**

- Sul terrazzo (lato Ovest) risulta realizzato un vano di nuova costruzione (in parte regolarmente assentito) ed alla data del sopralluogo detto ampliamento risultava essere al rustico.
- Diversa distribuzione interna.
- Apertura di nuove finestre sulla facciata posteriore e vano porta di collegamento con i locali realizzati sull'originario terrazzo;
- Variazione della geometria della scala interna di accesso al piano primo;



Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico (nei casi in cui si ipotizza il ripristino e\o demolizione di un volume, trattato nel paragrafo a seguire), si valutano i costi di regolarizzazione catastale, compreso il frazionamento della parte di corte occupata dalla strada pubblica (non nella disponibilità dell'esecutato), ed aggiornamento DOCFA.

I costi per le attività di regolarizzazione catastale sono stimati in complessivi € 3.000,00,

detti costi sono decurtati dalla stima finale

7.3 Conformità Urbanistica:

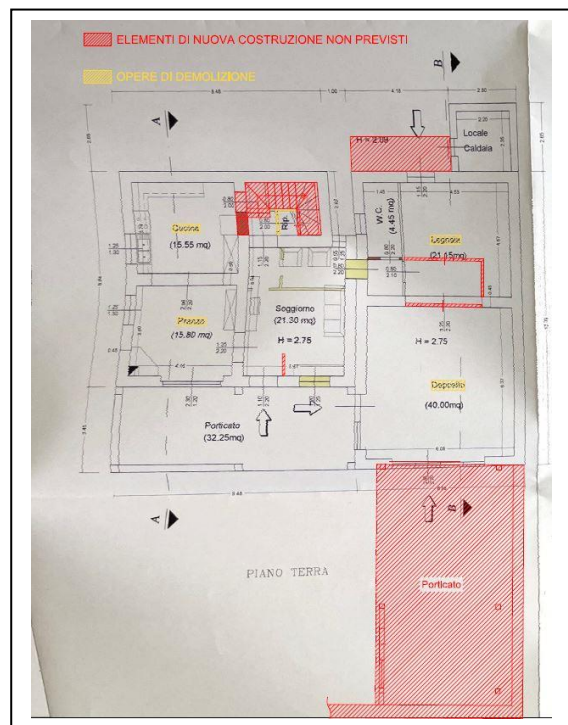
Dal punto di vista urbanistico Rispetto ai titoli assentiti **si dichiara la NON CONFORMITA'** dello stato dei luoghi;

Rispetto all'ultimo titolo assentito, (Permesso di Costruire n. 51/2007), si rilevano difformità consistenti in: ampliamento in sagoma, parziale cambio della destinazione d'uso da pertinenza ad abitazione, sopraelevazione, variazioni interne e dei prospetti.

Di seguito il dettaglio delle conformità:

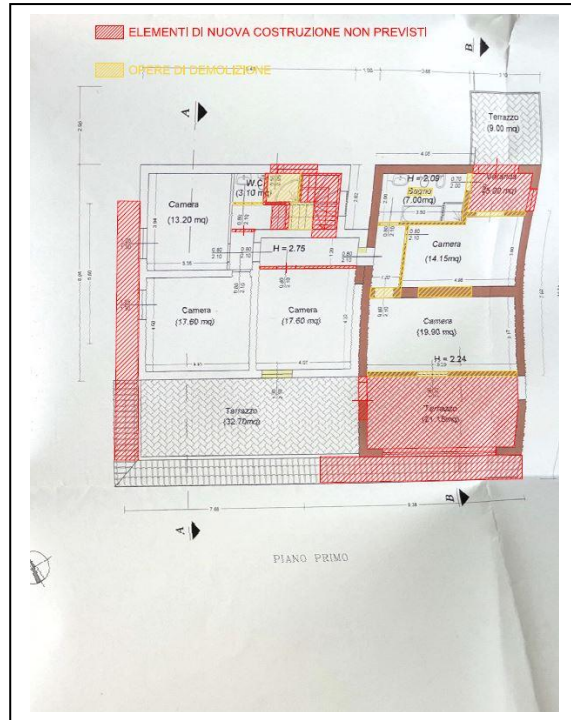
Piano terra:

- 1) Realizzazione di volume uso tettoia (mq 65,0 c.ca) sul versante frontale (Ovest) del lotto e di un piccolo volume uso deposito (mq 6,0 c.ca) su quello posteriore (Nord-est);
- 2) diversa distribuzione e disposizione degli ambienti interni con apertura di nuovi vani e chiusura di altri.
- 3) Variazione della geometria della scala interna di accesso al piano primo;
- 4) Lievi variazioni dimensionali ricadenti nell'ordine del 2% delle tolleranze previste dalla vigente normativa;



- **Piano Primo:**

- 1) I locali terrazzo e veranda di progetto risultano chiusi ;
- 2) il solaio della porzione prevista in ampliamento risulta nella prima parte del vano (quello che da a nord) piano e non inclinato con aumento dell'altezza netta interna;
- 3) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 4) Variazione della geometria della scala interna di accesso al piano primo;



- 5) realizzazione di sbalzi sia sul versante sud che ovest del fabbricato;
- 6) Lievi variazioni dimensionali (relativamente a quelle di pianta) ricadenti nell'ordine del 2% delle tolleranze previste dalla vigente normativa;

GRAFICO ALLEGATO ALLA P. di C. 51 del 05/11/2007

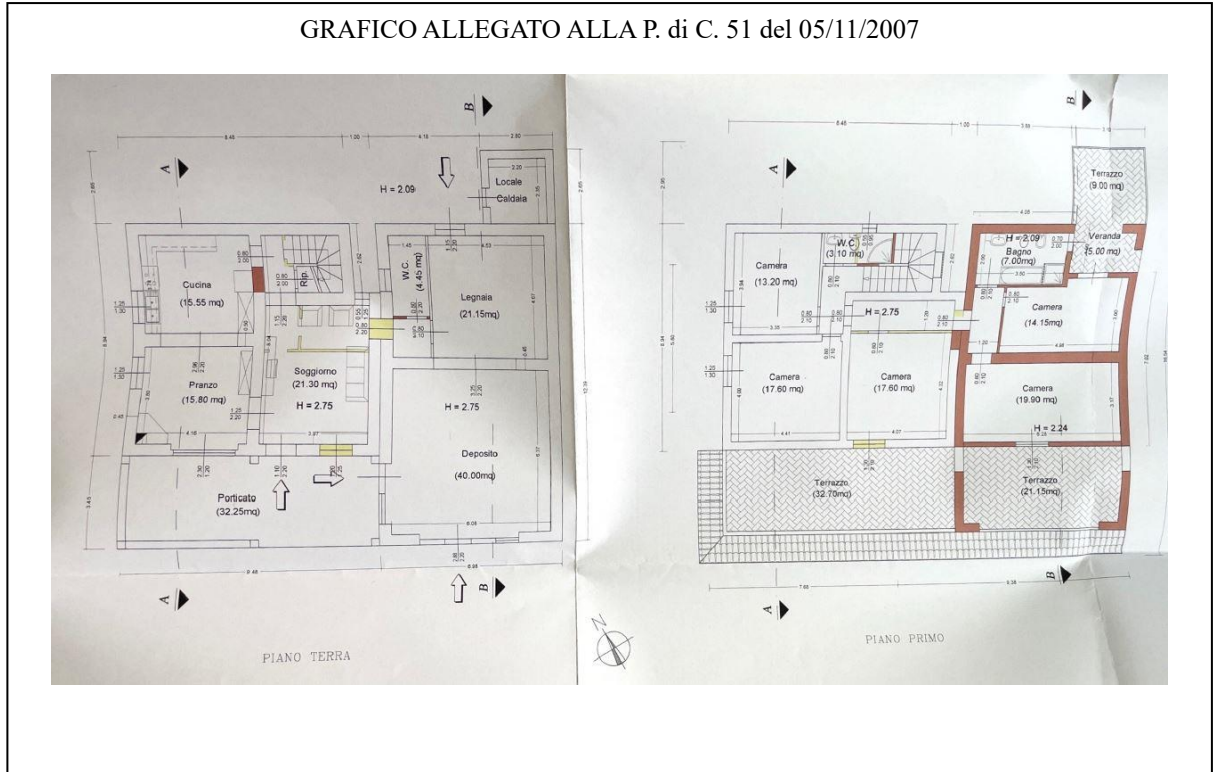
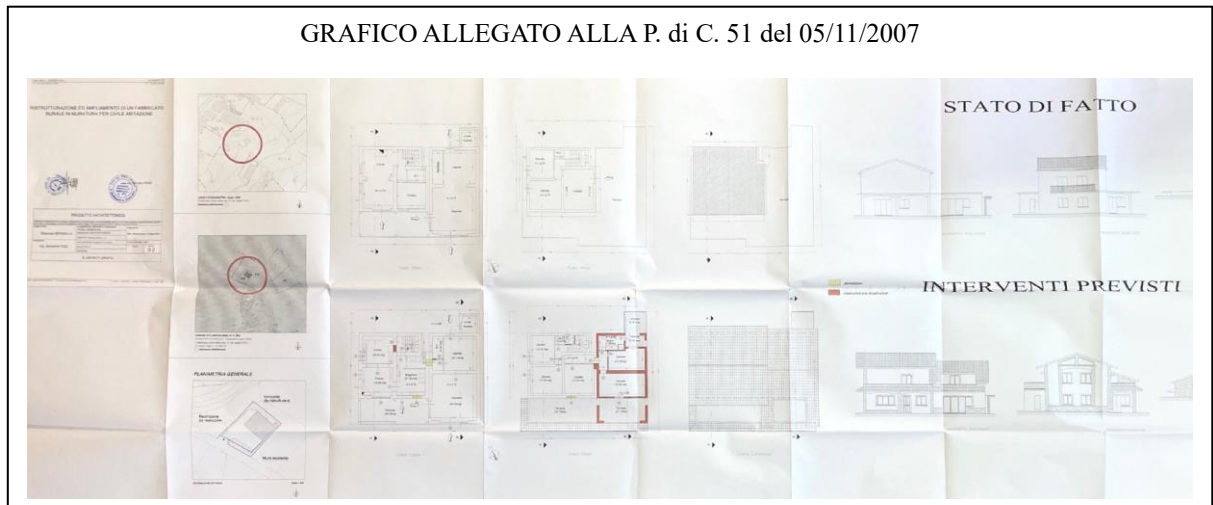
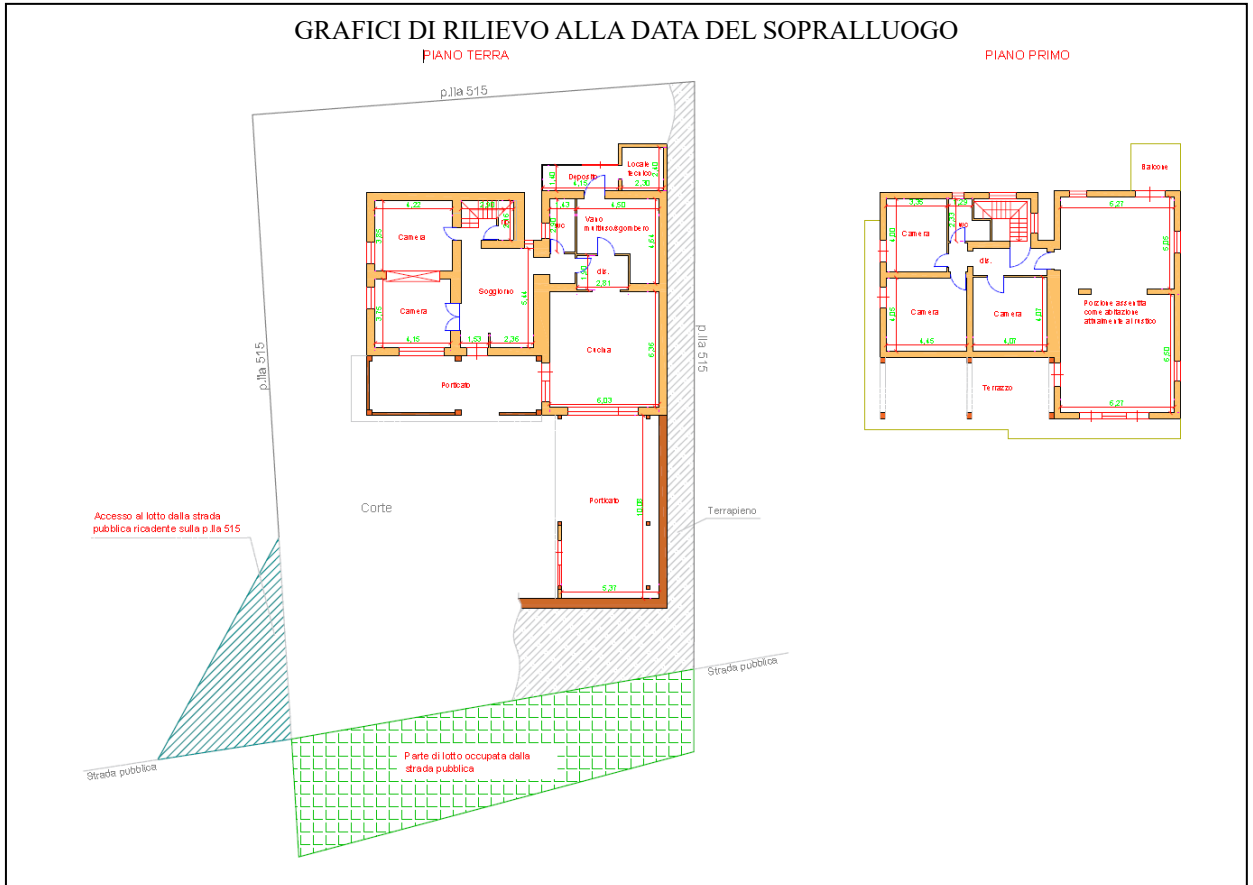


GRAFICO ALLEGATO ALLA P. di C. 51 del 05/11/2007





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

- Per gli ampliamenti di sagoma, è stato verificato che gli stessi non risultano sanabili e pertanto sia per il porticato realizzato nella parte frontale del lotto che per il deposito posteriore si valutano i costi di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi. Si stimano in complessivi € 8.000,00 c.ca;
- Per quanto alle variazioni interne, cambio della destinazione d'uso, di variazione delle altezze al piano primo, variazioni dei prospetti etc. Si calcolano i costi di regolarizzazione urbanistica e strutturale in complessivi € 18.000,00;
- Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 26.000,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 30 par. 9.2.4)

8.0 DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:

Fabbricato fg 47 Mappale 516 sub 0

8.1 Descrizione:

Il perimetro di stima è indentificato in un'abitazione indipendente, del tipo da cielo a terra, dislocata tra piano Terra e Primo, catastalmente censita in categoria A/3, di complessivi 8,5 vani catastali, sita nel comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) alla via Traversa del Sole, SNC;

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di via Traversa del Sole, SNC;

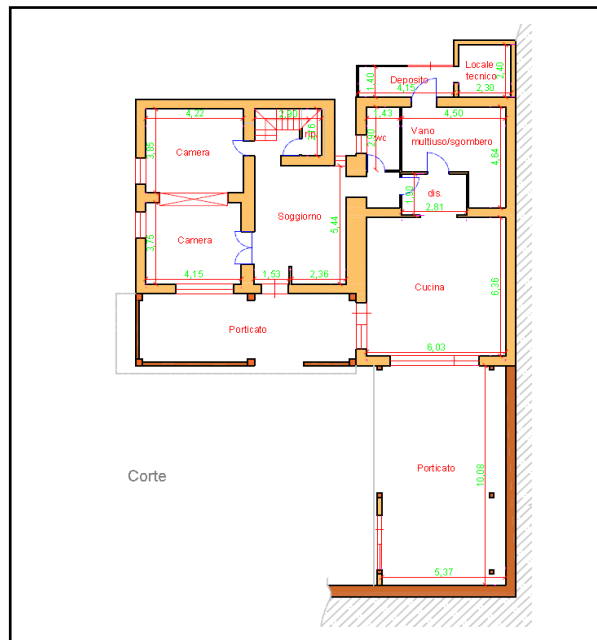
Si evidenzia che dalla Sovrapposizione tra la cartografia catastale e le immagini satellitari, si è rilevato che parte del varco di accesso alla corte dalla strada pubblica (i giallo nell'immagine a lato) ricade sulla particella 515 del foglio 47 (in ditta a Cifelli Filomena, Paradiso Raffaele Paradiso Carmine) nel mentre una piccola parte della particella 516 (per mq 100 c.ca, in rosso nell'immagine a lato) risulta occupata allo stato dalla sede stradale di via Traversa del Sole, SNC;



Il fabbricato si sviluppa tra un piano terra ed un piano primo (in parte mansardato);

I vari livelli sono collegati a mezzo di scala in c.a. interna. La copertura è a falde inclinate.

Il piano terra è composto da: due porticati, ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, locale multiuso\sgombero, due camere, bagno, ripostiglio, deposito e locale tecnico oltre.

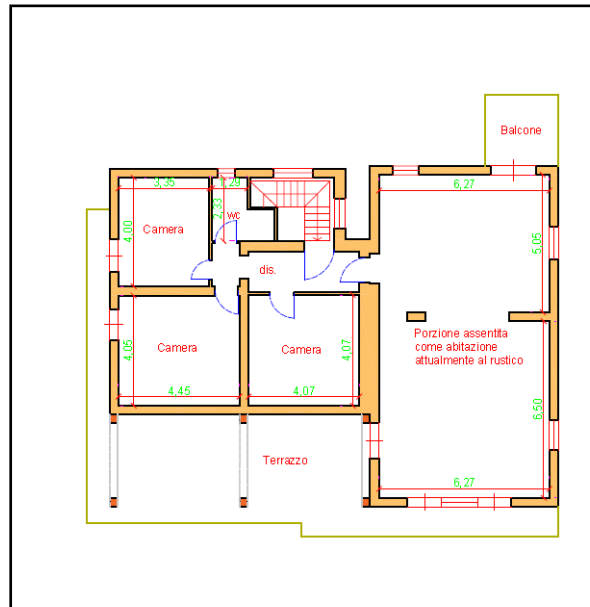


Il piano primo si compone di tre camere, bagno, disimpegno ed ampio locale al rustico oltre terrazzi (uno sul fronte ed uno sul versante posteriore).

L'intero edificio è realizzato in parte con struttura in muratura ordinaria ed in parte con struttura portante in c.a. in opera, i solai di interpiano sono in laterocemento; Il solaio di copertura è a doppia falda inclinata.

Le chiusure sono realizzate parte in muratura portante e parte in laterizio.

Esternamente l'immobile è rifinito con intonaco e finitura con tinteggiatura per l'altezza relativa alla quota del piano terra, nel mentre la parte in sopraelevazione riguardante al piano primo si presenta al rustico privo di intonaco.



L'altezza netta interna è pari a:

- al piano terra, cm 280 nei vani già esistenti e di cm 275 in quelli realizzati a seguito del PdiC 51/2007;
- al piano primo l'altezza netta interna è pari a cm 275 nei vani identificanti il corpo di fabbrica originario (camere, bagno e disimpegno) nel mentre nei vani realizzati ex novo ed attualmente al rustico l'altezza interna risulta pari a cm 282 nella parte con solaio piano nel mentre l'altezza minima è pari a cm 230;

8.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:

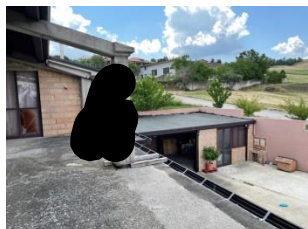


Nucleo originario: muratura ordinaria di tufo ;
rifinitura con intonaco liscio di cemento e tinteggiatura con idropittura per esterni per-
la porzione al piano terra) al rustico al piano primo.

Ampliamento (parte posta a destra per chi osserva dalla strada - Pdic 51/07) materiale:
tompagnatura realizzata con termoblocchi dello spessore di cm. 30:
rifinitura con intonaco liscio di cemento e tinteggiatura con idropittura per esterni per-
la porzione al piano terra) al rustico al piano primo.

Condizioni: sufficienti

Terrazzo:



solai con soletta a sbalzo in c.c.a.; si presentano al rustico.

condizioni: Mediocri.

Porta di ingresso



Portoncino in metallo e vetro (quello che dal portico da accesso al salotto)

Condizioni: normali

Infissi esterni:



infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio anodizzato;

Al piano primo gli infissi esterni sono in ferro.

condizioni: funzionanti ed in normale stato al piano terra – in sufficiente stato al piano primo.

Protezione: in parte con persiane napoletane in alluminio con ante orientabili ed in par-
te con avvolgibili - colore testa di moro.

Condizioni: funzionanti ed in normale stato.

Infissi interni:



tipologia: ante a battente;

materiale: tamburate con struttura in legno e legno\vetro.

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

Rivestimento zona cottura



mattonelle in gres maiolicato dimensioni cm.33*33, posate a colla;
condizioni: Normali.

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: Normali.



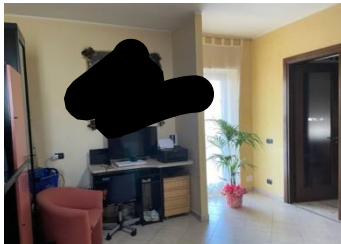
pavimentazione realizzato con piastrelle posate a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;
condizioni: Normali.

Pavimentazione interna




Al piano terra,: 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;
Al piano Primo: in parte in quadroni di graniglia ed in parte (porzioni relative all'ampliamento e vano posto frontalmente le scale) privi di pavimento
condizioni: Normali al piano terra – Mediocre al piano primo.

Divisori non portanti:



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

Impianti:

<p><i>Antenna:</i></p>	<p>Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.</p> <p>Condizioni: funzionante</p>
<p><i>Citofonico:</i></p>	<p>impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento con apparecchio posizionato all'ingresso dell'appartamento e nella camera da letto padronale, dotato di pulsante apri cancello.</p> <p>condizioni: funzionante.</p>
<p><i>Gas:</i></p>	<p>impianto di adduzione gas per uso domestico, prelevato da rete cittadina.</p> <p>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.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Elettrico:</i></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Allarme:</i></p>	<p>assente</p>
<p><i>Idrico:</i></p> 	<p>impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>

Termico:



Impianto termico con corpi scaldanti costituiti da ventilconvettori e radiatori alimentati con stufa a pellet del quale non risulta fornita alcuna certificazione.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Climatizzazione:

assente

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

9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :

Fabbricato fg 47 Mappale 516 sub 0

9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:**IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO**

Mappale 516 sub 0					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Abitazione PT -	Sup. Lorda Pavimento	87,00	1,00	87,00
2	Deposito - Legnaia -PT	Sup. Lorda Pavimento	78,00	0,50	39,00
3	Locale Tecnico PT	Sup. Lorda Pavimento	7,00	0,30	2,10
4	Porticato PT - <mq 25	Sup. Lorda Pavimento	25,00	0,30	7,50
5	Porticato PT - >mq 25	Sup. Lorda Pavimento	5,00	0,10	0,50
6	Abitazione P1	Sup. Lorda Pavimento	74,00	0,60	44,40
7	Abitazione P1 al rustico	Sup. Lorda Pavimento	52,00	0,40	20,80
8	Balconi/terrazzi P1 <mq 25	Sup. Lorda Pavimento	25,00	0,30	7,50
9	Balconi/terrazzi P1 >mq 25	Sup. Lorda Pavimento	48,00	0,10	4,80
10	Veranda P1 (da Progetto)	Sup. Lorda Pavimento	5,00	0,10	0,50
11	Corte fino a mq 213	Sup. Lorda Pavimento	213,00	0,10	21,30
12	Corte oltre a mq 213	Sup. Lorda Pavimento	492,00	0,02	9,84
	superficie Rilevata		1148,07		
	Totale superficie commerciale mq				245,24
<p>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 grafico progettuale assentito con PdiC 51/2007</p>					

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 San Bartolomeo in Galdo.

La zona risulta disporre nel raggio di poche centinaia di metri dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici di primo e secondo grado, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle immediate vicinanze dell'immobile;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 5,5 Km.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona Semicentrale e 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 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 caratteristiche simili a quelli da stimare:



Villa bifamiliare via Variante, San Bartolomeo in Galdo

€ 160.000

5+ locali | 234 m² superficie | 3 bagni

Troviamo il mutuo ideale per te

Ricevi una stima immediata >



Terratetto unifamiliare via Abruzzese, San Bartolomeo in Galdo

€ 180.000

3 locali | 120 m² superficie | 1 bagno

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 simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 700,0 €/mq (richiesta € 160.000 – immobile di mq 230) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1500,0 €/mq (richiesta € 180.000 – immobile di mq 120,0), con una richiesta media pari ad €/mq 1.100,0.

le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2021, relative alla zona B1/Centrale/CENTRO STORICO - P.ZZA GARIBALDI restituiscono per abitazioni DI TIPO ECONOMICO in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 780,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 860,0 €/mq (media €/mq 820,0) – Per abitazioni di tipo civile in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 860,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 930,0 €/mq (media €/mq 865,0);

23/09/22, 15:13 Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: SAN BARTOLOMEO IN GALDO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - P.ZZA GARIBALDI, VIA IV NOVEMBRE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	860	930	L	3,3	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	860	L	3,4	4,6	N
Box	Normale	430	520	L	2	3	N
Ville e Villini	Normale	1150	1350	L	4,7	6	N

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

geopoi®

9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
 Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di San Bartolomeo in Galdo (BN),
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di San Bartolomeo in Galdo (BN). In base alle indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 700,0 €/mq (richiesta € 160.000 – immobile di mq 230) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1500,0 €/mq (richiesta € 180.000 – immobile di mq 120,0), con una richiesta media pari ad €/mq 1.100,0. 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 1.000,00.

9.2.3 Valutazione corpi: PRIMO LOTTO DI VENDITA

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Valore unitario €/mq	Valore intero	Valore diritto e quota €
A	Abitazione indipendente su due livelli fuori terra con annessa corte esclusiva FOGLIO 47 P.LLA 516 SUB 0	245,24	1.000,00	€ 245.240,00	245.240,00

€ 245.240,00

9.2.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% 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.):

.....**RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE** **€ 36.786,00**

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** **€ 208.454,00**

VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 208.454,00**

DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione	Quota di possesso	Valore quota €
	1) MONGELLA ELEONORA, nata in Germania (EE) il 29/04/1973, C.F._MNGLN73D69Z112X	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	€ 208.454,00

9.2. 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 € 208.454,00Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 198.454,00**

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

9.2.6 CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

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

C.F.

1) Comune censuario di San Bartolomeo in Galdo (BN) Foglio 47, Mappale 516, cat. A/3, classe 2, Consistenza 8,5 Vani, rendita € 680,43;

Le p.lle sopra elencata risultano in ditta a :

1) **MONGELLA ELEONORA**, nata in GERMANIA (EE) il 29/04/1973, C.F. MNGLNR73D69Z112X;
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

- **Conformità catastale:**

Per il fabbricato di cui alla p.lla 516 Non si dichiara la conformità Catastale:

Si rilevano variazioni che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale;

le difformità consistono in : ampliamento con variazione della sagoma sia in pianta che in sopraelevazione, diversa distribuzione interna, parziale cambio della destinazione d'uso; parte della corte risulta inoltre occupata dalla strada pubblica;

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 13.

- **Conformità urbanistica:**

Per il fabbricato di cui alla p.lla 516 Non si dichiara la conformità Urbanistica:

Si rileva la realizzazione di volumi in ampliamento sia in pianta (porticato sul fronte e deposito sulla parte posteriore al piano terra) che in elevazione (maggiore altezza dei locali di progetto previsti nel PdiC 51/2007), diversa distribuzione degli ambienti interni, parziale cambio di destinazione uso al piano terra da pertinenza ad abitazione, variazione dei prospetti e realizzazione di aperture nelle murature portanti.

Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 16 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e strutturale OVE POSSIBILE; ove non ricorrono le condizioni di sanabilità si valutano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (porticato e depositi realizzati in ampliamento alla sagoma assentita).

- **IMPIANTI:**

- Il bene di cui al foglio 47 particella 516 risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia e funzionanti;
Non sono stati prodotti i certificati di conformità,

- **APE:**

- il fabbricato di cui al foglio 25 particella 296 non risultava dotato di attestato energetico, il sottoscritto ha provveduto alla redazione di tale Certificazione.

- **POSSESSO:**

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare dell'esecutato e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.

- **LOTTO DI VENDITA:**

- ai fini della vendita è stato formato un unico lotto di Vendita identificato con il "**LOTTO 1**":

10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

LOTTO N° 1 PREZZO BASE D'ASTA € 208.454,00			
Abitazione indipendente, con annessa corte esterna, dislocata tra piano Terra e Primo, ubicata nel comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) alla via Traversa del Sole, snc, in catasto censita con la p.IIa 516 del foglio 47.			
UBICAZIONE:	Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) alla via Traversa del Sole, snc, in catasto censita con la p.IIa 516 del foglio 47.		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: Comune censuario di San Bartolomeo in Galdo (BN) Foglio 47 Mappale 516, cat. A/3, classe 2, Consistenza 8,5 Vani, rendita € 680,43;		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione 1) MONGELLA ELEONORA , nata in Germania (EE) il 29/04/1973, C.F. MNGLN73D69Z112X	Quota di possesso Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Valore quota € € 208.454,00
TIPOLOGIA BENI:	Abitazione indipendente su due livelli fuori terra con annessa corte esterna esclusiva	SUPERFICIE COMMERCIALE (fabbricato)	Mq 245,24
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di indagine è indenticato in un'abitazione indipendente, da cielo a terra, dislocata tra piano Terra e Primo, catastalmente censita in categoria A/3, di complessivi 8,5 vani catastali, sita nel comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) alla via Traversa del Sole;</p> <p>Si evidenzia che dalla Sovrapposizione tra la cartografia catastale e le immagini satellitari, si è rilevato che parte del varco di accesso alla corte dalla strada pubblica ricade sulla particella 515 del foglio 47 (per mq 40 c.ca) nel mentre una piccola parte della particella 516 (per mq 110 c.ca) è stato rilevato che allo stato risulta occupato dalla sede stradale di via Traversa del sole, sn.</p> <p>L'intero si sviluppa tra un piano terra ed un piano primo (in parte mansardato); I vari livelli sono collegati a mezzo di scala in c.a. interna. La copertura è a falde inclinate.</p> <p>Il piano terra è composto da: due portici, ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, locale multiuso\sgombero, bagno, ripostiglio, deposito, locale tecnico e vano scala.</p> <p>Il piano primo, si compone di tre camere, bagno, disimpegno ed ampio locale allo stato in corso di costruzione, oltre terrazzi (uno sul fronte ed uno sul versante posteriore).</p> <p>L'intero edificio è realizzato in parte con struttura portante in muratura ordinaria ed in parte con struttura portante in c.a. in opera, i solai di interpiano sono in laterocemento; Il solaio di copertura del tipo a doppia falda inclinata è in parte in legno lamellare ed in parte in laterocemento. Le chiusure sono realizzate parte in muratura portante e parte in laterizio. Esternamente l'immobile è rifinito con intonaco e finitura con tinteggiatura bianca per l'altezza relativa al piano terra nel</p>		

Titoli Edilizi:	<p>mentre la parte in sopraelevazione relativa al piano primo si presenta al rustico privo di intonaco.</p> <p>Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di san Bartolomeo in Galdo in data 03/06/1970; • Concessione Edilizia n. 178 rilasciata dal Sindaco di san Bartolomeo in Galdo in data 10/05/1991; • Permesso di costruire n. 02 del 01/02/2007 relativo a "Ampliamento del portico e per la realizzazione del locale caldaia"; • Permesso di costruire n. 51 del 05/11/2007 relativo a "Ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato rurale in muratura per civile abitazione";
Conformità catastale:	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></p> <p>Si rilevano difformità che comportano variazione sia della rendita che della consistenza catastale;</p> <p>le difformità consistono in : ampliamento con variazione della sagoma sia in pianta che in sopraelevazione, diversa distribuzione interna, parziale cambio della destinazione d'uso; parte della corte risulta inoltre occupata dalla strada pubblica;</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale.</p> <p>Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.2 "Conformità Catastale" di pagina13. Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i costi di aggiornamento catastale attraverso nuovo TIPO MAPPALE e pratica DOCFA .</p>
Conformità urbanistica:	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA:</u></p> <p>Si rileva la realizzazione di volumi in Si rileva la realizzazione di volumi in ampliamento sia in pianta (porticato sul fronte e deposito sulla parte posteriore al piano terra) che in elevazione (maggiore altezza dei locali di progetto previsti nel PdiC 51/2007), diversa distribuzione degli ambienti interni, parziale cambio di destinazione uso al piano terra da pertinenza ad abitazione, variazione dei prospetti e realizzazione di aperture nelle murature portanti.</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 16 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e strutturale OVE POSSIBILE; ove non ricorrono le condizioni di sanabilità si valutano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (porticato e depositi realizzati in ampliamento alla sagoma assentita).</p>
Confini del lotto:	<ul style="list-style-type: none"> • nord: Mappale 515; • sud: Mappale 515 ; • est: Mappale 515; • ovest: Strada pubblica di via Traversa del Sole;
Possesso:	<p>Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare dell'esecutato e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.</p>

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

Data generazione:

30/09/2022

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

