

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **55/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-07-2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA**

LETIZIA D'ORSI

Esperto alla stima: ARCH. Anna Amalia Villaccio
Codice fiscale: VLLNML55H61F113R
Email: anvillac@tin.it
Pec: anvillac@pec.it



L'INCARICO

In data 15/03/17, l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi nominava la sottoscritta Dott. Arch. Anna Amalia Villaccio, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Benevento al n° 85 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sez. civile e penale) presso Questo Tribunale, Esperto Estimatore nell'ambito del processo esecutivo n°

I QUESITI

Previo giuramento di rito, la sottoscritta riceveva dal G.E. il seguente incarico (**All.to A**):

- *Provveda il perito, (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento) previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà im- mediatamente segnalata al Giudice:*

a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di alme- no tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinen- ze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratte- ristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dota- zioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determina- zione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condi- zioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

c. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costru- zione alle previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'even- tuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);



d. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponevola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

f. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

g. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per



eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, **precisi se l'immobile sia divisibile in natura** e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc.civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero);

LE OPERAZIONI PERITALI

In data 15/03/07, la scrivente, e il custode giudiziario, Avv. Vincenzo Gatti, comunicavano alle parti coinvolte nella procedura, con posta certificata, la data dell'inizio delle operazioni peritali stabilita per il giorno 28/03/07 alle ore 10.00 presso i luoghi dei beni oggetto del procedimento **(All.to B)**.

In tale sede, si procedeva ad un preciso sopralluogo nel quale si eseguiva un rilievo fotografico dei luoghi, si procedeva a misurazioni di controllo e si evincevano tutte le indicazioni necessarie dai presenti. **(All.to C – I Verbale di sopralluogo)**.

In tale sede erano presenti, oltre alla scrivente, Perito Estimativo e l'Avv. Vincenzo Gatti, Custode Giudiziario, il sig. F _____ lo, in qualità di legale rappresentante della _____, nonché l'Avv. Giovanni Sordillo, consulente legale della stessa società, e durante il corso delle operazioni interveniva il sig. Agostino Petrillo, che si qualificava legale rappresentante della _____ società di costruzioni che attualmente utilizza il capannone come deposito di materiali, in virtù di un contratto di affitto, esibito ai presenti, stipulato in data 24.11.2016, riferito al piano terra dell'immobile in questione.

Al momento, gli veniva riferito dal Custode e dalla scrivente che il contratto, non riportando data certa e/o registrazione, non era opponibile alla procedura. **(All.to D – contratto)**.

Nei giorni successivi, il Custode procedeva a richiedere al Giudice l'autorizzazione per la redazione di un contratto di locazione con la procedura condizionata risolutivamente all'aggiudicazione dell'immobile, e interpellava la scrivente per definire un congruo prezzo di locazione, che, eseguite le necessarie indagini conoscitive, provvedeva celermente a riferire i risultati e la valutazione del canone ritenuto congruo al sopradetto Custode. **(All.to E- calcolo congruo canone)**.

Provvedeva, inoltre a redigere la necessaria certificazione energetica per redigere il contratto **(All.to F certificazione energetica)**.



Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della consulenza tecnica di ufficio, si sono resi necessari numerosi accessi presso Uffici ed Enti pubblici e precisamente:

- presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, Uffici del Catasto e della Conservatoria dei
RR.II. (All.ti G - visure);
- presso l'U.T.C. di Venticano (All.to H);
- presso l'Ufficio del Genio Civile di Benevento (All.to I deposito Genio Civile e collaudo).

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene: via Ferrara - Torrecuso (Benevento) - 82030

Lotto: 001 - edificio plurifamiliare

Corpo: Foglio 12 p.lla 96 sub 8

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: F. 12 P.LLA 96 SUB 8, foglio 12, particella 96, subalterno 8, indirizzo VIA FERRA- RA, piano TERRA, comune TORRECUSO, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 VANI, superficie 197 MQ, rendita € 361,52

Corpo: Foglio 12 p.lla 96 sub 11

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: F. 12 P.LLA 96 SUB 11, foglio 12, particella 96, subalterno 11, indirizzo VIA FER- RARA, piano PRIMO, comune TORRECUSO, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 VANI, su- perficie 191 MQ, rendita € 402,84

Corpo: Foglio 12 p.lla 96 sub 9

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: F. 12 P.LLA 96 SUB 9, foglio 12, particella 96, subalterno 9, indirizzo VIA FERRA- RA, piano SECONDO E TERRA, comune TORRECUSO, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 VANI, superficie 127 MQ, rendita € 309,87

Corpo: Foglio 12 p.lla 96 sub 10

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: F. 12 P.LLA 96 SUB 11, foglio 12, particella 96, subalterno 11, indirizzo VIA FER- RARA, piano PRIMO-TERRA, comune TORRECUSO, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 VANI, superficie 180 MQ, rendita € 464,81



Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 12 e 13

Categoria: agricolo

Dati Catastali: F. 12 P.LLA 96 SUB 11, foglio 12, particella 96, subalterno 12 e subalterno 13, indirizzo VIA FERRARA, piano , comune TORRECUSO, categoria , classe , consistenza , super- ficie , rendita € definito IN COSTRUZIONE

Stato di possesso

Bene: via Ferrara - Torrecuso (Benevento) - 82030

Lotto: 001 - edificio plurifamiliare

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 8

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 11

Possesso: Occupato senza titolo

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 9

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 10



Possesso: Occupato senza titolo

Corpo: Foglio 12 p.la 96 sub 12 e 13

Possesso: Libero

1. Accessibilità degli immobili ai soggetti

diversamente abili Bene: via Ferrara - Torrecuso

(Benevento) - 82030

Lotto: 001 - edificio plurifamiliare

Corpo: Foglio 12 p.la 96 sub 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Foglio 12 p.la 96 sub 11

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Foglio 12 p.la 96 sub 9

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Foglio 12 p.la 96 sub 10

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Foglio 12 p.la 96 sub 12 e 13

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

2. Creditori Iscritti

Bene: via Ferrara - Torrecuso (Benevento) - 82030

Lotto: 001 - edificio plurifamiliare

Corpo: Foglio 12 p.la 96 sub 8

Creditori Iscritti: Molisannio spa

Corpo: Foglio 12 p.la 96 sub 11

Creditori Iscritti: Molisannio spa

Corpo: Foglio 12 p.la 96 sub 9

Creditori Iscritti: Molisannio spa

Corpo: Foglio 12 p.la 96 sub 10

Creditori Iscritti: Molisannio spa

Corpo: Foglio 12 p.la 96 sub 12 e 13

Creditori Iscritti: Molisannio spa

Comproprietari

Beni: via Ferrara - Torrecuso (Benevento) - 82030

Lotto: 001 - edificio plurifamiliare

Corpo: Foglio 12 p.la 96 sub 8



Regime Patrimoniale:
comunione Comproprietari:
Nessuno

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 11

Regime Patrimoniale:
comunione Comproprietari:
Nessuno



Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 9

Regime Patrimoniale:
comunione Comproprietari:
Nessuno

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 10

Regime Patrimoniale:
comunione Comproprietari:
Nessuno

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 12 e 13

Regime Patrimoniale:
comunione Comproprietari:
Nessuno

Misure Penali

Beni: via Ferrara - Torrecuso (Benevento) - 82030

Lotto: 001 - edificio plurifamiliare

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 8

Misure Penali: NO

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 11

Misure Penali: NO

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 9

Misure Penali: NO

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 10

Misure Penali: NO

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 12 e 13

Misure Penali: NO

3. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Ferrara - Torrecuso (Benevento) - 82030

Lotto: 001 - edificio plurifamiliare

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 8

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 11

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 9

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 10

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 12 e 13

Continuità delle trascrizioni: SI

4. Prezzo



Bene: via Ferrara - Torrecuso (Benevento) - 82030

Lotto: 001 - edificio plurifamiliare

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 565.000,00



Lotto: 001 - edificio plurifamiliare

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO

DELLA VENDITA: Identificativo corpo: Foglio 12 p.lla 96

sub 8.Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Ferrara

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di € Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza: TORRECUSO - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: comunione - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: F. 12 P.LLA 96 SUB 8, foglio 12, particella 96, subalterno 8, indirizzo VIA FERRARA, piano TERRA, comune TORRECUSO, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 VANI, superficie 197 MQ, rendita € 361,52

Confini: COERENTE CONFINA CON BENI DELLA STESSA PROPRIETA' L'intero lotto di proprietà confina a Est con beni di Vincenzo, a Nord con beni di Vincenzo, a ovest con beni eredi di Vincenzo e a sud con beni eredi di Vincenzo

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Foglio 12 p.lla 96 sub

11. Abitazione di tipo civile [A2] sito in via

Ferrara

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di € - Piena proprietà

Cod. Fiscale: () - Stato Civile: CONIUGATO - Regime

Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: F. 12 P.LLA 96 SUB 11, foglio 12, particella 96, subalterno 11, indirizzo VIA FERRARA, piano PRIMO, comune TORRECUSO, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 VANI, superficie 191 MQ, rendita € 402,84



Confini: COERENTE CONFINA CON BENI DELLA STESSA PROPRIETA' L'intero lotto di proprietà confina a Est con beni F _____, a Nord con beni _____, a ovest con beni ere- di _____ e a sud con beni _____

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Foglio 12 p.Ila 96 sub 9.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Ferrara

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime

Patrimoniale: comunio- ne

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: F. 12 P.LLA 96 SUB 9, foglio 12, particella 96, subalterno 9, indirizzo VIA FERRARA, piano SECONDO E TERRA, comune TORRECUSO, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 VANI, superficie 127 MQ, rendita € 309,87

Confini: COERENTE CONFINA CON BENI DELLA STESSA PROPRIETA' L'intero lotto di proprietà confina a Est con beni _____, a Nord con beni _____, a ovest con beni ere- di _____ e a sud con ben _____

Note: COMPOSTO DA UN PIANO MANSARDA DESTINATO AD ABITAZIONE E DEPOSITO E DA UN PIANO TERRA DESTINATO A GARAGE E DEPOSITO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Foglio 12 p.Ila 96 sub

10. Abitazione di tipo civile [A2] sito in via

Ferrara

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di _____ aso - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime

Patrimoniale: comunio- ne

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: F. 12 P.LLA 96 SUB 11, foglio 12, particella 96, subalterno 11, indirizzo VIA FERRA- RA, piano PRIMO-TERRA, comune TORRECUSO, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 VANI, superficie 180 MQ, rendita € 464,81

Confini: COERENTE CONFINA CON BENI DELLA STESSA PROPRIETA' L'intero lotto di proprietà confina a Est con beni , a Nord con beni , a ovest con beni ere- di e a sud con beni eredi

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Foglio 12 p.lla 96 sub 12 e sub 13

Si procede a considerare insieme le due particelle, adiacenti, simili, all'attualità non distinguibili nella realtà in quanto non delimitate, ma anche catastalmente non distinguibili, in quanto nel tipo mappale (allegato) non sono distinte graficamente, ma considerate un unico lotto con la sola indicazione dei numeri 12 e 13 riportati , ma senza una linea di divisione o demarcazione.

agricolo sito in via Ferrara

Note: RIPORTATO COME EDIFICIO IN COSTRUZIONE. IN REALTA' NON ESISTE COSTRUZIONE, IL TERRENO E' LIBERO E DESTINATO A GIARDINO

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: CONIUGATO - Regime

Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: F. 12 P.LLA 96 SUB 12 e 13, foglio 12, particella 96, subalterno 12 e subalterno 13, indirizzo VIA FERRARA, piano , comune TORRECUSO, categoria , classe , consistenza , superficie , rendita €

Confini: COERENTE CONFINA CON BENI DELLA STESSA PROPRIETA' L'intero lotto di proprietà confina a Est con beni Fallarino Vincenzo, a Nord con beni Tenga Cosimo, a ovest con beni ere- di Tenga e a sud con beni eredi Palumbo

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: destinazione

errata Regularizzabili mediante: aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: NON ESISTE FABBRICATO IN COSTRUZIONE

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato in muratura mista, costruito in diverse fasi. Dal punto di vista strutturale è composto da due corpi di fabbrica adiacenti e indipendenti, ma si sviluppa su una corte comune. uno dei corpi è su due livelli, mentre



l'altro è su tre livelli. Un blocco scala comune nel blocco a tre livelli conduce ad una prima unità abitativa,(sub 8) con annessa veranda al piano terra, al piano primo (sub 11) una seconda unità abitativa e al secondo una terza (sub 9), mansardata. Nella parte a due livelli, il piano terra è costituito da una serie di vani destinati a deposito e appartenenti al sub 10 e dei vani destinati a garage e deposito appartenenti al sub 10, unità abitativa posta al piano primo, alla quale si accede con una scala esterna La prima Concessione edilizia risale al 1981, n. 27/1981 e comprendeva solo il fabbricato a tre livelli, che è rimasto praticamente immutato, tranne che per l'aggiunta di un portico in c.a. sul lato sud al piano terra e al piano primo e piccole variazioni delle distribuzioni interne e delle destinazioni d'uso, mentre il secondo corpo non risultava compreso nella concessione citata. In data 30.04.86 il proprietario provvedeva a presentare al Comune domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 che comprendeva l'intero immobile. In tale domanda si denunciavano superfici utili di due unità e superfici non residenziali. Da informazioni desunte dai diversi incontri con l'UTC è stato verificato che la pratica (come tante altre) non è stata verificata, e non è possibile desumere se i versamenti effettuati risultano congrui e quanto è l'ammontare degli oneri e delle oblazioni dovuti a saldo.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 8
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torrecuso (Benevento), via Ferrara
Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 11
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torrecuso (Benevento), via Ferrara
Occupato da _____ senza alcun titolo.

Identificativo corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 9
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torrecuso (Benevento), via Ferrara
Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 10
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torrecuso (Benevento), via Ferrara
Occupato da _____ senza alcun titolo.



Identificativo corpo: Foglio 12 p.lla 96 sub 12 e sub 13 agricolo sito in Torrecuso (Benevento), via Ferrara Libero senza alcun titolo.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

2.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

2.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

2.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

2.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

2.1.5 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di , cassa di risparmio di roma contro ; Derivante da: iscrizione volontaria; Importo ipoteca: L. 150000000 ; A rogito di giovanni barricelli in data 14/09/1990 ai nn. 590

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.lla 96 sub 8

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di , cassa di risparmio di roma contro ; Derivante da: iscrizione volontaria; Importo ipoteca: L. 150000000 ; A rogito di giovanni barricelli in data 14/09/1990 ai nn. 590

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.lla 96 sub 11

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di , cassa di risparmio di roma contro ; Derivante da: iscrizione volontaria; Importo ipoteca: L. 150000000 ; A rogito di giovanni barricelli in data 14/09/1990 ai nn. 590

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.lla 96 sub 9

- Ipoteca legale annotata; A favore di , EQUITALIA POLI SPA contro ; Importo ipoteca: € 49278,72 ; Iscritto/trascritto a BN in data 19/11/2009/2875 **Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 12 p.lla 96 sub 9

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di , cassa di risparmio di roma contro ; Derivante da: iscrizione volontaria; Importo



ipoteca: L. 150000000 ; A rogito di giovanni barricelli in data 14/09/1990 ai nn. 590

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 10

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di , cassa di risparmio di roma contro [redacted] Derivante da: iscrizione volontaria; Importo ipoteca: L. 150000000 ; A rogito di giovanni barricelli in data 14/09/1990 ai nn. 590

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 12

2.1.6 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Molisannio spa contro [redacted] ;

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 8

- Pignoramento a favore di Molisannio spa contro [redacted] ;

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 11

- Pignoramento a favore di Molisannio spa contro [redacted] ;

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 9

- Pignoramento a favore di Molisannio spa contro [redacted] ;

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 10

- Pignoramento a favore di Molisannio spa contro [redacted] ;

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 12 e sub 13

2.1.7 Altre trascrizioni:

Nessuna.

2.1.8 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER

L'ACQUIRENTE: Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Foglio 12 p.la 96 sub 8 sito in Torrecuso (Benevento), via Ferrara

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

NO Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 11

sito in Torrecuso (Benevento), via Ferrara

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute alla

data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Foglio 12 p.IIa 96

sub 9 sito in Torrecuso (Benevento),

via Ferrara

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Foglio 12 p.IIa 96 sub 10 sito in Torrecuso

(Benevento), via Ferrara

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



**Identificativo corpo: Foglio 12 p.lla 96 sub 12 e sub 13
agricolo sito in Torrecuso (Benevento), via Ferrara**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] NATO A [redacted]
PROPRIETARIO DEL TERRENO F 12 P.LLA 83 DI MQ 6200
proprietario/i ante ventennio ad oggi .
In forza di COSTRUZIONE; trascritto a BN, in data , ai nn. 2030.

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.lla 96 sub 8

Titolare/Proprietario: [redacted] NATO A [redacted] PROPRIETARIO DEL
TERRENO F 12 P.LLA 83 DI MQ 6200
proprietario/i ante ventennio ad oggi .
In forza di COSTRUZIONE; trascritto a BN, in data , ai nn. 2030.

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.lla 96 sub 11

Titolare/Proprietario: [redacted] NATO [redacted] PROPRIETARIO
DEL TERRENO F 12 P.LLA 83 DI MQ 6200
proprietario/i ante ventennio ad oggi .
In forza di COSTRUZIONE; trascritto a BN, in data , ai nn. 2030.

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.lla 96 sub 9

Titolare/Proprietario: [redacted] PROPRIETARIO
DEL TERRENO F 12 P.LLA 83 DI MQ 6200
proprietario/i ante ventennio ad oggi .
In forza di COSTRUZIONE; trascritto a BN, in data , ai nn. 2030.

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.lla 96 sub 10

Titolare/Proprietario: [redacted] PROPRIETARIO DEL
TERRE
NO F 12 P.LLA 83 DI MQ 6200



proprietario/i ante ventennio ad oggi .

In forza di COSTRUZIONE; trascritto a BN, in data , ai nn. 2030.

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 12 e 13

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Ferrara

Numero pratica: 27 del 16/07/1981 Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILI ABITAZIONI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/07/1981 al n. di prot. 27

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 8

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Ferrara

Numero pratica: 27 del 16/07/1981 Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILI ABITAZIONI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/07/1981 al n. di prot. 27

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 11

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Ferrara

Numero pratica: 27 del 16/07/1981 Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILI ABITAZIONI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/07/1981 al n. di prot. 27

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 9

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Ferrara

Numero pratica: 27 del 16/07/1981 Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILI ABITAZIONI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/07/1981 al n. di prot. 27

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 10

2.2 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: superfici e volumi Regularizzabili mediante: condono edilizio



Descrizione delle opere da sanare: Costruzione di un corpo aggiunto composto da un piano terra e un piano primo sul lato nord del fabbricato Costruzione di un portico sul lato sud del fabbricato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 8

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: superfici e volumi Regularizzabili mediante: condono edilizio

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione di un corpo aggiunto composto da un piano terra e un piano primo sul lato nord del fabbricato Costruzione di un portico sul lato sud del fabbricato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità

edilizia **Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 12

p.la 96 sub 11 **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: superfici e volumi Regularizzabili mediante: condono edilizio

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione di un corpo aggiunto composto da un piano terra e un piano primo sul lato nord del fabbricato Costruzione di un portico sul lato sud del fabbricato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 9

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: superfici e volumi Regularizzabili mediante: condono edilizio

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione di un corpo aggiunto composto da un piano terra e un piano primo sul lato nord del fabbricato Costruzione di un portico sul lato sud del fabbricato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub10

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 12 e sub 13

2.3 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | DECRETO PRESIDENTE PROVINCIA BENEVENTO N. 15132 DEL 27.05.96 |
| Zona omogenea: | E1 |



| | |
|---|------------|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbano- stico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,03 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 0,01 mq/mq |
| Altezza massima ammessa: | 7,50 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | NO |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 8

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | DECRETO PRESIDENTE PROVINCIA BENEVENTO N. 15132 DEL 27.05.96 |
| Zona omogenea: | E1 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbano- stico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,03 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 0,01 mq/mq |
| Altezza massima ammessa: | 7,50 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | NO |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96

sub 11



Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | DECRETO PRESIDENTE PROVINCIA BENEVENTO N. 15132 DEL 27.05.96 |
| Zona omogenea: | E1 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbano- stico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabili- tà? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,03 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 0,01 mq/mq |
| Altezza massima ammessa: | 7,50 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | NO |

Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.lla 96

sub 9

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | DECRETO PRESIDENTE PROVINCIA BENEVENTO N. 15132 DEL 27.05.96 |
| Zona omogenea: | E1 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbano- stico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabili- tà? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,03 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 0,01 mq/mq |
| Altezza massima ammessa: | 7,50 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | NO |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.lla 96 sub 10

agricolo

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | DECRETO PRESIDENTE PROVINCIA BENEVENTO N. 15132 DEL 27.05.96 |
| Zona omogenea: | E1 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbano- stico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabili- tà? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,03 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 0,01 mq/mq |



| | |
|---|------|
| Altezza massima ammessa: | 7,50 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | NO |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio 12 p.la 96 sub 12 e sub 13

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: TORRECUSO - Stato Civile: CONIUGATO -

Regime Patrimoniale: comunione - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con bagnoli

Giuseppina

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **197,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

ha un'altezza utile interna di circa m.

3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati

n. 0 Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.**
condizioni: **suffi- cienti**

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **granito** ubicazione: **esterna**
condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati**
precompressi e completamento in opera condizioni:
buone

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**



Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|------------------------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura buone | materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: |
| Pareti esterne rive- | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente stimento: intonaco di cemento condizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone |
| Portone di ingresso accessori: | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone |
| Scale | posizione: interna rivestimento: granito condizioni: buone |

Impianti:

| | |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma |
| Fognatura | tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità: impossibile condizioni: sufficienti conformità: non a norma |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da normalizzare conformità: rispettoso delle vigenti normative |



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1983 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | GPL |
| Stato impianto | normale |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

Impianto antincendio:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |



| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione | sup lorda di pavimento | 197,00 | 1,00 | 197,00 |
| | | 197,00 | | 197,00 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

Foglio 12 p.lla 96 sub 8

1. Corte Valore a corpo: €

Antistante **10000**

Foglio 12 p.lla 96 sub 8



Giardino

Valore a corpo: € 10000

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Stato Civile: CONIUGATO - Regime

Patrimoniale: comunione Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **191,00**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m.

2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati

n. 0 Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Balconi | materiale: c.a. condizioni: buone |
| Copertura | tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone |
| Fondazioni | tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: suffi- cienti |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: granito ubicazione: esterna condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: buone |
| Travi | materiale: c.a. condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|------------------------------------|---|
| Infissi esterni persiane | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: materiale protezione: alluminio condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura buone | materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: |



Pareti esterne rive- materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente**
 stimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso accessori: tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello**
senza maniglione antipanico condizioni: **da ristrutturare**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **granito** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**
 condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** con- dizioni: **da normalizzare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|------------------------------------|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1983 |
| Impianto a norma | NO |



| | |
|---|----|
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
|---|----|

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | GPL |
| Stato impianto | normale |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

Impianto antincendio:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione | sup lorda di pavimento | 191,00 | 1,00 | 191,00 |
| | | 191,00 | | 191,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

Foglio 12 p.lla 96 sub 11

1. Giardino

Valore a corpo: € 10000



1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di  **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:  - Stato Civile: CONIUGATO - Regime

Patrimoniale: comunione Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq
127,00 E' posto al piano: **SECONDO**
E TERRA L'edificio è stato costruito
nel: 1981 L'edificio è stato ristrutturato
nel: 1983

ha un'altezza utile interna di circa m. P.TERRA H= 3,15, PIANO SECONDO VARIABILE MAX
3,45 MIN. 1,70 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e
di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Balconi | materiale: c.a. condizioni: buone |
| Copertura | tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone |
| Fondazioni | tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: suffi- cienti |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: granito ubicazione: esterna condizioni: buone |
| Solai | tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: buone |
| Travi | materiale: c.a. condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|------------------------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: per- siane materiale protezione: alluminio condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura buone | materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: |
| Pareti esterne rive- | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente stimento: intonaco di cemento condizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone |



| | |
|-----------------------------------|---|
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone |
| Portone di ingresso accessori: | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone |



Scale

posizione: **interna** rivestimento: **granito** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**
condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **impossibile** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da normalizzare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 1983 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | GPL |
| Stato impianto | normale |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|



Impianto antincendio:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |



Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione | sup lorda di pavimento | 127,00 | 1,00 | 127,00 |
| | | 127,00 | | 127,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: CONIUGATO - Regime

Patrimoniale: comunione Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

E' posto al piano: PRIMO E TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. P.TERRA H 3,05, PIANO PRIMO H= 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati

n. 0 Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **suffi- cienti**



Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **granito** ubicazione: **esterna**
condizioni: **buone**

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

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:
persiane

materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni:
buone

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente**
rive-
stimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello**
accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **da ristrutturare**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **granito** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**
condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a**
norma



Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemen- to** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da normalizzare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1983 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | GPL |
| Stato impianto | normale |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

Impianto antincendio:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|--------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione | sup lorda di pavi- | 180,00 | 1,00 | 180,00 |



| | | | | |
|--|-------|--------|--|--------|
| | mento | | | |
| | | 180,00 | | 180,00 |



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

Foglio 12 p.lla 96 sub 10

1. Giardino

Valore a corpo: € 10000

1. Quota e tipologia del diritto1000/1000 di : **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: CONIUGATO - Regime

Patrimoniale: comunione Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

il terreno risulta di forma RETTANG ed orografia

PIANA Tessitura prevalente

Sistemazioni agrarie N

Sistemi irrigui presenti

N Colture erbacee N

Colture arboree N

Selvicolture N

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: TERRENO INCOLTO

Impianti:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| TERRENO | sup reale netta | 100,00 | 1,00 | 100,00 |
| | | 100,00 | | 100,00 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica.

Il metodo di Stima Sintetica-Comparativa consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici oppure economici .

Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e obiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima.

Nella fattispecie il perito estimatore nella sua indagine è riuscito a reperire le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona attingendo informazioni e riscontri da fonti più varie (Osservatorio dei Valori Immobiliari, agenzie immobiliari, stime di altri tecnici , ecc).

Una volta stabilito il valore unitario, si considera, nella fase di determinazione del valore complessivo, il prodotto dato dal prezzo unitario per lo sviluppo planimetrico espresso in mq di superficie lorda per il fabbricato e la pertinenza e considerando la consistenza catastale per la corte.

Le indagini hanno portato alla conoscenza di un valore unitario di mercato per immobili analoghi ai nostri in tutti i fattori sopra espressi così come stimati, tenendo conto della consistenza, dello stato di conservazione, delle caratteristiche costruttive, delle rifiniture ecc..

Si procede, quindi, alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di

BENEVENTO; Uffici del registro di

BENEVENTO;

Ufficio tecnico di TORRECUSO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: non ci sono agenzie immobiliari a Torrecuso. sono state pertanto consultate:

AGENZIE IMMOBILIARI DI
BENEVENTO AGENZIE
IMMOBILIARI DI TELESE TERME

OMI;

Altre fonti di informazione: ufficio tecnico di Torrecuso
consultazione notai operanti in zona
verifica offerte on -line.

8.3 Valutazione corpi:

Foglio 12 p.lla 96 sub 8. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte Antistante, con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione | 197,00 | € 900,00 | € 177.300,00 |



| | |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 177.300,00 |
| Valore corpo | € 177.300,00 |
| Valore Accessori | € 20.000,00 |
| Valore complessivo intero | € 197.300,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 197.300,00 |

Foglio 12 p.IIa 96 sub 11. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione | 191,00 | € 900,00 | € 171.900,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 171.900,00 |
| Valore corpo | | | € 171.900,00 |
| Valore Accessori | | | € 10.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 181.900,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 181.900,00 |

Foglio 12 p.IIa 96 sub 9. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione | 127,00 | € 900,00 | € 114.300,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 114.300,00 |
| Valore corpo | | | € 114.300,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 114.300,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 114.300,00 |



Foglio 12 p.IIa 96 sub 10. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione | 180,00 | € 900,00 | € 162.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 162.000,00 |
| Valore corpo | | | € 162.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 10.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 172.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 172.000,00 |

Foglio 12 p.IIa 96 sub 12. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| TERRENO | 100,00 | € 50,00 | € 5.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 5.000,00 |
| Valore corpo | | | € 5.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 5.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 5.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---------------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Foglio 12 p.IIa 96 sub 8 | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte Antistante, con annesso Giardino | 197,00 | € 197.300,00 | € 197.300,00 |
| Foglio 12 p.IIa 96 sub 11 | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino | 191,00 | € 181.900,00 | € 181.900,00 |
| Foglio 12 p.IIa 96 sub 9 | Abitazione di tipo civile [A2] | 127,00 | € 114.300,00 | € 114.300,00 |
| Foglio 12 p.IIa 96 sub 10 | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino | 180,00 | € 172.000,00 | € 172.000,00 |
| Foglio 12 p.IIa 96 sub 12 | agricolo | 100,00 | € 5.000,00 | € 5.000,00 |

Totale

€ 670.500,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima: € 92.235,00

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 14.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: €

0,00

Giudizio di comoda divisibilità: FACILMENTE DIVISIBILE IN QUOTE IN QUANTO GLI APPARTAMENTI SONO INDIPENDENTI E ANCHE GLI IM-PIANTI AD ESSI CONNESSI, NONCHE' GLI ACCESSORI

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 564.265,00
e in c.t. € 565.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" € 565.000,00

Prezzo di vendita nello stato di "libero" € 0

L'esperto alla stima
Arch. Anna Amalia Villaccio

ELENCO ALLEGATI

- ALL. A) INCARICO
- ALL. B) ACCESSO
- ALL. C) VERBALE SOPRALLUOGO
- ALL. D) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. E) RICHIESTA COMUNE
- ALL. F) CERT. DESTIN. URB.
- ALL. G) CONCESSIONE EDILIZIA
- ALL. H) CONDONO EDILIZIO
- ALL. I) DEPOSITO GENIO CIVILE
- ALL. L) VISURA CATASTALE
- ALL. M) IPO MAPPALE



ALL. N) PLANIMETRIA SUB 8
ALL. O) PLANIMETRIA SUB 9
ALL. P) PLANIMETRIA SUB 10
ALL. Q) PLANIMETRIA SUB 11
ALL. R) APE SUB 8
ALL. S) APE SUB 9
ALL. T) APE SUB 10
ALL. U) APE SUB 10
ALL. V) PARCELLA

