
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT CREDIT MANAGENEBT BANK S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep.

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

19/11/2018

Giudice delle
esecuzione:

Dott.ssa SERENA BERRUTI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N.1 - Fabbricato semindipendente dislocato tra piano seminterrato e terra di quattro vani oltre accessori con annessa corte esclusiva al piano terra, sito in Sant' Arcangelo Trimonte (BN) alla via Vittorio Veneto n 4 riportato in catasto al foglio 9 p.la 306 sub 1 graffata alla p.la 999 sub 1.

Esperto alla stima: **Pietro Massaro**
Codice fiscale: MSSPTR72C09A783P
Partita IVA: 01343110621
Studio in: Via Arbusti
Telefono: 0823 719914 - cell.3339084346
Fax: 0823 719006
Email: pietro.massaro@yahoo.com
Pec: pietro.massaro@ingpec.eu



Beni in Sant' Arcangelo Trimonte (Benevento)Località/Frazione
Via Vittorio Veneto

Oggetto della presente stima è una porzione immobiliare sita nel comune di Sant' Arcangelo Trimonte (BN) alla Via Vittorio Veneto n° 4 identificati al NCEU di Benevento con le seguenti particelle catastali:

1) Comune censuario di Sant' Arcangelo Trimonte (BN) (Catasto Fabbricati)

FOGLIO 9 P.LLA 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1, categoria A/3, classe 2, Vani 5,5, Superficie catastale totale mq 130;

Detto bene sito Sant' Arcangelo Trimonte (BN) alla Via Vittorio Veneto n° 4 (9 P.LLA 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1) la cui posizione è geograficamente identificata con le seguenti coordinate Google Earth :

Latitudine : 41°10 ' 14.5" N

Longitudine : 14°56' 21.5"E

Lotto: N.1

secondo la seguente descrizione:

Fabbricato semindipendente dislocato tra piano seminterrato e terra di quattro vani oltre accessori con annessa corte esclusiva al piano terra, sito in Sant' Arcangelo Trimonte (BN) alla via Vittorio Veneto n°4 riportato in catasto al foglio 9 p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1.

L'unità oggetto di esecuzione, identificata con la p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1, edificata nel 1971 con regolare C.E. N°137 rilasciata dal Comune di Sant' Arcangelo Trimonte (BN);

l'unità abitativa risulta realizzata con struttura portante in muratura ordinaria di tufo poggianti su fondazioni del tipo continue, solai in laterocemento copertura a doppia falda con manto di tegole.

L'accesso a lotto avviene dalla adiacente strada pubblica di via Vittorio Veneto.

L'intero lotto di stima confina con:

Nord: p.lla 304 C.F; Est: p.lla 307,308,309 C.T; Sud: p.lla 315 C.F; Ovest: p.lle strada comunale.

-L' Immobile oggetto di esecuzione p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1(abitazione semindipendente) alla Via Vittorio Veneto n° 4. In sede di sopralluogo risultava libero, inoltre per eseguire il sopralluogo è stato necessario l'ausilio di fabbro;



L'interno risulta in ditta a:

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

- dall' analisi della documentazione urbanistica e catastale reperita l' immobile riportato in catasto al foglio **9 p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1** non risulta conforme nè catastalmente e nè urbanisticamente, in sede di sopralluogo si riscontra :

“diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un servizio igienico al piano seminterrato e realizzazione di un ampio forno per le quali non sono state reperite pratiche edilizie giustificative”;

inoltre analizzando la documentazione agli atti si rileva che la corte esterna (riportata sull'elaborato planimetrico indicata con la p.la 999 sub 3, che tale sub non è mai stato costituito, in quanto risulta riportato al catasto terreni come ente urbano di mq 305, tale area è adibita a corte comune e passaggio per l' accesso ai locali al piano seminterrato.

Per le difformità riscontrate si valuta:

per la diversa distribuzione si valuta il ripristino dello stato dei luoghi tale spese saranno decurtate dal valore della stima finale.

Precisazioni in merito alla titolarità

Analizzando i titoli di provenienza si rileva:

con l' atto del 5 luglio 2007 a rogito di Francesco Iazeolla da Benevento, gli attuali intestatari hanno acquistato la piena proprietà dell' immobile pignorato.

Tuttavia non risulta trascritto atto di divisione identificativo dell' unico immobile diviso in due subalterni, oltre la corte comune.

Il fabbricato realizzato sul lotto di terreno acquistato originariamente dai sig.ri [REDACTED]

La sig.ra [REDACTED], cede i suoi diritti di 1/2 della piena proprietà del terreno ma non sul fabbricato al sig. [REDACTED] con atto del 9 marzo 1965 per notaio Giorgio Caruso.

Si precisa che dall' analisi dei titoli di provenienza e dei passaggi storici, così come evidenziato anche nella relazione notarile, la sig.ra [REDACTED] aveva in origine ceduto i suoi diritti sul terreno (e non sul fabbricato) pertanto tali passaggi andrebbero ulteriormente approfonditi dal punto di vista giuridico al fine di potere eseguire il trasferimento senza alcun vizio di forma, che ne potesse inficiare la validità.





2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

FOGLIO 9 - PARTICELLA 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1

Caratteristiche zona: in zona semicentrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi normali

Importanti centri limitrofi: Benevento a Km. 30

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di (Benevento) a 30 km

Servizi offerti dalla zona: -

3. STATO DI POSSESSO:

I beni oggetto di esecuzione (fg 9 p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1) sono liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

nessuno

4.3 1. TRASCRIZIONE del 11/07/2007 - Registro Particolare 10117

Registro Generale 14801

Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 80645/12962 del 05/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

2.ISCRIZIONE del 11/07/2007 - Registro Particolare 3650

Registro Generale 14802

Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 80646/12963 del 05/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati



6. - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: PER LA P.LLA 306

Dal 10/04/1960 fino al 15/04/1965

(tratta il terreno dove è stato realizzato l' immobile)

- 1) [REDACTED] proprietà per 1/2
2) [REDACTED] proprietà per 1/2

Derivante da:

atto per notaio Giorgio Caruso da Apice del 10/04/1960 rep. 7041 trascritto in data 20 maggio 1960 ai nn. 7847/7275.

Dal 15/04/1965 fino al 05/07/2007

- 1) [REDACTED]
proprietà per 1/2
2) [REDACTED]
proprietà per 1/2

Derivante da:

atto per notaio Giorgio Caruso da Apice del 09/03/1965 rep. n.10487 trascritto in data 15/04/1965 ai nn.6509/6134; ([REDACTED]).

Dal 05/07/ 2007 ad oggi

- 1) [REDACTED]
Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
2) [REDACTED]
Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni

(Per maggiori dettagli sulla titolarità si rinvia a pag. 17)

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1



7.2 Conformità urbanistica:**1) la p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1****Non risulta urbanisticamente conforme**

- dall' analisi della documentazione urbanistica reperita l' immobile riportato in catasto al foglio **9 p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1** non risulta urbanisticamente conforme,

in sede di sopralluogo si riscontra :

diversa distribuzione degli spazi interni, (lo stato dei luoghi è difforme a quanto assentito dalla suindicata Licenza edilizia) inoltre in sede di sopralluogo si rileva realizzazione di un servizio igienico al piano seminterrato e realizzazione di un ampio forno (sempre al piano seminterrato) realizzati in assenza di titolo abilitativo;

Per le difformità riscontrate si valuta:

il ripristino dello stato dei luoghi, le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale

Strumento urbanistico vigente:	PRG
Piano Regolatore Generale:	Zona B residenziale
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	/
Altro:	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	



Abitazione di tipo economico (A/3) p.lla 306 sub1 graffata alla p.lla 999 sub 1

Gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento), sono a vista in normali condizioni ma risultano non funzionanti.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali proprietari:

- [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

- [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

La superficie catastale dell' abitazione (p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1) è pari a mq 130.

Caratteristiche descrittive:

L' intero manufatto immobile è ubicato nel comune di Sant' Arcangelo Trimonte (BN) alla Via Vittorio Veneto al civico n °4 si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, il piano seminterrato e terra sono oggetto di esecuzione riportati in catasto con i seguenti riferimenti catastali fg 9 p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1.

L' accesso al bene oggetto di esecuzione si ha dalla adiacente strada pubblica.

Caratteristiche strutturali:

Ingresso: tipologia : anta singola a battente materiale : **legno**
Apertura: manuale condizioni : **sufficienti**

Infissi esterni: tipologia : doppia anta a battente materiale : legno-plastica
condizioni : **sufficienti**

Infissi interni: tipologia : legno

Manto di copertura: materiale: **tegole in cotto**

Pavimentazione interna: **ceramica**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento: ceramica



Impianti:

Antenna tipologia: **presente**
Conformità : **non presente**

Elettrico: tipologia: sottotraccia - (si rileva che l' energia elettrica è staccata)
Conformità : **non rilevabile, non è stata reperita alcuna documentazione**
Circa la conformità degli impianti

Idrico: tipologia: sottotraccia alimentazione: collegato alla rete pubblica
Distribuzione: tubi in acciaio condizioni: **sufficiente**
Conformità: **non rilevabile**

Riscaldamento: tipologia: **non presente**
Conformità : **non disponibile**

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI P.LLA 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Piano terra	sup lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00
Balcone Piano terra	sup lorda di pavimento	10,00	0.30	3,00
Corte esclusiva Piano terra	sup lorda di pavimento	23,00	0,1	2,30
Deposito Piano seminterrato	sup lorda di pavimento	62,00	0.4	24,80
		207,00		142,10



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" 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 ordinari 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 nel centro abitato di **Sant' Arcangelo Trimonte (BN)** piccolo Comune della provincia di Benevento.

I servizi necessari alla vita in collettività possono trovarsi nella città di Benevento, ovvero a circa 30 km dalla zona in parola.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una buona 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:

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.

Per quanto attiene al caso in esame, si è considerato che in condizioni "ordinarie" all'attualità, fabbricati residenziali vengono alienati prezzi medi che variano da un minimo di 800€/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 920 €/mq.

Tali valori sono stati reperiti dalle quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2017.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
 Uffici del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del Comune di Sant'
 Arcangelo Trimonte (BN) Agenzia immobiliari e/o osservatori del mercato
 immobiliari

In base alle Indagini di mercato (ovvero la ricerca di immobili simili)
 “Comparabili” si **evidenzia che per tale immobile, nello stato in cui lo
 stesso versa, e considerando l'attuale andamento del mercato, si ritiene
 congrua una quotazione media per unità di superficie pari ad €/mq 600;**

8.3 Valutazione corpi: UNICO LOTTO DI VENDITA

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	112,00	112,00	€ 67.200,00	€ 67.200,00
B	Balcone	3,00	10,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00
C	Deposito	24,80	62,00	€ 14.880,00	€ 14.880,00
D	Corte esclusiva	2,30	23,00	€ 1.380,00	€ 1.380,00

€ 85.260,00

8.4 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 (ripristino stato dei luoghi e
 regolarizzazione urbanistica e catastale) 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.):

€ 12.789,00

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:

€ 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali
 insolute nel biennio anteriore alla vendita

€ 85.260,00 - € 12.789,00 = € 72.471,00 valore al netto delle decurtazioni



CALCOLO QUOTE DI POSESSO

- P.LLA 306 SUB 1 GRAFFATA ALLA P.LLA 999 SUB 1

INTESTAZIONE :

- [REDACTED] PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

VALORE DELLE QUOTA DI PROPRIETA' € 36.235,50

- [REDACTED] PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

VALORE DELLE QUOTA DI PROPRIETA' € 36.235,50

8.5 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 € 72.471,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 62.471,00

Nello specifico si chiarisce che : i beni oggetto di esecuzione sono liberi e nella disponibilità dell' esecutata , per cui prezzo a base d'asta dell' intero compendio di stima è stimato in complessivi euro € 72.471,00



CONCLUSIONI

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente identificati con la p.lla: fg 9 p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1

Fabbricato:

**Abitazione fg 9 p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1
sito in agro di Sant' Arcangelo Trimonte (BN) alla Via Vittorio Veneto n°4;**

La p.lla sopra elencata risulta in ditta a :

- 1) - [REDACTED];
- 2) - [REDACTED];

- Conformità catastale:

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva:

- 1) per la p.lla 306 sub1 graffata alla p.lla 999 sub 1 del foglio 9 non risulta catastalmente conforme, in sede di sopralluogo si riscontra :
 - diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un servizio igienico al piano seminterrato e realizzazione di un ampio forno (sempre al piano seminterrato) senza alcuna pratica giustificativa .
- Per le difformità riscontrate si valuta:
- il ripristino dello stato dei luoghi.

- Conformità urbanistica:

Dall' analisi della documentazione urbanistica si rileva:

2) per la p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1 del foglio 9 non risulta urbanisticamente conforme:

- in sede di sopralluogo si riscontra :
- diversa distribuzione degli spazi interni, (lo stato dei luoghi è difforme a quanto assentito dalla Licenza edilizia n° 137 del 31/03/1971) inoltre in sede di sopralluogo si rileva realizzazione di un servizio igienico al piano seminterrato e realizzazione di un ampio forno (sempre al piano seminterrato) realizzati in assenza di titolo abilitativo;
- Per le difformità riscontrate si valuta:
- il ripristino dello stato dei luoghi, le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale

IMPIANTI

- Il beni di cui al fg 9 p.lla 306sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1 risulta dotato di impianti, idrico, elettrico e di riscaldamento ma non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità.

APE:

L' immobile al fg 9 p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1 risulta provvisto di certificato energetico, **CLASSE F kwh/ m anno² 136.4830**

- POSSESSO:

- si precisa che l' immobile è in possesso e nelle disponibilità dell' esecutato ed al momento del sopralluogo risultava libero.

- LOTTO DI VENDITA:

- i fini della vendita è stato ipotizzato un unico lotto di vendita, di seguito indicato:



Lotto n. 1

Fabbricato semindipendente dislocato tra piano seminterrato e terra di quattro vani oltre accessori con annessa corte esclusiva al piano terra, sito in Sant' Arcangelo Trimonte (BN) alla via Vittorio Veneto n°4 riportato in catasto al foglio 9 p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA € 72.471,00

BENE: Fabbricato semindipendente dislocato tra piano seminterrato e terra di quattro vani oltre accessori con annessa corte esclusiva al piano terra, sito in Sant' Arcangelo Trimonte (BN) alla via Vittorio Veneto n°4 riportato in catasto al foglio 9 p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1.			
UBICAZIONE:	BENE IN SANT' ARCANGELO TRIMONTE		
CONFINI DELL' INTERO LOTTO	Nord p.lla 304C.F, Est p.lle 307-308-309 C.T, Sud p.lla 315 C.F, Ovest Via Vittorio Veneto		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: FG 9 P.LLA 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1 categoria A/3 di classe 2		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione fabbricati [REDACTED]	Quota di possesso 1/2	Valore quota <u>€36.235,50</u>
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	[REDACTED]	1/2	<u>€36.235,50</u>
TIPOLOGIA BENI:	FABBRICATO SEMINDIPENDENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE (fabbricato)	Mq 142,10
DESCRIZIONE:	Il manufatto oggetto della presente procedura esecutiva è identificato in un Fabbricato semindipendente dislocato tra piano seminterrato e terra di quattro vani oltre accessori della superficie catastale di mq 130 con annessa piccola corte esclusiva al piano terra di mq 23 (spazio antistante al portone d' ingresso) sito in Sant' Arcangelo Trimonte (BN) alla via Vittorio Veneto n° 4 riportato in catasto al foglio 9 p.lla 306 sub 1 graffata alla p.lla 999 sub 1 rendita € 312,46, L'accesso all' immobile si ha dall' adiacente strada pubblica di via Vittorio Veneto al civico n°4. L'intero è stato edificato nel corso degli anni 70, l'unità abitativa è realizzata con struttura portante in muratura di tufo ordinaria poggiante su fondazioni del tipo continue, solai in laterocemento copertura a doppia falda con sovrastante manto di tegole. Nel complesso l' immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione. L' unità abitativa, dislocata tra piano seminterrato e terra è composta da: due ampi vani al piano seminterrato nei quali è stato realizzato un servizio igienico ed un forno (realizzati in assenza di titolo edilizio), il piano terra composto da salotto, cucina, disimpegno wc due camere ed un balcone e piccola corte esclusiva al piano terra (spazio antistante al portoncino d' ingresso).		



l'altezza interna del fabbricato sia al piano seminterrato che primo è di cm 300.
 l'abitazione è rifinita con: pavimentazione in ceramica rivestimenti in ceramica, intonaci civili con sovrastante tinteggiatura a tinte chiare, infissi interni in legno tamburato esterni sempre in legno con avvolgibili in pvc.
 Gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento), sono a vista in normali condizioni ma risultano non funzionanti.

- dall' analisi della documentazione urbanistica e catastale reperita l' immobile riportato in catasto al foglio **9 p.la 306 sub 1 graffata alla p.la 999 sub 1** non risulta conforme nè catastalmente e nè urbanisticamente, in sede di sopralluogo si riscontra :
 diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un servizio igienico al piano seminterrato e realizzazione di un ampio forno senza alcuna pratica giustificativa, le spese di regolarizzazione si decurtano dalla stima finale.

Precisazioni in merito alla titolarità

**Analizzando i vari titoli di provenienza si rileva:
 con l' atto del 5 luglio 2007 a rogito di Francesco Iazeolla da Benevento, gli attuali intestatari hanno acquistato la piena proprietà dell' immobile pignorato.**

Tuttavia non risulta trascritto atto di divisione identificativo dell' unico immobile diviso in due subalterni, oltre la corte comune.

Il fabbricato è stato realizzato sul lotto di terreno acquistato originariamente dai sig.ri [REDACTED].

La sig.ra [REDACTED] ha poi ceduto i suoi diritti di 1/2 della piena proprietà del terreno ma non sul fabbricato al sig. [REDACTED] con atto del 9 marzo 1965 per notaio Giorgio Caruso.

Si precisa che la piena proprietà dell' immobile oggetto di stima è stata venduta ai coniugi [REDACTED] dai sig.ri [REDACTED] (originari acquirenti del terreno), nonostante la sig.ra [REDACTED] avesse ceduto i suoi diritti di 1/2 sul terreno e non sul fabbricato, realizzato con regolare licenza edilizia soltanto nel 1971.

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:
 01/10/2018

L'Esperto alla stima
ing. Pietro Massaro

