

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **27/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2023 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Umberto Affusto
Codice fiscale: FFSMRT70S28A783V
Email: affuba@alice.it
Pec: umberto.affusto@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA CERRETO, 65 - Pannarano (BN) - 82017

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

omissis PROPRIETA' PER

1000/1000, foglio 6, particella 907, subalterno 3, indirizzo VIA CERRETO, 65, piano T-2, comune PANNARANO, categoria A/3, classe U, consistenza 7, superficie 143, rendita € 469,98

2. Stato di possesso

Bene: VIA CERRETO, 65 - Pannarano (BN) - 82017

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA CERRETO, 65 - Pannarano (BN) - 82017

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA CERRETO, 65 - Pannarano (BN) - 82017

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Creditori Iscritti: SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONE S.P.A., AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI, EQUITALIA SUD S.P.A. CON SEDE IN ROMA

5. Comproprietari

Beni: VIA CERRETO, 65 - Pannarano (BN) - 82017

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: VIA CERRETO, 65 - Pannarano (BN) - 82017

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA CERRETO, 65 - Pannarano (BN) - 82017

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA CERRETO, 65 - Pannarano (BN) - 82017

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Valore complessivo intero: 58.829,76



Beni in **Pannarano (BN)**
Località/Frazione
VIA CERRETO, 65

Lotto: 001 - ABITAZIONE

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: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pannarano (BN) CAP: 82017, VIA CERRETO, 65

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Ulteriori informazioni sul debitore: IL DEBITORE PUR ESSENDO IN COMUNIONE DEI BENI, IL BENE ESECUTATO E' PERVENUTO AL MEDESIMO PER DONAZIONE DIRETTA GENITORE FIGLIO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis

PROPRIETA' PER 1000/1000, foglio 6, particella 907, subalterno 3, indirizzo VIA CERRETO, 65, piano T-2, comune PANNARANO, categoria A/3, classe U, consistenza 7, superficie 143, rendita € 469,98

Derivante da: omissis

Confini: LA PORZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE UBICATA AL PIANO SECONDO CONFINA: SCALA DI ACCESSO IN COMUNE IDENTIFICATO AL FOGLIO N. 6 P.IIa N. 907 SUB 5, PIANO SOTTOSTANTE IDENTIFICATO AL SUB 8, MENTRE PER LE AREE ESTERNE AL PIANO TERRA ESSE CONFINANO CON CORPO DI FABBRICA IDENTIFICATO AL MEDESIMO FOLGIO E PARTICELLA SUB 6 SUB 8, P.IIa 842, LA RESTANTE CORTE CONFINA CON IL SUB 6 PER PIU' LATI P.IIa N. 1302 E VIA VICINALE BOSCO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto concerne la conformità catastale, presa visione della planimetria, inerente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, riportata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Benevento al Foglio N. 6 P.IIa N. 907 Sub N. 3 del Comune Censuario di Pannarano (BN) si riscontra quanto segue: Da sopralluogo effettuato unitamente al Custode per visualizzare ed ispezionare lo stato dei luoghi, si rileva una diversa rappresentazione grafica e distribuzione degli spazi interni dell'alloggio staggito, nonché l'omissione grafica riguardano le due corti pertinenziali ubicate al Piano Terra.

Regolarizzabili mediante: Variazione con procedura Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Diversa Distribuzione degli spazi Interni ed esatta rappresentazione grafica



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Le varie difformità rilevate e riscontrate sono state regolarizzate ed aggiornate mediante presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Benevento, con relativa pratica docfa in variazione. La presente è stata recepita ed approvata in data 17/02/2023 Prot. BN0008807 raffigurando l'esatta rappresentazione dello stato dei luoghi. (Vedi allegato)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima si trova collocato nel Comune di Pannarano, Provincia di Benevento, Regione Campania. Il predetto Comune si estende su una superficie di circa 11,7 Km² e conta una popolazione di circa 2.000 abitanti. Essendo un Comune di montagna, l'abitato sorge su un declivio ai piedi del massiccio del Partenio, beneficia di una splendida vista su incantevoli panorami di tutta la Ragione. Dai suoi belvedere lo sguardo si estende fino al Monte Taburno valicando l'ampia Valle Caudina. Il territorio Comunale sorge all'estremità settentrionale della Provincia Avellinese alle falde nord-orientali del massiccio del Partenio tra i comuni di: Avella, Pietrastornina, Rocca-bascerana, San Martino Valle Caudina e Summonte, tutti comuni della Provincia di Avellino. La morfologia del territorio si distende in parte su colline ricoperte da seminativi, in parte sulla dorsale calcarea dei monti d'Avella, ricoperta da una fitta vegetazione di aceri, frassini, castagni, noccioli selvatici e foreste di faggio ubicate a quote meno elevate. Dista solo km 1.00 dalla strada statale n. 374, da Summonte e dal santuario di Montevergine costeggiando ad oriente i monti del Partenio congiungendo il capoluogo di Avellino con la Valle Caudina. Lo scalo ferroviario di riferimento sulla linea Canello-Benevento dista circa km 7.00, circa Km 30 dal centro abitato di Benevento, circa km 56 dall'aeroporto internazionale, circa Km 62 porto commerciale di Napoli. Il Comune di Pannarano è situato ad una altitudine di metri 360 s.l.m. rientrando nella Comunità montana "Taburno" e nel parco naturale Regionale del Partenio, con riferimenti amministrativi presso la Città di Montesarchio e Benevento. Gli abitanti di Pannarano traggono sostentamento da una economia eminentemente rurale, infatti, viene praticata una agricoltura specializzata alla produzione di cereali, ortaggi, frutta e uva che costituiscono la fonte principale dell'economia locale. Alla produzione della viticoltura viene legata la produzione di un ottimo vino "il Pannarano". Lo sviluppo industriale è caratterizzato da piccole aziende attive nei comparti di prodotti alimentari, del legno e lavorazione dei materiali. Il centro abitato si sviluppa seguendo l'andamento del territorio, dispone di scuole per l'istruzione primaria e secondaria, il Municipio, Ufficio Postale. Il servizio sanitario viene assicurato dalla presenza di una farmacia. L'ubicazione del bene staggito sorge in un'area presso che residenziale e precisamente sul versante Sud-Est del centro abitato facilmente raggiungibile dalle principali strade Comunali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Oasi WWF Montagna di sopra.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



Note: In riferimento all'Atto di donazione, stipulato in data 28/11/1994, Rep. 25966 per Dott. Notaio Edgardo PESIRI, Registrato presso l'Ufficio del Registro di Avellino al N. 2075 in data 19/12/1994 al presente immobile sono attribuite altri due spazi per parcheggio posto auto di circa m² 10.00, le quali sono di carattere personale per patto espresso. I medesimi cesseranno automaticamente di esistere in caso di titolarità del fondo dominante in favore di terzi. La trasmissibilità è consentita solo in favore degli eredi. Sul piazzale circostante il corpo di fabbrica è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso alle porzioni donate quindi esso è di esclusiva proprietà del bene ubicato al paino terra.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro omissis; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 03/02/2020 ai nn. 395 iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO in data 07/07/2020 ai nn. 4951/3618.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONE S.P.A. contro omissis; Derivante da: ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO; A rogito di SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONE S.P.A. in data 26/08/2004 ai nn. 9654; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO in data 27/08/2004 ai nn. 12483/3334; Importo ipoteca: € 74.475,500; Importo capitale: € 38.237,50.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI contro omissis; Derivante da: ATTO AMMINISTRATIVO; A rogito di EQUITALIA POLIS S.P.A. in data 12/03/2009 ai nn. 110568/17; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO in data 18/03/2009 ai nn. 3580/740; Importo ipoteca: € 107.157,10; Importo capitale: € 53.578,55; Note: In riferimento al Fascicolo 2020/6712, l'Agenzia di Riscossione per la Provincia di Benevento chiede di partecipare con i privilegi di legge alla distribuzione di somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito di € 150.126,39 (Centocinquantamila-centoventisei/39) oltre alle spese ed accessori che matureranno e che saranno precisate in corso di giudizio, e che il creditore è garantito parzialmente da ipoteca iscritta in data 18/03/2009 RGN N. 740. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. CON SEDE IN ROMA contro omissis; Derivante da: ALTRO ATTO; A rogito di EQUITALIA SPA CON SEDE IN ROMA in data 13/05/2016 ai nn. 1027/1716; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO in data 16/05/2016 ai nn. 4717/453; Importo ipoteca: € 52.976,88; Importo capitale: € 26.488,44.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI contro omissis; Derivante da: FASC.2020/185; Importo ipoteca: € 2.181,31; Note: In riferimento al Fascicolo 2022/185, l'Agenzia di Riscossione per la Provincia di Benevento chiede di partecipare con i privilegi di legge alla distribuzione di somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito di € 2.181,31(Duemilacentoottantuno/31) oltre alle spese ed accessori che matureranno e che saranno precisate in corso di giudizio,.



Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis PROPRIETA' PER 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 28/11/1994**

. In forza di atto di compravendita - a rogito di CAPASSO, in data 21/04/1976, ai nn. 22431; registrato a AVELLINO, in data 04/05/1976, ai nn. 1677.

Titolare/Proprietario: omissis PROPRIETA' PER 1/1 dal 28/11/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

. In forza di Donazione Accettata - a rogito di Dott. Notaio EDGARDO PESIRI, in data 28/11/1994, ai nn. 25966/8033; registrato a UFFICIO REGISTRO DI AVELLINO, in data 19/12/1994, ai nn. 2975; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGGISTRI IMMOBILIARI DI AVELLINO, in data 17/12/1994, ai nn. 11956/10152.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Verbale Commissione N. 90 del 1976

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Note tipo pratica: L'autorizzazione alla realizzazione del corpo di fabbrica è stata rilasciata dalla commissione mediante verbale n. 90 del 1976

Per lavori: Per la costruzione di una casa per civile abitazione di tipo popolare

Oggetto: nuova costruzione

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è priva di certificati di agibilità e/o abitabilità

7.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità riscontrate, riguardano essenzialmente: - La realizzazione dell'intero corpo di fabbrica la cui forma e sagoma non sono conforme a quanto autorizzato; - Per quanto concerne il bene pignorato, oltre a quanto innanzi menzionato, si rileva una diversa suddivisione distribuzione e destinazione degli spazi interni. Per quanto riguarda il locale adibito a legnaia realizzato su corte esclusiva della medesima unità immobiliare urbana risulta priva di qualsiasi autorizzazione edilizia per cui essendo una struttura in ferro assemblato può essere rimossa in qualsiasi momento. (Per una migliore presa visione si rimanda a quanto rappresentato nell'allegato alla presente).

Regolarizzabili mediante: Eventuale SCIA in Sanatoria inerente diversa disposizione degli spazi interni; PERMESSO DI COSTRUIRE in Sanatoria e relativa AUTORIZZAZIONE SISMICA inerente alla diversa realizzazione della sagoma

Descrizione delle opere da sanare: Per quanto concerne le opere riscontrate ed oggetto di eventuale sanatoria riguarda essenzialmente la regolarizzazione della sagoma perimetrale dell'intero immobile e la diversa distribuzione, destinazione e suddivisione dei vani che rappresentano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Oneri per la regolarizzazione: € 3.200,00

Oneri per demolizione Tettoia: € 1.300,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Note: Per quanto concerne la conformità Edilizia, lo scrivente, più volte recatosi presso l'ufficio tecnico del Comune di Pannarano per interagire con il responsabile dell'ufficio, acquisire informazioni, accedere, visionare estrapolare copie di tutta la documentazione depositata, inerente la costruzione dell'edificio di cui fa parte integrante il bene pignorato. Verificata la documentazione in possesso, emerge che l'allora proprietario del lotto in data 11.12.1976, richiedeva il consenso alla costruzione di una casa per civile abitazione. Detta autorizzazione fu rilasciata mediante parere della commissione e verbalizzata al N. 90. (Vedi fascicolo allegato). Venuto in possesso della dovuta documentazione, preso atto dello stato dei luoghi con rilievi metrici, fotografici eseguiti nel giorno del sopralluogo, si rilevano delle difformità che interessano sia il bene staggito ma soprattutto l'intera struttura del manufatto costruito a suo tempo. Alla data della stesura della presente perizia non si rilevano ulteriori titoli abilitativi, sia per quanto inerente la porzione di immobile staggito sia per l'intero manufatto. Per quanto riguarda la data di ultimazione dei lavori dichiarata nel 1986 essa viene evidenziata nel rogito di donazione stipulato in data 28/12/1994.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile non rispecchia la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: In riferimento alle normative vigenti, se non persiste la conformità urbanistica o edilizia gli immobili non possono essere oggetto di trasferimento. Nel caso in esame, sono state introdotte delle normative ad hoc per contemplare l'interesse pubblico. In riferimento all'art. n. 40, comma n. 5 della legge n. 47/1985, prevede espressamente la deroga al principio della nullità degli atti di trasferimento privo delle menzioni urbanistiche, così disponendo: "le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari o concorsuali nonché a quelle derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa". L'art. n. 46 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) al comma n. 5 conferma la deroga in commento. Il legislatore ha previsto un ulteriore strumento per favorire la vendita in sede esecutiva di immobili interessati da abusivismo come descritto dall'art. n. 40 comma n. 6, legge n. 47/1985, disponendo quanto segue: "nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile". Al contempo l'art. n. 46 comma n. 5 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) prevedendo "l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trova nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In riferimento all'art. n. 36 del D.P.R. 380/2001 comma n. 1. "In caso di interventi realizzati in assenza di



permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articolo 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda". Comma 2. "Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo n. 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso". Comma 3. "Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata". Per quanto elencato le opere costruite in difformità a quanto richiesto possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alle discipline urbanistiche ed edilizie vigenti sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda. Il Comune dove ubicato l'immobile ricade in zona sismica classificata "Zona 2" per cui il titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al rilascio dell'Autorizzazione Sismica in sanatoria. La normativa che regola le costruzioni in zona sismica D.M. 14.01.2008 (norme tecniche per le costruzioni) nonché la circolare 02.02.2009 n. 617 (nuove norme tecniche per le costruzioni) prevedono un iter predeterminato alla nomina di alcune figure professionali quale Geologo, Ingegnere o Architetto abilitati alle verifiche strutturali del corpo di fabbrica come indicato dalla normativa antisismica vigente.

In riferimento a quanto descritto dalle normative vigenti, le difformità realizzate e riscontrate sul medesimo immobile risultano sanabili in secondo le norme di attuazione del P.R.G. e compatibili con i parametri urbanistici per l'eventuale rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e relativa autorizzazione sismica.

Ai sensi dell'art. n. 46 comma N. 5 del D.P.R. 380/2001, essendo l'oggetto di trasferimento derivante da procedura esecutiva, la domanda, per eventuale regolarizzazione delle difformità, va presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento. Il rilascio del Permesso in Sanatoria è subordinato al versamento inerente il costo di costruzione e oneri di urbanizzazione pari al doppio. Per quanto concerne il bene staggito, gli importi da versare ammontano a circa: Importo € 287.81 x 2 = € 575,62; Importo € 1.035,36 x 2 = € 2.070,72 per un totale di € 2.648,34 ai quali vanno aggiunti diritti di segreteria pari a € 516,50 oltre bollo e relative competenze professionali da corrispondere al professionista per la redazione degli elaborati in sanatoria e relativa autorizzazione sismica. Tale previsione di costo riguarda solo ed esclusivamente la possibilità di regolarizzare il bene staggito.

Il bene oggetto di stima è parte integrante di un complesso immobiliare suddiviso su tre livelli, piano terra, piano primo e piano secondo, quest'ultimo di proprietà del debitore, mentre gli altri due sono di proprietà in ditta diversi. Rammentato che la sagoma del complesso immobiliare costruito a suo tempo, non corrisponde a quanto autorizzato, e che le irregolarità rilevanti riguardano l'intera struttura pertanto la regolarizzazione Edilizia dovrebbe interessare tutto il manufatto con la partecipazione di tutti gli aventi diritti. Alla luce di quanto descritto lo scrivente si trova impossibilitato a quantificare l'onere economico da stimare per regolarizzare l'intero corpo di fabbrica in quanto subentrano la compartecipazione di altri proprietari. Per procedere alla verifica sismica e strutturali del corpo di fabbrica, subentrano altre figure professionali specializzate ed abilitate secondo quanto disposto da normative e leggi vigenti.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	esecutiva della Giunta della Comunità Montana del Partenio n. 346 del 14.12.1989
Zona omogenea:	ZONA BR3
Norme tecniche di attuazione:	Che la porzione di Unità Immobiliare secondo il P.R.G. vigente del Comune di Pannarano approvato con deliberazione esecutiva della Giunta della Comunità Montana del Partenio n. 346 del 14/12/1989. Con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 19.06.1998 è stato sancito che per la zona BR1 le aree e gli immobili ricomprese nel perimetro del Piano di Recupero potranno essere oggetto di trasformazione urbanistica mediante interventi edilizi diretti con l'istituto della concessione edilizia convenzionata o autorizzazione applicando gli indici e i parametri edilizi del PRG così come appresso descritti: $I_t=1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$; $I_f=2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$; $I_c=70\%$ di S_f ; $H_{\text{max}}=10.50 \text{ mt}$; $D_e=6.00 \text{ mt}$; $D_c=3.00 \text{ mt}$ o a confine per pareti non finestrate.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	$I_t=1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ $I_f=2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
Rapporto di copertura:	70% di S_f
Altezza massima ammessa:	10.5 m
Altro:	La zona ove ubicato e costruito l'edificio, nel quale posizionato l'unità immobiliare staggita, ricade in fascia di rispetto di 150.00 mt dal torrente sottoposto a vincolo fluviale secondo quanto disposto dal D.L. n. 42 del 22/01/2004, articolo n. 142 Comma 1 Lettera "c" (Articolo 142 recita: Aree tutelate per legge. (Comma 1.) Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico: (lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;). Il bene menzionato, pur non rispettando la distanza minima prescritta dal precedente articolo, esso viene superato dall'art. 142 Comma 2 lettera "a" in quanto rientra nel perimetro urbano: (Comma 2.) Le disposizioni previste dal comma 1 non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;). Nel caso in esame il manufatto è stato realizzato prima.



Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità riscontrate, riguardano essenzialmente: - La realizzazione dell'intero corpo di fabbrica la cui forma e sagoma non sono conforme a quanto autorizzato; - Per quanto concerne il bene pignorato, oltre a quanto innanzi menzionato, si rileva una diversa suddivisione distribuzione e destinazione degli spazi interni. Per quanto riguarda il locale adibito a legnaia realizzato su corte esclusiva della medesima unità immobiliare urbana risulta priva di qualsiasi autorizzazione edilizia per cui essendo una struttura in ferro assemblato può essere rimossa in qualsiasi momento. (Per una migliore presa visione si rimanda a quanto rappresentato nell'allegato alla presente).

Regolarizzabili mediante: Eventuale SCIA in Sanatoria inerente diversa disposizione degli spazi interni; PERMESSO DI COSTRUIRE in Sanatoria e relativa AUTORIZZAZIONE SISMICA inerente la diversa realizzazione della sagoma.

Descrizione delle opere da sanare: Per quanto concerne le opere riscontrate ed oggetto di eventuale sanatoria riguarda essenzialmente la regolarizzazione della sagoma perimetrale dell'intero immobile e la diversa distribuzione, destinazione e suddivisione dei vani che rappresentano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento

Note: Per quanto concerne la conformità Urbanistica, lo scrivente, più volte recatosi presso l'ufficio tecnico del Comune di Pannarano per interagire con il responsabile dell'ufficio, acquisire informazioni, accedere, visionare estrapolare copie di tutta la documentazione depositata, inerente autorizzazione per la costruzione dell'edificio di cui fa parte integrante il bene pignorato. Verificata la documentazione in possesso, emerge che l'allora proprietario del lotto in data 11.12.1976, richiedeva il consenso alla costruzione di una casa per civile abitazione. Detta autorizzazione fu rilasciata mediante parere della commissione e verbalizzata al N. 90. (Vedi fascicolo allegato). Venuto in possesso della dovuta documentazione, preso atto dello stato dei luoghi con rilievi metrici, fotografici eseguiti nel giorno del sopralluogo, si rilevano delle difformità che interessano sia il bene staggito ma soprattutto l'intera struttura del manufatto costruito a suo tempo. Alla data della stesura della presente perizia non si rilevano ulteriori titoli abilitativi, sia per quanto inerente alla porzione di immobile staggito sia per l'intero manufatto. Per quanto riguarda la data di ultimazione dei lavori dichiarata nel 1986 essa viene evidenziata nel rogito di donazione stipulato in data 28/12/1994.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: La porzione dell'unità immobiliare ubicata nel corpo di fabbrica non rispecchia la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: In riferimento alle normative vigenti, se non persiste la conformità urbanistica o edilizia gli immobili non possono essere oggetto di trasferimento. Nel caso in esame, sono state introdotte delle normative ad hoc per contemplare l'interesse pubblico. In riferimento all'art. n. 40, comma n. 5 della legge n. 47/1985, prevede espressamente la deroga al principio delle nullità degli atti di trasferimento privo delle menzioni urbanistiche, così disponendo: "le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari o concorsuali nonché a quelle derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa". L'art. n. 46 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) al comma n. 5 conferma la deroga in commento. Il legislatore ha previsto un ulteriore strumento per favorire la vendita in sede esecutiva di immobili interessati da abusivismo come descritto dall'art. n. 40 comma n. 6, legge n. 47/1985, disponendo quanto segue: "nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile". Al contempo l'art. n. 46 comma n. 5 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) prevedendo "l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trova nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In riferimento all'art. n. 36 del D.P.R. 380/2001 comma n. 1. "In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa,



fino alla scadenza dei termini di cui agli articolo 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda". Comma 2. "Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo n. 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso". Comma 3. "Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata". Per quanto elencato le opere costruite in difformità a quanto richiesto possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alle discipline urbanistiche ed edilizie vigenti sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda. Il Comune dove ubicato l'immobile ricade in zona sismica classificata "Zona 2" per cui il titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al rilascio dell'Autorizzazione Sismica in sanatoria. La normativa che regola le costruzioni in zona sismica D.M. 14.01.2008 (norme tecniche per le costruzioni) nonché la circolare 02.02.2009 n. 617 (nuove norme tecniche per le costruzioni) prevedono un iter predeterminato alla nomina di alcune figure professionali quale Geologo, Ingegnere o Architetto abilitati alle verifiche strutturali del corpo di fabbrica come indicato dalla normativa antisismica vigente. In riferimento a quanto descritto dalle normative vigenti, le difformità realizzate e riscontrate sul medesimo immobile risultano sanabili in secondo le norme di attuazione del P.R.G. e compatibili con i parametri urbanistici per l'eventuale rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e relativa autorizzazione sismica. Ai sensi dell'art. n. 46 comma N. 5 del D.P.R. 380/2001, essendo l'oggetto di trasferimento derivante da procedura esecutiva, la domanda, per eventuale regolarizzazione delle difformità, va presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento. Il rilascio del Permesso in Sanatoria è subordinato al versamento inerente il costo di costruzione e oneri di urbanizzazione pari al doppio. Per quanto concerne il bene staggito, gli importi da versare ammontano a circa: Importo € 287.81 x 2 = € 575,62; Importo € 1.035,36 x 2 = € 2.070,72 per un totale di € 2.648,34 ai quali vanno aggiunti diritti di segreteria pari a € 516,50 oltre bollo e relative competenze professionali da corrispondere al professionista per la redazione degli elaborati in sanatoria e relativa autorizzazione sismica. Tale previsione di costo riguarda solo ed esclusivamente la possibilità di regolarizzare il bene staggito. Il bene oggetto di stima è parte integrante di un complesso immobiliare suddiviso su tre livelli, piano terra, piano primo e piano secondo, quest'ultimo di proprietà del debitore, mentre gli altri due sono di proprietà in ditta diversi. Rammentato che la sagoma del complesso immobiliare costruito a suo tempo, non corrisponde a quanto autorizzato, e che le irregolarità rilevanti riguardano l'intera struttura pertanto la regolarizzazione Urbanistica dovrebbe interessare tutto il manufatto con la partecipazione di tutti gli aventi diritti. Alla luce di quanto descritto lo scrivente si trova impossibilitato a quantificare l'onere economico da stimare per regolarizzare l'intero corpo di fabbrica in quanto subentrano la compartecipazione di altri proprietari. Per procedere alla verifica sismica e strutturali del corpo di fabbrica, subentrano altre figure professionali specializzate ed abilitate secondo quanto disposto da normative e leggi vigenti.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Il bene pignorato riguarda una porzione di Unità Immobiliare Urbana adibita ad abitazione riportata e censita in Catasto Fabbricati alla Categoria A/3 (Abitazione di Tipo Economico). L'Unità Immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica a più livelli ubicato al Piano Secondo (Mansarda) con relative corti pertinenziali insistenti al Piano Terra. La porzione di Unità Immobiliare staggita viene identificato presso l'Agenzia delle En-



trate, Ufficio Provinciale Territorio di Benevento Catasto Fabbricati, al Foglio N. 6 Particella N. 907 sub 3 del Comune di Pannarano. Alla presente abitazione si accede mediante vano scala in comune con altri proprietari delle abitazioni sottostanti. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA: La sagoma del manufatto si presenta in pianta di forma rettangolare con piccole riseghe su un lato. L'intera struttura portante del corpo di fabbrica è stata realizzata e costruita, a suo tempo, con muratura di tufo squadrato e malta cementizia. Si articola su tre livelli, Piano Terra, Primo e Piano Secondo. CARATTERISTICHE TECNICHE: Si presume che le caratteristiche Tecnologiche si possono riassumere in: Fondazioni contigue realizzate in conglomerato cementizio semplice; Muri in elevazione realizzati in muratura di tufo squadrato fissati con malta cementizia semplice, con sovrastante cordolo di coronamento in c.a.; I vari solai di piani sono stati costruiti con laterizi e travetti precompressi annegati nei cordoli di coronamento; Le scale ed i vari aggetti sono in conglomerato cementizio armato; La copertura è a tetto inclinato con sovrastante manto di tegole in argilla denominata "Marsigliese"; Le tramezzature interne sono state realizzate con laterizi forati dello spessore variabile da cm 8 a 12; Le pareti esterne sono rivestite con intonaco grezzo e relativa pitturazione di colore Bianco. Le pareti interne di ogni camera sono rivestite con intonaco liscio e sovrastante pitturazione di tipo economico e di colori diversi. Il vano adibito a cucina è rivestita parzialmente per circa m 2.00 da piastrelle in ceramica, mentre il vano adibito a bagno le pareti sono rivestite da piastrelle in ceramica di colore azzurro per l'intera altezza; La pavimentazione dell'Unità Immobiliare al Piano Secondo sono realizzate con mattonelle in gres ceramico a tinta chiaro di vari colori e forma; La scala, comune a più unità immobiliari, utilizzata per l'accesso all'Unità Immobiliare è stata rivestita con lastre di marmo del tipo trano; Gli infissi al Piano Secondo sono in legno con vetro singolo e tapparelle esterne del tipo veneziane. DESTINAZIONE E CONSISTENZA: Per quanto concerne l'unità immobiliare ubicata al Piano Secondo, comprende, un Ingresso, Cucina - Pranzo, N. 3 camere da Letto, Corridoio, Bagno, Ripostiglio e Dispensa. Il P.2. si sviluppa per una superficie lorda di m² 146,63, pari ad una superficie commerciale di m² 143,28 per un'altezza variabile da m 2.20 a m 3.40. Le corti di natura Pertinenziali sviluppano una superficie scoperta di 12.35 m² per una superficie commerciale di m² 1.23. La superficie Commerciale Complessiva ammonta a m² 143.28.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Ulteriori informazioni sul debitore: IL DEBITORE PUR ESSENDO IN COMUNIONE DEI BENI, IL BENE ESECUTATO E' PERVENUTO AL MEDESIMO PER DONAZIONE DIRETTA GENITORE FIGLIO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **143,28**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1977 e 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 65; ha un'altezza utile interna di circa m. Altezza minima H= 2.20 m - Altezza massima H=3.40 m

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1986
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO



successive	
------------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni in ghisa alimentati con termo camino
Stato impianto	Discreto
Epoca di realizzazione/adequamento	Anni Novanta
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella valutazione si è tenuti conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui il bene è composto quali le caratteristiche interne, esterne ed ubicazione dello stesso. Per quanto riguarda l'aspetto dimensionale nel calcolo della consistenza degli immobili vengono evidenziate sia la superficie utile netta, sia quella commerciale. Quest'ultima essenziale per una corretta valutazione e determinata sulla base dettate dal manuale dell'Agenzia del Territorio D.P.R. 138/98 aggiungendo alla superficie calpestabile dei vani e alle porzioni dei vani l'effettivo spessore delle murature perimetrali e dei relativi divisori (tramezzatura) fino ad un massimo di cm 50, le relative superficie pertinenti direttamente ed indirettamente comunicanti opportunamente omogenizzata al m² con riferimento a specifici coefficienti di ragguaglio. Per quanto concerne le superficie interne dell'abitazione si considera un peso ponderato maggiore rispetto a quelle esterne così come riportato nella norma UNI EN 10750/05 ed in riferimento ai seguenti criteri di ponderazione: 1) Vani Principali "Coefficiente 1,00"; 2) Pertinenze esclusive di ornamento, Balconi e Terrazzi "Coefficiente 0,25", Terrazze Coperte o Logge "Coefficiente 0,30"; 3) Pertinenze Esclusivo Servizio, Verande o Serre Solari "Coefficiente 0,60", Box o Garages "Coefficiente 0,60", Locali Deposito e simili Direttamente Comunicanti "Coefficiente 0,35-0,50"; 4) Locali Deposito e simili non Direttamente Comunicanti "Coefficiente 0,25-0,35"; 5) Cantine, Soffitti, Stenditoio "Coefficiente 0,30"; 6) Pertinenze Esterne Piazzali, Giardini, Cortili Patii



etc "Coefficiente 0,10" Eccedenti 100 m² "Coefficiente 0,04". (il tutto rappresentato nella tabella degli Allegati)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Ubicato al Piano secondo	sup reale lorda	143,28	1,00	143,28
		143,28		143,28

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022

Zona: PANNARANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS), il valore di mercato (Market Value) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione. Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. È possibile applicare procedimenti sintetici: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima mon-parametrica. Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS – International Valuations Standards) i metodi estimativi sono: 1) metodo di confronto diretto (market approach); 2) metodo finanziario (income approach); 3) metodo di costo (cost approach). Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel Metodo Comparativo (market-comparative approach). Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche di peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di



riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato. Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto: - la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare; - la rilevanza dei termini contrattuali della locazione; - il fattore tempo; - il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica; - il numero di compravendite confrontabili. Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc., e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto. Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima, lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la metodologia comparativa. Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare. Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i comparables, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di: - localizzazione; - rilevanza dei termini contrattuali della locazione; - fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione); - grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica; - unità accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc). Ai fini della stima risultano rilevanti i dati ottenuti da indagini espletate nell'ambito d'interesse circoscritta nell'area in cui ubicato il bene oggetto della medesima procedura in quanto il mercato immobiliare presente in Benevento, in alcuni ha registrato sostanziali scostamenti di prezzo e valore degli immobili ubicato nella parte alta, centro storico e zone periferiche della città. Esaminando le molteplici offerte di vendita pubblicate sui siti web di varie agenzie immobiliari si evince una notevole differenza di prezzo in tale periodo per una persistente crisi Economica che sta interessando il mondo immobiliare. A seguito di quanto analizzato, si ritiene opportuno nello specifico, adottare come criterio di stima il metodo sintetico/comparativo calcolando il valore di stima nel seguente modo: (V) valore di stima = "alla Superficie commerciale dell'immobile x il Prezzo di mercato a m² opportunamente adeguato ai Coefficienti di merito (Vedi tabella allegata).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di PANNARANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: IMMOBILIARE.IT
 OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE
 BORSINO IMMOBILIARE.IT
 REQUOT

;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): IMMOBILIARE.it: Valore Min. €/m² 258,00 Max €/m² 1.300,00

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE: Valore Min. €/m² 700,00 Max €/m² 900,00

BORSINO IMMOBILIARE.it: Valore Min. €/m² 550,00 Max €/m² 611,00

REQUOT: Valore Min. €/m² 790,00 Max €/m² 940,00

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.505,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione Ubicato al Piano secondo	143,28	€ 520,00	€ 74.505,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.505,60
Valore corpo			€ 74.505,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.505,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.505,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	143,28	€ 74.505,60	€ 74.505,60

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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%)	€ 11.175,84
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.829,76
---	--------------------

Allegati

- 1) Verbale di sopralluogo; pag. 3
- 2) Visure Attuali e Storiche dell'Immobile; pag. 9
- 3) Foglio di Mappa Ubicazione Porzione di Unità Immobile; pag. 18
- 4) Elaborati Grafici Ante Variazione Catastale; pag. 20
- 5) Elaborati Grafici Post Variazione Catastale; pag. 23
- 6) Elaborati Grafici dello stato di fatto Unità Immobiliare Staggita;..... pag. 26
- 7) Rappresentazione Planimetria Unità Immobiliare assentita ed Autorizzata; pag. 30
- 8) Tabella Calcolo Superficie Convenzionale; pag. 31
- 9) Coefficienti Correttivi di Nerito inerente Valutazione; pag. 32
- 10) Rilievo Fotografico; pag. 35



- 11) Copia Grafici Progetto Autorizzato dall'Ufficio Tecnico;pag. 43
- 12) Copia Titolo di Proprietà (Donazione); pag. 52
- 13) Certificato di Destinazione Urbanistico; pag. 62
- 14) Copia Elaborato Docfa per Variazione Catastale; pag. 63
- 15) Visure Ispezione Conservatorie dei Registri Immobiliare; pag. 73

Data generazione:

27-03-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Umberto Affusto

