

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA NPL 2018 SRL**
c.f.: 14535321005

contro:

N° Gen. Rep. **29/2021**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
07/06/2023

Giudice delle
esecuzione:

Doft. MONTELEONE MICHELE

LOTTO 1: Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano terra int. 1, di 2 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 2 del foglio 3.

LOTTO 2: Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano primo int. 2, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 3 del foglio 3.

LOTTO 3: Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano primo int. 3, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 4 del foglio 3.

LOTTO 4: Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano secondo int. 4, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 5 del foglio 3.

LOTTO 5: Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano secondo int. 5, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 6 del foglio 3.

LOTTO 6: Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano secondo int. 6, di 2 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 7 del foglio 3.

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
Partita IVA: 01045370622
Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687
Fax: 0823 719006
Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it

Beni in **Cusano Mutri (Benevento)**

c.da Bocca della Selva, snc

LOTTO 1: Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano terra int. 1, di 2 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 2 del foglio 3.

Costituito dal seguente corpo di fabbrica: CORPO DI FABBRICA A)

C.F.

1) Comune censuario di Cusano Mutri (BN)

Foglio : 3

Mappale : 288

Sub. : 2

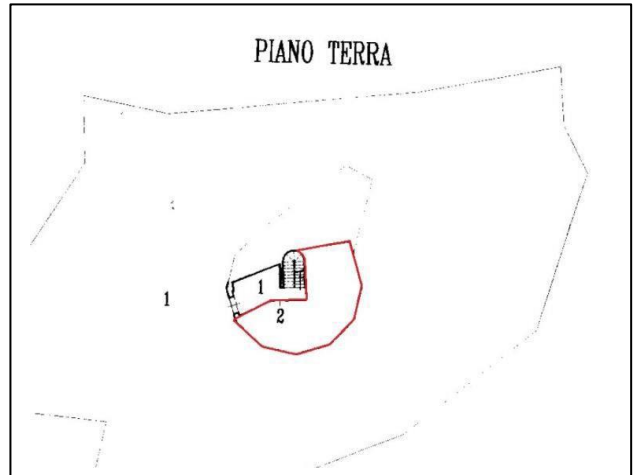
Zona Cens. :-

cat. : A/4

Classe : 6

Consistenza: 3,5 Vani

Rendita € : 189,80



LOTTO 2: Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano primo int. 2, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 3 del foglio 3.

Costituito dal seguente corpo di fabbrica: CORPO DI FABBRICA B)

C.F.

2) Comune censuario di Cusano Mutri (BN)

Foglio : 3

Mappale : 288

Sub. : 3

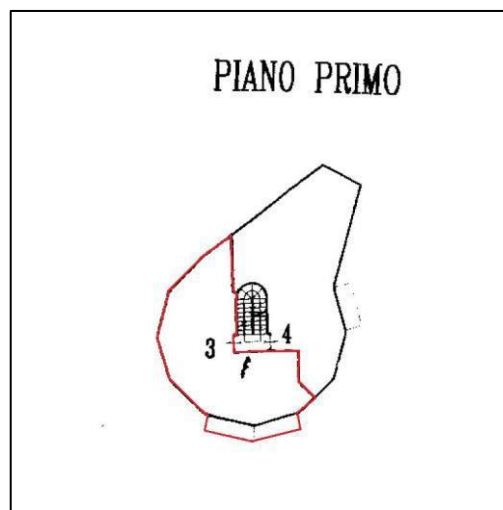
Zona Cens. :-

cat. : A/4

Classe : 6

Consistenza: 3,5 Vani

Rendita € : 189,80



LOTTO 3: Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano primo int. 3, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n.128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 4 del foglio 3.

Costituito dal seguente corpo di fabbrica: CORPO DI FABBRICA C)

C.F.

3) Comune censuario di Cusano Mutri (BN)

Foglio : 3

Mappale : 288

Sub. : 4

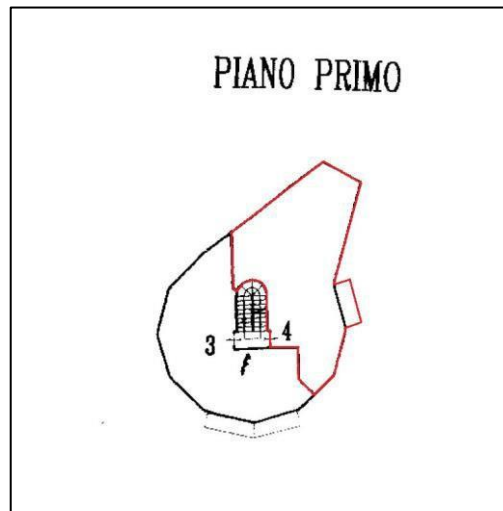
Zona Cens. :-

cat. : A/4

Classe : 6

Consistenza: 3,5 Vani

Rendita € : 189,80



LOTTO 4: Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano secondo int. 4, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 5 del foglio 3.

Costituito dal seguente corpo di fabbrica: CORPO DI FABBRICA D)

C.F.

4) Comune censuario di Cusano Mutri (BN)

Foglio : 3

Mappale : 288

Sub. : 5

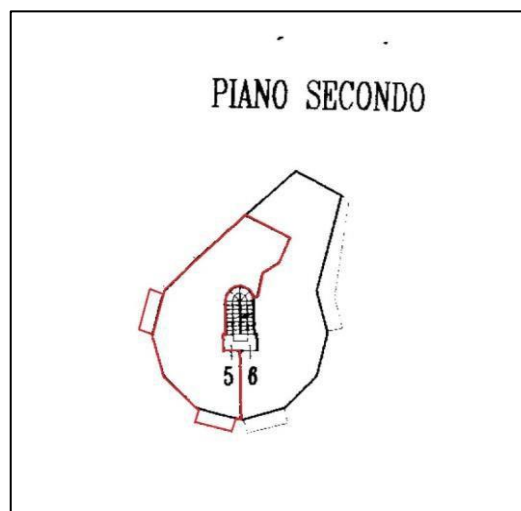
Zona Cens. :-

cat. : A/4

Classe : 6

Consistenza: 3,5 Vani

Rendita € : 189,80



LOTTO 5: Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano secondo int. 5, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 6 del foglio 3.

Costituito dal seguente corpo di fabbrica: CORPO DI FABBRICA E)

C.F.

5) Comune censuario di Cusano Mutri (BN)

Foglio : 3

Mappale : 288

Sub. : 6

Zona Cens. :-

cat. : A/4

Classe : 6

Consistenza: 4 Vani

Rendita € : 216,91



LOTTO 6: Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano secondo int. 6, di 2 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 7 del foglio 3.

Costituito dal seguente corpo di fabbrica: CORPO DI FABBRICA F)

C.F.

6) Comune censuario di Cusano Mutri (BN)

Foglio : 3

Mappale : 288

Sub. : 7

Zona Cens. :-

cat. : A/4

Classe : 6

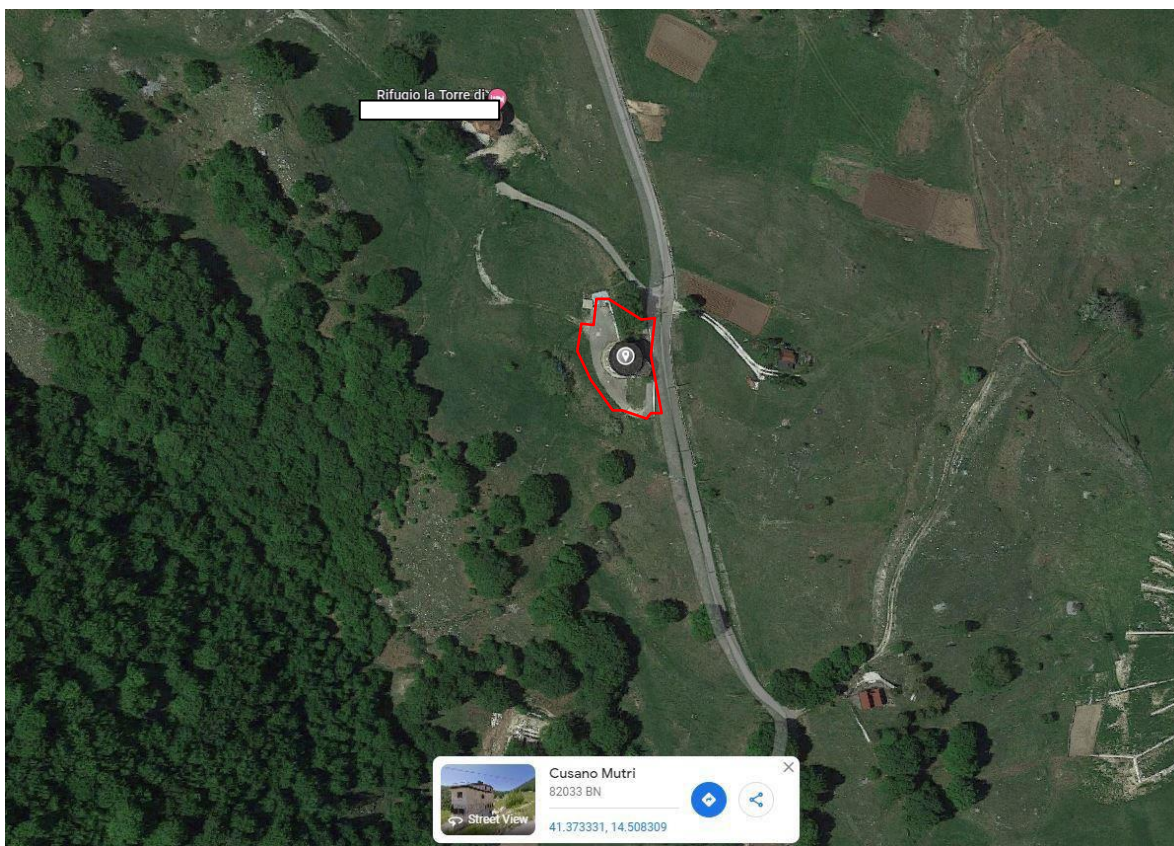
Consistenza: 2,5 Vani

Rendita € : 135,57



L'ubicazione del complesso che ospita le porzioni immobiliari è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41°22'23.94" 14°30'29.90" EST



Lotto: N.1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano terra int. 1, di 2 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 2 del foglio 3.

Il perimetro di stima è indentificato in un appartamento ubicato al piano terra di due vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sita nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva civico 128; All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di contrada Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali;

L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra;

I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa.

La copertura è a falde inclinate.

L'appartamento in oggetto si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, bagno e camera da letto.

Confini del Lotto:

- Nord: corte, androne e vano scala condominiale ;
- Ovest: androne, vano scala condominiale e terrapieno ;
- Sud: corte comune ;
- Est: corte comune ;

Lotto: N.2

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano primo int. 2, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 3 del foglio 3.

Il perimetro di stima è indentificato in un appartamento al piano primo di tre vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sito nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva civico 128;

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di contrada Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali;

L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra;

I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa.

La copertura è a falde inclinate.

L'appartamento in oggetto si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e due balconi.

Confini del Lotto:

- Nord: proiezione su corte comune;
- Est: vano scala, pianerottolo condominiale, proiezione su corte comune e altra ui(sub 4);
- Sud: vano scala, pianerottolo condominiale e altra ui (sub 4);
- Ovest: proiezione su corte comune;

Lotto: N.3

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano primo int. 3, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 4 del foglio 3.

Il perimetro di stima è indentificato in un appartamento al piano primo di tre vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sita nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva civico 128;

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di contrada Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali;

L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra;

I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa.

La copertura è a falde inclinate.

L'appartamento in oggetto si compone di: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e balcone.

Confini del Lotto:

- Nord: vano scala, pianerottolo condominiale, proiezione su corte comune e altra ui (sub 3);
- Est: proiezione su corte comune;
- Sud: proiezione su corte comune;
- Ovest: vano scala, pianerottolo condominiale, proiezione su corte comune e altra ui (sub 3);

Lotto: N.4

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano secondo int. 4, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 5 del foglio 3.

Il perimetro di stima è indentificato in un appartamento al piano secondo di due vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sita nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva civico 128;

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di contrada Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali;

L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra;

I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa.

La copertura è a falde inclinate.

L'appartamento in oggetto si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e tre balconi.

Confini del Lotto:

- Nord: proiezione su corte comune;
- Est: vano scala, pianerottolo condominiale, proiezione su corte comune e altra ui(sub. 6);
- Sud: vano scala, pianerottolo condominiale e altra ui (sub 6);
- Ovest: vano scala, pianerottolo condominiale, proiezione su corte comune e altra ui (sub 6);

Lotto: N.5

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano secondo int. 5, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 6 del foglio 3.

Il perimetro di stima è indentificato in un appartamento al piano secondo di due vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sito nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva civico 128;

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di contrada Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali;

L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra;

I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa.

La copertura è a falde inclinate.

L'appartamento in oggetto si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e due balconi.

Confini del Lotto:

- Nord: vano scala, pianerottolo condominiale e altra ui (sub 5);
- Est: vano scala, pianerottolo condominiale, proiezione su corte comune e altra ui (sub. 5);
- Sud: proiezione su corte comune;
- Ovest: proiezione su corte comune e altra ui (sub 5);

Lotto: N.6

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano secondo int. 6, di 2 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 7 del foglio 3.

Il perimetro di stima è indentificato in un appartamento al piano terzo di due vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sito nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva civico 128;

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di contrada Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali;

L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra;

I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa.

La copertura è a falde inclinate.

L'appartamento in oggetto si compone di: ingresso-soggiorno-cucina, bagno, camera e balcone.

Confini del Lotto:

- Nord: proiezione su corte comune;
- Est: vano scala, pianerottolo condominiale e altra ui (sub.9);
- Sud: vano scala, pianerottolo condominiale e altre ui (sub.9 e sub 8);
- Ovest: proiezione su corte comune;

Descrizione del Complesso

L'intero edificio che ospita le porzioni immobiliari, si eleva su cinque livelli fuori terra, risulta realizzato con struttura in c.a. in opera; i solai di interpiano sono in laterocemento, Il solaio di copertura, sempre in laterocemento, è del tipo a padiglione, superiormente rifinito con manto in guaina bituminosa. Le chiusure sono realizzate in laterizio con finitura esterna in pietra calcarea per quanto ai primi tre livelli fuori terra e con intonaco civile per i restanti livelli; All'interno del fabbricato complessivamente sono presenti 9 porzioni abitative.

Le facciate esterne, nelle parti rifinite ad intonaco, si presentano in pessimo stato manutentivo con fenomeni di distacco sia della tinteggiatura che degli intonaci; tali fenomeni sono presenti sulla quasi totalità delle superfici dei piani terzo e quarto. Inoltre, in corrispondenza dell'estradosso dei balconi, le infiltrazioni oltre ai rigonfiamenti degli intonaci provocano ammaloramento dei ferri di armatura con conseguente distacco del copriferro, causando caduta di calcinacci.

Esternamente, all'interno della corte, la pavimentazione in asfalto si presenta sconnessa in più parti ed inoltre i muretti in cls di contenimento presentano fessurazioni anche abbastanza marcate.

L'intero è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n.1056 del 01/07/1974 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN);
- Concessione Edilizia n. 139 del 28/11/1991 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 230 del 27/01/1997 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN)
- Richiesta del Certificato di Agibilità presentata al Comune di Cusano Mutri (BN) il 19/03/2004 prot. N. 2637.

- Le unità di cui al mappale 288 del foglio 3 subalterni 2, 3, 4, 5, 6 e 7, risultano catastalmente in ditta a:

1)

Confini riferiti all'intero edificio con annessa corte (mappale 288 del foglio 3): **Nord:** Mappale 321;

Est: Strada pubblica;

Sud: Mappale 321;

Ovest: Mappale 321 e 289;



Facciata Fabbricato dal cortile condominiale



Particolare della pavimentazione della corte e dei muri di contenimento

2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :

Fabbricato fg 3 Mappale 288 sub

2.1 Caratteristiche zona:

Area urbanistica: Zona periferica, parzialmente urbanizzata, di tipo rurale, posta a nord del centro Cittadino da cui dista c.ca 20,0 Km; l'area si presenta poco trafficata e con normale dotazione di parcheggi.

Importanti centri limitrofi: Campobasso a Km. 38,1 – Benevento a km 55,7 – Isernia 53,6 km.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Rurali- Residenziali Turistico

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Matese, Monte Mutria, Bocca della Selva, Civita di Cusano, Gole di Caccaviola, Gole Conca Torta.

Attrazioni storiche: Parco Fossilifero di Pietraraja, ex Miniere di Bauxite, Rovine Sannite del Monte Mutria, Passo di Santa Crocella, Marmo di Pesco Rosito, Croce di Cerreto, Parco Archeologico Antica Cerreto, Ponte di Annibale.

Principali collegamenti pubblici: Autobus con fermata nel centro cittadino.
La stazione ferroviaria più vicina è posta nel comune di Telesse Terme (BN) sulla linea Telesse - Cerreto a c.ca Km 32,5.

Servizi offerti dalla zona: La zona, a prevalente destinazione rurale con disponibili piccole strutture di tipo ricettivo-turistico.

Per le attività al consumo, servizi pubblici, scuola ed ufficio postale si ci rifà al centro cittadino del comune posto a c.ca 20,0 Km.

3.0 – STATO DI POSSESSO:

Fabbricato fg 3 Mappale 288 sub 0

3.1-Stato di possesso:

Le porzioni di cui al foglio 3 particella 288 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7 alla data dell'accesso risultavano liberi.

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

4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Fabbricato fg 3 Mappale 288 sub 0

4.1

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2

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

1. TRASCRIZIONE del 18/03/2021 - Registro Particolare 2116 Registro Generale 2694

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA Repertorio 279 del 08/02/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4.3 Altri Vincoli ed oneri giuridici

1. ISCRIZIONE del 18/06/2003 - Registro Particolare 1517 Registro Generale 7808

Pubblico ufficiale LUIGI D'AQUINO Repertorio 8937 del 12/06/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 4402 Registro Generale 16932

Pubblico ufficiale D'AQUINO LUIGI Repertorio 16564/9199 del 10/11/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 23/07/2008 - Registro Particolare 1265 Registro Generale 9082

Pubblico ufficiale D'AQUINO LUIGI Repertorio 19758/11684 del 16/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Fabbricato fg 3 Mappale 288 sub 0

5.1 Spese di gestione: Identificativo LOTTO 1: Fabbricato di cui alla p.IIa 288 sub 2

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue:

- IMU: € 303,08 (aliquota 9,50 Anno 2022 per immobili diversi dall'abitazione principale – Delibera C.C. n. 7 del 29/04/2021)
- TARI: € 217,22 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

Spese di gestione: Identificativo LOTTO 2: Fabbricato di cui alla p.IIa 288 sub 3

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue:

- IMU: € 303,08 (aliquota 9,50 Anno 2022 per immobili diversi dall'abitazione principale – Delibera C.C. n. 7 del 29/04/2021)
- TARI: € 217,56 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

Spese di gestione: Identificativo LOTTO 3: Fabbricato di cui alla p.IIa 288 sub 4

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue:

- IMU: € 303,08 (aliquota 9,50 Anno 2022 per immobili diversi dall'abitazione principale – Delibera C.C. n. 7 del 29/04/2021)
- TARI: € 219,89 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

Spese di gestione: Identificativo LOTTO 4: Fabbricato di cui alla p.IIa 288 sub 5

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue:

- IMU: € 303,08 (aliquota 9,50 Anno 2022 per immobili diversi dall'abitazione principale – Delibera C.C. n. 7 del 29/04/2021)

- TARI: € 218,31 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

Spese di gestione: Identificativo LOTTO 5: Fabbricato di cui alla p.IIa 288 sub 6

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue:

- IMU: € 346,19 (aliquota 9,50 Anno 2022 per immobili diversi dall'abitazione principale – Delibera C.C. n. 7 del 29/04/2021)
- TARI: € 221,64 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

Spese di gestione: Identificativo LOTTO 6: Fabbricato di cui alla p.IIa 288 sub 7

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue:

- IMU: € 216,37 (aliquota 9,50 Anno 2022 per immobili diversi dall'abitazione principale – Delibera C.C. n. 7 del 29/04/2021)
- TARI: € 215,57 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

5.2 Attestazione Prestazione Energetica

LOTTO 1:

- foglio 3 mappale 288 sub 2 non risultava dotato di attestato energetico, inoltre gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi per cui non è stato possibile redigere l'APE. Non si è proceduto alla redazione in quanto non risulta la conformità catastale.

LOTTO 2:

- foglio 3 mappale 288 sub 3 non risultava dotato di attestato energetico;
Il sottoscritto sulla scorta delle indagini eseguite e della documentazione reperita, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.
La porzione immobiliare oggetto di indagine risulta in classe "F".

LOTTO 3:

- foglio 3 mappale 288 sub 4 non risultava dotato di attestato energetico, inoltre gli sottoscritto sulla scorta delle indagini eseguite e della documentazione reperita, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.
La porzione immobiliare oggetto di indagine risulta in classe "F".

LOTTO 4:

- foglio 3 mappale 288 sub 5 non risultava dotato di attestato energetico, inoltre gli sottoscritto sulla scorta delle indagini eseguite e della documentazione reperita, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.
La porzione immobiliare oggetto di indagine risulta in classe "F".

LOTTO 5:

- foglio 3 mappale 288 sub 6 non risultava dotato di attestato energetico, inoltre gli sottoscritto sulla scorta delle indagini eseguite e della documentazione reperita, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.
La porzione immobiliare oggetto di indagine risulta in classe "F".

LOTTO 6:

- foglio 3 mappale 288 sub 7 non risultava dotato di attestato energetico, inoltre gli sottoscritto sulla scorta delle indagini eseguite e della documentazione reperita, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.
La porzione immobiliare oggetto di indagine risulta in classe "F".

6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA':

Fabbricato fg 3 Mappale 288 sub 0

6.1 intestati e relativa provenienza

Si evidenzia che la intestazione e la provenienza per le particelle :

Fg. 3 mappale 288 sub 2 – Sub. 3 – Sub 4 – Sub 5, Sub 6 e Sub 7 è la seguente ;

6.1.1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 27/07/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Diritto del concedente fino al 30/09/2002
2			(21) Livellario per 1000/1000 fino al 30/09/2002
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 27/07/1996 in atti dal 30/07/1996 (n. 2535.2/1996)			

6.1.2) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 30/09/2002

Provenienza: Atto di Compravendita per notaio Luigi D'Aquino del 30/09/2002 Rep.n.7368
(vedi copia in allegato)

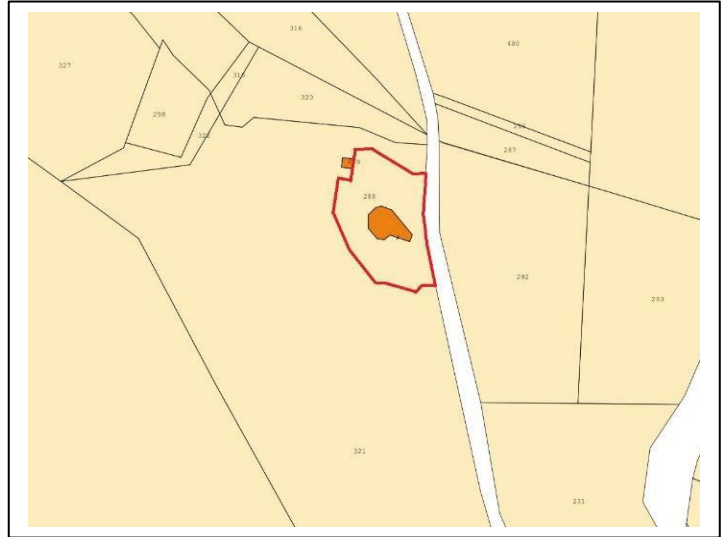
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/09/2002
DATI DERIVANTI DA Atto del 30/09/2002 Pubblico ufficiale LUIGI D'AQUINO Sede SCARFATI (SA) Repertorio n. 7368 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 10126.1/2002 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 14/04/2003			

6.1.4: Analisi della Particella 288 al Catasto terreni:

La particella 288, della superficie catastale di mq 1574 (E.U.), deriva dalle originarie particelle 4 e 73 del foglio 3, oggetto di VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/07/1996 in atti dal 10/07/1996 T.M.10620/96 (n. 10620.1/1996).

6.1.4 – Identificazione Catastale dei Cespiti

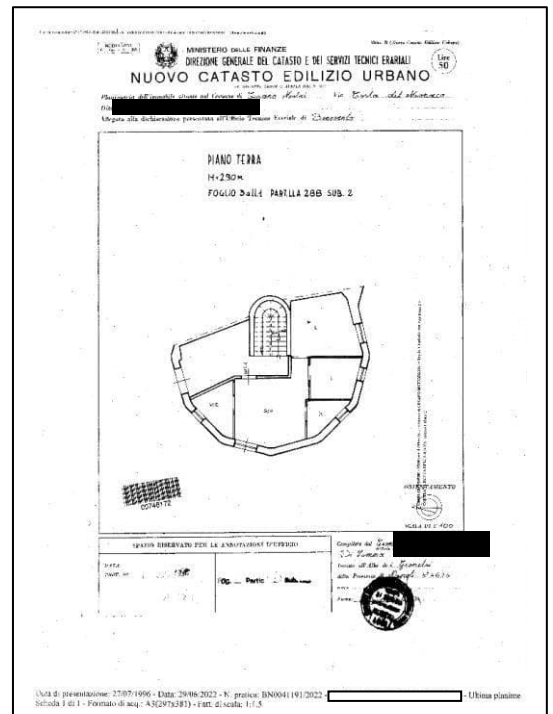
Il fabbricato oggetto di indagine risulta correttamente inserito in mappa e catastalmente identificato con la particella 288 del foglio 3, nel comune censuario di Cusano Mutri.



Per ogni singolo lotto, risulta regolarmente acquisita la scheda catastale ed in particolare:

LOTTO N. 1:

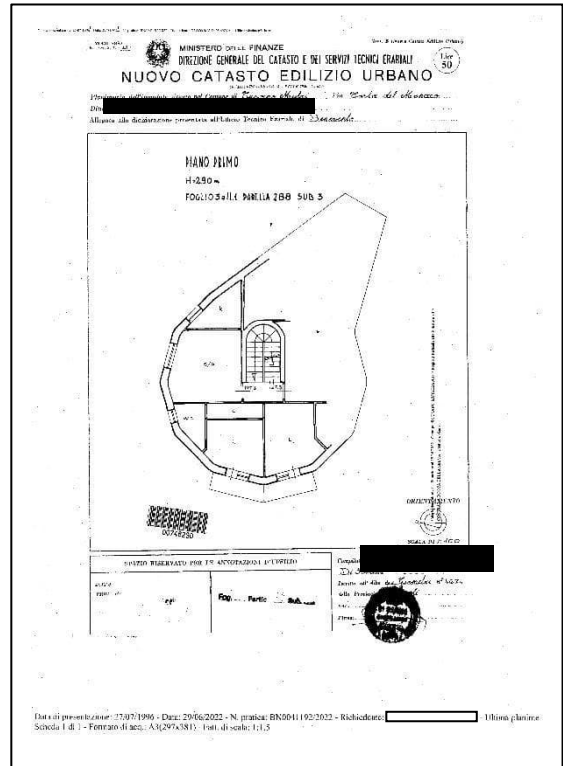
Risulta regolarmente acquisita in data 27/07/1996 e presente in banca dati dell'AE;
 A seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 29/06/2022 con richiesta N. BN0041191/2022.



LOTTO N. 2:

Risulta regolarmente acquisita in data 27/07/1996 e presente in banca dati dell'AE;

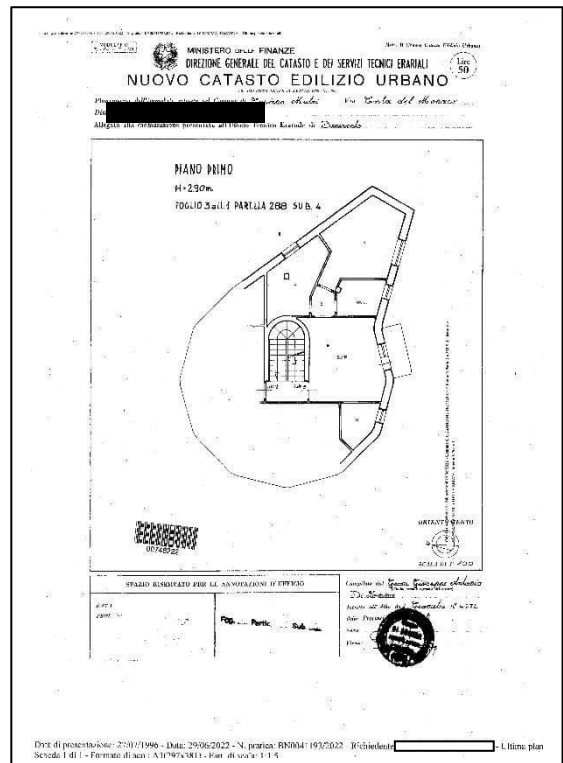
A seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 29/06/2022 con richiesta N. BN0041192/2022.



LOTTO N. 3:

Risulta regolarmente acquisita in data 27/07/1996 e presente in banca dati dell'AE;

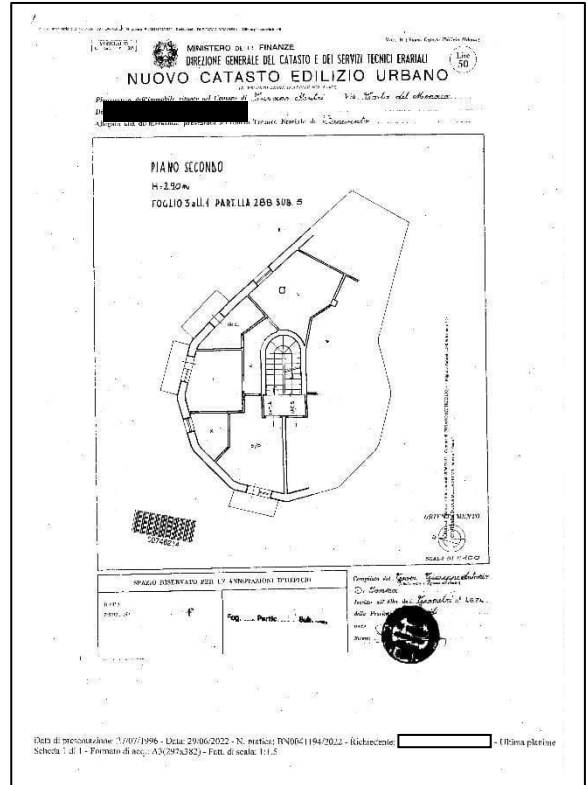
A seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 27/07/2022 con richiesta N. BN0041193/2022.



LOTTO N. 4:

Risulta regolarmente acquisita in data 27/07/1996 e presente in banca dati dell'AE;

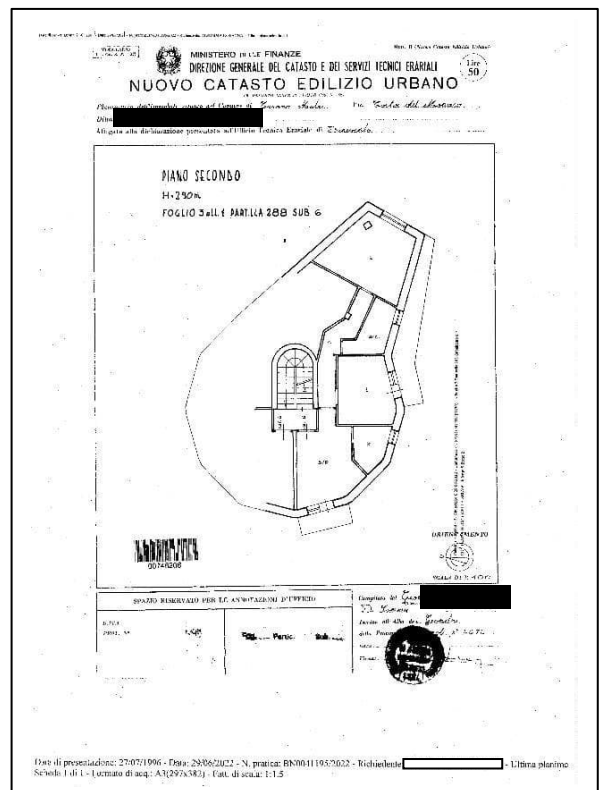
A seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 29/06/2022 con richiesta N. BN0041194/2022.



LOTTO N. 5:

Risulta regolarmente acquisita in data 27/07/1996 e presente in banca dati dell'AE;

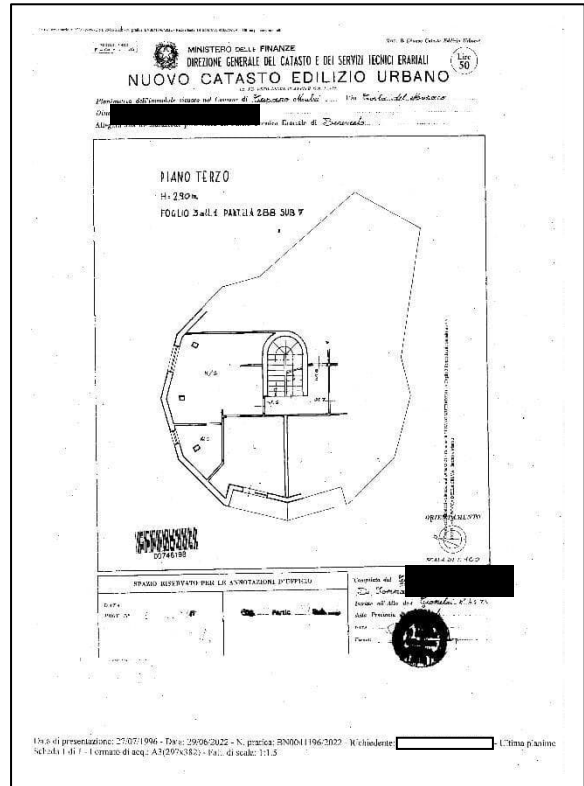
A seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 29/06/2022 con richiesta N. BN0041195/2022.



LOTTO N. 6:

Risulta regolarmente acquisita in data 27/07/1996 e presente in banca dati dell'AE;

A seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 29/06/2022 con richiesta N. BN0041196/2022.



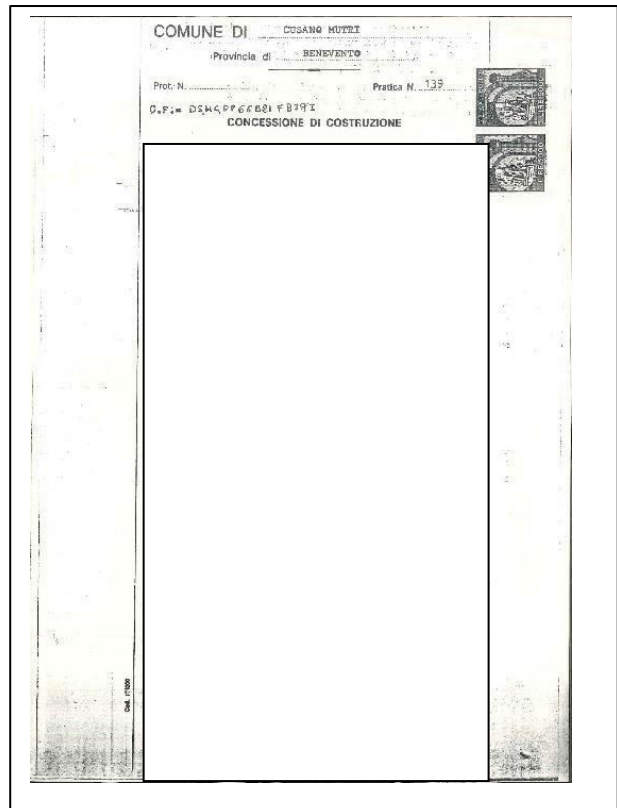
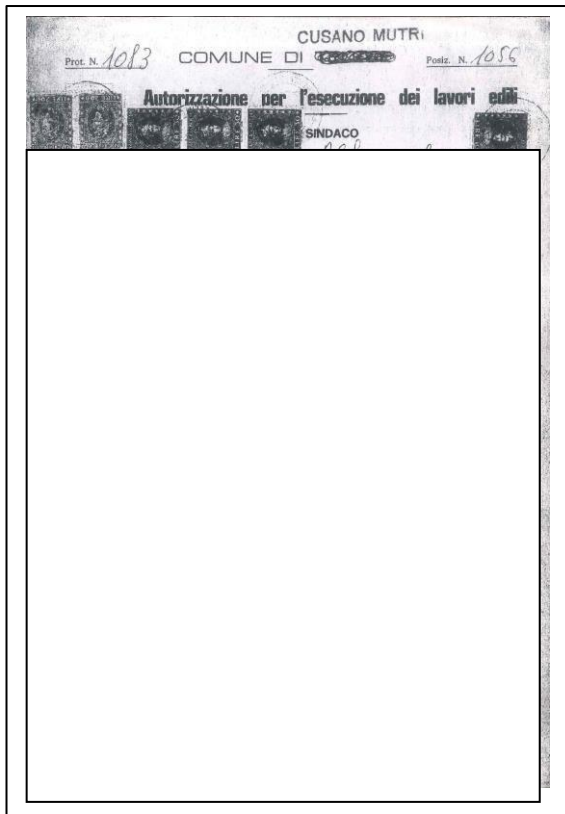
7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':

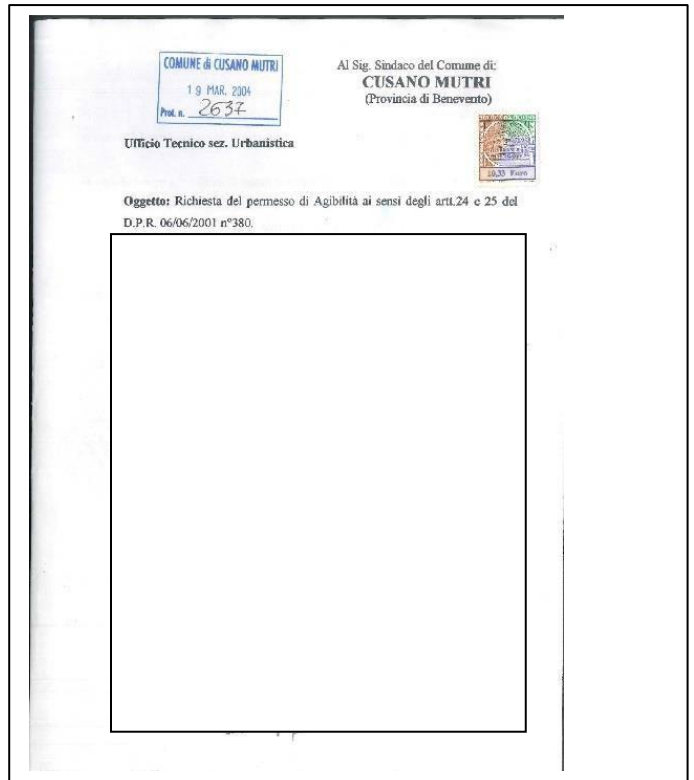
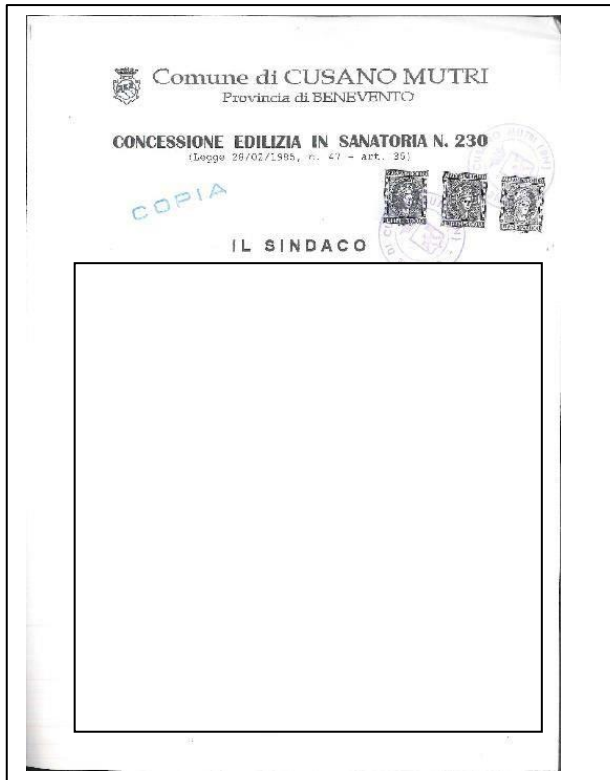
Fabbricato fg 3 Mappale 288 sub 0

7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico

L'intero edificio di cui le porzioni immobiliare sono parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n.1056 del 01/07/1974 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN);
- Concessione Edilizia n. 139 del 28/11/1991 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 230 del 27/01/1997 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN) – definizione condono edilizio prot. n. 2067 del 29/03/1986;
- Richiesta del Certificato di Agibilità presentata al Comune di Cusano Mutri (BN) il 19/03/2004 prot. N. 2637;





Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Cusano Mutri in Zona "C4" – Zona "Turistico – Ricettivo (Bocca della Selva);

Risulta inoltre adottato nuovo PUC con delibera di G.C. n° 21 del 13.02.2019 nel quale la destinazione dell'area non risulta modificata –

Per gli indici e le norme si rinvia alle NTA (vedi allegato)

Strumento urbanistico vigente:	PRG	
Piano Regolatore Generale:	C/4	
Immobile soggetto a convenzione:	NO	
Se si, di che tipo?	/	
Estremi delle convenzioni:	/	
Obblighi derivanti:	/	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Se si, di che tipo?	/	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Se si, quali?	/	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/	
Rapporto di copertura:	/	
Altezza massima ammessa:	/	
Volume massimo ammesso:	/	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Se si, quanto:	/	

Note: L'area ricade all'interno delle seguenti ulteriori autorità Sovracomunale:

- **Perimetrazione dello Stralcio Autorità bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno in zona "R2" Area a Rischio Medio;**
- **All'interno del Parco regionale del Matese ricade in zona "C" : Area di Riserva Controllata;**
- **Stralcio Piano Territoriale Paesaggistico in zona "C.I." : Conservazione integrale;**

7.2 Conformità catastale:

A seguire si riportano le analisi della conformità, distinte per ogni singolo Lotto identificato.

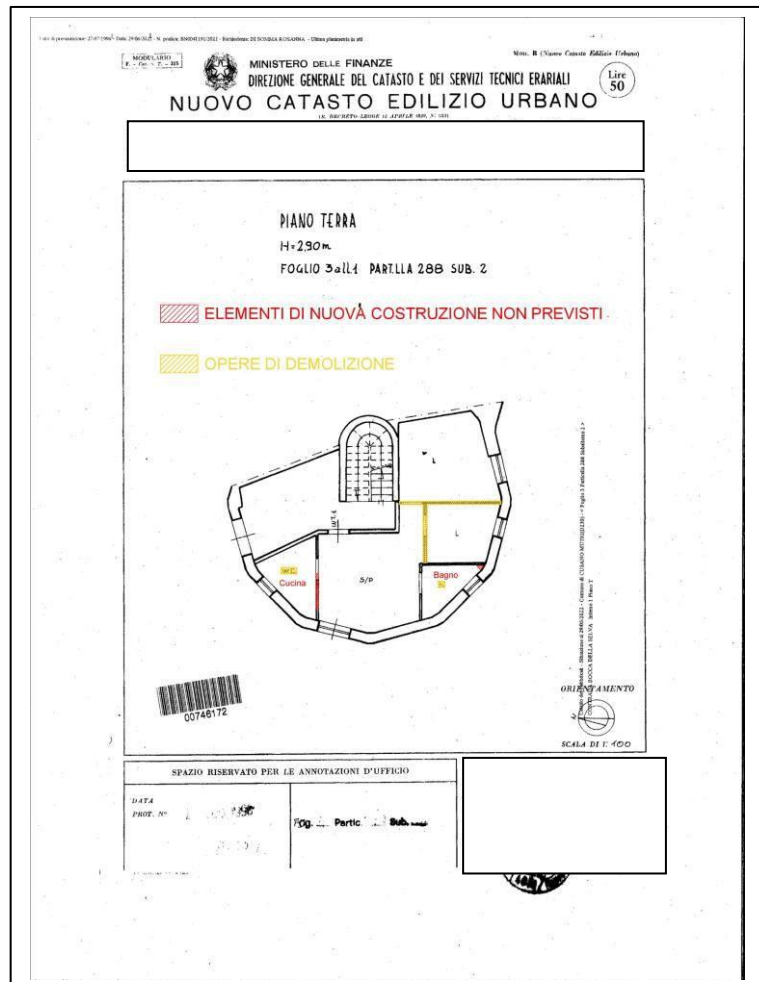
LOTTO 1:

Si rilevano variazioni interne che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale, pertanto **NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE**;

le difformità rilevate, identificano una diversa distribuzione interna, consistente in: demolizione di pareti interne realizzando un unico ampio vano letto (con unificazione delle due originarie camere);

è stata invertita la ubicazione dei locali cucina e bagno, posizionando il bagno al posto della cucina e viceversa;

l'altezza netta interna rilevata è pari a cm 280 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290.



Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.3", si valutano i costi per l'aggiornamento della Scheda catastale con pratica DOGFA per "diversa distribuzione degli spazi interni".

I costi per le attività di regolarizzazione catastale sono stimati in complessivi € 500,00,

Detti costi sono decurtati dalla stima finale.

LOTTO 2:**Si rilevano lievi variazioni interne che non incidono né sulla rendita né sulla consistenza catastale;**

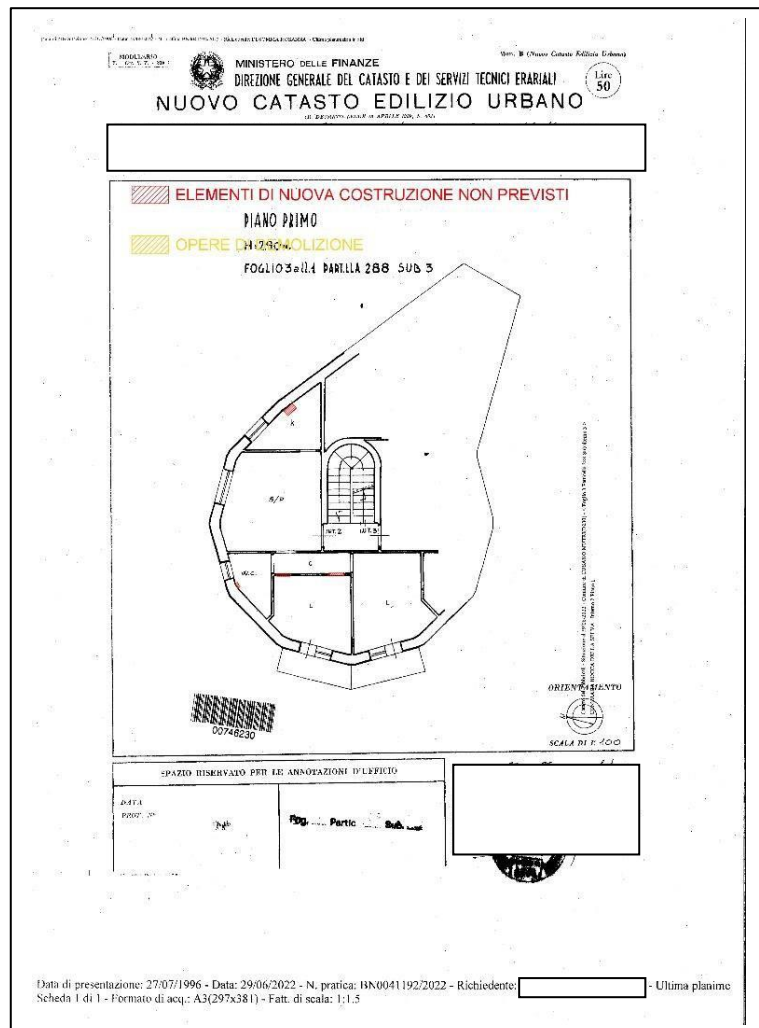
Le variazioni rilevate consistono nella traslazione di un vano porta (di accesso alla camera posta ad Ovest in adiacenza al bagno), oltre la mancata rappresentazione di n. 2 pilastri o cavedi.

l'altezza netta interna rilevata è pari a cm 274 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.3", si valutano i costi per l'aggiornamento della Scheda catastale con pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

I costi per le attività di regolarizzazione catastale sono stimati in complessivi € 300,00,

Detti costi sono decurtati dalla stima finale.



LOTTO 3:**Si rilevano lievi variazioni interne che non incidono né sulla rendita né sulla consistenza catastale;**

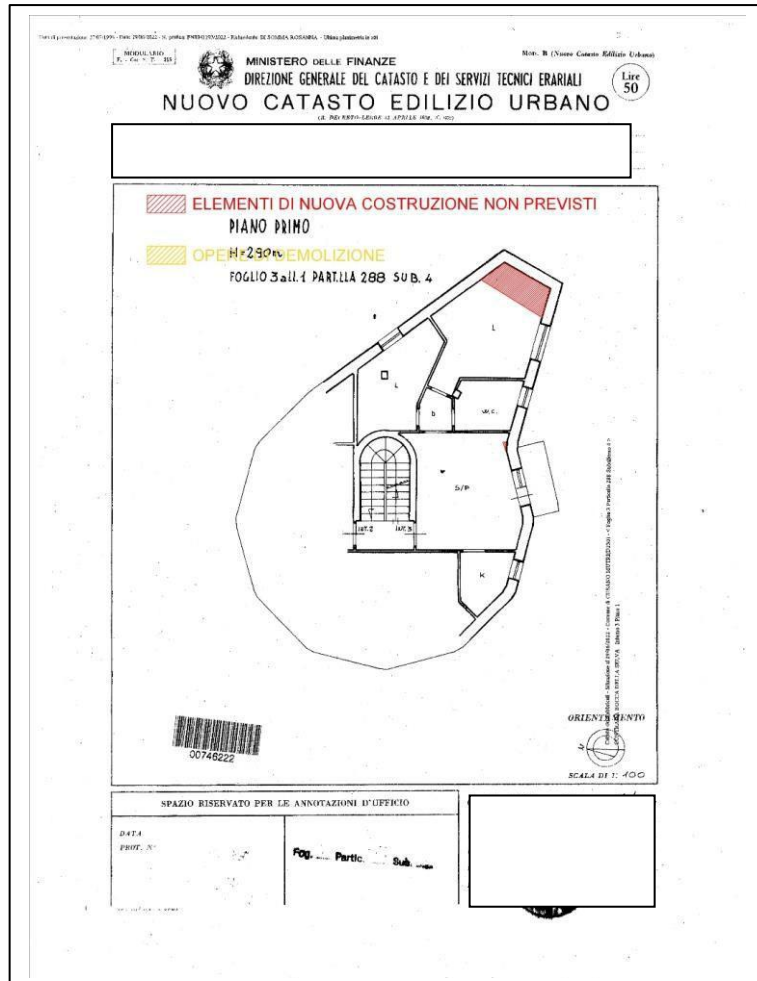
le difformità consistono nella realizzazione di una contro parete in cartongesso, nel vano letto posto Ovest (quello posto in adiacenza al bagno) formando un piccolo volume tecnico, non ispezionabile, di distacco con la parete contro terra .

l'altezza netta interna rilevata è pari a cm 274 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.3", si valutano i costi per l'aggiornamento della Scheda catastale con pratica DOCCA per "esatta rappresentazione grafica".

I costi per le attività di regolarizzazione catastale sono stimati in complessivi € 300,00,

Detti costi sono decurtati dalla stima finale.



LOTTO 4:

Si rilevano lievi variazioni interne che non incidono né sulla rendita né sulla consistenza catastale;

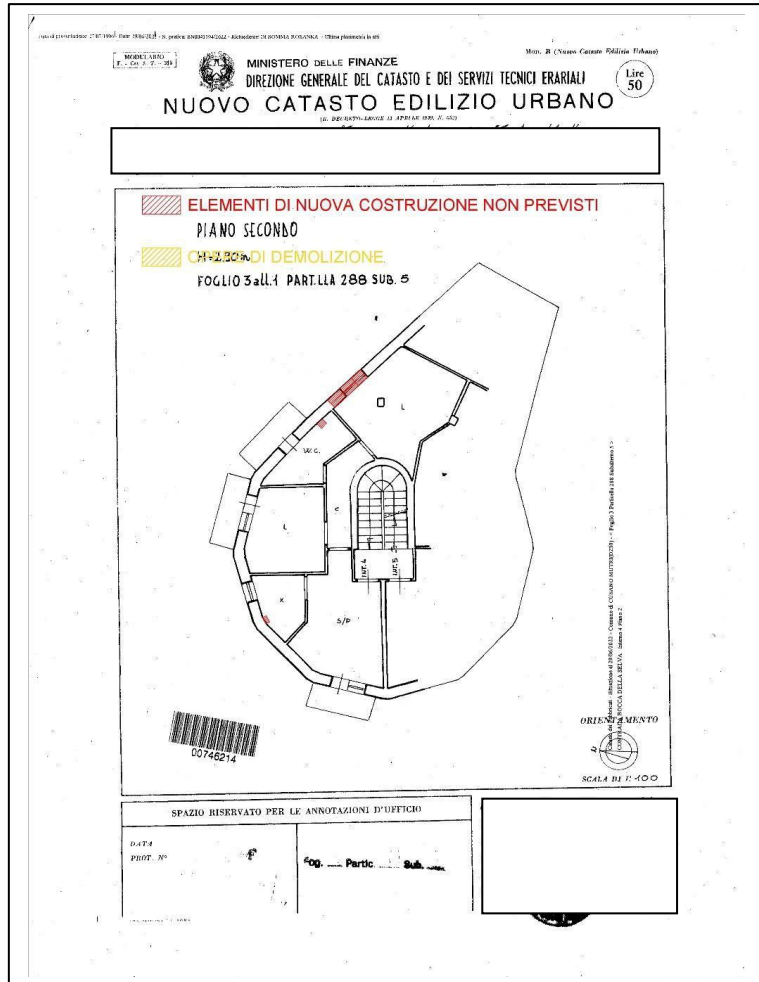
le difformità consistono nella traslazione di un vano finestra (nel vano letto posto a nord-Ovest) e la mancata rappresentazione di n. 2 pilastri o cavedi (in cucina e bagno).

l'altezza netta interna rilevata è pari a cm 274 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.3", si valutano i costi per l'aggiornamento della Scheda catastale con pratica DOCFA per "esatta rappresentazione grafica".

I costi per le attività di regolarizzazione catastale sono stimati in complessivi € 300,00,

Detti costi sono decurtati dalla stima finale.



LOTTO 5:

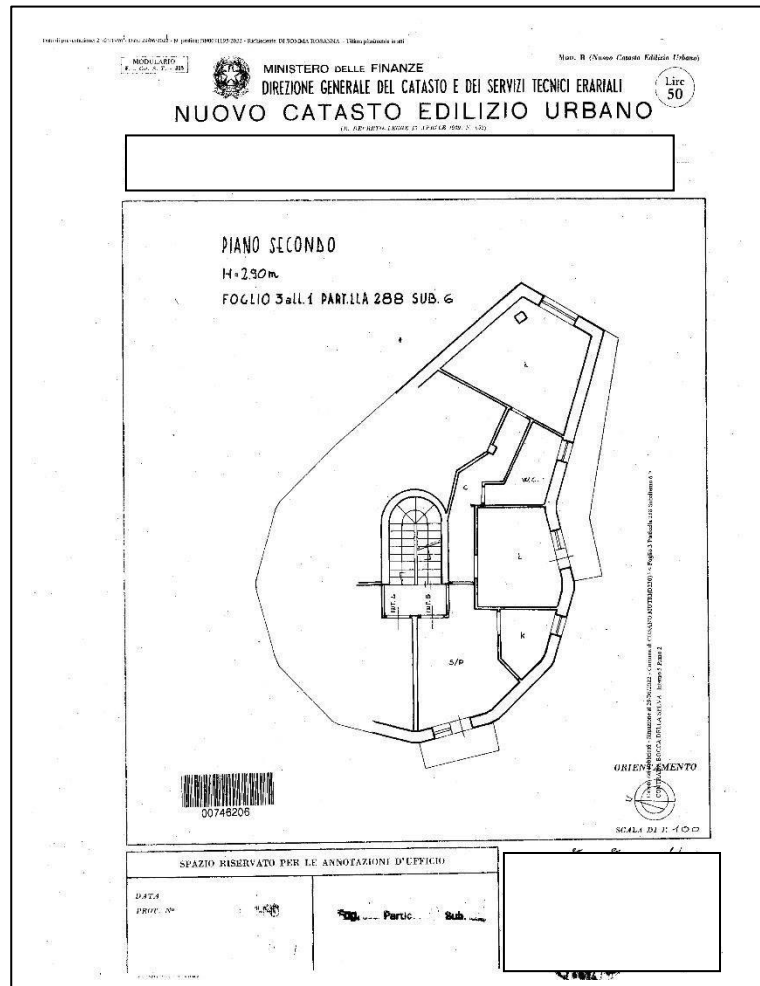
Si rileva una sostanziale conformità grafica dello stato dei luoghi;

l'altezza netta interna rilevata è pari a cm 278 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.3", si valutano i costi per l'aggiornamento della Scheda catastale con pratica DOCFA per "esatta rappresentazione grafica".

I costi per le attività di regolarizzazione catastale sono stimati in complessivi € 300,00,

Detti costi sono decurtati dalla stima finale.



LOTTO 6:

Si rilevano lievi variazioni interne che non incidono sulla rendita e sulla consistenza catastale;

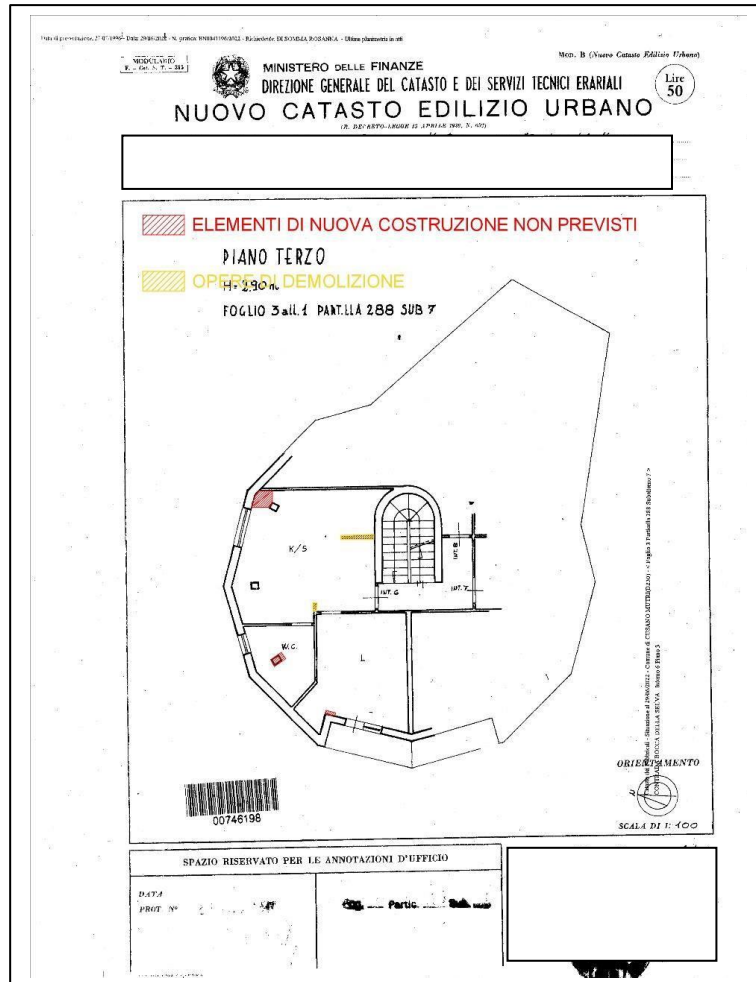
Le difformità consistono nella rimozione di due piccole porzioni di pareti (all'interno dell'ingresso-soggiorno) e l'errata rappresentazione del pilastro nel vano bagno.

l'altezza netta interna rilevata è pari a cm 274 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.3", si valutano i costi per l'aggiornamento della Scheda catastale con pratica DOCFA per "esatta rappresentazione grafica".

I costi per le attività di regolarizzazione catastale sono stimati in complessivi € 300,00,

Detti costi sono decurtati dalla stima finale.



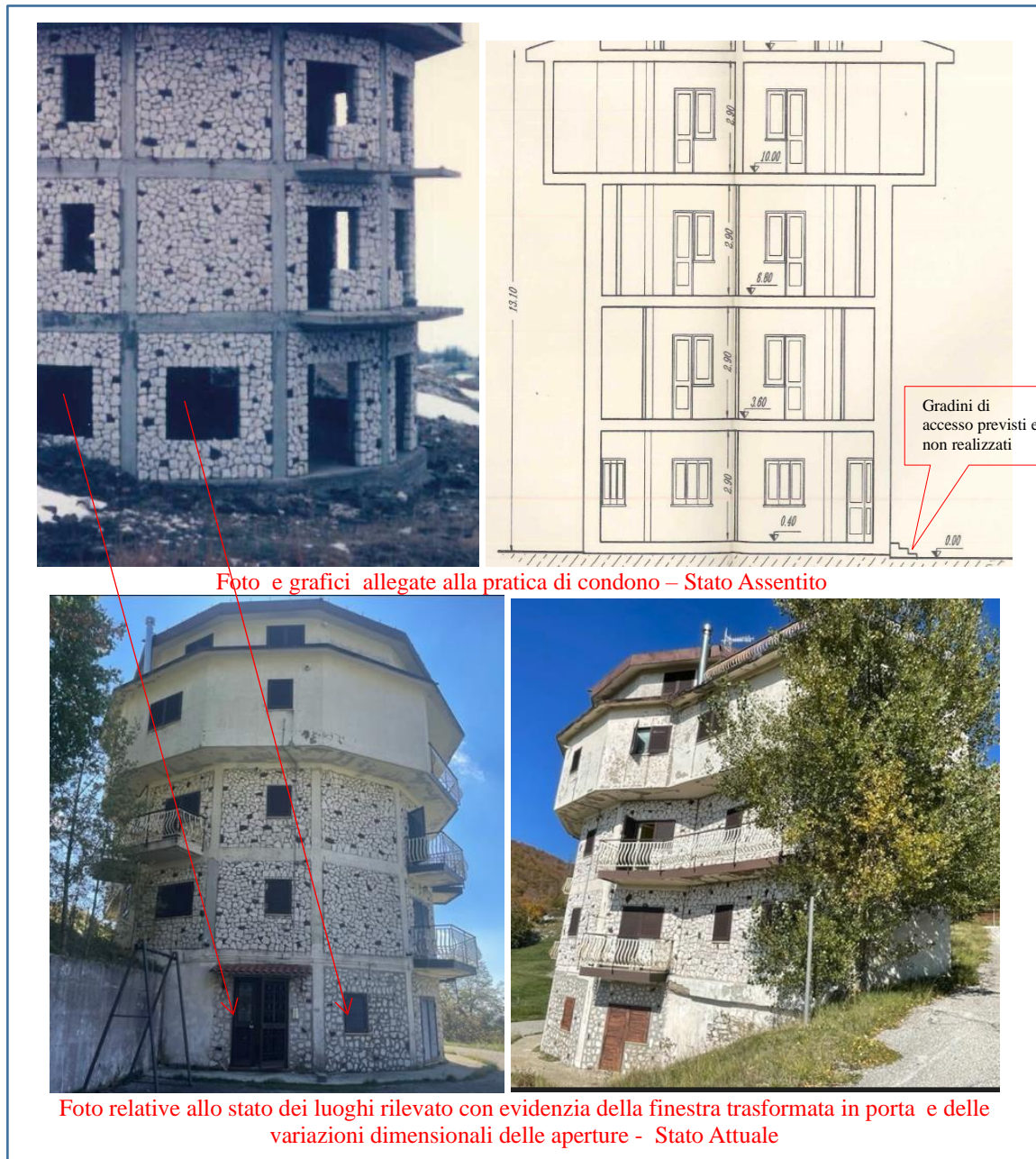
7.3 Conformità Urbanistica:

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

Rispetto ai titoli autorizzativi ed in particolare all'ultimo titolo assentito, (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 230/1997 di definizione Condono Edilizio prot. n. 2067 del 29/03/1986), **si rilevano difformità consistenti in:**

lieve variazione della geometria della sagoma, variazione delle facciate nonché modifica della distribuzione interna degli ambienti.

Alla luce dei vincoli sovracomunali cui l'area è sottoposta, l'analisi della conformità, viene eseguita valutando dapprima le variazioni dei prospetti relativi all'intero complesso e, successivamente si procederà per ogni singola unità rilevando e valutando le eventuali variazioni interne.



Le difformità rilevate che interessano l'intero edificio, consistono in:

- mancata realizzazione dei gradini di ingresso, modifica di alcune aperture (vedi in particolare l'unità al PT di cui al "lotto 1"), si valutano i necessari costi di ripristino dello stato assentito rispetto all'ultimo titolo, in complessivi € 15.000,00. I Costi di ripristino, interessando l'intero compendio di stima, saranno ripartiti in egual modo tra i "6" Lotti di vendita proposti.

A seguire si riportano le analisi della conformità, distinte per ogni singolo Lotto identificato.

LOTTO 1:

Si rilevano variazioni consistenti nella variazione dei prospetti mediante modifica delle aperture esterne, variazione di sagoma interna della originaria unità, ampliatisi in parte sull'ingresso condominiale, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni;

L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 280 nel mentre quella assentita è pari a cm 290.

Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate (nel titolo edilizio di riferimento, come visibile anche dagli elaborati fotografici allegati) sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento.

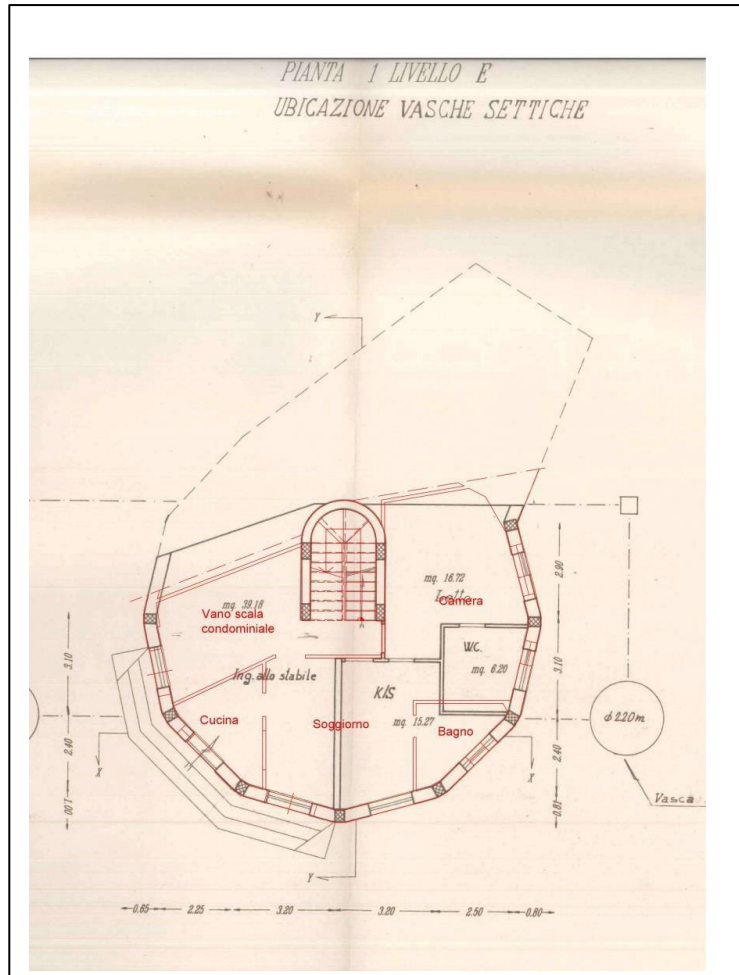
Per quanto alla variazione dei prospetti consistente nella modifica delle aperture, come indicato nel paragrafo introduttivo del capitolo questa, è trattata nel in

rapporto all'intero edificio e sono contemplati i costi di ripristino dell'originario stato assentito. Tali costi sono ripartiti per ciascun singolo Lotto di stima, per un importo di € 2.500,00.

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

- Ripristino Stato dei luoghi relativo alla variazione dei prospetti ripartito tra i Lotti per un importo di € 2.500,0 per ogni singolo Lotto.
- Per quanto alle variazioni interne, si calcolano i costi di regolarizzazione urbanistica in complessivi € 3.500,00;

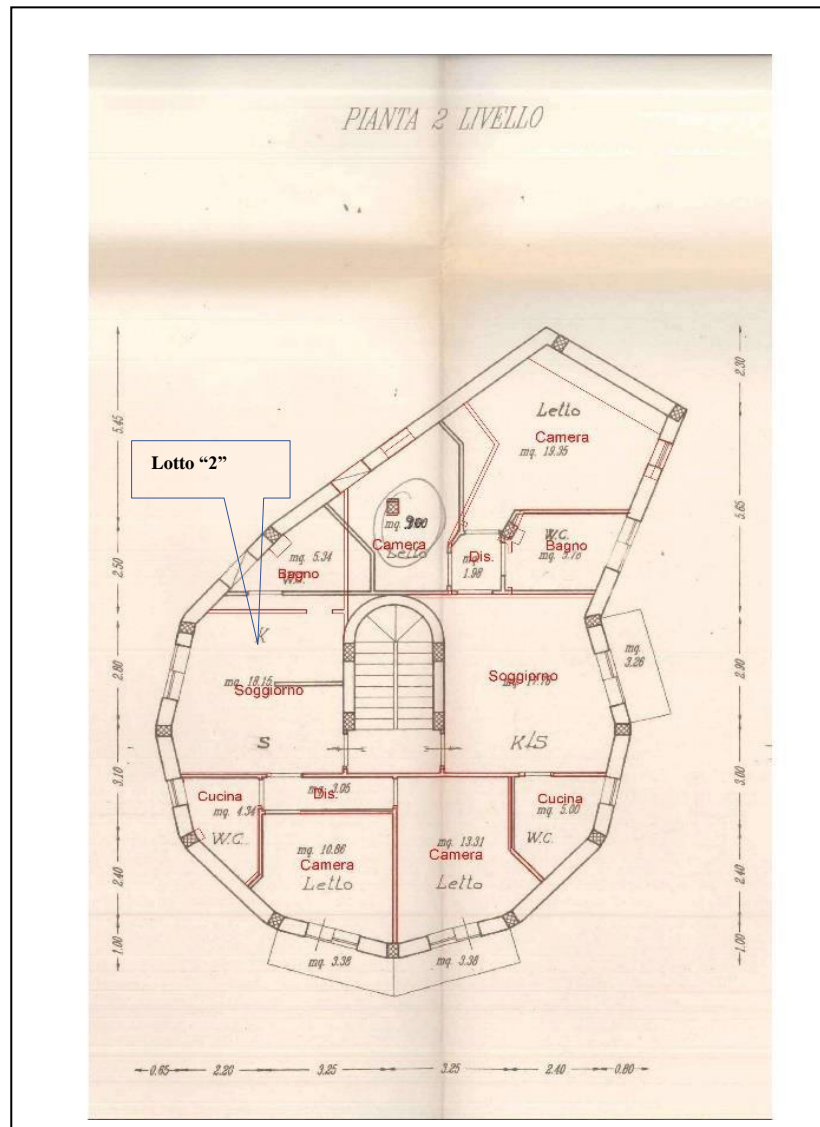
Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 6.000,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 76 par. 9.2.4)



LOTTO 2:

Si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni. L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 274 nel mentre quella assentita è pari a cm 290.

Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate (nel titolo edilizio di riferimento, come visibile anche dagli elaborati fotografici allegati) sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento



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

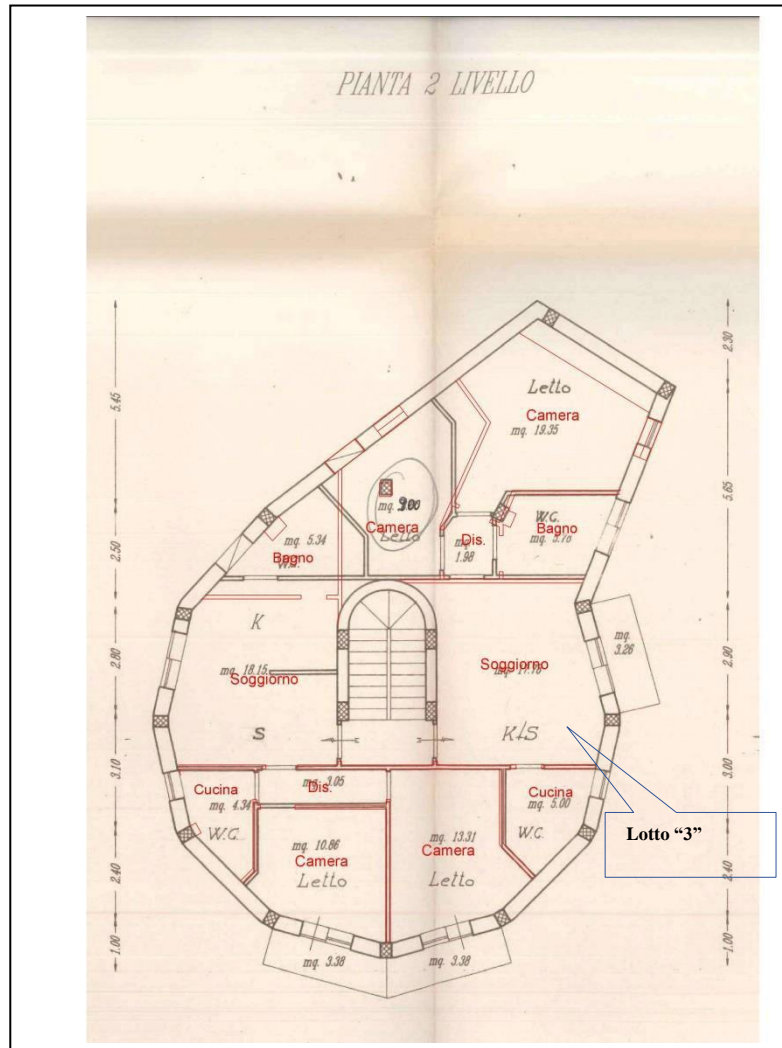
- Per quanto alle variazioni interne, si calcolano i costi di regolarizzazione urbanistica, i cui costi sono stimati in complessivi € 2.000,0 c.ca.
- Ripristino Stato dei luoghi relativo alla variazione dei prospetti ripartito tra i Lotti per un importo di € 2.500,0 per ogni singolo Lotto.

Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 4.500,0 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 76 par. 9.2.4)

LOTTO 3:

Si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni. L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 274 nel mentre quella assentita è pari a cm 290.

Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate (nel titolo edilizio di riferimento, come visibile anche dagli elaborati fotografici allegati) sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento.



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

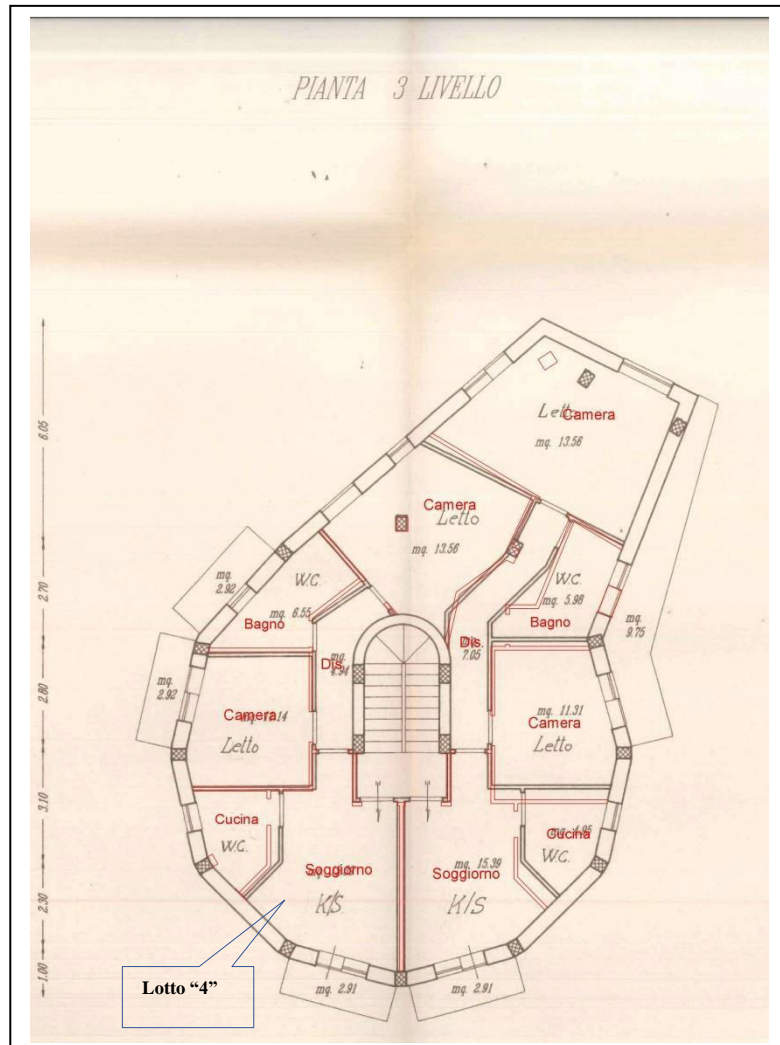
- Per quanto alle variazioni interne, si calcolano i costi di regolarizzazione urbanistica, i cui costi sono stimati in complessivi € 2.000,0 c.ca .
- Ripristino Stato dei luoghi relativo alla variazione dei prospetti ripartito tra i Lotti per un importo di € 2.500,0 per ogni singolo Lotto.

Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 4.500,0 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 76 par. 9.2.4)

LOTTO 4:

Si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni. L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 277 nel mentre quella assentita è pari a cm 290.

Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate (nel titolo edilizio di riferimento, come visibile anche dagli elaborati fotografici allegati) sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento.



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

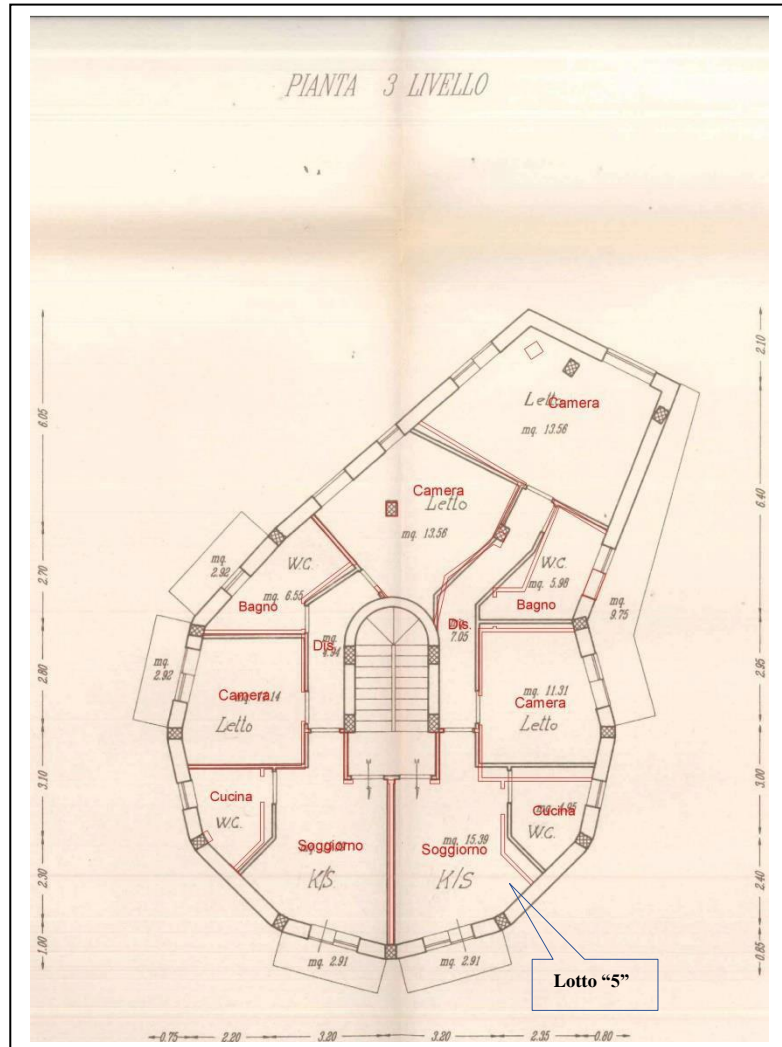
- Per quanto alle variazioni interne, si calcolano i costi di regolarizzazione urbanistica, i cui costi sono stimati in complessivi € 1.500,0 c.ca
- Ripristino Stato dei luoghi relativo alla variazione dei prospetti ripartito tra i Lotti per un importo di € 2.500,0 per ogni singolo Lotto.

Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 4.000,0 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 76 par. 9.2.4)

LOTTO 5:

Si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni. L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 277 nel mentre quella assentita è pari a cm 290.

Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate (nel titolo edilizio di riferimento, come visibile anche dagli elaborati fotografici allegati) sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento.



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

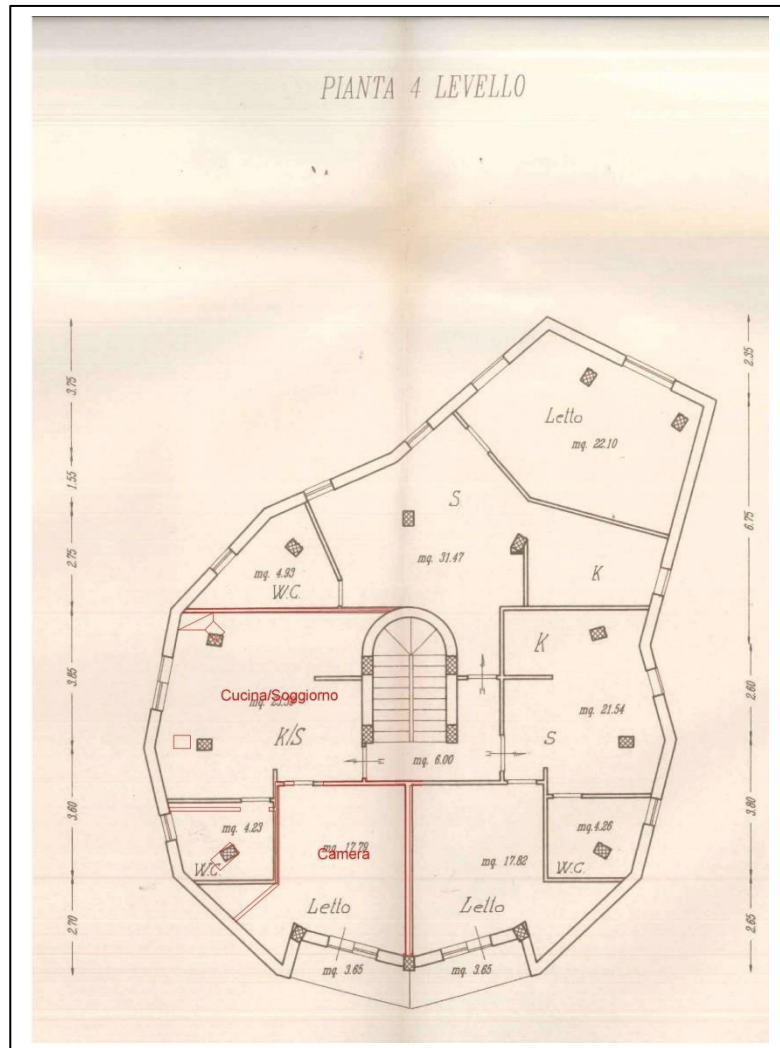
- Per quanto alle variazioni interne, si calcolano i costi di regolarizzazione urbanistica, i cui costi sono stimati in complessivi € 1.500,0 c.ca .
- Ripristino Stato dei luoghi relativo alla variazione dei prospetti ripartito tra i Lotti per un importo di € 2.500,0 per ogni singolo Lotto.

Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 4.000,0 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 77 par. 9.2.4)

LOTTO 6:

Si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni. L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 272 nel mentre quella assentita è pari a cm 290.

Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate (nel titolo edilizio di riferimento, come visibile anche dagli elaborati fotografici allegati) sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento.



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

- Per quanto alle variazioni interne, si calcolano i costi di regolarizzazione urbanistica, i cui costi sono stimati in complessivi € 1.500,0 c.ca .
- Ripristino Stato dei luoghi relativo alla variazione dei prospetti ripartito tra i Lotti per un importo di € 2.500,0 per ogni singolo Lotto.

Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 4.000,0 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 77 par. 9.2.4)

GRAFICO ALLEGATO ALLA C.E. in SANATORIA (PIANO TERRA)

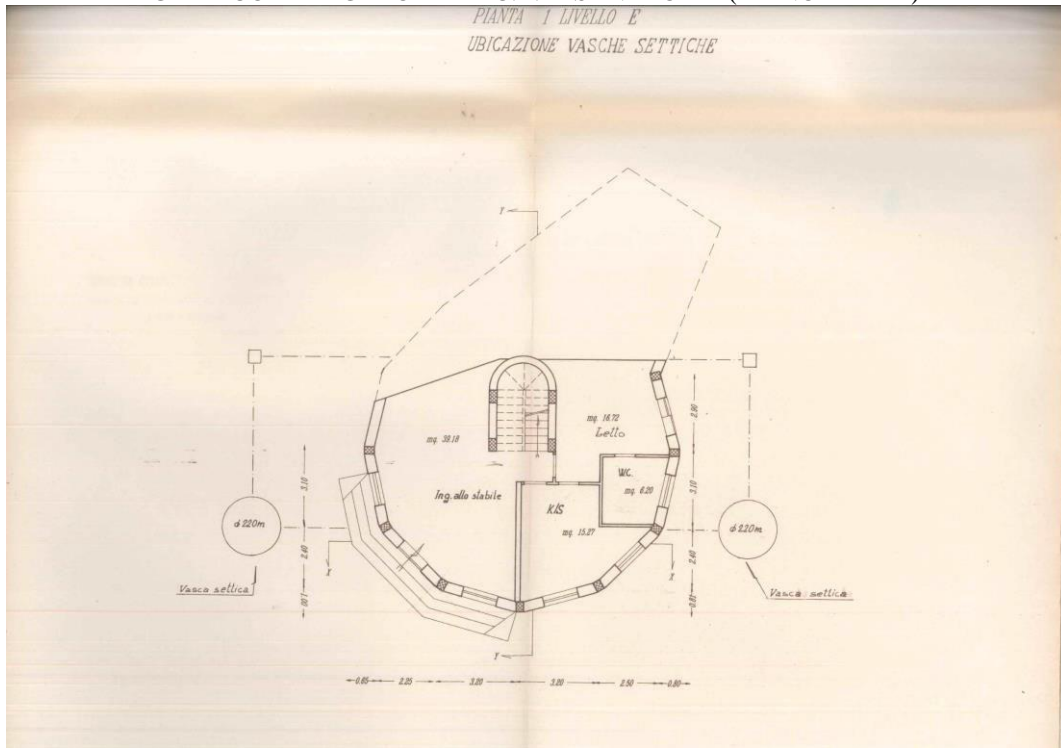


GRAFICO ALLEGATO ALLA C.E. in SANATORIA (PIANO PRIMO)

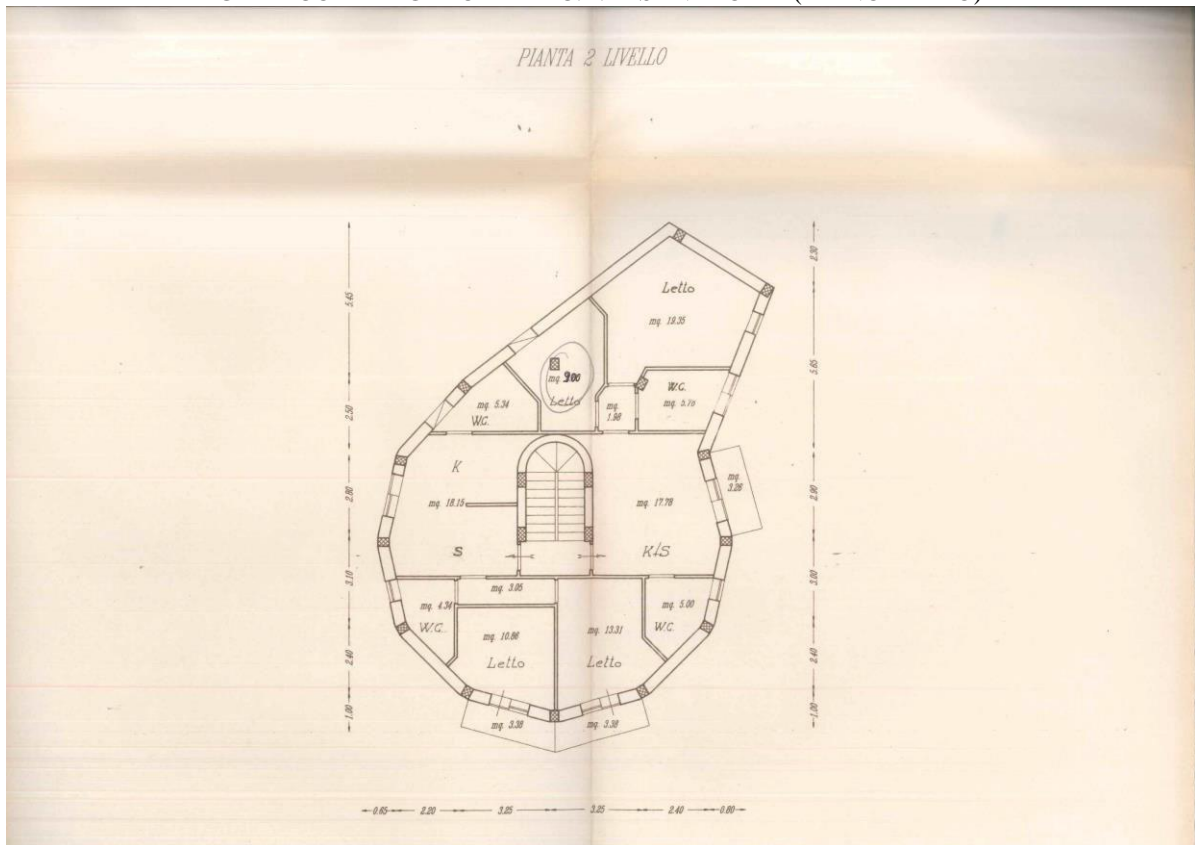


GRAFICO ALLEGATO ALLA C.E. in SANATORIA (PIANO SECONDO)

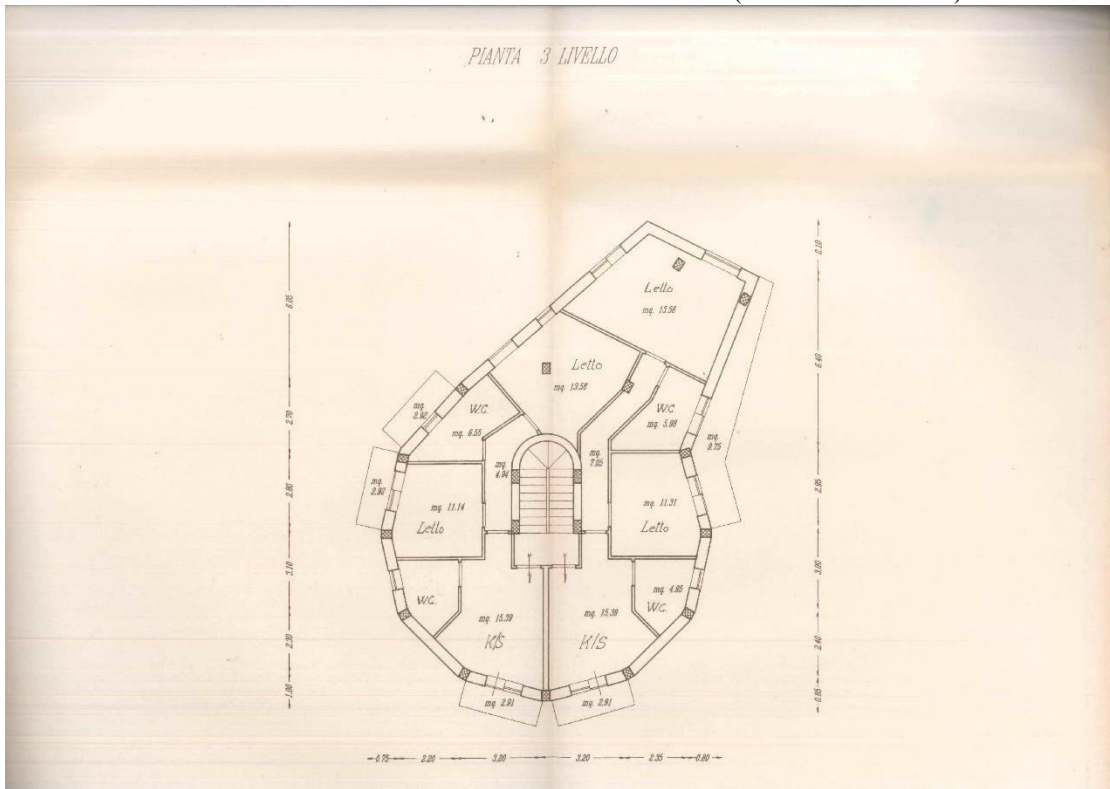
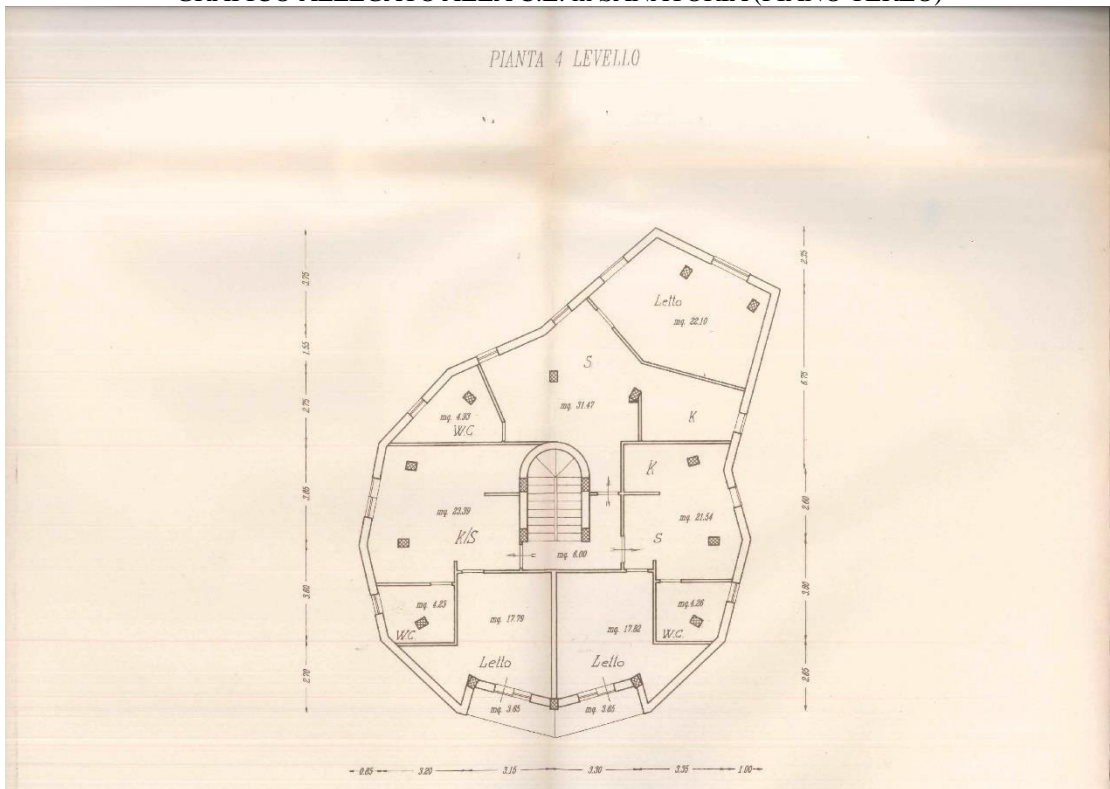
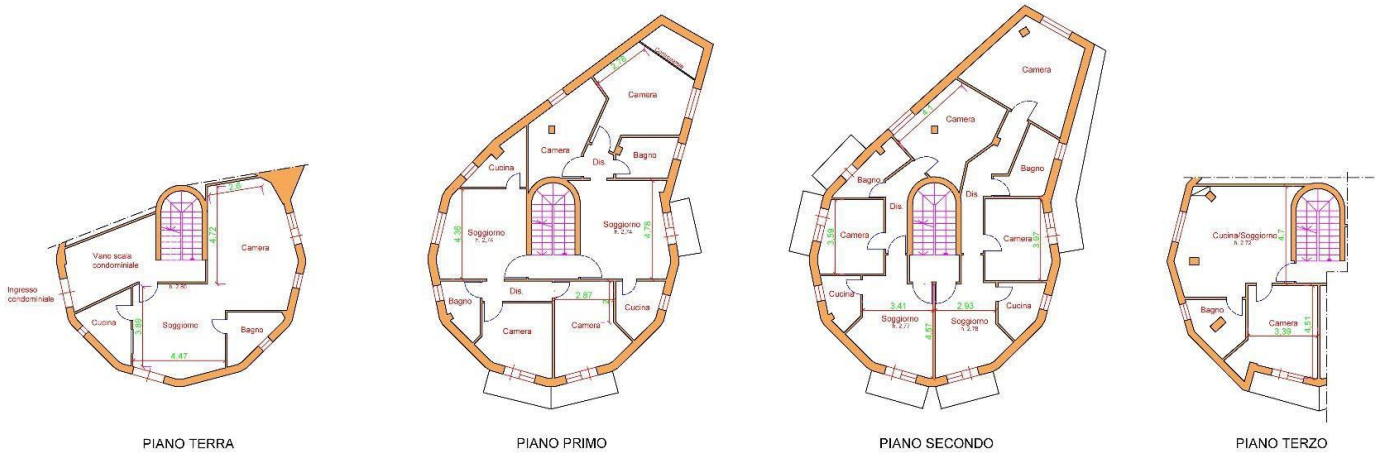


GRAFICO ALLEGATO ALLA C.E. in SANATORIA (PIANO TERZO)



GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO



8.0 DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:

Fabbricato fg 3 Mappale 288 sub 0

8.1 Descrizione:

Lotto: N.1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano terra int. 1, di 2 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 2 del foglio 3

Il perimetro di stima è indentificato in un appartamento ubicato al piano terra di due vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sita nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva, al civico 128; All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di contrada Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali; L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra; I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa. La copertura è del tipo a padiglione con finitura in guaina bituminosa. L'appartamento in oggetto si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, bagno e camera da letto.

Lotto: N.2

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano primo int. 2, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 3 del foglio 3.

Il perimetro di stima è indentificato in un appartamento al piano primo di tre vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sita nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva, 128; All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di contrada Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali; L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra; I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa. La copertura è del tipo a padiglione con finitura in guaina bituminosa. L'appartamento in oggetto si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e due balconi.

Lotto: N.3

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano primo int. 3, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 4 del foglio 3.

Il perimetro di stima è indentificato in un appartamento al piano primo di tre vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sita nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva, 128;

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di contrada Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali;

L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra;

I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa.

La copertura è del tipo a padiglione con finitura in guaina bituminosa.

L'appartamento in oggetto si compone di: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e balcone.

Lotto: N.4

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano secondo int. 4, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 5 del foglio 3.

Il perimetro di stima è indentificato in un appartamento al piano secondo di due vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sita nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva, 128;

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di contrada Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali;

L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra;

I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa.

La copertura è del tipo a padiglione con finitura in guaina bituminosa.

L'appartamento in oggetto si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e tre balconi.

Lotto: N.5

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano secondo inf. 5, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 6 del foglio 3.

Il perimetro di stima è indentificato in un appartamento al piano secondo di due vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sita nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva, 128;

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di contrada Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali;

L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra;

I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa.

La copertura è del tipo a padiglione con finitura in guaina bituminosa.

L'appartamento in oggetto si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e due balconi.

Lotto: N.6

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano secondo inf. 6, di 2 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 7 del foglio 3.

Il perimetro di stima è indentificato in un appartamento al piano terzo di due vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sita nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva, 128;

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di contrada Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali;

L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra;

I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa.

La copertura è del tipo a padiglione con finitura in guaina bituminosa.

L'appartamento in oggetto si compone di: ingresso-soggiorno-cucina, bagno, camera da letto e balcone.

8.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

A seguire si riportano le analisi delle caratteristiche e stato conservativo, distinte per ogni singolo Lotto identificato.

LOTTO 1:**Componenti edilizie e costruttive:****Strutture verticali:**

Strutture in elevazione: c.a. in opera

Tompagnatura realizzata con termoblocchi dello spessore di cm 33:

Rifinitura con pietra calcarea al piano terra, piano primo e piano secondo; intonaco di cemento con sovrastante tinteggiatura a tinta chiara al piano terzo ed al piano quarto.

Condizioni: Internamente si rilevano sulle pareti di chiusura ed in particolare alla loro base, fino ad altezza di c.ca 1,5 m dal pavimento in qualche punto, fenomeni di umidità di risalita, con presenza di macchie umide, distacco ed esfoliazione dell'intonaco ed efflorescenze.



Esternamente le parti intonacate, si presentano in pessimo stato manutentivo con fenomeni di distacco sia della tinteggiatura che degli intonaci; tali fenomeni sono presenti sulla quasi totalità delle superfici intonacate. Inoltre, in corrispondenza dell'estradosso dei balconi, le infiltrazioni oltre ai rigonfiamenti degli intonaci provocano ammaloramento dei ferri di armatura e distacco del copriferro, con conseguente caduta di calcinacci.

Balconi:

Assenti

Porte di ingresso

Portoncino in legno (si rileva la stessa tipologia di portoncino per ogni unità abitativa).



Condizioni: Normale

Infissi esterni:

Infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio di colore bianco;

Condizioni: funzionanti ed in normale stato



Protezione: Con persiane in Metallo - colore Testa di moro.

Condizioni: Funzionanti ed in normale stato.

Infissi interni:



Tipologia: ante a battente;
Materiale: in legno/vetro.

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

Rivestimento zona cottura



Mattonelle in ceramica dimensioni cm.10*10, posate a colla di colore bianco;

Condizioni: Normali.

Pavimento e rivestimento bagni:



Rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

Condizioni: Normali.

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

Condizioni: Normali.

Pavimentazione interna



La pavimentazione dell'intero vano scala è in marmo,

Per tutte le unità abitative è stata rilevata una pavimentazione in gres porcellanato formato 33x33, posato a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore 0,5cm;

Condizioni: Normali.

Divisori non portanti:



Tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

Condizioni: Buone

Impianti:

Antenna:



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Condizioni: Non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento

Citofonico:



Impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento con apparecchio posizionato all'ingresso di ogni appartamento, dotato di pulsante apri cancello.

Condizioni: Normali - Funzionanti.

Gas:



Impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a GPL.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Elettrico



Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Allarme:

Assente

Idrico:



Impianto a servizio dei bagni e cucine, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.

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



Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Termico:



Impianto termico con corpi scaldanti costituiti da ventilconvettori e radiatori alimentati con caldaia, del quale non risulta fornita alcuna certificazione.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Climatizzazione:

assente

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

LOTTO 2:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Strutture in elevazione: c.a. in opera

Tompagnatura realizzata con termoblocchi dello spessore di cm 33:

Rifinitura con pietra calcarea al piano terra, piano primo e piano secondo; intonaco di cemento con sovrastante tinteggiatura a tinta chiara al piano terzo ed al piano quarto.

Esternamente le parti intonacate, si presentano in pessimo stato manutentivo con fenomeni di distacco sia della tinteggiatura che degli intonaci; tali fenomeni sono presenti sulla quasi totalità delle superfici intonacate. Inoltre, in corrispondenza dell'estradosso dei balconi, le infiltrazioni oltre ai rigonfiamenti degli intonaci provocano ammaloramento dei ferri di armatura e distacco del copriferro, con conseguente caduta di calcinacci.

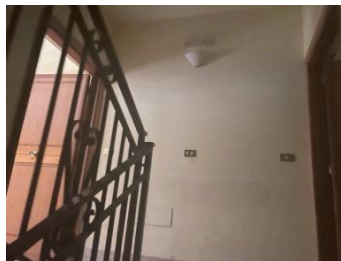
Balconi:



Solai con soletta a sbalzo in c.c.a.; si presentano con pavimentazione in battuto di cemento.

L'estradosso del balcone presenta fenomeni di ammaloramento dei ferri di armatura della struttura e distacchi oltre che degli intonaci e tinteggiature anche del relativo copriferro.

Porte di ingresso



Portoncino in legno (si rileva la stessa tipologia di portoncino per ogni unità abitativa).

Condizioni: Normale

Infissi esterni:



Infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio;

Condizioni: funzionanti ed in normale stato

Protezione: Con persiane in alluminio - colore marrone.

Condizioni: Funzionanti ed in normale stato.

Infissi interni:



Tipologia: ante a battente;

Materiale: in legno/vetro.

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

Rivestimento zona cottura



Mattonelle in ceramica dimensioni cm.10*10, posate a colla di colore bianco;

Condizioni: Normali.

Pavimento e rivestimento bagni:



Rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

Condizioni: Normali.

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

Condizioni: Normali.

Pavimentazione interna



La pavimentazione dell'intero vano scala è in marmo,

Per tutte le unità abitative è stata rilevata una pavimentazione in gres porcellanato formato 33x33, posato a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore 0,5cm;

Condizioni: Normali.

Divisori non portanti:



Tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

Condizioni: Buone

Impianti:

Antenna:



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Condizioni: Non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento

Citofonico:



Impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento con apparecchio posizionato all'ingresso di ogni appartamento, dotato di pulsante apri cancello.

Condizioni: Normali - Funzionanti.

Gas:

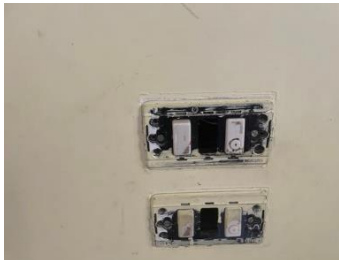


Impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a GPL.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Elettrico






Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Allarme:

assente

<p><i>Idrico:</i></p> 	<p>Impianto a servizio dei bagni e cucine, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbuco nella colonna fecale.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p>
	<p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Termico:</i></p> 	<p>Impianto termico presente e realizzato sottotraccia, sono manchevoli i corpi scaldanti</p> <p>Conformità e condizioni: Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Climatizzazione:</i></p>	<p>assente</p>

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

LOTTO 3:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Strutture in elevazione: c.a. in opera

Tompagnatura realizzata con termoblocchi dello spessore di cm 33:

Rifinitura con pietra calcarea al piano terra, piano primo e piano secondo; intonaco di cemento con sovrastante tinteggiatura a tinta chiara al piano terzo ed al piano quarto.

Esternamente le parti intonacate, si presentano in pessimo stato manutentivo con fenomeni di distacco sia della tinteggiatura che degli intonaci; tali fenomeni sono presenti sulla quasi totalità delle superfici intonacate. Inoltre, in corrispondenza dell'estradosso dei balconi, le infiltrazioni oltre ai rigonfiamenti degli intonaci provocano ammaloramento dei ferri di armatura e distacco del copriferro, con conseguente caduta di calcinacci.

Balconi:



Solai con soletta a sbalzo in c.c.a.; si presentano con pavimentazione in battuto di cemento.

L'assenza di pavimentazione ed impermeabilizzazione, è fonte di infiltrazioni; tale problematica, è conseguenza diretta dell'ammaloramento dei ferri di armatura della struttura e distacchi oltre che degli intonaci e tinteggiature anche del relativo copriferro.

Porte di ingresso



Portoncino in legno (si rileva la stessa tipologia di portoncino per ogni unità abitativa).

Condizioni: Normale

Infissi esterni:



Infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio di colore bianco;

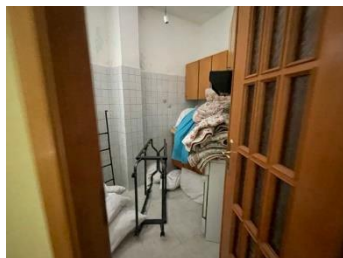
Condizioni: funzionanti ed in normale stato



Protezione: Con persiane in Metallo - colore Testa di moro.

Condizioni: Funzionanti ed in normale stato.

Infissi interni:

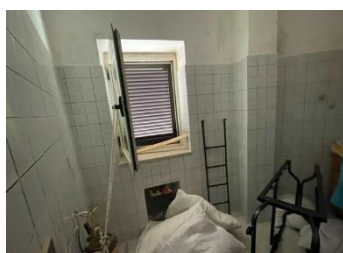


Tipologia: ante a battente;

Materiale: in legno/vetro.

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

Rivestimento zona cottura



Mattonelle in ceramica dimensioni cm.10*10, posate a colla di colore bianco;

Condizioni: Normali.

Pavimento e rivestimento bagni:



Rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posate fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

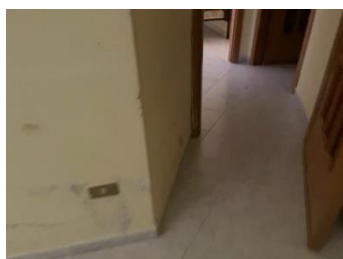
Condizioni: Normali.



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

Condizioni: Normali.

Pavimentazione interna



La pavimentazione dell'intero vano scala è in marmo,

Per tutte le unità abitative è stata rilevata una pavimentazione in gres porcellanato formato 33x33, posato a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore 0,5cm;

Condizioni: Normali.

Divisori non portanti:



Tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

Condizioni: Buone

Impianti:**Antenna:**

Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Condizioni: Non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento

Citofonico:

Impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento con apparecchio posizionato all'ingresso di ogni appartamento, dotato di pulsante apri cancello.

Condizioni: Normali - Funzionanti.

Gas:

Impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a GPL.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Elettrico




Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Allarme:

assente

<p><i>Idrico:</i></p> 	<p>Impianto a servizio dei bagni e cucine, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p>
	<p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Termico:</i></p> 	<p>Il impianto termico presente e realizzato sottotraccia, sono manchevoli i corpi scaldanti</p> <p>Conformità e condizioni: Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Climatizzazione:</i></p>	<p>assente</p>

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

LOTTO 4:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Strutture in elevazione: c.a. in opera

Tompagnatura realizzata con termoblocchi dello spessore di cm 33:

Rifinitura con pietra calcareo al piano terra, piano primo e piano secondo; intonaco di cemento con sovrastante tinteggiatura a tinta chiara al piano terzo ed al piano quarto.

Esternamente le parti intonacate, si presentano in pessimo stato manutentivo con fenomeni di distacco sia della tinteggiatura che degli intonaci; tali fenomeni sono presenti sulla quasi totalità delle superfici intonacate. Inoltre, in corrispondenza dell'estradosso dei balconi, le infiltrazioni oltre ai rigonfiamenti degli intonaci provocano ammaloramento dei ferri di armatura e distacco del copriferro, con conseguente caduta di calcinacci.

Balconi:



Solai con soletta a sbalzo in c.c.a.; si presentano con pavimentazione in battuto di cemento.

L'assenza di pavimentazione ed impermeabilizzazione, è fonte di infiltrazioni; tale problematica, è conseguenza diretta dell'ammaloramento dei ferri di armatura della struttura e distacchi oltre che degli intonaci e tinteggiature anche del relativo copriferro.

Porte di ingresso



Portoncino in legno (si rileva la stessa tipologia di portoncino per ogni unità abitativa).

Condizioni: Normale

Infissi esterni:



Infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio di colore bianco;

Condizioni: funzionanti ed in normale stato



Protezione: Con persiane in Metallo - colore Testa di moro.

Condizioni: Funzionanti ed in normale stato.

Infissi interni:



Tipologia: ante a battente;
Materiale: in legno/vetro.

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

Rivestimento zona cottura



Mattonelle in ceramica dimensioni cm.10*10, posate a colla di colore bianco;

Condizioni: Normali.

Pavimento e rivestimento bagni:



Rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

Condizioni: Normali.



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

Condizioni: Normali.

Pavimentazione interna



La pavimentazione dell'intero vano scala è in marmo,

Per tutte le unità abitative è stata rilevata una pavimentazione in gres porcellanato formato 33x33, posato a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore 0,5cm;

Condizioni: Normali.

Divisori non portanti:



Tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

Condizioni: Buone

Impianti:

Antenna:



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Condizioni: Non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento

Citofonico:



Impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento con apparecchio posizionato all'ingresso di ogni appartamento, dotato di pulsante apri cancello.

Condizioni: Normali - Funzionanti.

Gas:



Impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a GPL.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Elettrico






Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Allarme:

assente

<p><i>Idrico:</i></p> 	<p>Impianto a servizio dei bagni e cucine, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p>
	<p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Termico:</i></p> 	<p>Impianto termico presente e realizzato sottotraccia, sono manchevoli i corpi scaldanti</p> <p>Conformità e condizioni: Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Climatizzazione:</i></p>	<p>assente</p>

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

LOTTO 5:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Strutture in elevazione: c.a. in opera

Tompagnatura realizzata con termoblocchi dello spessore di cm 33:

Rifinitura con pietra calcarea al piano terra, piano primo e piano secondo; intonaco di cemento con sovrastante tinteggiatura a tinta chiara al piano terzo ed al piano quarto.



Esternamente le parti intonacate, si presentano in pessimo stato manutentivo con fenomeni di distacco sia della tinteggiatura che degli intonaci; tali fenomeni sono presenti sulla quasi totalità delle superfici intonacate. Inoltre, in corrispondenza dell'estradosso dei balconi, le infiltrazioni oltre ai rigonfiamenti degli intonaci provocano ammaloramento dei ferri di armatura e distacco del copriferro, con conseguente caduta di calcinacci.

Balconi:



Solai con soletta a sbalzo in c.c.a.; si presentano con pavimentazione in battuto di cemento.

L'estradosso del balcone presenta fenomeni di ammaloramento dei ferri di armatura della struttura e distacchi oltre che degli intonaci e tinteggiature anche del relativo copriferro.

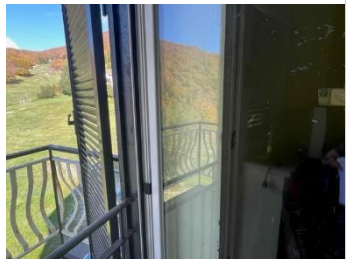
Porte di ingresso



Portoncino in legno (si rileva la stessa tipologia di portoncino per ogni unità abitativa).

Condizioni: Normale

Infissi esterni:



Infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio di colore bianco;

Condizioni: funzionanti ed in normale stato



Protezione: Con persiane in Metallo - colore Testa di moro.

Condizioni: Funzionanti ed in normale stato.

Infissi interni:



Tipologia: ante a battente;
Materiale: in legno/vetro.

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

Rivestimento zona cottura



Mattonelle in ceramica dimensioni cm.10*10, posate a colla di colore bianco;

Condizioni: Normali.

Pavimento e rivestimento bagni:



Rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

Condizioni: Normali.



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

Condizioni: Normali.

Pavimentazione interna



La pavimentazione dell'intero vano scala è in marmo,

Per tutte le unità abitative è stata rilevata una pavimentazione in gres porcellanato formato 33x33, posato a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore 0,5cm;

Condizioni: Normali.



Divisori non portanti:



Tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

Condizioni: Buone

Impianti:	
<p><i>Antenna:</i></p> 	<p>Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.</p> <p>Condizioni: Non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento</p>
<p><i>Citofonico:</i></p> 	<p>Impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento con apparecchio posizionato all'ingresso di ogni appartamento, dotato di pulsante apri cancello.</p> <p>Condizioni: Normali - Funzionanti.</p>
<p><i>Gas:</i></p> 	<p>Impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a GPL.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Elettrico</i></p> 	<p>Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Allarme:</i></p>	<p>assente</p>

<p><i>Idrico:</i></p> 	<p>Impianto a servizio dei bagni e cucine, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p>
	<p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Termico:</i></p>	<p>Impianto termico con corpi scaldanti costituiti da ventilconvettori e radiatori alimentati con caldaia, del quale non risulta fornita alcuna certificazione.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Climatizzazione:</i></p>	<p>assente</p>

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

LOTTO 6:

Componenti edilizie e costruttive:*Strutture verticali:*

Strutture in elevazione: c.a. in opera

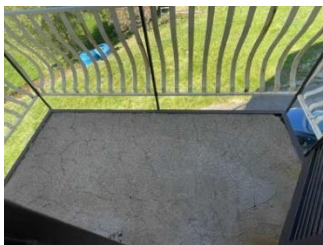
Tompagnatura realizzata con termoblocchi dello spessore di cm 33:

Rifinitura con pietra calcarea al piano terra, piano primo e piano secondo; intonaco di cemento con sovrastante tinteggiatura a tinta chiara al piano terzo ed al piano quarto.

Condizioni: Internamente si rilevano sulle pareti di chiusura ed in particolare alla base della parete che dà verso nord, fenomeni di umidità di risalita, con presenza di macchie umide, distacco ed esfoliazione dell'intonaco ed efflorescenze

In corrispondenza della canna fumaria del camino, nel vano salotto-cucina, risultano presenti fenomeni di infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Esternamente gli intonaci presentano in più punti fenomeni di distacco; inoltre all'estradosso dei balconi i fenomeni risultano essere accentuati dalle infiltrazioni, causando ammaloramento dei ferri di armatura della struttura e distacchi, oltre che degli intonaci, anche del copriferro con caduta di calcinacci.

Balconi:

Solai con soletta a sbalzo in c.a.; si presentano con pavimentazione in battuto di cemento.

L'assenza di pavimentazione ed impermeabilizzazione, è fonte di infiltrazioni; tale problematica, è conseguenza diretta dell'ammaloramento dei ferri di armatura della struttura e distacchi oltre che degli intonaci e tinteggiature anche del relativo copriferro.

Condizioni: mediocri

Porte di ingresso

Portoncino in legno (si rileva la stessa tipologia di portoncino per ogni unità abitativa).

Condizioni: Normale

Infissi esterni:



Infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio di colore bianco;
I vetri di alcuni porte\balcone risultano danneggiati
Condizioni: funzionanti ed in normale stato



Protezione: Con persiane in Metallo - colore Testa di moro.

Condizioni: Funzionanti ed in normale stato.

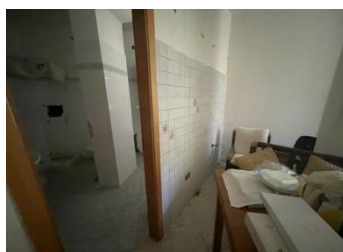
Infissi interni:



Tipologia: ante a battente;
Materiale: in legno/vetro.

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

Rivestimento zona cottura



Mattonelle in ceramica dimensioni cm.10*10, posate a colla di colore bianco;

Condizioni: Normali.

Pavimento e rivestimento bagni:



Rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posate fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; I rivestimenti risultano in più parte, in particolare in particolare in corrispondenza degli impianti, centraline etc. rimossi o staccati

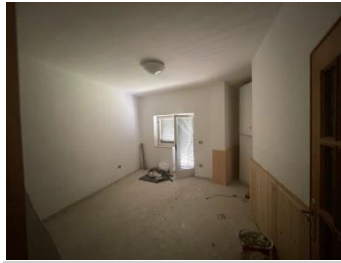
Condizioni: Scarse



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

Condizioni: Normali.

Pavimentazione interna



La pavimentazione dell'intero vano scala è in marmo,
Per tutte le unità abitative è stata rilevata una pavimentazione in gres porcellanato formato 33x33, posato a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore 0,5cm;

Condizioni: Normali.

Divisori non portanti:

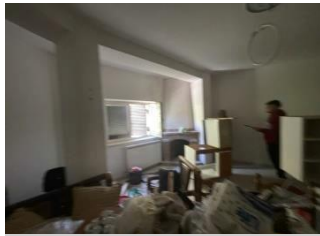


Tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

Condizioni: Normali

Impianti:

Antenna:



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Condizioni: Non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento

Citofonico:



Impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento con apparecchio posizionato all'ingresso di ogni appartamento, dotato di pulsante apri cancello.

Condizioni: Normali - Funzionanti.





Gas:



Impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a GPL.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

<p><i>Elettrico</i></p> 	<p>Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Allarme:</i></p>	<p>assente</p>
<p><i>Idrico:</i></p>  	<p>Impianto a servizio dei bagni e cucine, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in Scarso stato manutentivo in quanto risulta in alcune sue parti rimosso e/o oggetto di interventi mai completati e lasciati in completo stato di abbandono</p> <p>Non risulta essere conforme alle norma e non sono presenti certificazioni di conformità</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Termico:</i></p> 	<p>Impianto termico presente e realizzato sottotraccia, sono manchevoli i corpi scaldanti</p> <p>Risulta presente una vecchia caldaia, manchevole di parti e manomessa, non allacciata alla rete e non funzionante</p> <p>Conformità e condizioni: Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Climatizzazione:</i></p>	<p>assente</p>

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

9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :

Fabbricato fg 3 Mappale 288 sub 0

9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:**IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO
LOTTO N. 1**

Mappale 288 sub 2					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Appartamento - PT	Sup. Lorda Pavimento	66,50	1,00	66,50
	superficie Rilevata		66,50		
	Totale superficie commerciale mq				66,50
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo.</p>					

**IDENTIFICANTE IL SECONDO LOTTO
LOTTO N. 2**

Mappale 288 sub 3					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Appartamento - P1	Sup. Lorda Pavimento	66,25	1,00	66,25
2	Balconi	Sup. Lorda Pavimento	6,80	0,30	2,04
	superficie Rilevata		73,05		
	Totale superficie commerciale mq				68,29
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo.</p>					

IDENTIFICANTE IL TERZO LOTTO LOTTO N.3

Mappale 288 sub 4					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Appartamento - P1	Sup. Lorda Pavimento	72,65	1,00	72,65
2	Balcone	Sup. Lorda Pavimento	2,80	0,30	0,84
	superficie Rilevata		75,45		
	Totale superficie commerciale mq				73,49
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo.</p>					

IDENTIFICANTE IL QUARTO LOTTO LOTTO N.4

Mappale 288 sub 5					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Appartamento - P2	Sup. Lorda Pavimento	68,35	1,00	68,35
2	Balconi	Sup. Lorda Pavimento	8,80	0,30	2,64
	superficie Rilevata		77,15		
	Totale superficie commerciale mq				70,99
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo.</p>					

IDENTIFICANTE IL QUINTO LOTTO LOTTO N. 5

Mappale 288 sub 6					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Appartamento - P2	Sup. Lorda Pavimento	80,59	1,00	80,59
2	Balconi	Sup. Lorda Pavimento	12,90	0,30	3,87
	superficie Rilevata		93,49		
	Totale superficie commerciale mq				84,46
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo.</p>					

IDENTIFICANTE IL SESTO LOTTO LOTTO N. 6

Mappale 288 sub 7					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Appartamento - P3	Sup. Lorda Pavimento	55,80	1,00	55,80
2	Balcone	Sup. Lorda Pavimento	3,60	0,30	1,08
	superficie Rilevata		59,40		
	Totale superficie commerciale mq				56,88
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo.</p>					

9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9. 2.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto C.T.U. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinarietà che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona Semicentrale del Comune di Cusano Mutri. La zona risulta disporre ad oltre 20,0 Km di distanza, raggiungibili esclusivamente con mezzi propri, i principali servizi commerciali al consumo, servizi pubblici, istituti scolastici di primo e secondo grado, Istituti bancari, uffici postali.


La stazione ferroviaria più vicina è posta nel comune di Telese Terme (BN) sulla linea Telese - Cerreto a c.ca Km 35,0.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona periferica, parzialmente urbanizzata.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili. I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

16/01/2021, 15:54
Vendita Appartamento Cusano Mutri, Trilocale in Bocca della Selva. Bilocale stato: piano terra, con terrazza, riscaldamento auto...



Trilocale Bocca della Selva, Cusano Mutri

€ 35.000

32 m² 338 m² 1/2
Basi 1 garage 1 logg

Descrizione

BOCCA DELLA SELVA (BNI GRAZIOSO APPARTAMENTO)
 "MASSA IMMOBILIARE" propone in vendita zona BOCCA DELLA SELVA (Dato regionale del Valore) prov. di Benevento, località "Marsica di Telesse" in sinistra, splendido appartamento con patio in bilocale con ingresso autonomo. Lo caratterizza il giardino privato con piscina e il complesso di un ingresso in soggiorno con camino, di una cucina lunga, piccolo centro, 1 camera da letto e bagno.

L. LEGGI TUTTO


Caratteristiche

RI-AMBENTAZIONE E DATA ANNUNCIO: 16/01/2021 - 15/01/2021

COMMITTATO: Immobiliare.it

https://www.immobiliare.it/area/ricerca/250350/ 1/3

15/01/2021, 15:55
Vendita Appartamento Cusano Mutri, Bilocale in Bocca della Selva. Ottimo stato: secondo piano, posto auto, con balcone, risc...



Bilocale Bocca della Selva, Cusano Mutri

€ 40.000

32 m² 340 m² 1/1 1/2
Basi 1 garage 1 logg

Descrizione

L'appartamento, completamente arredato in stile rustico, si compone di un ampio ingresso che si apre nella zona giorno con camino, cucina a vista, divano letto e doppio affaccio su un grande balcone lato bosco; in ambiente separato è collocata una comoda cucina con ripiano smaltito. Attraverso un disimpegno con armadiatura, si accede alla zona notte costituita da una spaziosa camera con quattro posti letto e un bagno.

Posto auto riservato con ingresso autonomo fittizio.

L'appartamento rappresenta una soluzione ideale per chi ama vivere in contatto con la natura, passeggiare al fresco nei casti boschi e farsi tentare da ghiocci sulle rovine in questi inverni.

Caratteristiche

RI-AMBENTAZIONE E DATA ANNUNCIO: 16/01/2021 - 15/01/2021

COMMITTATO: Immobiliare.it

https://www.immobiliare.it/area/ricerca/10030780/ 1/5

Indagini di mercato

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

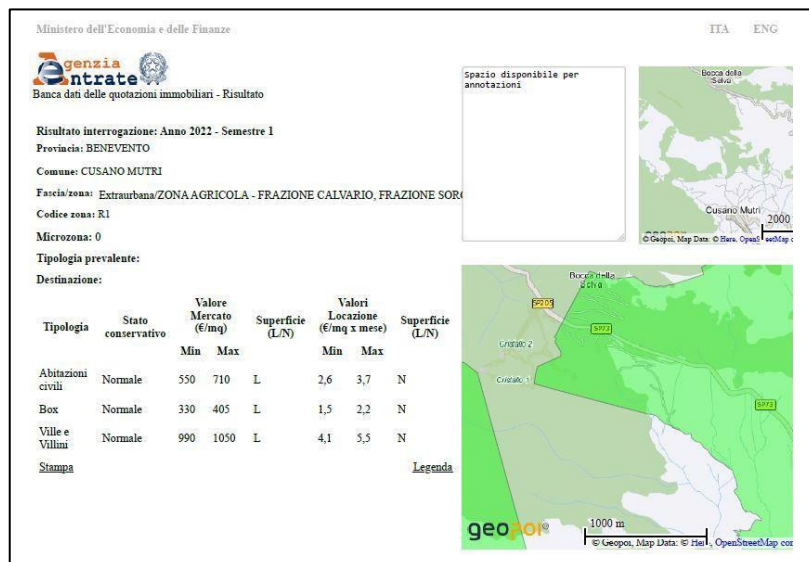
Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

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 avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 411,8 €/mq (richiesta € 35.000 – immobile di mq 85) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 666,6 €/mq (richiesta € 40.000 – immobile di mq 60,0), con una richiesta media pari ad €\mq 539,2.

le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2022, relative alla zona R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA - FRAZIONE CALVARIO, FRAZIONE SORGENTE restituiscono per abitazioni DI TIPO CIVILI in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 550,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 710,0 €/mq (media €\mq 630,0)



9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di Cusano Mutri (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Cusano Mutri (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 411,8 €/mq (richiesta € 35.000 – immobile di mq 85) Superficie commerciale lorda, fino ad un massimo di 666,6 €/mq (richiesta € 40.000 – immobile di mq 60,0), con una richiesta media pari ad €/mq 539,2.

Considerando lo stato di *finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto*, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 500,00.

9.2.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente Mq.	Valore unitario €/mq	Valore intero €	Valore diritto e quota €
LOTTO 1	Appartamento al piano terra – int. 1 FOGLIO 3 P.LLA 288 SUB 2	66,50	500,00	€ 33.250,00	€ 33.250,00 100%
LOTTO 2	Appartamento al piano primo – int. 2 FOGLIO 3 P.LLA 288 SUB 3	68,29	500,00	€ 34.145,00	€ 34.145,00 100%
LOTTO 3	Appartamento al piano primo – int. 3 FOGLIO 3 P.LLA 288 SUB 4	73,49	500,00	€ 36.745,00	€ 36.745,00 100%
LOTTO 4	Appartamento al piano secondo – int. 4 FOGLIO 3 P.LLA 288 SUB 5	70,99	500,00	€ 35.495,50	€ 35.495,00 100%
LOTTO 5	Appartamento al piano secondo – int. 5 FOGLIO 3 P.LLA 288 SUB 6	84,46	500,00	€ 42.230,00	€ 42.230,00 100%
LOTTO 6	Appartamento al piano terzo – int. 6 FOGLIO 3 P.LLA 288 SUB 7	56,88	500,00	€ 28.440,00	€ 28.440,00 100%

9.2.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Di seguito si riportano gli adeguamenti e le correzioni della stima suddivise per ogni singolo lotto:

LOTTO 1:

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

.....**RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE** € **6.500,00**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € **0,00**

.....**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** € **26.750,00**

LOTTO 2:

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

.....**RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE** € **4.800,00**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € **0,00**

.....**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** € **29.345,00**

LOTTO 3:

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

.....**RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE** € **4.800,00**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € **0,00**

.....**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** € **31.945,00**

LOTTO 4:

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

.....**RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE** € **4.300,00**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € **0,00**

.....**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** € **31.195,00**

LOTTO 5:

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

.....**RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE** € **4.300,00**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € **0,00**

.....**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** € **37.930,00**

LOTTO 6:

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

.....**RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE** € **4.300,00**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € **0,00**

.....**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** € **24.140,00**

VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 26.750,00**

lotto 1				
N. ordine	Intestatari o	Quota di Possesso	Valore Quota	Valore Piena propri età
1		100%	26.750,00 €	26.750,00 €

VALORE DEL SECONDO LOTTO DI VENDITA**SECONDO LOTTO DI VENDITA = € 29.345,00**

lotto 2				
N. ordine	Intestatari o	Quota di Possesso	Valore Quota	Valore Piena propri età
1		100%	29.345,00 €	29.345,00 €

VALORE DEL TERZO LOTTO DI VENDITA**TERZO LOTTO DI VENDITA = € 31.945,00**

lotto 3				
N. ordine	Intestatari o	Quota di Possesso	Valore Quota	Valore Piena propri età
1		100%	31.945,00 €	31.945,00 €

VALORE DEL QUARTO LOTTO DI VENDITA**QUARTO LOTTO DI VENDITA = € 31.195,00**

lotto 3				
N. ordine	Intestatario	Quota di Possesso	Valore Quota	Valore Piena proprietà
1		100%	31.195,00 €	31.195,00 €

VALORE DEL QUINTO LOTTO DI VENDITA**QUINTO LOTTO DI VENDITA = € 37.930,00**

lotto 3				
N. ordine	Intestatario	Quota di Possesso	Valore Quota	Valore Piena proprietà
1		100%	37.930,00 €	37.930,00 €

VALORE DEL SESTO LOTTO DI VENDITA**SESTO LOTTO DI VENDITA = € 24.140,00**

lotto 3				
N. ordine	Intestatario	Quota di Possesso	Valore Quota	Valore Piena proprietà
1		100%	24.140,00 €	24.140,00 €

9.2. Prezzo base d'asta dei lotti di vendita:**LOTTO 1:**

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

Valore dell'intero compendio di stima € 26.750,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero": € 16.750,00

Nello specifico si chiarisce che: il bene oggetto di esecuzione è libero e, nella disponibilità dello stesso esecutato.

LOTTO 2:

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

Valore dell'intero compendio di stima € 29.345,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero ": € 19.345,00

Nello specifico si chiarisce che: il bene oggetto di esecuzione è libero e, nella disponibilità dello stesso esecutato.

LOTTO 3:

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

Valore dell'intero compendio di stima € 31.945,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero ": € 21.945,00

Nello specifico si chiarisce che: il bene oggetto di esecuzione è libero e, nella disponibilità dello stesso esecutato.

LOTTO 4:

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

Valore dell'intero compendio di stima € 31.195,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato " libero ": € 21.195,00

Nello specifico si chiarisce che: il bene oggetto di esecuzione è libero e, nella disponibilità dello stesso esecutato.

LOTTO 5:

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

Valore dell'intero compendio di stima € 37.930,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato " libero ": € 27.930,00

Nello specifico si chiarisce che: il bene oggetto di esecuzione è libero e, nella disponibilità dello stesso esecutato.

LOTTO 6:

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

Valore dell'intero compendio di stima € 24.140,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato " libero ": € 14.140,00

Nello specifico si chiarisce che: il bene oggetto di esecuzione è libero e, nella disponibilità dello stesso esecutato.

9.3

9.3.1 CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

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

C.F.

1) Comune censuario di Cusano Mutri (BN) Foglio 3, Mappale 288, Subalterno 2 cat. A/4, classe 6, Consistenza 3,5 Vani, rendita € 189,80;

Il sub sopra elencato risulta in ditta a:

1);

- **Conformità catastale:**

Per il fabbricato di cui al sub 2 non si dichiara la conformità Catastale:

Si rilevano variazioni interne che incidono sulla rendita e sulla consistenza catastale;

le difformità rilevate, identificano una diversa distribuzione interna, consistente in: demolizione di pareti interne (partizioni che delimitavano le due camere da letto) realizzando un unico ampio locale ;

è stata invertita la ubicazione dei locali cucina e bagno, posizionando il bagno al posto della cucina e viceversa.

l'altezza netta interna rilevata è pari a cm 280 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290.

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

Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.2 "Conformità Catastale" di pagina 25.

- **Conformità urbanistica:**

Per il fabbricato di cui al sub 2 non si dichiara la conformità Urbanistica:

Si rilevano variazioni consistenti in: modifica dei prospetti con variazione dimensionale di alcune finestre, trasformazione di altre in porta e viceversa; la originaria superficie dell'appartamento risulta ampliata occupando parte dell'ingresso condominiale previsto sul grafico progettuale di cui al titolo assentito;

si rileva infine una diversa distribuzione degli spazi interni;

l'altezza netta interna rilevata è pari a cm 280 nel mentre quella assentita è pari a cm 290. Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento in assenza di pavimento.

Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 31 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e/o strutturale OVE POSSIBILE; ove non ricorrono le condizioni di sanabilità si valutano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (Variazione dei prospetti).

- IMPIANTI:

- Il bene di cui al foglio 3 particella 288 sub 2 risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia e funzionanti;
Non sono stati prodotti i certificati di conformità,

- APE:

- foglio 3 mappale 288 sub 2 non risultava dotato di attestato energetico, inoltre gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi per cui non è stato possibile redigere l'APE.

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.

- LOTTO DI VENDITA:

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

9.3.2 CONCLUSIONI SECONDO LOTTO DI VENDITA:

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

C.F.

**1) Comune censuario di Cusano Mutri (BN) Foglio 3, Mappale 288, Subalterno 3
cat. A/4, classe 6, Consistenza 3,5 Vani, rendita € 189,80;**

Il sub sopra elencato risulta in ditta a:

1);

- **Conformità catastale:**

Per il fabbricato di cui al sub 3 non si dichiara la conformità Catastale:

Si rilevano lievi variazioni interne che non incidono ne sulla rendita e ne sulla consistenza catastale;

le variazioni rilevate consistono nella traslazione di un vano porta, oltre la mancata rappresentazione di n. 2 pilastri o cavedi.

l'altezza netta interna rilevata è pari a cm 274 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290.

Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale, per esatta rappresentazione grafica.

Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.2 "Conformità Catastale" di pagina 26.

- **Conformità urbanistica:**

Per il fabbricato di cui al sub 3 non si dichiara la conformità Urbanistica:

Si rileva diversa distribuzione degli ambienti interni.

L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 274 nel mentre quella assentita è pari a cm 290. Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento in assenza di pavimento.

Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 31 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione con SCIA in Sanatoria.

- IMPIANTI:

- Il bene di cui al foglio 3 particella 288 sub 3 risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico), realizzati sottotraccia e funzionanti;
Si precisa che per quanto all'impianto di riscaldamento, gli elementi radianti e la caldaia risultano rimossi.
Non sono stati prodotti i certificati di conformità;

- APE:

- foglio 3 mappale 288 sub 3 non risultava dotato di attestato energetico;
- Il sottoscritto ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.
La porzione immobiliare risulta in classe "F".

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato

- LOTTO DI VENDITA:

- ai fini della vendita è stato formato un lotto di Vendita identificato con il "**LOTTO 2**"

9.3.3 CONCLUSIONI TERZO LOTTO DI VENDITA:

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

C.F.

**1) Comune censuario di Cusano Mutri (BN) Foglio 3, Mappale 288, Subalterno 4
cat. A/4, classe 6, Consistenza 3,5 Vani, rendita € 189,80;**

Il sub sopra elencato risulta in ditta a:

1);

- **Conformità catastale:**

Per il fabbricato di cui al sub 4 non si dichiara la conformità Catastale:

Si rilevano lievi variazioni interne che non incidono ne sulla rendita e ne sulla consistenza catastale;

le difformità consistono nella realizzazione di una contro parete in cartongesso.

L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 274 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290.

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

Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.2 "Conformità Catastale" di pagina 27.

- **Conformità urbanistica:**

Per il fabbricato di cui al sub 4 non si dichiara la conformità Urbanistica:

Si rileva la diversa distribuzione degli ambienti interni.

L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 274 nel mentre quella assentita è pari a cm 290.

Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento in assenza di pavimento.

Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 31 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione con SCIA in Sanatoria.

- IMPIANTI:

- Il bene di cui al foglio 3 particella 288 sub 4 risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico), realizzati sottotraccia e funzionanti;
Si precisa che per quanto all'impianto di riscaldamento, gli elementi radianti e la caldaia risultano rimossi.
Non sono stati prodotti i certificati di conformità;

- APE:

- foglio 3 mappale 288 sub 3 non risultava dotato di attestato energetico;
Il sottoscritto ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.
La porzione immobiliare risulta in classe "F".

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato

- LOTTO DI VENDITA:

- ai fini della vendita è stato formato un lotto di Vendita identificato con il "**LOTTO 3**"

9.3.4 CONCLUSIONI QUARTO LOTTO DI VENDITA:

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

C.F.

1) Comune censuario di Cusano Mutri (BN) Foglio 3, Mappale 288, Subalterno 5 cat. A/4, classe 6, Consistenza 3,5 Vani, rendita € 189,80;

Il sub sopra elencato risulta in ditta a:

1);

- **Conformità catastale:**

Per il fabbricato di cui al sub 5 non si dichiara la conformità Catastale:

Si rilevano lievi variazioni interne che non incidono ne sulla rendita e ne sulla consistenza catastale;

le difformità consistono nella traslazione di un vano finestra e la mancata rappresentazione di n. 2 pilastri o cavedi.

l'altezza netta interna rilevata è pari a cm 277 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290.

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

Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.2 "Conformità Catastale" di pagina 28.

- **Conformità urbanistica:**

Per il fabbricato di cui al sub 5 non si dichiara la conformità Urbanistica:

Si rileva diversa distribuzione degli ambienti interni.

L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 277 nel mentre quella assentita è pari a cm 290. Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento in assenza di pavimento.

Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 31 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione con SCIA in Sanatoria.

- IMPIANTI:

- Il bene di cui al foglio 3 particella 288 sub 5 risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico), realizzati sottotraccia e funzionanti;
Si precisa che per quanto all'impianto di riscaldamento, gli elementi radianti e la caldaia risultano rimossi.
Non sono stati prodotti i certificati di conformità;

- APE:

- foglio 3 mappale 288 sub 5 non risultava dotato di attestato energetico;
Il sottoscritto ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.
La porzione immobiliare risulta in classe "F".

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato

- LOTTO DI VENDITA:

- ai fini della vendita è stato formato un lotto di Vendita identificato con il "**LOTTO 4**"

9.3.5 CONCLUSIONI QUINTO LOTTO DI VENDITA:

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

C.F.

1) Comune censuario di Cusano Mutri (BN) Foglio 3, Mappale 288, Subalterno 6 cat. A/4, classe 6, Consistenza 4 Vani, rendita € 216,91;

Il sub sopra elencato risulta in ditta a:

1);

- Conformità catastale:

Si rileva una sostanziale conformità catastale

L'unica lieve variazione, che non incide in alcun modo sulla conformità catastale è relativo all'altezza netta interna rilevata che è pari a cm 278 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290.

Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale, per esatta rappresentazione grafica.

Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.2 "Conformità Catastale" di pagina 29.

- Conformità urbanistica:

Per il fabbricato di cui al sub 6 non si dichiara la conformità Urbanistica:

Si rileva diversa distribuzione degli ambienti interni.

L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 278 nel mentre quella assentita è pari a cm 290. Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento in assenza di pavimento.

Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 31 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione con SCIA in Sanatoria.

- IMPIANTI:

- Il bene di cui al foglio 3 particella 288 sub 6 risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico), realizzati sottotraccia e funzionanti;
Si precisa che per quanto all'impianto di riscaldamento, gli elementi radianti e la caldaia risultano rimossi.
Non sono stati prodotti i certificati di conformità;

- APE:

- foglio 3 mappale 288 sub 6 non risultava dotato di attestato energetico;
Il sottoscritto ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.
La porzione immobiliare risulta in classe "F".

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato

- LOTTO DI VENDITA:

- ai fini della vendita è stato formato un lotto di Vendita identificato con il "**LOTTO 5**"

9.3.6 CONCLUSIONI SESTO LOTTO DI VENDITA:

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

C.F.

1) Comune censuario di Cusano Mutri (BN) Foglio 3, Mappale 288, Subalterno 7 cat. A/4, classe 6, Consistenza 2,5 Vani, rendita € 135,57;

Il sub sopra elencato risulta in ditta a:

1);

- **Conformità catastale:**

Per il fabbricato di cui al sub 7 non si dichiara la conformità Catastale:

Si rilevano lievi variazioni interne che non incidono ne sulla rendita e ne sulla consistenza catastale;

le difformità consistono nella rimozione di due piccole porzioni di pareti e l'errata rappresentazione del pilastro in bagno.

l'altezza netta interna rilevata è pari a cm 272 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290.

Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale, per esatta rappresentazione grafica.

Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.2 "Conformità Catastale" di pagina 30.

- **Conformità urbanistica:**

Per il fabbricato di cui al sub 7 non si dichiara la conformità Urbanistica:

Si rileva la diversa distribuzione degli ambienti interni.

L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 272 nel mentre quella assentita è pari a cm 290. Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento in assenza di pavimento.

Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 31 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione con SCIA in Sanatoria.

- IMPIANTI:

- Il bene di cui al foglio 3 particella 288 sub 7 risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia e funzionanti;

Si precisa che per quanto all'impianto di riscaldamento, la caldaia risulta manomessa e non funzionante.

Non sono stati prodotti i certificati di conformità,

- APE:

- foglio 3 mappale 288 sub 7 non risultava dotato di attestato energetico;

Il sottoscritto ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

La porzione immobiliare risulta in classe "F".

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato

- LOTTO DI VENDITA:

- ai fini della vendita è stato formato un lotto di Vendita identificato con il "**LOTTO 6**"

10.1 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

<u>LOTTO N° 1</u>			
<u>PREZZO BASE D'ASTA € 26.750,00</u>			
Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano terra int. 1, di 2 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 2 del foglio 3.			
UBICAZIONE:	Comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128.		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: Comune censuario di Cusano Mutri (BN) Foglio 3, Mappale 288, Subalterno 2 cat. A/4, classe 6, Consistenza 3,5 Vani, rendita € 189,80;		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione 1)	Quota di possesso Proprietà per 1000/1000	Valore quota € € 26.750,00
TIPOLOGIA BENI:	Porzione abitativa posta al piano terra int. 1	SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq 66,50
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima è indenticato in un appartamento ubicato al piano terra, interno 1, di complessivi due vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sito nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva;</p> <p>All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica alla località Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali;</p> <p>L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra;</p> <p>I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa.</p> <p>La copertura dell'edificio che ospita l'unità è del tipo a padiglione.</p>		
Titoli Edilizi:	<p>La porzione abitativa si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, bagno e camera da letto.</p> <p>Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autorizzazione Edilizia n.1056 del 01/07/1974 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN); • Concessione Edilizia n. 139 del 28/11/1991 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN); • Concessione Edilizia in Sanatoria n. 230 del 27/01/1997 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN) • Richiesta del Certificato di Agibilità presentata al Comune di Cusano Mutri (BN) il 19/03/2004 prof. N. 2637. 		

<p>Conformità catastale:</p>	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></p> <p>Si rileva diversa distribuzione interna, consistente in: demolizione di pareti interne (partizioni che delimitavano le due camere da letto) realizzando un unico ampio locale ;</p> <p>è stata invertita la ubicazione dei locali cucina e bagno, posizionando il bagno al posto della cucina e viceversa.</p> <p>l'altezza netta interna rilevata è pari a cm 280 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290.</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico nei casi in cui si ipotizza il ripristino, trattato nel paragrafo a seguire), si valutano i costi di regolarizzazione catastale per l'aggiornamento con pratica DOCFA.</p>
<p>Conformità urbanistica:</p>	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA:</u></p> <p>Si rilevano variazioni consistenti in: modifica dei prospetti con variazione dimensionale di alcune finestre, trasformazione di altre in porta e viceversa; la originaria superficie dell'appartamento risulta ampliata occupando parte dell'ingresso condominiale previsto sul grafico progettuale di cui al titolo assentito; si rileva infine una diversa distribuzione degli spazi interni;</p> <p>L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 280 nel mentre quella assentita è pari a cm 290. Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento in assenza di pavimento.</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 31 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e/o strutturale OVE POSSIBILE; ove non ricorrono le condizioni di sanabilità si valutano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (variazione dei prospetti).</p>
<p>Classe Energetica:</p>	<p>Data le difformità Catastali, L'APE per lo specifico lotto di Vendita non è stato;</p>
<p>Confini del lotto:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nord: <i>corte, androne e vano scala condominiale ;</i> • Ovest: <i>androne, vano scala condominiale e terrapieno ;</i> • Sud: <i>corte comune ;</i> • Est: <i>corte comune ;</i>
<p>Possesso:</p>	<p>Gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato</p>

LOTTO N° 2**PREZZO BASE D'ASTA € 29.345,00**

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano primo int. 2, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 3 del foglio 3.

UBICAZIONE:	Comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128.		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: Comune censuario di Cusano Mutri (BN) Foglio 3, Mappale 288, Subalterno 3 cat. A/4, classe 6, Consistenza 3,5 Vani, rendita € 189,80;		
DIRITTO REALE TITOLARITA' - QUOTE	Intestazione 1)	Quota di possesso Proprietà per 1000/1000	Valore quota € € 29.345,00
TIPOLOGIA BENI:	Porzione abitativa posta al piano primo int. 2	SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq 68,29
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima è indentificato in un appartamento posto al piano primo, interno 2, di tre vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sito nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva, 128;</p> <p>All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica alla località Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali;</p> <p>L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra;</p> <p>I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa.</p> <p>La copertura dell'edificio che ospita l'unità è del tipo a padiglione.</p>		
Titoli Edilizi:	<p>La porzione abitativa si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e due balconi.</p> <p>Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autorizzazione Edilizia n.1056 del 01/07/1974 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN); • Concessione Edilizia n. 139 del 28/11/1991 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN); • Concessione Edilizia in Sanatoria n. 230 del 27/01/1997 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN) • Richiesta del Certificato di Agibilità presentata al Comune di Cusano Mutri (BN) il 19/03/2004 prof. N. 2637. 		

<p>Conformità catastale:</p>	<p><u>SI RILEVANO LIEVI VARIAZIONI INTERNE CHE NON INCIDONO NE' SULLA RENDITA E NE' SULLA CONSISTENZA E CATEGORIA CATASTALE:</u></p> <p>le difformità consistono nello spostamento di un vano porta, oltre la mancata rappresentazione di n. 2 pilastri.</p> <p>L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 274 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290. Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, si valutano i costi di regolarizzazione catastale per l'aggiornamento con pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica.</p>
<p>Conformità urbanistica:</p>	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA:</u></p> <p>Si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni. L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 274 nel mentre quella assentita è pari a cm 290. Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento in assenza di pavimento</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 31 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e\o strutturale OVE POSSIBILE; ove non ricorrono le condizioni di sanabilità si valutano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (variazione dei prospetti).</p>
<p>Classe Energetica:</p>	<p>La porzione immobiliare di cui al presente Lotto di vendita risulta in Classe "F"</p>
<p>Confini del lotto:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nord: <i>proiezione su corte comune;</i> • Est: <i>vano scala, pianerottolo condominiale, proiezione su corte comune e altra ui (sub 4);</i> • Sud: <i>vano scala, pianerottolo condominiale e altra ui (sub 4);</i> • Ovest: <i>proiezione su corte comune;</i>
<p>Possesso:</p>	<p>Gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato</p>

LOTTO N° 3**PREZZO BASE D'ASTA € 31.945.00**

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano primo int. 3, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 4 del foglio 3.

UBICAZIONE:	Comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128.		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: Comune censuario di Cusano Mutri (BN) Foglio 3, Mappale 288, Subalterno 4 cat. A/4, classe 6, Consistenza 3,5 Vani, rendita € 189,80;		
DIRITTO REALE TITOLARITA' -QUOTE	Intestazione 1)	Quota di possesso Proprietà per 1000/1000	Valore quota € € 31.945,00
TIPOLOGIA BENI:	Porzione abitativa posta al piano primo int. 3	SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq 73,49
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima è indenticato in un appartamento al piano primo, interno 3, di due vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sito nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva, 128;</p> <p>All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica alla località Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali;</p> <p>L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra;</p> <p>I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa.</p> <p>La copertura dell'edificio che ospita l'unità è del tipo a padiglione.</p>		
Titoli Edilizi:	<p>La porzione abitativa si compone di: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e balcone.</p> <p>Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autorizzazione Edilizia n.1056 del 01/07/1974 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN); • Concessione Edilizia n. 139 del 28/11/1991 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN); • Concessione Edilizia in Sanatoria n. 230 del 27/01/1997 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN) • Richiesta del Certificato di Agibilità presentata al Comune di Cusano Mutri (BN) il 19/03/2004 prot. N. 2637. 		

Conformità catastale:	<p><u>SI RILEVANO LIEVI VARIAZIONI INTERNE CHE NON INCIDONO NE' SULLA RENDITA E NE' SULLA CONSISTENZA E CATEGORIA CATASTALE:</u></p> <p>le difformità consistono nella realizzazione di una contro parete in cartongesso .</p> <p>L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 274 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290. Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico nei casi in cui si ipotizza il ripristino, trattato nel paragrafo a seguire), si valutano i costi di regolarizzazione catastale per l'aggiornamento con pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica.</p>
Conformità urbanistica:	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA:</u></p> <p>Si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni.</p> <p>L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 274 nel mentre quella assentita è pari a cm 290. Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento in assenza di pavimento.</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 31 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e\o strutturale OVE POSSIBILE; ove non ricorrono le condizioni di sanabilità si valutano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (variazione dei prospetti).</p>
Classe Energetica:	<p>La porzione immobiliare di cui al presente Lotto di vendita risulta in Classe "F"</p>
Confini del lotto:	<ul style="list-style-type: none"> • Nord: vano scala, pianerottolo condominiale, proiezione su corte comune e altra ui (sub 3); • Est: proiezione su corte comune; • Sud: proiezione su corte comune; • OvEst: vano scala, pianerottolo condominiale, proiezione su corte comune e altra ui (sub 3);
Possesso:	<p>Gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato</p>

LOTTO N° 4**PREZZO BASE D'ASTA € 31.195,00**

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano secondo int. 4, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 5 del foglio 3.

UBICAZIONE:	Comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128.		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: Comune censuario di Cusano Mutri (BN) Foglio 3, Mappale 288, Subalterno 5 cat. A/4, classe 6, Consistenza 3,5 Vani, rendita € 189,80;		
DIRITTO REALE TITOLARITA' - QUOTE	Intestazione 1)	Quota di possesso Proprietà per 1000/1000	Valore quota € € 31.195,00
TIPOLOGIA BENI:	Porzione abitativa posta al piano secondo int. 4	SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq 70,99
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima è indenticato in un appartamento posto al piano secondo, interno 4, di due vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sito nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva, 128;</p> <p>All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica alla località Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali;</p> <p>L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra;</p> <p>I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa.</p> <p>La copertura dell'edificio che ospita l'unità è del tipo a padiglione.</p>		
Titoli Edilizi:	<p>La porzione abitativa si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e tre balconi.</p> <p>Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autorizzazione Edilizia n.1056 del 01/07/1974 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN); • Concessione Edilizia n. 139 del 28/11/1991 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN); • Concessione Edilizia in Sanatoria n. 230 del 27/01/1997 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN) • Richiesta del Certificato di Agibilità presentata al Comune di Cusano Mutri (BN) il 19/03/2004 prot. N. 2637. <p><u>SI RILEVANO LIEVI VARIAZIONI INTERNE CHE NON INCIDONO NE' SULLA RENDITA E NE' SULLA</u></p>		

<p>Conformità catastale:</p>	<p><u>CONSISTENZA E CATEGORIA CATASTALE:</u></p> <p>Le difformità consistono nello spostamento di un vano finestra e la mancata rappresentazione di n. 2 pilastri.</p> <p>L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 277 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290. Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico nei casi in cui si ipotizza il ripristino, trattato nel paragrafo a seguire), si valutano i costi di regolarizzazione catastale per l'aggiornamento con pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica.</p>
<p>Conformità urbanistica:</p>	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA:</u></p> <p>Si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni.</p> <p>L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 277 nel mentre quella assentita è pari a cm 290. Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento in assenza di pavimento.</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 31 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e/o strutturale OVE POSSIBILE; ove non ricorrono le condizioni di sanabilità si valutano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (variazione dei prospetti).</p>
<p>Classe Energetica:</p>	<p>La porzione immobiliare di cui al presente Lotto di vendita risulta in Classe "F"</p>
<p>Confini del lotto:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nord: <i>proiezione su corte comune;</i> • Est: <i>vano scala, pianerottolo condominiale, proiezione su corte comune e altra ui (sub. 6);</i> • Sud: <i>vano scala, pianerottolo condominiale e altra ui (sub 6);</i> • Ovest: <i>vano scala, pianerottolo condominiale, proiezione su corte comune e altra ui (sub 6);</i>
<p>Possesso:</p>	<p>Gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato</p>

LOTTO N° 5**PREZZO BASE D'ASTA € 37.930.00**

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano secondo int. 5, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 6 del foglio 3.

UBICAZIONE:	Comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128.		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: Comune censuario di Cusano Mutri (BN) Foglio 3, Mappale 288, Subalterno 6 cat. A/4, classe 6, Consistenza 4 Vani, rendita € 216,91;		
DIRITTO REALE TITOLARITA' - QUOTE	Intestazione 1)	Quota di possesso Proprietà per 1000/1000	Valore quota € € 37.930,00
TIPOLOGIA BENI:	Porzione abitativa posta al piano secondo int. 5	SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq 84,46
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima è indentificato in un appartamento posto al piano secondo, interno 5, di due vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sito nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva, 128;</p> <p>All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica alla località Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali;</p> <p>L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra;</p> <p>I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa.</p> <p>La copertura dell'edificio che ospita l'unità è del tipo a padiglione.</p>		
Titoli Edilizi:	<p>La porzione abitativa si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e due balconi.</p> <p>Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autorizzazione Edilizia n.1056 del 01/07/1974 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN); • Concessione Edilizia n. 139 del 28/11/1991 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN); • Concessione Edilizia in Sanatoria n. 230 del 27/01/1997 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri(BN) • Richiesta del Certificato di Agibilità presentata al Comune di Cusano Mutri (BN) il 19/03/2004 prot. N. 2637. 		

Conformità catastale:	<p><u>SI RILEVA UNA SOSTANZIALE CONFORMITA' DELLO STATO DEI LUOGHI</u></p> <p>L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 278 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290. Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico nei casi in cui si ipotizza il ripristino, trattato nel paragrafo a seguire), si valutano i costi di regolarizzazione catastale per l'aggiornamento con pratica DOCFA, per esatta rappresentazione grafica.</p>
Conformità urbanistica:	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA:</u></p> <p>Si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni.</p> <p>L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 278 nel mentre quella assentita è pari a cm 290. Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento in assenza di pavimento.</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 31 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e/o strutturale OVE POSSIBILE; ove non ricorrono le condizioni di sanabilità si valutano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (variazione dei prospetti).</p>
Classe Energetica:	<p>La porzione immobiliare di cui al presente Lotto di vendita risulta in Classe "F"</p>
Confini del lotto:	<ul style="list-style-type: none"> • Nord: vano scala, pianerottolo condominiale e altra ui (sub 5); • Est: vano scala, pianerottolo condominiale, proiezione su corte comune e altra ui (sub. 5); • Sud: proiezione su corte comune; • Ovest: proiezione su corte comune e altra ui (sub 5);
Possesso:	<p>Gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato</p>

LOTTO N° 6**PREZZO BASE D'ASTA € 24.140.00**

Piena proprietà della porzione abitativa posta al piano secondo int. 6, di 2 vani ed accessori, ubicata nel comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128; catastalmente censita al C.F. con la p.lla 288 sub. 7 del foglio 3.

UBICAZIONE:	Comune di Cusano Mutri (BN) alla c.da Bocca della Selva, n. 128.		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: Comune censuario di Cusano Mutri (BN) Foglio 3, Mappale 288, Subalterno 7 cat. A/4, classe 6, Consistenza 2,5 Vani, rendita € 135,57;		
DIRITTO REALE TITOLARITA' - QUOTE	Intestazione 1)	Quota di possesso Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Valore quota € € 24.140,00
TIPOLOGIA BENI:	Porzione abitativa posta al piano terzo int. 6	SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq 56,88
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima è indentificato in un appartamento posto al piano terzo, interno 6, di due vani ed accessori, catastalmente censito in categoria A/4, sita nel comune di Cusano Mutri (BN) contrada Bocca della Selva, 128;</p> <p>All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di contrada Bocca della Selva, al civico 128 ed attraverso le parti condominiali;</p> <p>L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare si eleva su cinque livelli fuori terra;</p> <p>I vari livelli sono collegati a mezzo di scala condominiale in c.a. del tipo a doppia rampa.</p> <p>La copertura dell'edificio che ospita l'unità è del tipo a padiglione.</p> <p>La porzione abitativa si compone di: ingresso-soggiorno-cucina, bagno, camera da letto e balcone.</p>		
Titoli Edilizi:	<p>Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autorizzazione Edilizia n.1056 del 01/07/1974 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN); • Concessione Edilizia n. 139 del 28/11/1991 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN); • Concessione Edilizia in Sanatoria n. 230 del 27/01/1997 rilasciata dal Comune di Cusano Mutri (BN) • Richiesta del Certificato di Agibilità presentata al Comune di Cusano Mutri (BN) il 19/03/2004 prot. N. 2637. 		

Conformità catastale:	<p><u>SI RILEVANO LIEVI VARIAZIONI INTERNE CHE NON INCIDONO NE' SULLA RENDITA E NE' SULLA CONSISTENZA E CATEGORIA CATASTALE:</u></p> <p>le difformità consistono nell'abbattimento di un tramezzo, l'errata rappresentazione del pilastro in bagno e la mancata rappresentazione del camino.</p> <p>L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 272 nel mentre quella riportata in planimetria è pari a cm 290. Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico nei casi in cui si ipotizza il ripristino, trattato nel paragrafo a seguire), si valutano i costi di regolarizzazione catastale per l'aggiornamento con pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica.</p>
Conformità urbanistica:	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA:</u></p> <p>Si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni.</p> <p>L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 272 nel mentre quella assentita è pari a cm 290. Tale minore altezza non costituisce abuso e la si considera comunque nella tolleranza in quanto le quote indicate sono state valutate al rustico ovvero con solai nudi privi di pavimentazione e relativi massetti di sottopavimento in assenza di pavimento.</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 31 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e/o strutturale OVE POSSIBILE; ove non ricorrono le condizioni di sanabilità si valutano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (variazione dei prospetti).</p>
Classe Energetica:	<p>La porzione immobiliare di cui al presente Lotto di vendita risulta in Classe "F"</p>
Confini del lotto:	<ul style="list-style-type: none"> • Nord: <i>proiezione su corte comune;</i> • Est: <i>vano scala, pianerottolo condominiale e altra ui (sub.9);</i> • Sud: <i>vano scala, pianerottolo condominiale e altre ui (sub.9 e sub 8);</i> • Ovest: <i>proiezione su corte comune;</i>
Possesso:	<p>Gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato</p>

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

A completamento della presente, si indicano, riportati in due distinti fascicoli separato, i seguenti elaborati:

- Allegato n. 1: Titolarità
- Allegato n. 2: Catasto;
- Allegato n. 3: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n. 4: Rilievo Fotografico;
- Allegato n. 5: Rilievo dei Luoghi;
- Allegato n. 6: Urbanistica;
- Allegato n. 7: Indagini Mercato;

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

Data generazione:

14/04/2023

L'Esperto alla stima

Ing. Carmine G. Iadevaia

