

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

Contro:

N° Gen. Rep. **62/2023**

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

06/03/2024

Giudice delle
esecuzioni:

Dott.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di quattro vani oltre accessori, ubicata al primo piano di un edificio condominiale, in agro del Comune di San Leucio del Sannio alla Strada Provinciale Ciardelli, n. 106, Catastalmente censita al fg. [REDACTED] 8 (Catasto Fabbricati).

Esperto alla stima

Ing. Carmine G. Iadevaia

REV-IT/IsiVI/2021/16 UNI 11558:2014 - UNI PdR 19-6 (cert. n. 20F100031PU2)

Codice fiscale:

DVICMN73P10B963K

Studio in:

Via S. Pietro 8 - Durazzano

Studio in:

Via S. Pietro 8 - Durazzano

Telefono:

0823 719914 - cell. 392-9050687

Fax:

0823 719006

Email:

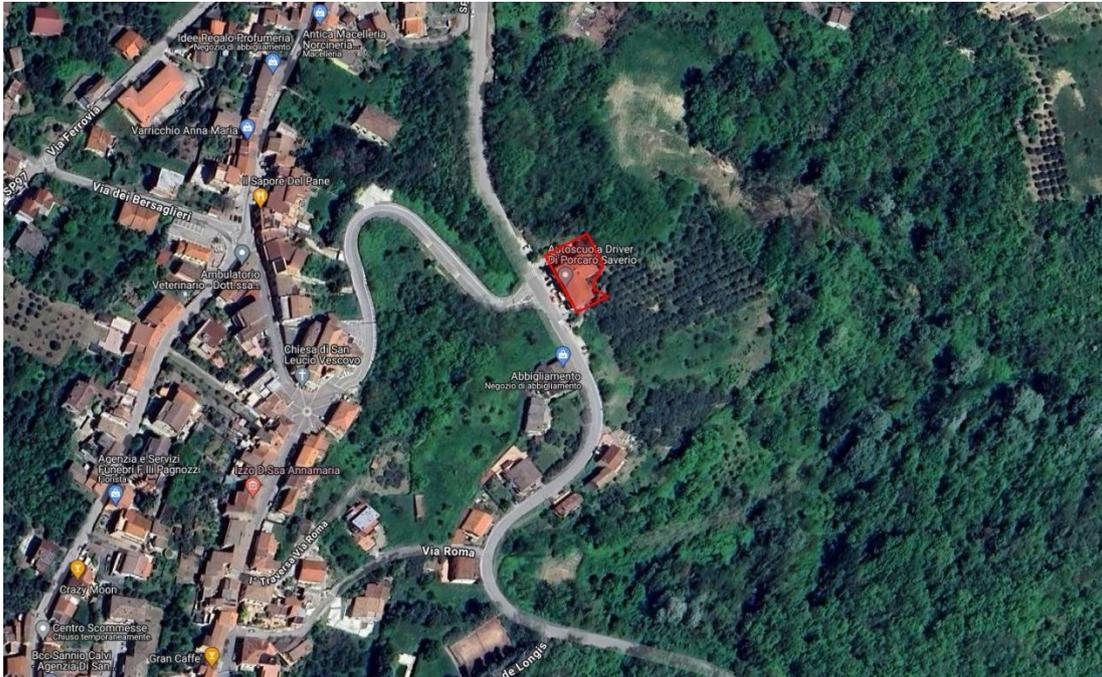
carmine_iadevaia@yahoo.com

Pec:

carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it

Beni in San Leucio del Sannio (Benevento) alla Strada Provinciale Ciardelli, 106.

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di quattro vani oltre accessori, ubicata al primo piano di un edificio condominiale, in agro del Comune di San Leucio del Sannio alla Strada Provinciale Ciardelli, n. 106, Catastalmente censita al fg. [REDACTED] (Catasto Fabbricati).



Di seguito il **corpo di fabbrica** identificante il bene oggetto di esecuzione:

A. Comune censuario di San Leucio del Sannio (BN)

C.F.

Foglio : [REDACTED]

Mappale : [REDACTED]

Sub. : [REDACTED]

Zona Cens. :-

cat. : A/2

Classe : 4

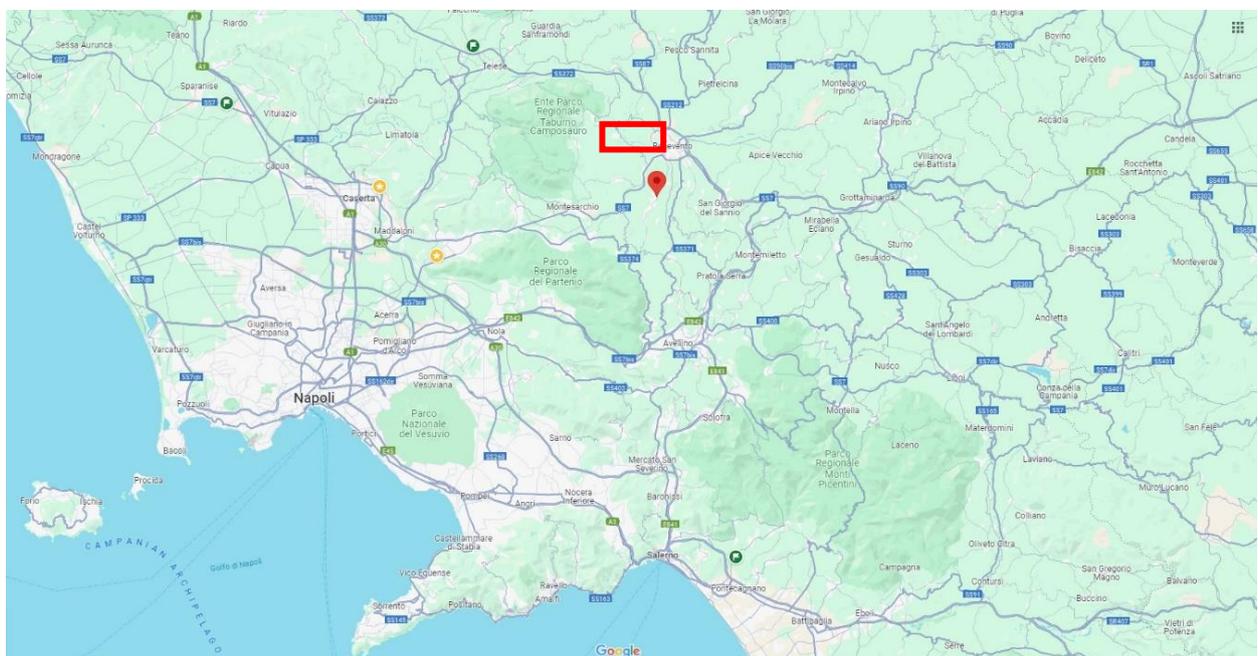
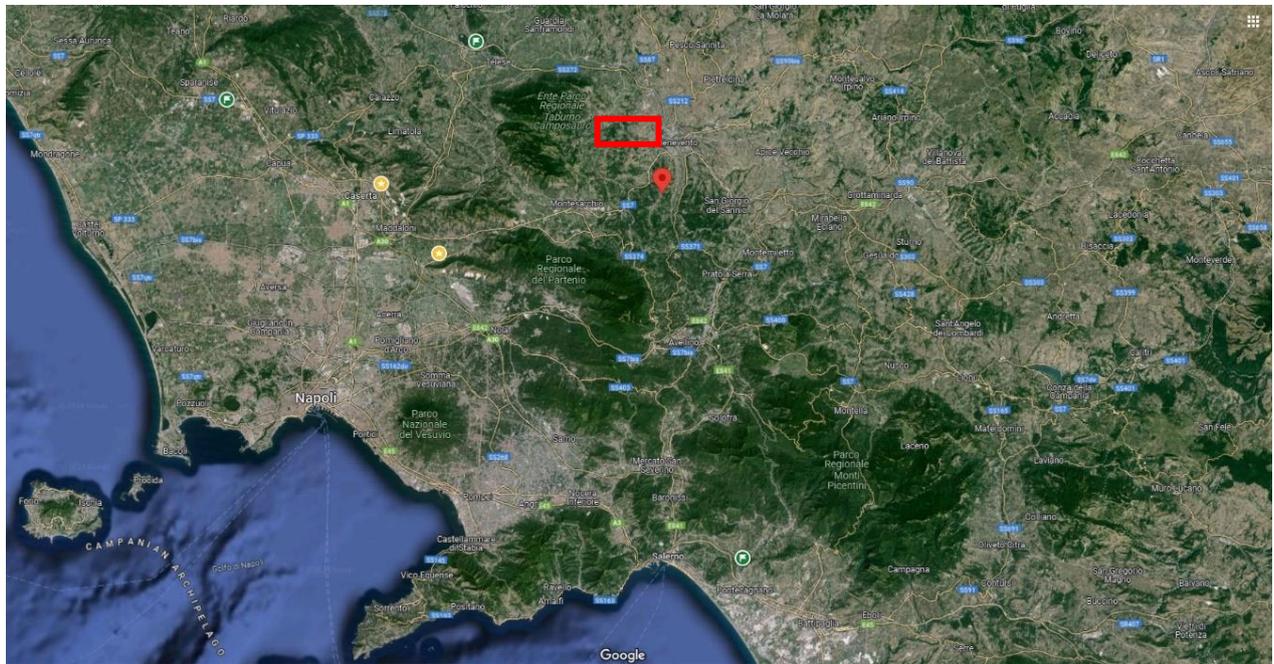
Consistenza: 7 VANI

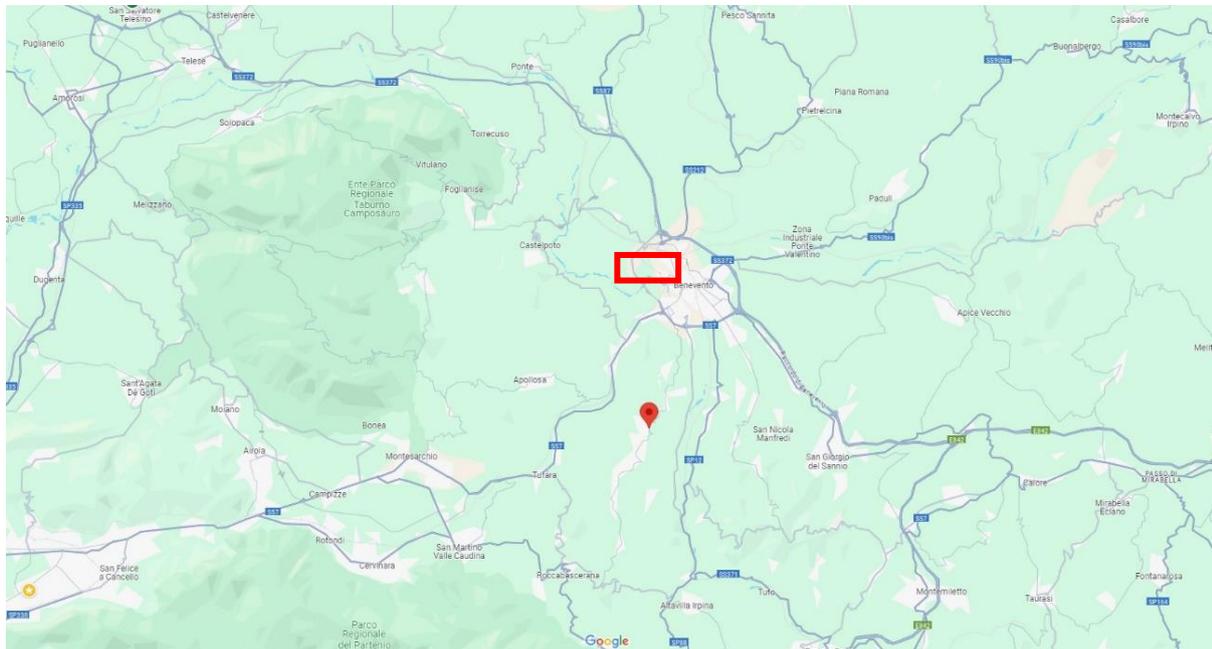
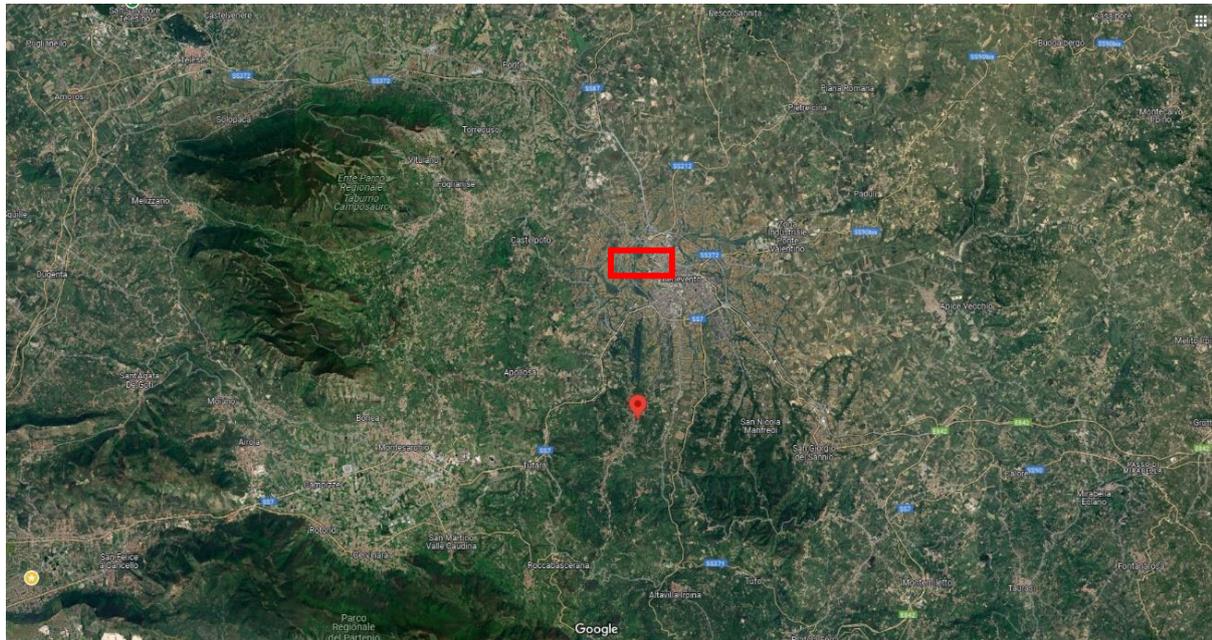
Rendita € : 542,28

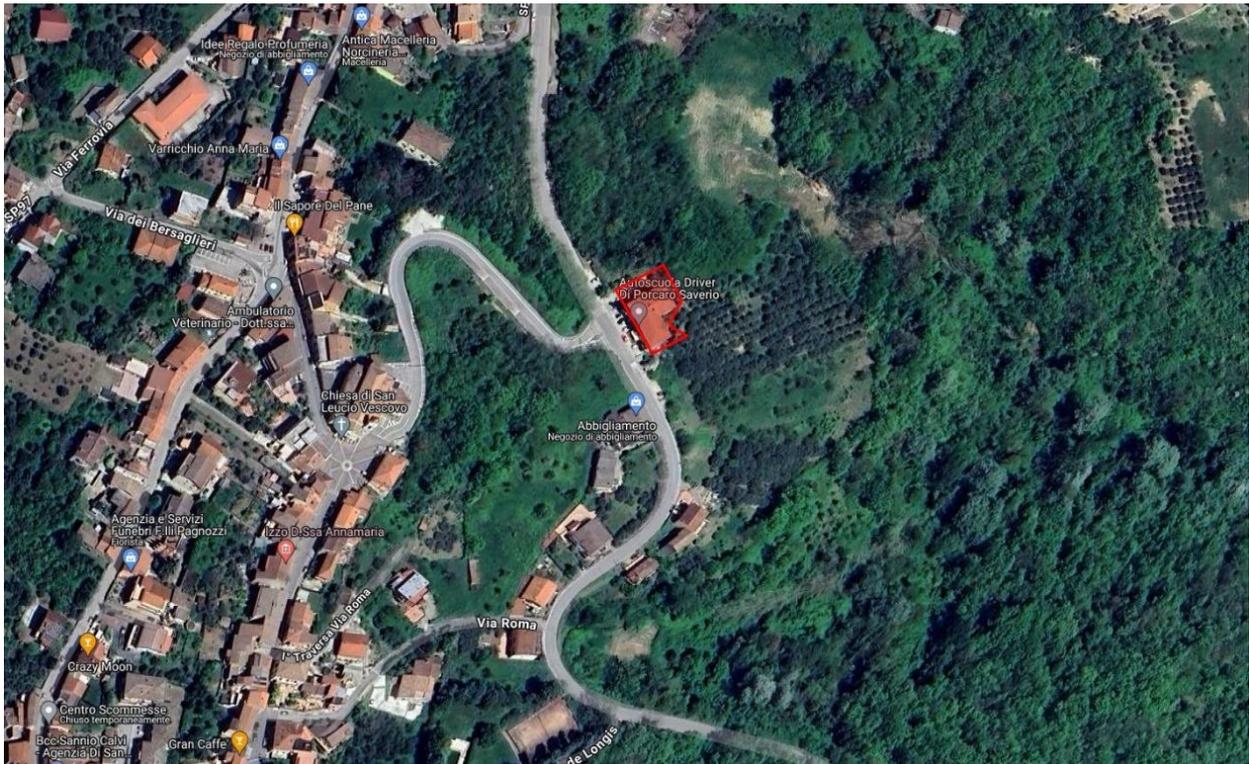
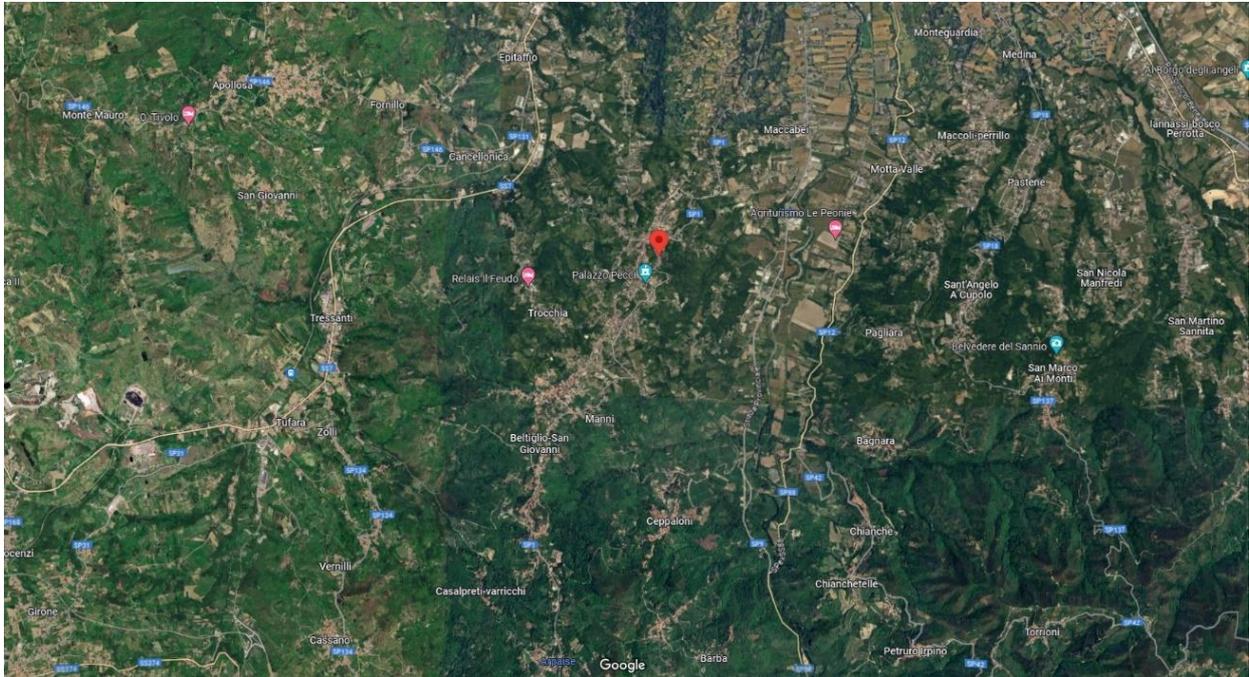
L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

41°04'28"N 14°45'35"E

A seguire si riportano le tavole di inquadramento territoriale dell'area partendo da quello regionale prima regionale e rispetto al capoluogo ed al centro cittadino poi :







Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione dei beni è stata ipotizzata la formazione di un unico lotto:

- **Corpo "A"** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio [REDACTED] cat. A/2 Classe 6
Rendita € 3266,07;

Lotto1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di quattro vani oltre accessori, ubicata al primo piano di un edificio condominiale, in agro del Comune di San Leucio del Sannio alla Strada Provinciale Ciardelli, n. 106, Catastalmente censita al fg. [REDACTED] (Catasto Fabbricati).

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano primo di un fabbricato condominiale di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato.

L'unità cui si accede dalla strada pubblica di via provinciale Ciardelli, al civico 106 ed attraverso le parti condominiali, ha ingresso posto frontalmente per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, si compone di: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, disimpegno-corridoio, due bagni, tre camere da letto e quattro balconi.

L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare, è realizzato con struttura portante in c.a. in opera, con solai in laterocemento. La copertura, sempre in laterocemento è del tipo a padiglione, con sovrastante manto di tegole.

Le Chiusure sono realizzate in laterizio forato, rifinite con intonaco e sovrastante finitura a tinteggiatura per il solo piano terra del prospetto principale, la restante parte risulta rifinita con solo intonaco civile.

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura lavabile.



Particolare facciata del fabbricato anteriore e strada di accesso

Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio, con persiane sempre in alluminio.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo.

L'appartamento è dotato di impianto aria condizionata con elementi del tipo a split.

Per gli impianti non sono state fornite le relative certificazioni di conformità.

L'unità non risulta dotata di certificato di agibilità.

- L'unità di cui al Corpo "A" censita al C.F. Foglio [redacted] cat. A/2 Rendita € 542,28;

risulta catastalmente in ditta a:

1 [redacted]
 Proprietà per la quota di 1/1 – bene personale.

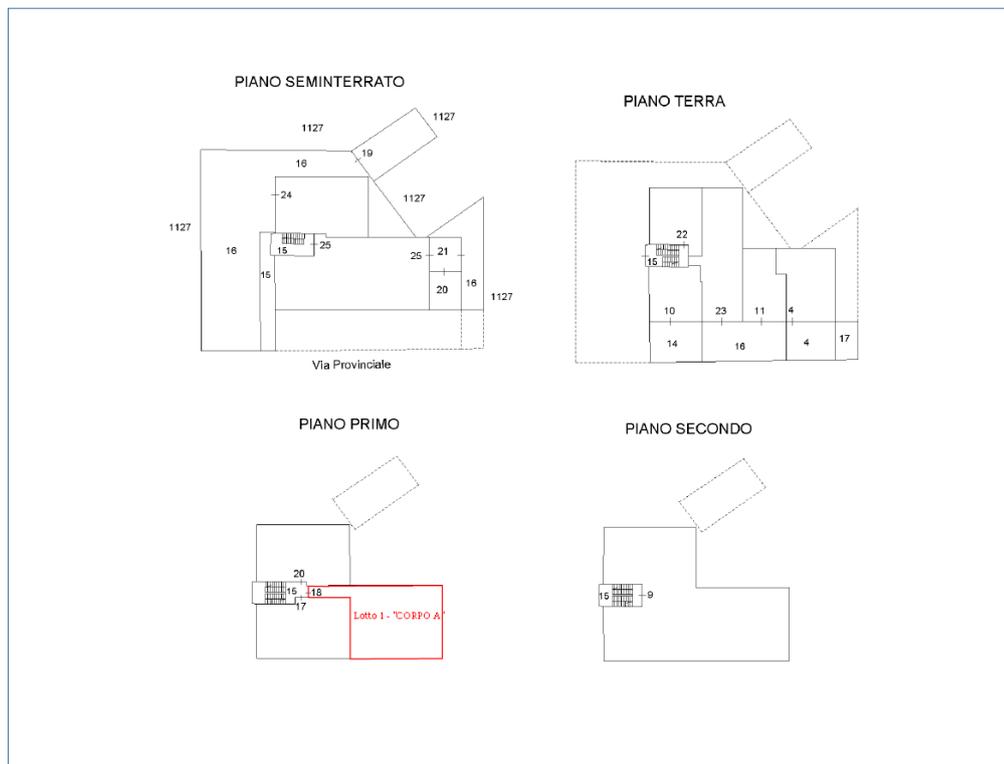
Confini del Corpo "A":

nord: vano scala condominiale (sub 15) e altra U.I., sub. 17 ;

est: altra U.I., sub. 20 – proiezione su sub 24, sub 16 e mappale 1127;

sud: proiezione su sub 20 e sub 21;

ovest: proiezione su sub 16 e sub 4 di distacco con la strada Provinciale.



2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :

Fabbricato fg. [REDACTED]

2.1 Caratteristiche zona:

Area urbanistica: Zona Semicentrale, di tipo residenziale, posta a nord del centro cittadino da cui dista c.ca 1,0 Km, raggiungibile sia con mezzi pubblici che propri. Il Traffico risulta essere limitato.

L'area si presenta completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificato composto per lo più da edifici indipendenti e piccoli condomini, di non oltre tre\quattro livelli fuori terra; la destinazione prevalente è quella residenziale.

Nelle porzioni condominiali e\o plurifamiliari, spesso ai piani terra degli edifici sono presenti locali adibiti ad attività commerciali.

Buona dotazione di parcheggi

Importanti centri limitrofi: Benevento Km. 9,5 – Avellino a km 27,7

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: L'area in cui il fabbricato insiste è di tipo civile caratterizzata da un edificato composto per lo più da abitazioni in linea e piccoli condomini.

Attrazioni paesaggistiche: Stretto di Barba.

Attrazioni storiche: Castello di Ceppaloni, Palazzo Pecci.

Principali collegamenti pubblici: Autobus-Stazione Ferroviaria

La stazione ferroviaria di Benevento è situata a c.ca Km 13

Lo svincolo autostradale Benevento della E842 è posto a 21,3 Km

Servizi offerti dalla zona: Nelle immediate vicinanze del fabbricato risultano presenti servizi di commercio al consumo, istituti scolastici di primo e secondo grado, uffici pubblici ed ufficio postale .

3.0 – STATO DI POSSESSO:

Fabbricato fg. [REDACTED]

3.1-Stato di possesso:

La porzione immobiliare di cui al LOTTO 1, Corpo "A" censita al C.F. Foglio [REDACTED] [REDACTED]. A/2 , alla data del sopralluogo risultava nella disponibilità della sig.ra Parrella Silvana ed occupa dalla stessa e dal suo nucleo familiare.

4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Fabbricato fg. [REDACTED]

4.1

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2

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

- **Corpo "A" Comune di San Leucio del Sannio**

C.F. Foglio [REDACTED] . A/2 Rendita € 542,28;

1. TRASCRIZIONE del 18/10/2005 - Registro Particolare 9496 Registro Generale 16002
Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 15968 del 27/09/2005
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 28/04/2006 - Registro Particolare 1580 Registro Generale 6266
Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Repertorio 17092 del 21/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

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

- **Corpo "A" Comune di San Leucio del Sannio**

C.F. Foglio [REDACTED] cat. A/2 Rendita € 542,28;

1. TRASCRIZIONE del 29/05/2023 - Registro Particolare 4920 Registro Generale 6444
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO - UNEP Repertorio 1047 del 28/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Fabbricato fg. [REDACTED]

5.1 Spese di gestione: Identificativo corpo:**Corpo "A" Comune di San Leucio del Sannio**

C.F. Foglio [REDACTED] cat. A/2 Rendita € 542,28;

Spese di gestione condominiale: non presenti**Spese medie annue :**

- IMU: € 783,49 (aliquota 8,60)

Codice Catastale Comune	H953	SAN LEUCIO DEL SANNIO	ALIQUOTE BASE NON CENSITO	Informazioni su Calcolo IMU
Seleziona categoria/tipologia	Altre abitazioni - Immobili Cat. A (tranne A/10)			
Rendita catastale non rivalutata	542,28	€		
Percentuale di possesso	100	%		
Mese inizio possesso	Gennaio			
Mese fine possesso	Dicembre			
Aliquota IMU acconto	8.6	‰		
Aliquota IMU Saldo	8.6	‰	Aliquote base - Comune non censito, controlla qui le aliquote	
<= Immobile esente / occupato abusivamente, con denuncia presentata	<input type="checkbox"/>		Immobile già presente <input type="checkbox"/>	
<= Immobile storico/inagibile	NO		Riduz. immobile pensionato estero in conv. internaz. <input type="checkbox"/>	
Riferimento Immobile (opzionale)				
Importo IMU	783,49	€	Semestri	1° 391,74 2° 391,75

- TARI: € 400,00 c.ca
-

Spese scadute: Non accertabili**5.1.2 Attestazione Prestazione Energetica -**

- Il fabbricato di cui al foglio [REDACTED] non risultava dotato di attestato energetico. Lo stesso risulta dotato di impianto di riscaldamento funzionante ma non sono state fornite le certificazioni relative alla caldaia (certificazione di conformità – Libretto impianto e ultima prova fumi), pertanto non è stato possibile redigere la certificazione APE;

6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA:

Fabbricato fg. [REDACTED]

6.1 intestati e relativa provenienza**Identificativo corpo:**

Corpo "A" Comune di San Leucio del Sannio

C.F. Foglio [REDACTED] cat. A/2 Rendita € 542,28

6.1.1) Situazione degli intestati dal 11/08/2005

Provenienza: Variazione del 11/08/2005 Pratica n. BN0111207

Situazione degli intestati dal 11/08/2005

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 27/09/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 27/09/2005
DATI	[REDACTED]	[REDACTED]	

6.1.2) Situazione degli intestati dal 27/07/2011 ad oggi

Provenienza: Donazione Accettata rep. 15968 del 27/09/2005 – IANNELLA GIOVANNI

Situazione degli intestati dal 27/09/2005

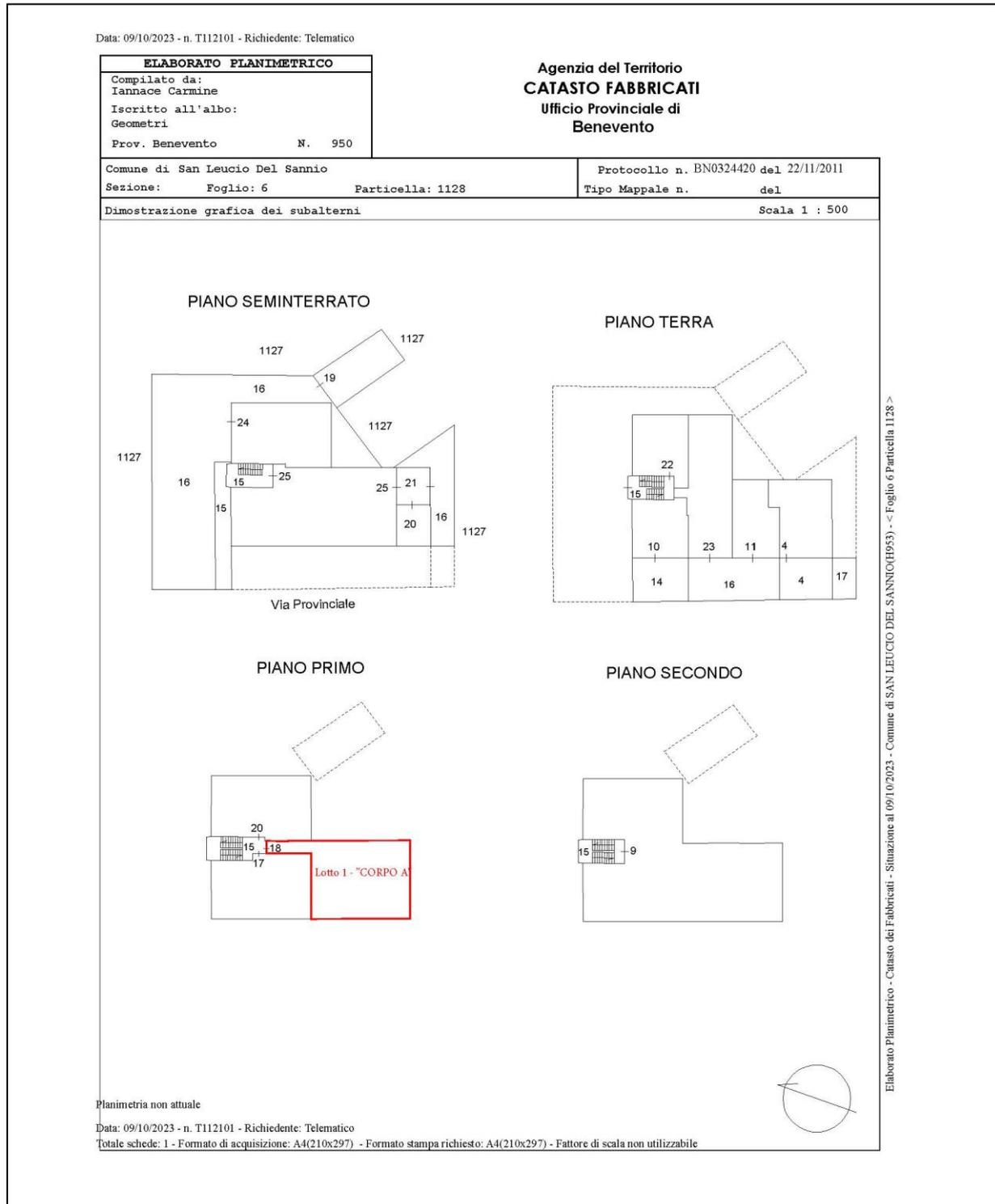
N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale
DATI	[REDACTED]	[REDACTED]	DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 9496.1/2005 Reparto PI di

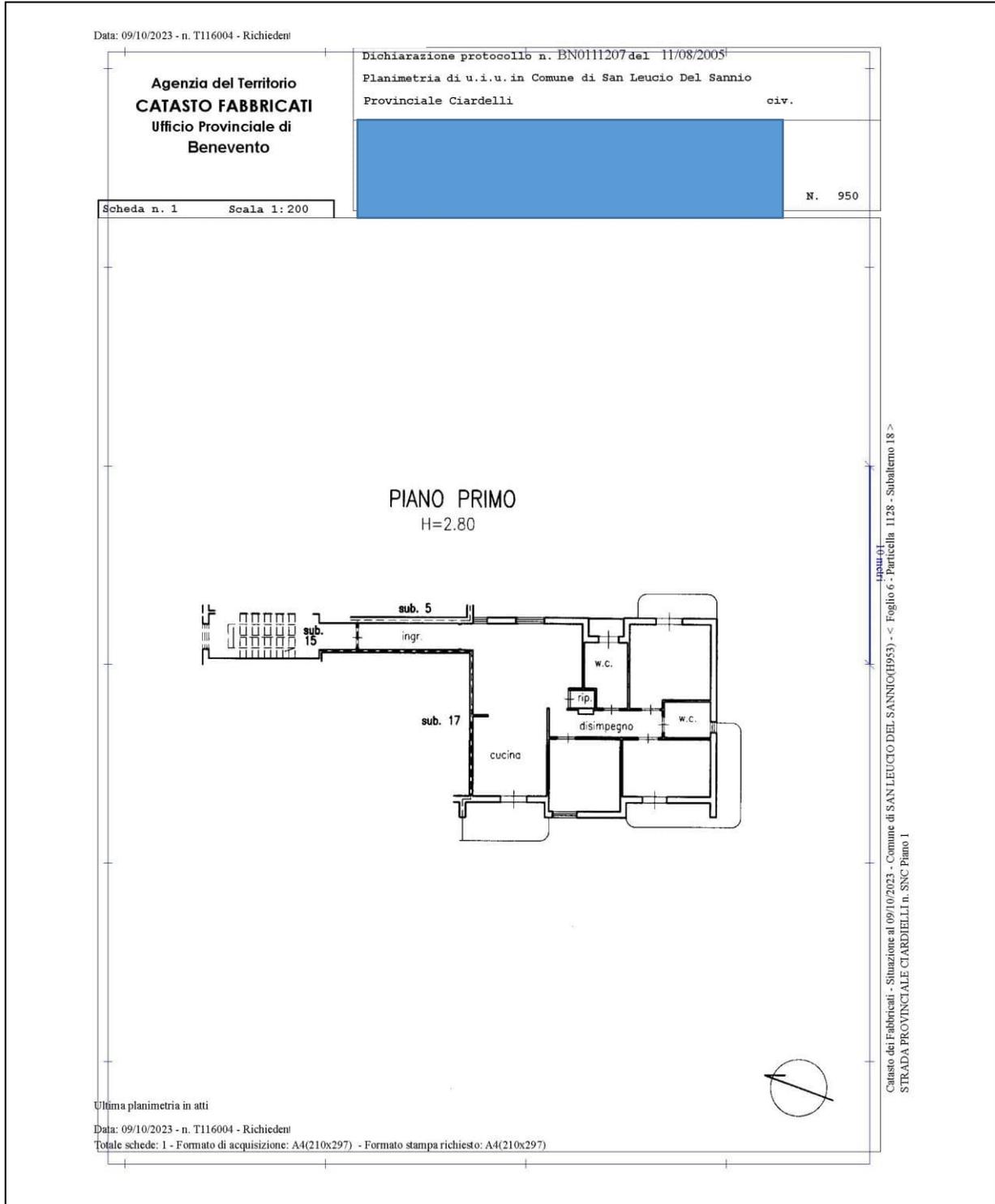
6.2 – Identificazione Catastale dei Cespiti

I beni oggetto di indagine risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificati con la [REDACTED] [REDACTED] del comune censuario di San Leucio del Sannio.



Risulta regolarmente acquisita in data 11/08/2005 con prot BN0111207 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;
 a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata dal sottoscritto CTU in data 09/10/2023.





7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':

Fabbricato fg. [REDACTED]

7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico

L'intero fabbricato che ospita la porzione immobiliare è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

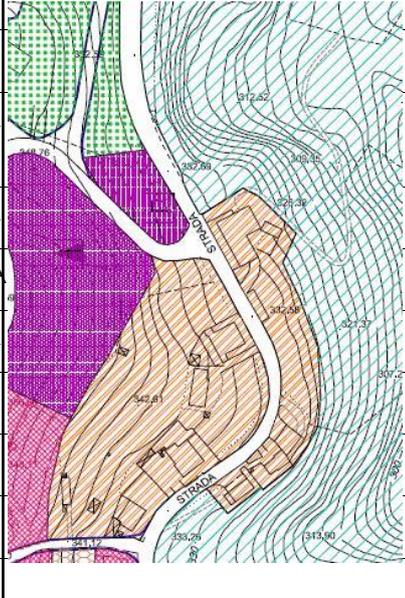
- C.E. n. 27 del 11/05/1999;
- C.E. n. 2 del 24/01/2000;
- L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Il Comune di SAN LEUCIO DEL SANNIO è dotato di Pianificazione Urbanistica approvato con Decreto del presidente della Provincia n. 12 del 27/06/2018 pubblicato su BURC n.67 del 17/09/2018.

Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Benevento in Zona

"B2" – COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO MODERNO

Per gli indici e le norme si rinvia all'Art. 10 delle NTA (vedi allegato)

Strumento urbanistico vigente:	PUC	<p>LEGENDA</p> <p>CONFINI</p> <p>CONFINE COMUNALI</p> <p>a) PAESAGGIO URBANIZZATO E SEMI-URBANIZZATO (urbano, periurbano e marginale)</p> <p>Zona A - centro storico</p> <p>Zona B1 - Riquadrificazione del centro urbano consolidato</p> <p>Zona B2 - Completamento del tessuto moderno</p> <p>Zona B3 - Completamento rado del tessuto marginale periurbano</p> <p>Zona C1 - Espansione residenziale</p> <p>Zona CP - Espansione residenziale pubblica</p> <p>Zona ES - Agricola di salvaguardia periurbana</p> <p>Zona P - Parco urbano</p> <p>Zona T1 - Turistica alberghiera</p> <p>Zona V - Giardini di pregio - verde vivo</p> <p>b) PAESAGGIO RURALE APERTO (nuclei ed insediamenti extraurbani, campo aperto)</p> <p>Zona D1 - Produttiva di nuova programmazione prevalentemente commerciale</p> <p>Zona D2 - Produttiva di nuova programmazione prevalentemente artigianale - commerciale</p> 
Piano Regolatore Generale:	I	
Immobile soggetto a convenzione:	NO	
Se sì, di che tipo?	/	
Estremi delle convenzioni:	/	
Obblighi derivanti:	/	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Se sì, di che tipo?	/	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Se sì, quali?	/	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA	
Rapporto di copertura:	vedi NTA	
Altezza massima ammessa:	vedi NTA	
Volume massimo ammesso:	vedi NTA	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Se sì, quanto:	/	
Altro:	/	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
Note:		

7.2 Conformità catastale:

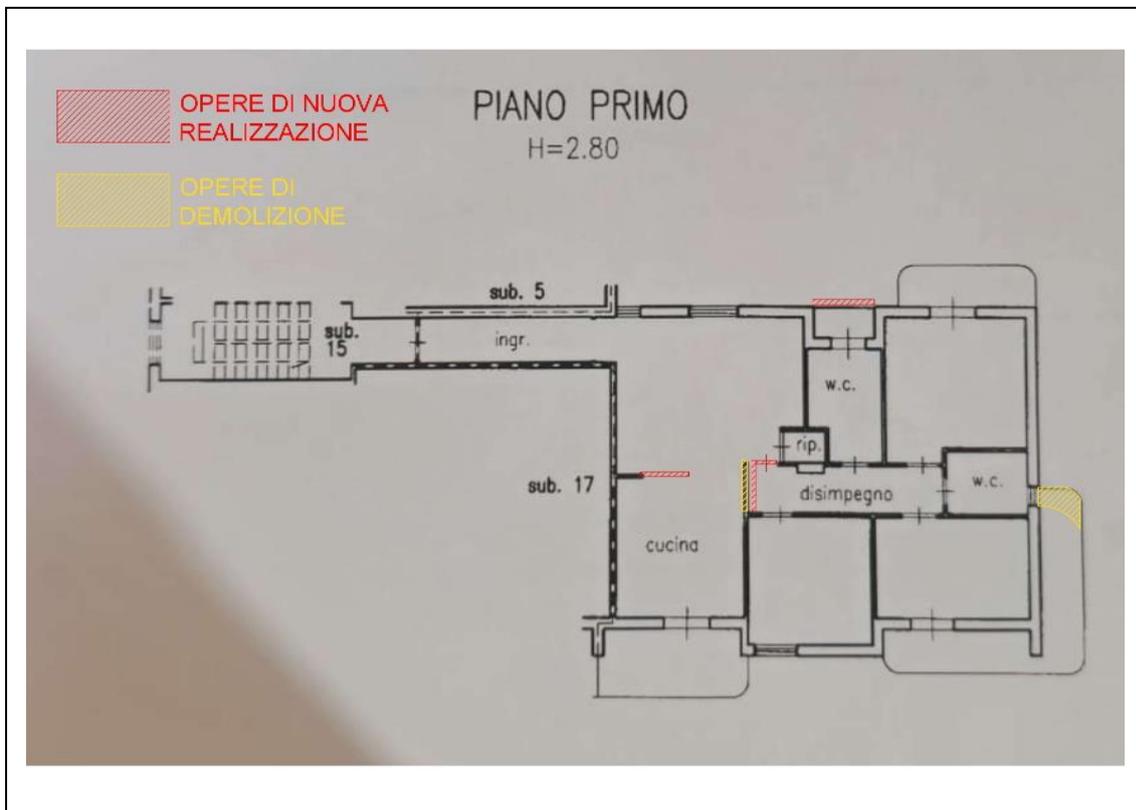
Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al Corpo "A" comune di San Leucio del Sannio: C.F: Foglio [REDACTED] cat. A/2.

risulta **CONFORME**.

Sono state rilevate lievi anomalie, che non incidono né sulla rendita, e né sulla consistenza catastale;

le lievi variazioni rilevate consistono in :

- Lieve traslazione della partizione tra corridoio e salotto;
- realizzazione di un piccolo muretto tra il salotto ed il locale cucina-pranzo;
- Lieve variazioni della sagoma del balcone lato est (a cui si accede dal bagno) e del balcone lato sud (con accesso dal vano letto).



Per la variazione di cui sopra, si valutano i costi di redazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della Planimetria catastale (Esatta rappresentazione grafica), i cui costi si stimano in complessivi € 500,00

7.3 Conformità Urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico e Rispetto ai titoli assentiti, per l'immobile di cui al Corpo "A" comune di San Leucio del Sannio: C.F: Foglio [REDACTED] cat. A/2,

si dichiara la NON CONFORMITA' urbanistica;

Dall'analisi della documentazione reperita, si rileva che l'unità è stata oggetto di lavori di completamento e frazionamento come da variazione catastale del 11/08/2005. Per tali variazioni non sono state reperite pratiche edilizie.

Si rilevano inoltre lievi variazioni dimensionali, tutti ricadenti della tolleranza della vigente normativa del 2%.

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

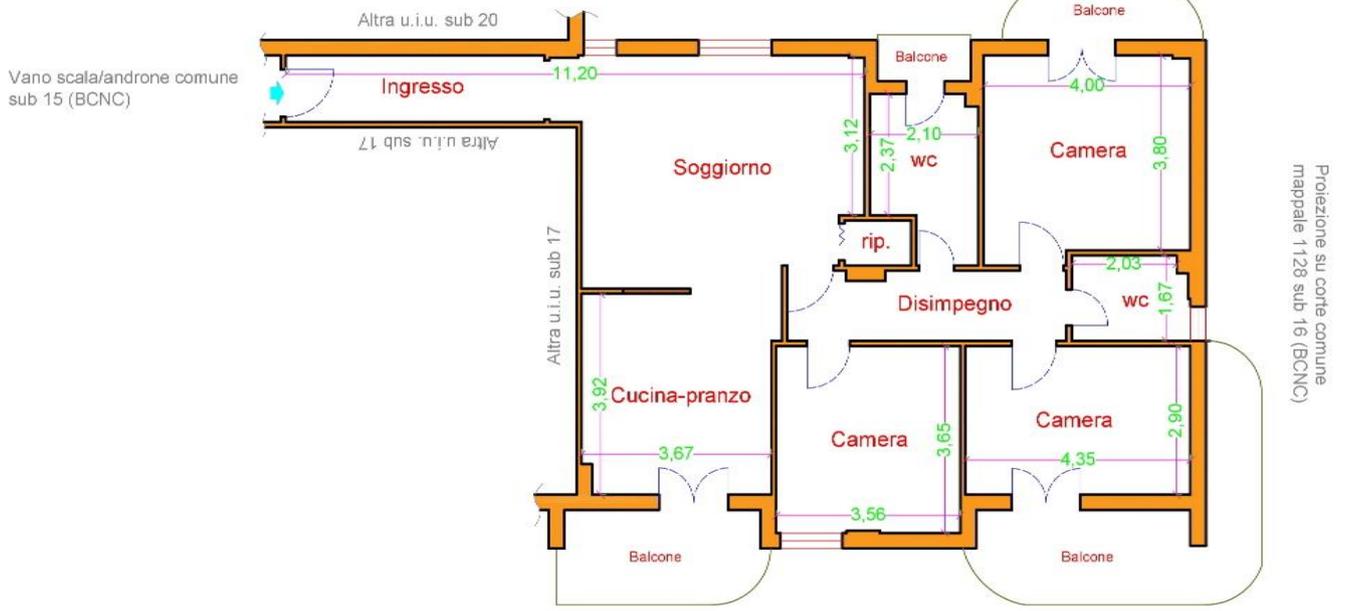
- Pratica edilizia in Sanatoria;

Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 5.000,0 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 30 par. 9.2.4)

GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO

Proiezione su corte comune
mappale 1128 sub 16 (BCNC)

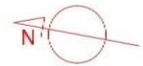
Proiezione su mappale 545



Proiezione su corte comune
mappale 1128 sub 16 (BCNC)

Proiezione su mappale 1128 sub 4

PIANO PRIMO
h. 2,80m



8.0 DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:

Fabbricato fg. [REDACTED]

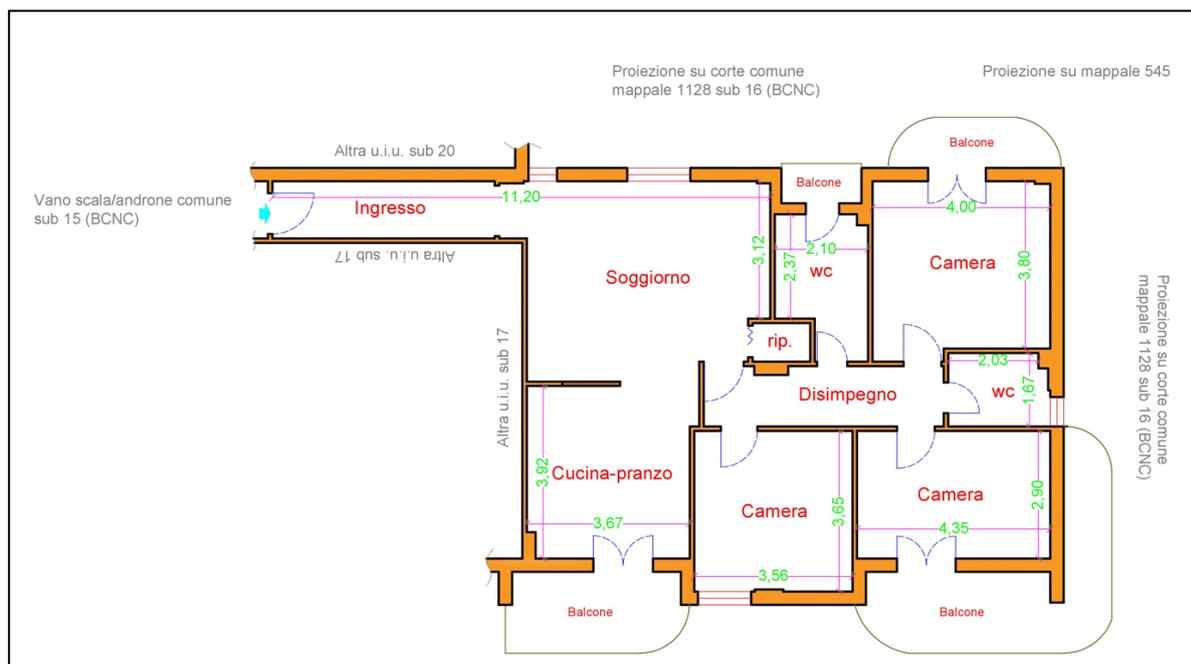
8.1 Descrizione:**Lotto1**

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di quattro vani oltre accessori, ubicata al primo piano di un edificio condominiale, in agro del Comune di San Leucio del Sannio alla Strada Provinciale Ciardelli, n. 106, Catastralmente censita al fg. [REDACTED] (Catasto Fabbricati).

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano primo di un fabbricato condominiale di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato.

L'unità cui si accede dalla strada pubblica di via Provinciale Ciardelli, al civico 106 ed attraverso le parti condominiali, ha ingresso posto frontalmente per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, si compone di: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, disimpegno-corridoio, due bagni, tre camere da letto e quattro balconi.



L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare, è realizzato con struttura portante in c.a. in opera e solai in laterocemento. La copertura, sempre in laterocemento è del tipo a padiglione, con sovrastante manto di tegole.

Le Chiusure sono realizzate in laterizio forato, rifinite con intonaco e sovrastante finitura a tinteggiatura per il solo piano terra del prospetto principale, la restante parte risulta rifinita con solo intonaco civile.

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura lavabile.

Internamente l'unità è rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio, con persiane sempre in alluminio.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo.

L'appartamento è dotato di impianto aria condizionata con elementi del tipo a split.

Per gli impianti non sono state fornite le relative certificazioni di conformità.

L'unità non risulta dotata di certificato di agibilità.

L'altezza netta interna dell'appartamento è pari a mt. 2,80.

Alla porzione immobiliare, si accede direttamente dalla strada pubblica di Via Provinciale Ciardelli, al civico 106 ed attraverso le parti condominiali.

- L'unità di cui al Corpo "A" censita al C.F. [REDACTED] cat. A/2
Rendita € 542,28;

risulta catastalmente in ditta a:

1) [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/1 – bene personale.

8.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Struttura Verticale: c.a. in opera ;
rifinitura con intonaco liscio con sovrastante tinteggiatura sulla verticale del piano terra del prospetto principale, nel mentre con intonaco civile per la restante parte.

Condizioni: sufficienti

Strutture orizzontali e inclinate: solai in laterocemento



condizioni: Sufficienti.

Porta di ingresso



Portoncino blindato in metallo

Condizioni: buone

Infissi esterni:



infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio anodizzato;
condizioni: funzionanti ed in buono stato.

Protezione: persiane in alluminio - colore bianco



Condizioni: funzionanti ed in buono stato.

Infissi interni:



tipologia: ante a battente;
materiale: tamburate con struttura in legno.

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

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 : Buone



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

condizioni: Buone.

Pavimentazione interna



Nella zona abitativa: pavimento in gres porcellanato formato cm. 30x30 posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;

Pavimentazione Balconi:



pavimentazione realizzato con piastrelle in clinker posate a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm.

0,3;

Ringhiere in ferro.



condizioni: Normali.

Divisori non portanti:



tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 10 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.



condizioni: Buone

Bagni:



In numero di due completi di tutti gli elementi e funzionanti.



condizioni: Buone

Impianti:

Antenna:



Impianto di antenna realizzato sottotraccia.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Citofonico:



impianto citofonico normale

Gas:



impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a gpl.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali 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 cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.

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 composti da elementi in alluminio ed alimentato con caldaia a metano.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Climatizzazione:



Impianto Aria Condizionata con elementi del tipo a Split alimentato ad energia elettrica.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

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

9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:**IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO
LOTTO N. 1****CORPO "A" - comune di San Leucio del Sannio: C.F. [REDACTED] cat. A/2;****LOTTO 1 - Corpo A - Immobile in San Leucio del Sannio Fg 6 mappale 1128 sub 18**

N. ordine	Corpo- Piano -Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "A"	Sup. Lorda Pavimento	126,50	1,00	126,50
2	Balcone	Sup. Lorda Pavimento	26,00	0,30	7,80
	superficie Rilevata		152,50		
	Totale superficie commerciale mq			Sup. Comm. immobili	134,30

9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.2.1 Criterio di stima:

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

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

In particolare sono state verificate:

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

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona Semicentrale del Comune di San Leucio del Sannio.

La zona risulta dotata della sola urbanizzazione primaria con vicinanza ai principali servizi;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 10 Km.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona Semicentrale, completamente urbanizzata.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

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

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

01/03/24, 19:41 Vendita Appartamento San Leucio del Sannio, Trilocale in via Fievo. Buono stato, piano terra, posto auto, con terrazza, riscald...

Accedi

< 6 di 6 > ❤️ 🗑️ 📄

12 Foto

Trilocale via Fievo, San Leucio del Sannio

€ 100.000 3 locali 116 m² superficie 1 bagno 1 piano

Mutuo su misura per te
Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO

CHIAMA MESSAGGIO

<https://www.immobiliare.it/annunci/108348425/>

01/03/24, 19:41 Vendita Appartamento in via Fondovalle Sabato, San Leucio del Sannio. Nuovo, con balcone, riscaldamento autonomo, rif. 107.

Accedi

< 5 di 6 > ❤️ 🗑️ 📄

6 Foto

Appartamento via Fondovalle Sabato, San Leucio del Sannio

€ 160.000 5+ locali 160 m² superficie 1 bagno 1 piano

Mutuo su misura per te
Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO

MESSAGGIO VISITA

<https://www.immobiliare.it/annunci/107482009/>

stima.

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

fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili

tra un minimo di 870,00 €/mq (richiesta € 100.000 – immobile di mq 115 di superficie commerciale lorda)

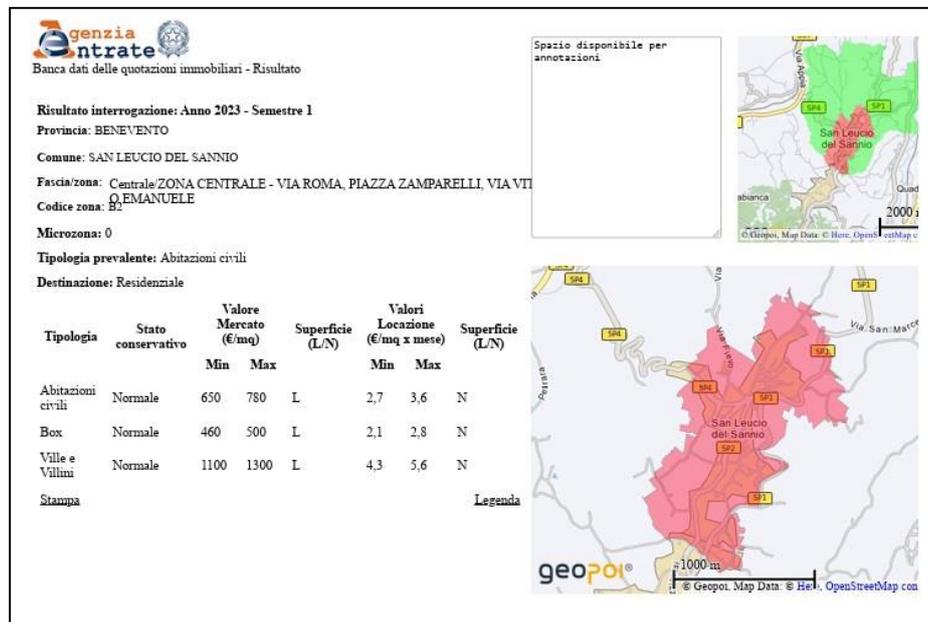
Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/108345405/>

fino ad un massimo di 1000,00 €/mq (richiesta € 160.000 – immobile di mq 160,0 di superficie commerciale lorda),

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/107482009/>

con una richiesta media pari ad €/mq 1300,00.

le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2023, relative alla zona B2/Centrale/ZONA CENTRALE restituiscono per destinazione RESIDENZIALE in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 650,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 780,0 €/mq (media €/mq 715,0);



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 San Leucio del Sannio (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di *San Leucio del Sannio* (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona e con caratteristiche similari, hanno tra un minimo di 870,0 €/mq (richiesta € 100.000 – immobile di mq 115 di superficie commerciale lorda) fino ad un massimo di 1000,0 €/mq (richiesta € 160.000 – immobile di mq 160,0 di superficie commerciale lorda), con una richiesta media pari ad €/mq 935,00.

Considerando lo stato di *finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto*, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 1.000,00.

9.2.3 Valutazione corpi:

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	Corpo "A"	134,30	1000,00	134300,00
	Totale Valore "LOTTO 1"				134300,00

9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

LOTTO N. 1

CORPO "A" comune di San Leucio del Sannio: C.F. Foglio [REDACTED] cat. A/2;

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	Corpo A	134,30	1000,00	134300,00
	Totale Valore "LOTTO 1"				134300,00

9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

CORPO "A" - comune di San Leucio del Sannio: C.F. Foglio [REDACTED] cat. A/2;

Lotto 1					
N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per costi aggiornamento Catastale €	Detrazioni per costi Regolarizzazioni Urbanistiche €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	Corpo A	134300	500,00	5000,00	128800,00
	TOTALE DECURTAZIONI		500,00	5000,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"				128800,00

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.):

1. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA	€ 5.000,00
2. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE	€ 500,00
3. RIDUZIONE PREZZO PER Vizi - etc	€ 0.000,00

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 "LOTTO 1" € 128.800,00

VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 128.800,00****CORPO "A" - comune di San Leucio del Sannio: C.F. Foglio [REDACTED] cat. A/2;**

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarietà	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	118020	[REDACTED]	Proprietà - bene personale	1,00	128800,00
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						128800,00

Lotto 1				
N. ordine	Intestazione	Titolarietà	Valore Quota	Valori €
1	[REDACTED]	Piena Proprietà	128800,00	128800,00
Totale Valore "LOTTO 1"				128800,00

9.3 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :

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

Valore dell'intero compendio di stima € 128.800,00Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 118.800,00

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

9.4. CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di quattro vani oltre accessori, ubicata al primo piano di un edificio condominiale, in agro del Comune di San Leucio del Sannio alla Strada Provinciale Ciardelli, n. 106, Catastalmente censita al fg. [REDACTED] (Catasto Fabbricati).

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

C.F.

1) Comune censuario di San Leucio del Sannio (BN):

C.F: Foglio [REDACTED] cat. A/2 Classe 6 Rendita € 3266,07;

Le p.lle sopra elencata risultano in ditta a :

1) [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/1 – bene personale;

Conformità catastale:

Per il fabbricato di cui alla p.lla [REDACTED] (CORPO "A") SI dichiara la conformità Catastale:

Sono state rilevate lievi anomalie, che non incidono né sulla rendita, e né sulla consistenza catastale;

le lievi variazioni rilevate consistono in :

- Lieve traslazione della partizione tra corridoio e salotto;
- realizzazione di un piccolo muretto tra il salotto ed il locale cucina-pranzo;
- Lievi variazioni della sagoma del balcone lato est (a cui si accede dal bagno) e del balcone lato sud (con accesso dal vano letto).

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 18.

- **Conformità urbanistica:**

Per il fabbricato di cui alla p.lla [REDACTED] (CORPO "A") Non si dichiara la conformità Urbanistica:

Dall'analisi della documentazione reperita, si rileva che l'unità è stata oggetto di lavori di completamento e frazionamento, come da variazione catastale del 11/08/2005. Per tali variazioni non sono state reperite pratiche edilizie.

Si rilevano inoltre lievi variazioni dimensionali, tutti ricadenti della tolleranza della vigente normativa del 2%;

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

Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" di pagina 19.

- **AGIBILITA':** Per il bene di cui al foglio 06 particella 1128 sub 18 (CORPO "A"), non risulta presente il Certificato di Agibilità;
- **IMPIANTI:** Il bene di cui al foglio 06 particella 1128 sub 18 (CORPO "A"), risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico, di riscaldamento ed A.C.), realizzati sottotraccia e funzionanti; Non sono stati prodotti i certificati di conformità;
- **APE:** il fabbricato di cui al foglio 06 particella 1128 sub 18 (CORPO "A") non risultava dotato di attestato energetico; data l'assenza di certificazioni, libretto e prova fumi dell'impianto non è stato possibile redigere tale documento;
- **POSSESSO:** Le porzioni immobiliari (Corpo "A") oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare dell'esecutato e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato;
- **LOTTO DI VENDITA:** Ai fini della vendita è stato formato unico Lotto identificato con il "**LOTTO 1**";

10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

LOTTO N° 1 PREZZO BASE D'ASTA € 128.800,00			
Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di quattro vani oltre accessori, ubicata al primo piano di un edificio condominiale, in agro del Comune di San Leucio del Sannio alla Strada Provinciale Ciardelli, n. 106, Catastalmente censita al fg. [REDACTED] (Catasto Fabbricati).			
UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel comune di San Leucio del Sannio alla Strada Provinciale Ciardelli, 106		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: - Foglio [REDACTED] cat. A/2);		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione [REDACTED]	Quota di possesso proprietà 1/1 bene personale	Valore quota € € 128.800,00
TIPOLOGIA BENI:	porzione immobiliare del tipo residenziale, di quattro vani oltre accessori, ubicata al primo piano di un edificio condominiale	SUPERFICIE COMMERCIALE fabbricati con relative pertinenze)	Mq 134,40
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano primo di un fabbricato condominiale di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato. L'unità, con ingresso posto frontalmente per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, si compone di: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, disimpegno-corridoio, due bagni, tre camere da letto e quattro balconi. L'intero edificio che ospita l'appartamento, è realizzato con struttura portante in c.a. in opera e solai in laterocemento. La copertura, sempre in laterocemento è del tipo a padiglione, con sovrastante manto di tegole. Le chiusure sono in laterizio rifinite con intonaco e sovrastante finitura a tinteggiatura per il solo piano terra del prospetto principale, la restante parte risulta rifinita con solo intonaco civile. Le partizioni interne sono realizzate in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura lavabile. Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio, con persiane sempre in alluminio. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo. L'appartamento è dotato di impianto aria condizionata con elementi del tipo a split.</p> <p>Per gli impianti non sono state fornite le relative certificazioni di conformità.</p> <p>L'unità non risulta dotata di certificato di agibilità.</p>		
Conformità Catastale:	<p>SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</p> <p>Sono state rilevate lievi anomalie, che non incidono né sulla rendita, e né sulla consistenza catastale; le lievi variazioni rilevate consistono in : Lieve traslazione della partizione tra corridoio e salotto; realizzazione di un piccolo muretto tra il salotto ed il locale cucina-pranzo; - Lievi variazioni della sagoma del balcone lato est (a cui si accede dal bagno) e del balcone lato sud (con accesso dal vano letto);</p> <p>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 18..</p>		

Conformità urbanistica:	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></p> <p>L'intero fabbricato che ospita la porzione immobiliare è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - C.E. n. 27 del 11/05/1999; - C.E. n. 2 del 24/01/2000; - L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. <p>Dall'analisi della documentazione reperita, si rileva che l'unità è stata oggetto di lavori di completamento e frazionamento come da variazione catastale del 11/08/2005. Per tali variazioni non sono state reperite pratiche edilizie. Si rilevano inoltre lievi variazioni dimensionali, tutti ricadenti della tolleranza della vigente normativa del 2%; Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di regolarizzazione. Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" di pagina 19.;</p>
Confini del lotto:	<p>nord: vano scala condominiale (sub 15) e altra U.I., sub. 17;</p> <p>est: altra U.I sub. 20 – proiezione su sub 24, sub 16 e mappale 1127;;</p> <p>sud: proiezione su sub 20 e sub 21;</p> <p>ovest: proiezione su sub 16 e sub 4 di distacco con la strada Provinciale.</p>
APE:	<p>Il fabbricato di cui al foglio 6 mappale 1128 sub 18 non risultava dotato di attestato energetico. Lo stesso risulta dotato di impianto di riscaldamento funzionante ma non sono state fornite le certificazioni relative alla caldaia (certificazione di conformità – Libretto impianto e ultima prova fumi), pertanto non è stato possibile redigere la certificazione APE;</p>
Possesso:	<p>La porzione immobiliare di cui al LOTTO 1, Corpo "A" censita al C.F. Foglio [REDACTED] [REDACTED] alla data del sopralluogo risultava nella disponibilità della sig.ra Parrella Silvana ed occupa dalla stessa e dal suo nucleo familiare.</p>
Accesso alla proprietà :	<p>Al Lotto, si accede direttamente dalla strada pubblica di Via Provinciale Ciardelli, al civico 106 ed attraverso le parti condominiali.</p>
Divisibilità :	<p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti divisibile.</p>

11.0 DICHIARAZIONI FINALI

1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

La valutazione è stata elaborata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 09/10/2023

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 26/02/2024.

3) Indipendenza e conflitti di interesse

Si Conferma che il sottoscritto dispone di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

Confermo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica *REV con certificato REV-IT/IsIV/2021/16* e certificazione *UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)*

Il sottoscritto non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, 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:

01/03/2024

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

