

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

RL

contro:



N° Gen. Rep. **19/2019**

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

24/11/2021

Giudice delle
esecuzioni:

Dott. Michele Monteleone

LOTTO N.1

Appartamento al piano terzo, con ingresso posto a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, di complessivi quattro vani ed accessori;

La porzione è ubicata nel comune di Airola alla via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli), con ingresso dal civico 83, scala A int. 12, in catasto censito con la p.lla 3786 sub 14 del foglio 15.

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 **AIROLA (Benevento)**
Località/Frazione
via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli) nc. 83

Oggetto della presente stima è identificato in una porzione immobiliare con destinazione residenziale ubicata in agro di Airola alla via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli), con ingresso dal civico 83, e precisamente:

- 1) unità immobiliare ad uso residenziale Cat A/2 (appartamento)** dislocato al piano terzo, con ingresso posto a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, di complessivi quattro vani ed accessori;
La porzione risulta composta da: ingresso-corridoio, salotto, cucina, due bagni, ripostiglio\lavanderia, tre camere e due balconi.

L'unità è ubicata alla via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli), con ingresso dal civico 83, scala A int. 12, in catasto censito con la **p.lla 3786 sub 14** del foglio 15.

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati tutti in agro di Airola (BN) identificati al NCEU di Benevento comune censuario di Airola (BN) con i seguenti identificativi catastali:

- 1) comune censuario di Airola (BN) (Catasto Fabbricati)

FOGLIO 15 P.LLA 3786 sub 14 categoria A/2 classe 5 vani 6,5 Rendita € 469,98;

- Le unità immobiliari sono ubicate alla via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli) catastalmente censite con la p.lla 3786 sub 14 del fg 15 e posizionata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41° 05' 87,90 " 14° 55' 50,51" EST



Lotto: N.1

secondo la seguente descrizione:

1) **appartamento**, dislocato al piano terzo, scala "A" int. 12, con ingresso posto a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, di complessivi quattro vani ed accessori;

La porzione risulta composta da: ingresso-corridoio, salotto, cucina, due bagni, ripostiglio\lavanderia, tre camere e due balconi.

L' unità è ubicata alla via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli), con ingresso dal civico 83, in catasto censito con la p.lla 3786 sub 14 del foglio 15.

L' intero fabbricato edificato nel corso della seconda metà degli anni 60 del secolo scorso è legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n° 28 del 14/11/1966;

L' intero manufatto è realizzato con struttura in c. a in opera fondazioni sempre in c.a del tipo continue, le strutture orizzontali sono in laterocemento, nel mentre le chiusure esterne sono in laterizio forato dello spessore di cm 30, le partizioni interne sono sempre in laterizio forato dello spessore di cm 10

La copertura è in laterocemento del tipo piana, con sovrastante manto di guaina,

l' accesso alla porzione immobiliare, avviene direttamente dalla strada pubblica di via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli) civico 83, piano terzo, scala "A" int. 12).

- L' appartamento p.lla **3786 sub 14** risulta occupato dal nucleo familiare dell'Esecutato e catastalmente in ditta a :

1) [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Proprieta' per 1000/1000

Conformità:

Dall' analisi della documentazione urbanistica e catastale reperita detto appartamento risulta conforme dal punto di vista catastale nel mentre dal punto di vista urbanistico, pur avendo reperito i titoli con cui lo stesso è stato edificato, non è possibile esprimersi in merito in quanto il fascicolo con gli elaborati non risulta disponibile agli atti del comune (vedi nota dell'Ufficio Edilizia Privata- ricostruzione del comune di Airola, datata 09/11/2021) ;



A) Identificativo catastale corpo:

**Appartamento [A/2] sito in Airola (Benevento) CAP: 82011,
via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli), civico 83**

Quota e tipologia del diritto

Eventuali proprietari:

1) [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Proprietà'
per 1000/1000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1) [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Proprietà' per
1000/1000

Identificativo:

foglio 15, particella 3786 sub 14 categoria A/2 classe 5 vani 6,5 superficie catastale mq136
rendita € 469,98

sito in Airola (BN) alla via Sandro Pertini, 83 scheda catastale n. **BN00033051** presentata il
02/07/1969

***Si precisa che a seguito di variazione per modifica di identificativo del 13/09/2006 la originaria particella
catastale Foglio 15 n. 1586 sub 14 è stata variata nell'attuale p.lla fg 15 n. 3786 sub 14***

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/02/2011 Pratica n. BN0068129 in atti dal 15/02/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 12380.1/2011)

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/09/2006 Pratica n. BN0126157 in atti dal
13/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.
15301.14/2006)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Confini: P.LLA 1284 sub 20

nord: Vano scala condominiale e proiezione su corte condominiale;

sud: Proiezione su Spazio condominiale ;

est: altra u.i. e pianerottolo condominiale

ovest: Proiezione su via Sandro Pertini (sull'EP catastalmente rilevato come corte
condominiale);



- **si dichiara la conformità catastale;**
- **non si dichiara la conformità urbanistica per assenza dei grafici progettuali.**

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

FOGLIO 15 - PARTICELLA 3786 SUB 14

Caratteristiche zona: zona Semicentrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi normali.

Importanti centri limitrofi: Benevento a Km. 30

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: - giardino segreto

Attrazioni storiche: chiesa Dell'Annunziata - Castello

Principali collegamenti pubblici: Autobus- ferrovia

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi

3. STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato di cui al fg 15 p.la 3786 sub 14 alla data dell'accesso risultava occupato dal nucleo familiare dell'esecutato

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

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2

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

1. TRASCRIZIONE del 18/03/2019 - Registro Particolare 2622 Registro Generale 3137

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 317/2019 del 29/01/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



4.3

1. TRASCRIZIONE del 18/03/2019 - Registro Particolare 2622 Registro Generale 3137
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 317/2019 del 29/01/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 25/01/1993 - Registro Particolare 549 Registro Generale 632
Pubblico ufficiale CAPONE MARINA Repertorio 12592 del 27/12/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE del 27/03/1993 - Registro Particolare 2503 Registro Generale 2848
Pubblico ufficiale CAPONE MARINA Repertorio 12592 del 27/12/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

4. ISCRIZIONE del 11/02/2004 - Registro Particolare 443 Registro Generale 1881
Pubblico ufficiale TOMASETTA MAURO Repertorio 1702/537 del 05/02/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FON-
DIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non accertabili

Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lle 3786 sub 14

Spese medie annue: € 680,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

Attestazione Prestazione Energetica -

- foglio 15 p.lle 3786 sub 14 non era dotato di attestato energetico, il sottoscritto ha provveduto a redigerlo.



6. -ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: P.LLA 3786 SUB 14 foglio 15

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di AIROLA (A110)(BN) Foglio 15 Particella 1586 Sub. 14

> 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 27/12/1992 al 27/12/1992
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

> 2. Atto del 27/12/1992 Pubblico ufficiale NOT.M. CAPONE Sede AIROLA (BN) Repertorio n. 12592 - COMPRAVENDITA Voltura n. 112.1/1993 in atti dal 24/03/1993

📅 dal 27/12/1992 al 13/09/2006
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di AIROLA (A110)(BN) Foglio 15 Particella 3786 Sub. 14

> 3. Atto del 27/12/1992 Pubblico ufficiale NOT.M. CAPONE Sede AIROLA (BN) Repertorio n. 12592 - COMPRAVENDITA Voltura n. 112.1/1993 in atti dal 24/03/1993

📅 dal 13/09/2006
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

△ Riserve: 1 -Atti di passaggio intermedi non esistenti



7.1 Conformità:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi dell' UTC del comune di Airola (BN) si rileva che l'immobile di cui l'unità è parte è stato edificato con:

- **Licenza Edilizia n° 28/1966 del 14/11/1966,**

Presso Gli archivi del comune come da attestazione del 09/11/2021 del responsabile del Servizio, è stato possibile reperire i soli estremi del titolo edilizio nel mentre non è stato possibile rinvenire il fascicolo (e quindi i grafici progettuali da cui valutare la conformità urbanistica del cespite) relativo alla Licenza Edilizia n. 28 del 14/11/1966

CITTÀ DI AIROLA (PROVINCIA DI BENEVENTO) SEZIONE EDILIZIA PRIVATA - RICOSTRUZIONE IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO	
Nell'esercizio delle funzioni attribuite dal Sindaco ai sensi dell'art.109 comma 2, del D.Lgs. 18.8.2000 n.267, ed in riferimento agli artt.11 e 14 del Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli uffici e dei servizi;	
Vista la richiesta (prot. 8517 del 22/07/2021) dell'ing. Carmine IADEVAIA, quale CTU, nominato dal Giudice del Tribunale di Benevento (RGE 19/2019), per l'ottenimento di copie delle autorizzazioni edilizie (Nulla Osta, Concessioni edilizie, Permessi di Costruire, DIA, SCIA) rilasciate per il fabbricato sito alla Via Sandro Pertini, e specificatamente per l'alloggio identificato al N.C.E.U. al Foglio I.5, p.IIa 3786 sub 14;	
Visti gli Atti d'Ufficio;	
CERTIFICA	
Che dai Registri e ricerche effettuate presso gli archivi comunali è risultato che per il [] ove insiste l'alloggio in oggetto, è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 28 del 14/11/1966.	
Che a nome del sig. []	non risulta presentata alcuna pratica edilizia;
Che non sono in corso ne sono previste procedure espropriative per pubblica utilità;	
Che il territorio di questo Comune non rientra all'interno di Comunità Montane e/o Enti Parchi;	
Che l'area su cui insiste il Condominio "Cerracchio " non è soggetto ad alcun Vincolo derivante da strumenti sovramunicipali;	
Infine si comunica che non è stato possibile rinvenire, presso gli archivi comunali, il fascicolo relativo alla Licenza Edilizia n. 28, del 14/11/1966.	
Si allega al presente certificato il PRG vigente, restando a disposizione.	
Dalla Residenza Municipale, li 9 novembre 2021	
 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO Arch. Enzo CARBONE	

Conformità catastale:

Per detta unità (fg 15 p.IIa 3786 sub 14) si rileva che la stessa risulta catastalmente conforme.

Conformità Urbanistica:

Per detta unità (fg 15 p.IIa 3786 sub 14) pur rilevando la edificazione ante 1967, non avendo reperito (come da attestazione del comune) il fascicolo con i relativi grafici, non è possibile dichiarare la conformità urbanistica della porzione immobiliare.



Strumento urbanistico vigente:	PRG
Piano Regolatore Generale:	B2
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:	/
Altro:	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	



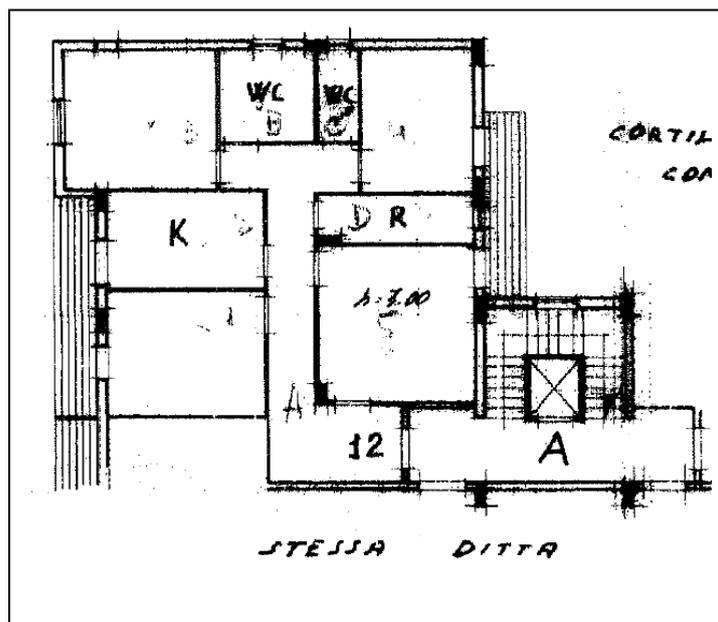
Descrizione :

appartamento fg 15 p.IIa 3786 sub 14

1) unità immobiliare ad uso residenziale Cat A/2 (appartamento) dislocato al piano

terzo, scala "A" int. 12, con ingresso posto a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, di complessivi quattro vani ed accessori; La porzione risulta composta da: ingresso-corridoio, salotto, cucina, due bagni, ripostiglio\lavanderia, tre camere e due balconi.

L' unità è ubicata alla via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli), con ingresso dal civico 83, in catasto censito con la p.IIa 3786 sub 14 del foglio 15.



Il fabbricato che ospita la porzione è legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n° 28 del 14/11/1966;

L'intero manufatto è realizzato con struttura in c. a in opera fondazione sempre in c.a del tipo continue, le chiusure orizzontali sono in laterocemento, nel mentre le chiusure esterne sono in laterizio forate dello spessore di cm 30, quelle interne sempre in laterizio forato dello spessore di cm 10

La copertura è in laterocemento del tipo piana, con sovrastante manto di guaina,

l'accesso alla porzione immobiliare, avviene direttamente dalla strada pubblica di via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli), con ingresso dal civico 83 ed attraverso le parti condominiali (scala "A" int. 12).

L'altezza netta interna è di cm 300;

la pavimentazione è in graniglia, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono il legno tamburato e vetro, gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione.

Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC

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



Caratteristiche descrittive:

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Airola (BN) alla via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli), con ingresso dal civico 83.

L'intero manufatto si sviluppa su sei livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato si ha dalla adiacente strada pubblica di via via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli), con ingresso dal civico 83 ed attraverso le parti condominiali. La struttura portante del manufatto è realizzata in c.a in opera, la copertura in laterocemento del tipo piana con sovrastante manto di guaina; le chiusure esterne in laterizio forato dello spessore di cm 30, le partizioni interne sono sempre in laterizio dello spessore di cm 10;

i collegamenti tra i vari piani si hanno a mezzo di scala in c.a in opera del tipo a doppia rampa ed a soletta rampante.

Risulta presente Ascensore.

Caratteristiche strutturali:

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

Infissi esterni: tipologia : doppia anta a battente materiale : **Alluminio Anodizzato**
condizioni : **Sufficienti**

Infissi interni: tipologia : legno tamburato e vetro
condizioni: **Sufficienti**

Manto di copertura: materiale: **guaina**
condizioni: **Sufficienti**

Pavimentazione interna: Marmettoni in graniglia
condizioni: **Sufficienti**

Rivestimento: ceramica
condizioni: **normali**

Impianti:

Antenna tipologia: **presente**
Conformità : **da verificare**

Elettrico: tipologia: sottotraccia
Conformità : **non rilevabile,**



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

Riscaldamento: tipologia: sottotraccia - con corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio
 Conformità : non rilevabile,

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI - APPARTAMENTO FG 15 P.LLA 3786 SUB 14

IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO p.lla 3786 SUB 14	sup lorda di pavimento	133,00	1,00	133,00
BALCONI p.lla 3786 SUB 14	sup lorda di pavimento	15,00	0.30	4,50
		148,00		137,50



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8 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 ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato nel centro abitato di AIROLA piccolo Comune della provincia di Benevento.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici di primo e secondo grado, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle immediate vicinanze dell'immobile;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 1,5 Km.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona semicentrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una buona ubicazione

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

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

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

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

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

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

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

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 525,0 €/mq Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1100,0 €/mq (media €/mq 812,50);

le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2021, relative alla zona B1/Centrale/ZONA CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO restituiscono per abitazioni civili in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 860,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1050,0 €/mq (media €/mq 955,0) ;



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
 Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di Airola (Bn),
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Airola (Bn). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un di 525,0 €/mq Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1 100,0 €/mq (media €/mq 812,50);
 Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box 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 950,00**.

8.3 Valutazione corpi: PRIMO LOTTO DI VENDITA

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	APPARTAMENTO FOGLIO 15 P.LLA 3786 SUB 14	137,50	148,00	€ 130.625,00	€ 130.625,00

€ 130.625,00**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

.....RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA.....

€19.593,75

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:



VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA

PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 111.031,00

1) [REDACTED] -Proprietà per 1/1

VALORE DELLA QUOTA

- [REDACTED] **€ 111.031,00**

8. 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 € 111.031,00

Prezzo di vendita del lotto nello **stato "occupato":** **€ 101.031,00**

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



CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente identificati con la p.lla:

Fabbricati:

- **Fabbricati fg 15 p.lla 3786 sub 14 appartamento;**
- **siti in agro di Airola (BN) via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli), con ingresso dal civico 83**

La p.lla sopra elencata risulta in ditta a :

1) [REDACTED], [REDACTED] || [REDACTED] [REDACTED] || [REDACTED] -Proprietà per 1/1

- Conformità catastale:

- Per detta unità (fg 15 p.lla 3786 sub 14) si rileva che la stessa risulta catastalmente conforme.

- Conformità urbanistica:

- Per detta unità (fg 15 p.lla 3786 sub 14) pur rilevando la edificazione ante 1967, non avendo reperito (come da attestazione del comune) il fascicolo con i relativi grafici, non è possibile dichiarare la conformità urbanistica della porzione immobiliare.

- IMPIANTI:

- Il beni di cui al fg 15 p.lla 3786 sub 14 risulta dotato di impianti, idrico, elettrico r di riscaldamento, realizzati sottotraccia e funzionanti ma non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità,

APE:

- foglio 15 p.lla 3786 sub 14 non era dotato di attestato energetico, il sottoscritto ha provveduto a redigerlo.

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare dell'esecutato e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.

- LOTTO DI VENDITA:

- i fini della vendita la presente porzione è identificata con il "LOTTO 1":



LOTTO N. 1

Appartamento, dislocato al piano terzo, scala "A" int. 12, con ingresso posto a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, di complessivi quattro vani ed accessori; La porzione risulta composta da: ingresso-corridoio, salotto, cucina, due bagni, ripostiglio\lavanderia, tre camere e due balconi.

L' unità è ubicata alla via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli), con ingresso dal civico 83, in catasto censito con la p.lla 3786 sub 14 del foglio 15)

LOTTO N° 1 - PREZZO BASE D'ASTA € 111.031,00

<p>BENE: Appartamento, dislocato al piano terzo, scala "A" int. 12, con ingresso posto a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, di complessivi quattro vani ed accessori; La porzione risulta composta da: ingresso-corridoio, salotto, cucina, due bagni, ripostiglio\lavanderia, tre camere e due balconi.</p> <p>L' unità è ubicata alla via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli), con ingresso dal civico 83, in catasto censito con la p.lla 3786 sub 14 del foglio 15.)</p>			
UBICAZIONE:	BENI IN AIROLA (BN)		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	<p>Catasto fabbricati: FG 15 P.LLA 3786 SUB 14 categoria A/2 di classe 5 rendita € 469,98</p>		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	<p>Intestazione fabbricato</p> <p>([REDACTED])</p>	<p>Quota di possesso</p> <p>1000/1000</p>	<p>Valore quota €</p> <p>€ 111.031,00</p>
TIPOLOGIA BENI:	- APPARTAMENTO	SUPERFICIE COMMERCIALE (fabbricato)	Mq 137,50
DESCRIZIONE:	<p>1) unità immobiliare ad uso residenziale Cat A/2 (appartamento) dislocato al piano terzo, scala "A" int. 12, con ingresso posto a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, di complessivi quattro vani ed accessori; La porzione risulta composta da: ingresso-corridoio, salotto, cucina, due bagni, ripostiglio\lavanderia, tre camere e due balconi.). L' unità è ubicata alla via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli), con ingresso dal civico 83, in catasto censito con la p.lla 3786 sub 14 del foglio 15)</p> <p>L'intero fabbricato è legittimato dai seguenti titoli edilizi:</p> <p>- Licenza Edilizia n° 28 del 14/11/1966;</p> <p>Il manufatto che ospita la porzione immobiliare è realizzato con struttura portante in c.a in opera fondazioni sempre in c.a del tipo continue; le strutture orizzontali sono in laterocemento, nel mentre le chiusure esterne sono in laterizio forato dello spessore di cm 30; le partizioni interne sono in</p>		



	<p>laterizio forato dello spessore di cm 10.</p> <p>La copertura è in laterocemento del tipo piana, con sovrastante manto di guaina;</p> <p>l' accesso alla porzione immobiliare avviene direttamente dalla Strada pubblica di Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli), con ingresso dal civico 83 ed attraverso le parti condominiali (corte e vano scala).</p> <p>L'altezza netta interna è di cm 300;</p> <p>Internamente la porzione immobiliare risulta rifinita con: pavimentazione in marmettoni di graniglia i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono il legno tamburato e vetro, quelli esterni in Alluminio anodizzato con oscuramenti con avvolgibili in PVC, gli impianti presenti (idrico, elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione, precisando non è stata fornita alcuna certificazione.</p> <p>Gli intonaci interni sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.</p> <p>Conformità catastale:</p> <p>Conforme</p> <p>Per l' immobile di cui al foglio 15 p.lla 3786 sub 14 lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale presente in banca dati dell'AE sezione territorio.</p> <p>N.B. da visura Catastale si rileva: Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti</p> <p>Conformità urbanistica:</p> <p>Non Conforme</p> <p>L' immobile di cui al foglio 15 p.lla 3786 sub 14 risulta realizzato con regolare Licenza edilizia n. 28/1966 ma, non avendo reperito (come da attestazione del comune) il fascicolo con i relativi grafici, non è possibile dichiarare la conformità urbanistica della porzione immobiliare.</p> <p>Confini:</p> <p>nord: Vano scala condominiale e proiezione su corte condominiale;</p> <p>sud: Proiezione su Spazio sud: Proiezione su Spazio condominiale ;</p> <p>est: altra ui e pianerottolo condominiale;</p> <p>ovest: Proiezione su via Sandro Pertini;</p> <p>POSSESSO:</p> <p>Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare dell'esecutato 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.

Data generazione:

17/11/2021

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia



VALORE INTERO COMPENDIO DI STIMA LOTTO 1 = € 111.031,00

LOTTI DI VENDITA		INTESTAZIONE LOTTO	QUOTA DI POSSESSO	VALORE LOTTO
LOTTO 1	<p>Appartamento Fg 15 p.IIa 3786 sub 14 Appartamento, dislocato al piano terzo, scala "A" int. 12, con ingresso posto a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, di complessivi quattro vani ed accessori; La porzione risulta composta da: ingresso-corridoio, salotto, cucina, due bagni, ripostiglio\lavanderia, tre camere e due balconi.</p> <p>L' unità è ubicata alla via Sandro Pertini (già via Traversa Principe di Napoli), con ingresso dal civico 83</p>	<p>██████████ ██████████ (████████████████████) ██████████ ██████████ ██████████ ██████████</p>	<p><u>Proprietà</u> <u>100 %</u></p>	<p><u>€111.031,00</u></p>

