

Tribunale di Benevento  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.ma Signora G.E.  
Dott.ssa Valeria Protano

OGGETTO: XXXX | XXX

(R.G.E. N° 28/2019) - Udienza ex art. 569 c.p.c. 28-09-2022

L'Esperto  
dante specchia architetto

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



In adempimento all'incarico affidatomi dal G.E. Dott. Michele Lanna Le rimetto la presente relazione di consulenza riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

**- Premessa –**

Nel decreto del 03/12/2021 il G.E. Dott. Michele Lanna nominava me sottoscritto Arch. Dante Specchia, n° 739 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta, quale Esperto per la vertenza in atto tra la società XXX contro la società XXX. Successivamente all'accettazione incarico - giuramento del sottoscritto Esperto depositato telematicamente il 07/12/2021, il G.E. Dott. Michele Lanna mi affidava il mandato consistente nei seguenti quesiti ed esplicitati nella presente relazione:

Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice, : alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**QUESITO n. 1:**

Si procedi all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

**QUESITO n. 2:**

Si procedi alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

**QUESITO n. 3:**

Si indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

**QUESITO n. 4:**

Si procedi all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

**QUESITO n. 5:**

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



Si procedi all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

**QUESITO n. 6:**

Si procedi alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

**QUESITO n. 7:**

Si procedi ad acquisire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

**QUESITO n. 8:**

Si procedi alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

**QUESITO n. 9:**

Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero);

L'Esperto unitamente al Custode Giudiziario hanno controllato, preliminarmente, la documentazione relativa al bene immobile secondo quanto previsto dall'ex art 567 c.p.c. per verificarne la completezza. Tale verifica, trasmessa in Cancelleria, con modalità telematica, in data 03/01/2022, ha dato esito Positivo, pertanto la documentazione è Completa.

**- Descrizione delle Operazioni Peritali -**

Il sottoscritto Esperto, dopo un attento studio del fascicolo prodotto dallo Studio Legale dell'Avv. XXX, che rappresenta la società XXX, il giorno 07 Febbraio 2022 ha dato inizio, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Antonio Pascarella, alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto



della vertenza, siti in Airola (BN) alla Via Trociano snc. Al sopralluogo erano presenti il titolare della società XXX e l'Amministratore Liquidatore della società XXX, i quali non si opponeva all'accesso e consentivano il regolare svolgimento delle attività peritali, dichiarando di essere in pieno possesso delle unità immobiliari residenziali. L'Esperto, considerata la consistenza immobiliare dei beni staggiti, ha effettuato due ulteriori sopralluoghi, eseguiti nell'ordine, il giorno 14 Febbraio 2022 ed il giorno 16 Marzo 2022, sempre alla presenza Custode Giudiziario Avv. Antonio Pascarella e del titolare della società XXX il Dott. XXX e dell'Amministratore Liquidatore della società XXX l'Ing. XXX.

Durante i sopralluoghi si è proceduto nell'ordine ad effettuare:

- l'identificazione dei beni indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, siti in Airola (BN) alla Via Trociano snc, notificato ad istanza della società XXX alla società XXX, per la quota di 1/1, il 23/01/2019 – Rep. 64/2018 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Benevento – Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/02/2019 - R.P. 1533 – R.G. 1847;
- i rilievi metrici delle case unifamiliari (allegati grafici), effettuati con la necessaria ed indispensabile collaborazione dell'Arch. Francesco Papa (Autorizzazione del G.E. Dott. Michele Lanna del 11/02/2022);
- il rilievo fotografico (allegato) e la relazione sintetica annotata su fogli di minuta, in merito allo stato di conservazione del bene staggito, di seguito riportato;
- una verifica in merito alla consistenza catastale del bene oggetto di pignoramento.



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Trociano snc - Airola (BN) - 82011

#### Lotto N 01

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

, foglio **05**, particella **2506**, subalterno **03**, scheda catastale Prot. N. BN0111188-17072013, indirizzo Via Trociano snc, scala U, piano S1-T-1-2, comune Airola, categoria **A2**, classe 6, consistenza 9,5 vani, superficie 273 mq, rendita € 809,55

**Categoria:** Autorimessa [C6]

foglio **05**, particella **2506**, subalterno **02**, scheda catastale Prot. N. BN0111188-17072013, indirizzo Via Trociano snc, scala U, piano S1, comune Airola, categoria **C6**, classe 4, consistenza 34 mq, superficie 46 mq, rendita € 107,11

#### Lotto N 02

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

, foglio **05**, particella **2506**, subalterno **04**, scheda catastale Prot. N. BN0111188-17072013, indirizzo Via Trociano snc, scala U, piano S1-T-1-2, comune Airola, categoria **A2**, classe 6, consistenza 9,5 vani, superficie 268 mq, rendita € 809,55

**Categoria:** Autorimessa [C6]

foglio **05**, particella **2506**, subalterno **05**, scheda catastale Prot. N. BN0111188-17072013, indirizzo Via Trociano snc, scala U, piano S1, comune Airola, categoria **C6**, classe 4, consistenza 33 mq, superficie 46 mq, rendita € 103,96

#### Lotto N 03

**Corpo:** D

**Categoria:** Abitazione di tipo civile

, foglio **05**, particella **2506**, subalterno **06**, indirizzo Via Trociano snc, scala U, piano S1-T-1-2, comune Airola, categoria **F3**

#### Lotto N 04

**Corpo:** C

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [F3]

, foglio **05**, particella **2506**, subalterno **07**, indirizzo Via Trociano snc, scala U, piano S1-T-1-2, comune Airola, categoria **F3**

#### Lotto N 05

**Corpo:** B

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [F3]

, foglio **05**, particella **2506**, subalterno **08**, indirizzo Via Trociano snc, scala U, piano S1-T-1-2, comune Airola, categoria **F3**



## Lotto N 06

**Corpo:** B

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [F3]

, foglio 05, particella 2506, subalterno 09, indirizzo Via Trociano snc, scala U, piano S1-T-1-2, comune Airola, categoria F3

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Trociano snc - Airola (BN) - 82011

Lotto N 01 - Corpo A | Lotto N 02 - Corpo A

Lotto N 03 – Corpo D | Lotto N 04 – Corpo C

Lotto N 05 – Corpo B | Lotto N 06 – Corpo B

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Trociano snc - Airola (BN) – 82011

Lotto N 01 - Corpo A | Lotto N 02 - Corpo A

Lotto N 03 - Corpo D | Lotto N 04 - Corpo C

Lotto N 05 - Corpo B | Lotto N 06 - Corpo B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Trociano snc - Airola (BN) - 82011

**Lotto N 01**

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Erario dello Stato - Roma - CF 80004700797, XXX, XXX, Erario dello Stato, XXX, XXX, Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

**Lotto N 02**

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Erario dello Stato - Roma - CF 80004700797, XXX, XXX, XXX, Erario dello Stato, XXX, XXX, Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

**Lotto N 03**

**Corpo:** D

**Creditori Iscritti:** Erario dello Stato - Roma - CF 80004700797, XXX, XXX, Erario dello Stato, XXX, XXX, Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

**Lotto N 04**

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** Erario dello Stato - Roma - CF 80004700797, XXX, XXX, Erario dello Stato, XXX, XXX, Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.



**Lotto N 05**

**Corpo B**

**Creditori Iscritti:** Erario dello Stato - Roma - CF 80004700797, XXX, XXX, Erario dello Stato, XXX, XXX, Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

**Lotto N 06**

**Corpo B**

**Creditori Iscritti:** Erario dello Stato - Roma - CF 80004700797, XXX, XXX, Erario dello Stato, XXX, XXX, Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Trociano snc - Airola (BN) - 82011

Lotto N 01 - Corpo A | Lotto N 02 - Corpo A

Lotto N 03 – Corpo D | Lotto N 04 – Corpo C

Lotto N 05 – Corpo B | Lotto N 06 – Corpo B

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Trociano snc - Airola (BN) – 82011

Lotto N 01 - Corpo A | Lotto N 02 - Corpo A

Lotto N 03 – Corpo D | Lotto N 04 – Corpo C

Lotto N 05 – Corpo B | Lotto N 06 – Corpo B

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

Lotto N 01 - Corpo A | Lotto N 02 - Corpo A

Lotto N 03 – Corpo D | Lotto N 04 – Corpo C

Lotto N 05 – Corpo B | Lotto N 06 – Corpo B

**Continuità delle Trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Trociano snc - Airola (BN) - 82011

**Lotto N 01**

**Valore complessivo intero: € 192.259,80**

**Lotto N 02**

**Valore complessivo intero: € 188.235,90**

**Lotto N 03**

**Valore complessivo intero: € 151.789,63**

**Lotto N 04**

**Valore complessivo intero: € 144.323,23**



Lotto N 05

Valore complessivo intero: € 151.537,18

Lotto N 06

Valore complessivo intero: € 153.759,50



Inquadramento Satellitare del complesso residenziale sito in Airola - Via Trociano

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it





Beni in Airola (BN)  
Località/Frazione  
Via Trociano snc

### Lotto N 01

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Airola (BN), Via Trociano snc**

Note: Area: Esperto alla stima Utente: Dante Specchia Tribunale: Benevento HOME  
PROCEDURE PERIZIE CIRCOLARI SEZIONE SERVIZI PCT SINCRONIZZAZIONE MULTIPLA PCT  
Perizia n. 1731 Nuova Zona (Bene) Duplica Corpo Elimina Corpo Espandi albero | Chiudi  
albero Beni Immobili Airola (BN) 01 A

#### **Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX, foglio **05**, particella **2506**, subalterno **03**, scheda catastale Prot. N. BN0111188-17072013, indirizzo Via Trociano snc, scala U, piano S1-T-1-2, comune Airola, categoria **A2**, classe 6, consistenza 9,5 vani, superficie 273 mq, rendita € 809,55

Confini: L'immobile Residenziale identificato catastalmente con il Sub **03** è conforme alla scheda catastale; i confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti: a Nord con il sub 2 (garage annesso all'unità immobiliare residenziale) e con via Trociano, ad Est con area esterna condominiale identificati al N.C.E.U. con la P.Illa 2506 - Sub 01 a Sud con il corpo di fabbrica e la relativa area esterna identificati al N.C.E.U. con la P.Illa 2506 - Sub 04-05, ad Ovest con il terreno identificato al N.C.T. P.Illa 1742

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX, foglio **05**, particella **2506**, subalterno **02**, scheda catastale Prot. N. BN0111188-17072013, indirizzo Via Trociano snc, scala U, piano S1, comune Airola, categoria **C6**, classe 4, consistenza 34 mq, superficie 46 mq, rendita € € 107,11

Confini: L'immobile Residenziale identificato catastalmente con il Sub **02** è conforme alla scheda catastale; i confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti: a Nord con il terrapieno dell'area esterna del corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con il Sub 03 ed in distacco con via Trociano, ad Est con area esterna condominiale identificati al N.C.E.U. con

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



la P.IIa 2506 - Sub 01 a Sud con il corpo di fabbrica e la relativa area esterna identificati al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 03, ad Ovest con il terrapieno del terreno identificato al N.C.T. P.IIa 1742

Note: L'unità immobiliare garage Sub **02** è annessa all'unità immobiliare residenziale Sub **03**  
Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il complesso residenziale costituito da otto case unifamiliari è situato nell'area semicentrale del Comune di Airola, la cui area, situata in contiguità al centro storico ha subito una edificazione alla fine degli anni Novanta del '900 modificando radicalmente l'originario contesto rurale composto da piccoli corpi di fabbrica, sostituendoli quali edifici residenziali e commerciali isolati, aventi una tipologia a blocco, che hanno conferito all'area urbana un carattere residenziale semintensivo. l'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato dall'alternanza di edifici storici di notevole valore architettonico, situati nel centro storico e di edifici contemporanei che sono il risultato di una semplice iterazione di aggregazioni spontanee di manufatti privi di connotazioni architettoniche, situati nelle zone di espansione.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non Rilevati.

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, Scuole

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Montesarchio - Benevento - Napoli - Caserta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno.

**Attrazioni storiche:** Emergenze architettoniche e monumentali di notevole interesse quali: Chiesa della Santissima Annunziata, Castello, Chiesa di San Carlo, San Pasquale, monastero Santa Maria Regina Coeli, Colle Monte Ul.

**Principali collegamenti pubblici:** Treni e Autobus da e per Napoli 45 Km, Treni e Autobus da e per Caserta 27 Km, Treni e Autobus da e per Benevento 30 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di Erario dello Stato Erario dello Stato - Roma - CF 80004700797 contro XXX; Derivante da: Decreto di sequestro preventivo iscritto/trascritto a Benevento in data 25/07/2014 ai nn. 7020/5785.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Superficie a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Domanda Giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 24/09/2013 ai nn. 10120/7855; La suddetta trascrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.IIe 1711-960 contro XXX (oggi XXX)

### - Trascrizione pregiudizievole:

Superficie a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Domanda Giudiziale iscritto/trascritto a



Benevento in data 24/09/2013 ai nn. 10119/7854; La suddetta trascrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.IIe 1711-960 contro XXX (oggi XXX).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Domanda Giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 05/09/2016 ai nn. 8943/7305; Domanda Giudiziale in favore di: XXX per il diritto di usufrutto quota 1/1 XXX per il diritto di nuda proprietà quota 1/1.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Erario dello Stato contro XXX; Derivante da: Dissequestro iscritto/trascritto a Benevento in data 22/06/2017 ai nn. 6072/647.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro XXX; Derivante da: Atto Notarile Pubblico del 25/05/2010; Iscritto/trascritto a Benevento in data 04/06/2010 ai nn. 6781/985; Note: La suddetta iscrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.IIe 1711-960 contro XXX (oggi XXX).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario 664/18 del 23/01/2019 iscritto/trascritto a Benevento in data 20/02/2019 ai nn. 1847/1533; Il Pignoramento (in corso) è esteso anche all'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.IIa 2506 - Sub 01.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario n.1276 del 30/03/2017 iscritto/trascritto a Benevento in data 11/05/2017 ai nn. 4576/3689; Il Pignoramento è esteso anche all'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.IIa 2506 - Sub 01. Il Pignoramento è stato estinto per inefficacia ai sensi dell'ex art. 497/562 in data 01/07/2019.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario n.3639 del 26/09/2016 iscritto/trascritto a Benevento in data 18/10/2016 ai nn. 10254/8362; Il Pignoramento riguarda per il lotto in oggetto soltanto l'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.IIa 2506 - Sub 01. Il Pignoramento è stato estinto per rinuncia ai sensi dell'ex art. 629 in data 19/04/2017.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** L'Esperto segnala che il complesso residenziale composto da case unifamiliari risulta in parte ultimato, limitatamente al Sub 2-3 ed al Sub 4-5, mentre le restanti case unifamiliari, composta dai Sub 6 - 7 - 8 - 9, sono ancora in corso di costruzione, pertanto NON è stato costituito alcun condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'Esperto segnala che le case unifamiliari del complesso residenziale sono accessibili ai soggetti diversamente abili soltanto al piano S1, mediante automobile con o senza accompagnatore, ed al piano T.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'Esperto segnala che l'unica dotazione



condominiale attualmente disponibile per le case unifamiliari è l'area esterna in comune identificata al N.C.E.U. di Airola al Foglio 5 - P.IIa 2506 - Sub 01.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Edificio di Classe C

**Note Indice di prestazione energetica:** L'Esperto evidenzia che l'APE è riferita unicamente al Sub 03 avente destinazione d'uso residenziale.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NESSUNO

**Avvertenze ulteriori:** NESSUNA

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare - Proprietario:** XXX - CF XXX - Proprietà 1/2 XXX  
nato ad - CF XXX - Proprietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al  
**30/07/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marina Capone di Airola,  
in data 07/09/1991, ai nn. 7712/-----; trascritto a Benevento, in data 11/03/1993, ai nn.  
2092/1813.

Note: I coniugi XXX Proprietà 1/2 e XXX Proprietà 1/2 con il suddetto atto acquistavano tre  
zone di terreno in località Trociano distinte al N.C.T. del Comune di Airola Foglio 05 - P.IIa  
953 di are 54,61; P.IIa 954 di are 12,31; P.IIa 955 di are 01,18, contro i coniugi: XXX

- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX - CF XXX - Proprietà 1/5 XXX  
- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX il  
- CF XXX - Proprietà 1/5

**Titolare-Proprietario:** XXX (già XXX) - CF - Caserta dal 30/07/2008 ad oggi  
(attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Concetta  
Palermi, in data 30/07/2008, ai nn. 230254/25592; registrato a Santa Maria C.V., in data  
06/08/2008, ai nn. 6794; trascritto a Santa Maria C.V., in data 11/08/2008, ai nn.  
10367/7668.

Note: La società XXX con il suddetto atto acquistava zona di terreno in località Trociano della  
estensione di are 31.60 distinta al N.C.T. del comune di Airola Foglio 05 - P.IIa 1711 (ex960),  
contro i coniugi: XXX - CF XXX - Proprietà 1/2 XXX nato ad

- CF XXX - Proprietà 1/2

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.98 del 13/12/2007  
Intestazione: XXX - XXX  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Costruzione di fabbricati per civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 12/02/2007 al n. di prot. 1372  
Rilascio in data 13/12/2007 al n. di prot.

Numero pratica: N.84 del 16/10/2008  
Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Costruzione di fabbricati per civile abitazione  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 02/10/2008 al n. di prot. 8495  
Rilascio in data 16/10/2008 al n. di prot.

Numero pratica: N.94 del 03/11/2011



Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX.  
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
 Per lavori: Lavori di Completamento e creazione degli accessi  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 03/11/2011 al n. di prot. 10254

Numero pratica: N.65 del 08/07/2013  
 Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX.  
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
 Per lavori: Variante alla SCIA N.94 del 03/11/2013  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 08/07/2013 al n. di prot. 5683  
 Abitabilità/agibilità in data 28/07/2016 al n. di prot. N.31

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Provinciale di Benevento N.21 del 27/04/2005
Zona omogenea:	C1 - Residenziale di Espansione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	It <= 1,10 mc/mq
Rapporto di copertura:	<= al 40%
Volume massimo ammesso:	2888,60 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1,58 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'Esperto dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania si evince che: fra i terreni assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della Legge 1766 del 16/06/1927 riguardante il



	riordinamento degli usi civici, NON sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 05. Tale situazione è confermata anche dal Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 02/07/1936. (certificato allegato). Pertanto l'attuale lotto di terreno distinto in catasto al Foglio 05 - P.IIa 2506 NON è gravato da usi civici.
--	---

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Il lotto N 01 comprende un corpo di fabbrica, parte integrante di un più ampio complesso edilizio costituito da case unifamiliari, con area esterna in comune censita al N.C.E.U. di Airola Fgl.05 - P.IIa 2506 - Sub.01, situato nel comune di Airola (BN) in via Trociano snc. Il bene immobile è costituito da: una **casa unifamiliare**, identificata catastalmente con il Sub **03**, che si articola su quattro livelli di cui uno interrato con depositi ed annesso **garage**, identificato catastalmente con il Sub **02**, due fuori terra con destinazione residenziale ed il quarto destinato a sottotetto/deposito, i cui accessi pedonali e carrabili avvengono direttamente da via Trociano mediante l'**area esterna** in **comune** Sub **01**. Il corpo di fabbrica è dotato di un'ampia area esterna di proprietà esclusiva.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **792,05**

E' posto al piano: S1 - T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. S1- H= 2,75 mt; PT- H=2,80 mt; P1- h max 3.75 mt - h min 2.80; P2- hmin= 1,76 mt - hmax =2,12 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La casa unifamiliare, avente discreti caratteri architettonici ed ambientali, si articola su quattro livelli, il piano seminterrato destinato a deposito ed a garage, il piano terra ed il piano primo destinato a residenza ed il piano sottotetto, ed è situata in Via Trociano in un'area di nuova espansione rispetto al centro storico con destinazione prevalentemente residenziale.

La struttura portante della casa unifamiliare è costituita da: struttura intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti di interpiano e le falde di copertura sono costituiti da solai in latero-cemento. In definitiva si può affermare che le condizioni statiche del fabbricato sono ottime. In merito allo stato di conservazione della casa unifamiliare (P.IIa **2506** - Sub **02-03**) oggetto di stima, si può affermare che le condizioni di salubrità e benessere, sono buone, inoltre in sede di sopralluogo si è constatato che essa è nella piena disponibilità della società eseguita, ovvero, la XXX.

Gli ambienti della casa unifamiliare, oggetto di pignoramento, situati al piano interrato, al piano terra,



al piano primo ed al piano sottotetto, sono di altezza utile variabile, in particolare i vari ambienti si articolano nel modo seguente:

Sub **03** -

Il piano interrato, di altezza utile netta pari a 2.75 mt, è costituito dai seguenti ambienti: deposito 64.55 mq, deposito 1 10.75 mq, deposito 2 5.25 mq, disimpegno 4.40 mq, ripostiglio 4.80 mq;

Il piano terra, di altezza utile netta pari a 2.80 mt, è costituito dai seguenti ambienti: soggiorno-pranzo 32.45 mq, cucina 17.80, antibagno 7.45 mq, bagno 3.05 mq, disimpegno 2.45 mq;

Il piano primo, di altezza variabile pari ad h max 3.75 mt ed h min 2.80, è costituito dai seguenti ambienti: camera 29.15 mq, camera 1 25.60, bagno 3.60 mq, bagno 1 3.60 mq, disimpegno 2.25 mq, ripostiglio 1.60 mq;

Il piano sottotetto, di altezza variabile pari ad h max 2.12 mt ed h min 1.76, è costituito dal seguente ambiente: deposito 15.80 mq;

Il piano primo è dotato di tre balconi aventi le seguenti superfici: balcone 3.40 mq, balcone 1 3.10 mq, balcone 2 3.00 mq;

Sub **02**

Il piano interrato, di altezza utile netta pari a 2.75 mt, è costituito dal seguente ambiente: garage 33.90 mq;

Il corpo di fabbrica è dotato di un'area esterna di proprietà esclusiva pari a 445.00 mq;

### Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 02
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 02
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 02 - 03
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 02 - 03
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 02 - 03
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 02 - 03
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 02 - 03

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: La casa unifamiliare è dotata di un cancello in acciaio con apertura ad anta elettrica.
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane alla romana in alluminio</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 02 - 03
Infissi esterni	tipologia: <b>saracinesca metallica motorizzata</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 03

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 03
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 02
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosta</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 03
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 02 - 03
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 02 - 03
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 02 -03
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 02
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>null</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 03
Rivestimento	ubicazione: <b>deposito</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 02 - 03
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 02 - 03
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Riferito limitatamente a: Sub 02 - 03
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Riferito limitatamente a: Sub 02 - 03
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Riferito limitatamente a: Sub 02 - 03
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Riferito limitatamente a: Sub 02 - 03





Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **da normalizzare** conformità: **con certificato di collaudo**  
Riferito limitatamente a: Sub 02

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **con certificato di collaudo**  
Riferito limitatamente a: Sub 02 - 03

## Impianti (conformità e certificazioni)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2016
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	L'Esperto durante i sopralluoghi effettuati ha constatato che l'impianto elettrico NON è stato ultimato in quanto privo di quadri elettrici di sezionamento. L'Esperto segnala che per i Sub 2-3, costituenti il Lotto 1, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in data 28/07/2016, quindi è stata dichiarata la conformità dell'impianto elettrico ai sensi della L. 46/90 s.m.i.. (vedi certificato allegato)

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni
Epoca di realizzazione/adequamento	2016
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L'Esperto durante i sopralluoghi effettuati ha constatato che l'impianto di riscaldamento NON è stato ultimato in quanto privo di alcuni corpi scaldanti e della caldaia. L'Esperto segnala che per i Sub 2-3, costituenti il Lotto 1, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in data 28/07/2016, quindi è stata dichiarata la conformità dell'impianto termico. (vedi certificato allegato)

### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----



**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale, con annesso garage, oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti similari presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, è stata considerata l'ubicazione e la tipologia dell'immobile, inoltre si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità residenziale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti) e della dotazione condominiale, ovvero, dell'area esterna in comune con le altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale PT - PI°	sup reale lorda	164,15	0,90	147,74
Deposito PS1 - NON Residenziale	sup reale lorda	106,90	0,90	96,21
Garage PS1 - NON Residenziale	sup reale lorda	40,15	0,90	36,14
Sottotetto - NON Residenziale	sup reale lorda	26,35	0,95	25,03
Area Esterna 1	sup reale netta	164,15	0,10	16,42
Area esterna 2	sup reale netta	280,85	0,02	5,62
Balconi Piano I°	sup reale netta	9,50	0,30	2,85
		<b>792,05</b>		<b>329,99</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: II Semestre - 2021

Zona: B1 - Centro Abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Casa Unifamiliare

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8. Criterio di stima:

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, 1/1 diritti di proprietà si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti simili presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita, pertanto il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie.

### 8. Fonti di informazione:

Catasto di Airola;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Santa Maria Capua Vetere;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare – II° Semestre 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona B1 - Centrale /Centro Abitato - Abitazioni Civili € 850,00.

### 8. Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 226.188,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale PT - Pl°	147,74	€ 900,00	€ 132.966,00
Deposito PS1 - NON Residenziale	96,21	€ 450,00	€ 43.294,50
Garage PS1 - NON Residenziale	36,14	€ 450,00	€ 16.263,00
Sottotetto - NON Residenziale	25,03	€ 450,00	€ 11.263,50
Area Esterna 1	16,42	€ 900,00	€ 14.778,00
Area esterna 2	5,62	€ 900,00	€ 5.058,00
Balconi Piano l°	2,85	€ 900,00	€ 2.565,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			<b>€ 226.188,00</b>
Valore corpo			<b>€ 226.188,00</b>
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			<b>€ 226.188,00</b>
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 226.188,00</b>

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	329,99	€ 226.188,00	<b>€ 226.188,00</b>



**8. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 33.928,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 192.259,80

Il valore dell'immobile si approssima a: € 192.000,00



## Lotto N 02

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Airola (BN), Via Trociano snc**

Note: Area: Esperto alla stima Utente: Dante Specchia Tribunale: Benevento HOME  
PROCEDURE PERIZIE CIRCOLARI SEZIONE SERVIZI PCT SINCRONIZZAZIONE MULTIPLA PCT  
Perizia n. 1731 Nuova Zona (Bene) Duplica Corpo Elimina Corpo Espandi albero | Chiudi  
albero Beni Immobili Airola (BN) 02 A

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX, foglio **05**, particella **2506**, subalterno **04**, scheda catastale Prot. N.  
BN0111188-17072013, indirizzo Via Trociano snc, scala U, piano S1-T-1-2, comune  
Airola, categoria A2, classe 6, consistenza 9,5 vani, superficie 268 mq, rendita € 809,55  
Confini: L'immobile Residenziale identificato catastalmente con il Sub **04** è conforme alla  
scheda catastale; i confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti: a Nord con il sub  
3, ad Est con l'area esterna condominiale identificata al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub  
01, a Sud con garage appartenente allo stesso corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U.  
con la P.IIa 2506 - Sub 05 e con l'area esterna del corpo di fabbrica identificato al  
N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 06, ad Ovest con il terreno identificato al N.C.T. P.IIa  
1742

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX, foglio **05**, particella **2506**, subalterno **05**, scheda catastale Prot. N.  
BN0111188-17072013, indirizzo Via Trociano snc, scala U, piano S1, comune Airola,  
categoria C6, classe 4, consistenza 33 mq, superficie 46 mq, rendita € € 103,96  
Confini: L'immobile Residenziale identificato catastalmente con il Sub **05** è conforme alla  
scheda catastale; i confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti: a Nord con il sub  
4, ad Est con l'area esterna condominiale identificata al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub  
01, a Sud con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 06, ad  
Ovest con il terrapieno del terreno identificato al N.C.T. P.IIa 1742.

Note: L'unità Immobiliare **garage** Sub **05** è annessa all'unità immobiliare **residenziale** Sub  
**04**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



Il complesso residenziale costituito da otto case unifamiliari è situato nell'area semicentrale del Comune di Airola, la cui area, situata in contiguità al centro storico ha subito una edificazione alla fine degli anni Novanta del '900 modificando radicalmente l'originario contesto rurale composto da piccoli corpi di fabbrica, sostituendoli quali edifici residenziali e commerciali isolati, aventi una tipologia a blocco, che hanno conferito all'area urbana un carattere residenziale semintensivo. l'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato dall'alternanza di edifici storici di notevole valore architettonico, situati nel centro storico e di edifici contemporanei che sono il risultato di una semplice iterazione di aggregazioni spontanee di manufatti privi di connotazioni architettoniche, situati nelle zone di espansione.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non Rilevati.

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, Scuole

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Montesarchio - Benevento - Napoli - Caserta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno.

**Attrazioni storiche:** Emergenze architettoniche e monumentali di notevole interesse quali: Chiesa della Santissima Annunziata, Castello, Chiesa di San Carlo, San Pasquale, monastero Santa Maria Regina Coeli, Colle Monte Ul.

**Principali collegamenti pubblici:** Treni e Autobus da e per Napoli 45 Km, Treni e Autobus da e per Caserta 27 Km, Treni e Autobus da e per Benevento 30 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Erario dello Stato Erario dello Stato - Roma - CF 80004700797 contro XXX; Derivante da: Decreto di sequestro preventivo iscritto/trascritto a Benevento in data 25/07/2014 ai nn. 7020/5785.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Domanda Giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 24/09/2013 ai nn. 10120/7855; La suddetta trascrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.Ile 1711-960 contro XXX (oggi XXX)

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Domanda Giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 24/09/2013 ai nn. 10119/7854; La suddetta trascrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.Ile 1711-960 contro XXX (oggi XXX).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Domanda Giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 05/09/2016 ai nn. 8943/7305; Domanda Giudiziale in favore di: XXX per il diritto di usufrutto quota 1/1 XXX per il diritto di nuda proprietà quota 1/1.



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Erario dello Stato contro XXX; Derivante da: Dissequestro iscritto/trascritto a Benevento in data 22/06/2017 ai nn. 6072/647.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro XXX; Derivante da: Atto Notarile Pubblico del 25/05/2010; Iscritto/trascritto a Benevento in data 04/06/2010 ai nn. 6781/985; Note: La suddetta iscrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.IIe 1711-960 contro XXX (oggi XXX).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario 664/18 del 23/01/2019 iscritto/trascritto a Benevento in data 20/02/2019 ai nn. 1847/1533; Il Pignoramento (in corso) è esteso anche all'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.IIa 2506 - Sub 01.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario n.1276 del 30/03/2017 iscritto/trascritto a Benevento in data 11/05/2017 ai nn. 4576/3689; Il Pignoramento è esteso anche all'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.IIa 2506 - Sub 01. Il Pignoramento è stato estinto per inefficacia ai sensi dell'ex art. 497/562 in data 01/07/2019.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario n.3639 del 26/09/2016 iscritto/trascritto a Benevento in data 18/10/2016 ai nn. 10254/8362; Il Pignoramento riguarda per il lotto in oggetto soltanto l'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.IIa 2506 - Sub 01. Il Pignoramento è stato estinto per rinuncia ai sensi dell'ex art. 629 in data 19/04/2017.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** L'Esperto segnala che il complesso residenziale composto da case unifamiliari risulta in parte ultimato, limitatamente al Sub 2-3 ed al Sub 4-5, mentre le restanti case unifamiliari, composta dai Sub 6 - 7 - 8 - 9, sono ancora in corso di costruzione, pertanto NON è stato costituito alcun condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato



**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'Esperto segnala che le case unifamiliari del complesso residenziale sono accessibili ai soggetti diversamente abili soltanto al piano S1, mediante automobile con o senza accompagnatore, ed al piano T.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'Esperto segnala che l'unica dotazione condominiale attualmente disponibile per le case unifamiliari è l'area esterna in comune identificata al N.C.E.U. di Airola al Foglio 5 - P.Illa 2506 - Sub 01.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Edificio di Classe C

**Note Indice di prestazione energetica:** L'Esperto evidenzia che l'APE è riferita unicamente al Sub 04 avente destinazione d'uso residenziale.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NESSUNO

**Avvertenze ulteriori:** NESSUNA

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare-Proprietario:** XXX - CF XXX - Proprietà 1/2 XXX nato ad  
ad - CF XXX - Proprietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al  
**30/07/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marina Capone di Airola, in data 07/09/1991, ai nn. 7712/-----; trascritto a Benevento, in data 11/03/1993, ai nn. 2092/1813.

Note: I coniugi XXX Proprietà 1/2 e XXX Proprietà 1/2 con il suddetto atto acquistavano tre zone di terreno in località Trociano distinte al N.C.T. del Comune di Airola Foglio 05 - P.Illa 953 di are 54,61; P.Illa 954 di are 12,31; P.Illa 955 di are 01,18, contro i coniugi: XXX

- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX - CF XXX - Proprietà 1/5 XXX  
- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX il  
- CF XXX - Proprietà 1/5

**Titolare-Proprietario:** XXX (già XXX) - CF - Caserta dal 30/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Concetta Palermi, in data 30/07/2008, ai nn. 230254/25592; registrato a Santa Maria C.V., in data 06/08/2008, ai nn. 6794; trascritto a Santa Maria C.V., in data 11/08/2008, ai nn. 10367/7668.

Note: La società XXX con il suddetto atto acquistava zona di terreno in località Trociano della estensione di are 31.60 distinta al N.C.T. del comune di Airola Foglio 05 - P.Illa 1711 (ex960), contro i coniugi: XXX

- CF XXX - Proprietà 1/2

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.98 del 13/12/2007  
Intestazione: XXX - XXX  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Costruzione di fabbricati per civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 12/02/2007 al n. di prot. 1372  
Rilascio in data 13/12/2007 al n. di prot.

Numero pratica: N.84 del 16/10/2008  
Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Costruzione di fabbricati per civile abitazione

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagione - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it





Oggetto: variante  
Presentazione in data 02/10/2008 al n. di prot. 8495  
Rilascio in data 16/10/2008 al n. di prot.

Numero pratica: N.94 del 03/11/2011  
Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: Lavori di Completamento e creazione degli accessi  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 03/11/2011 al n. di prot. 10254

Numero pratica: N.65 del 08/07/2013  
Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: Variante alla SCIA N.94 del 03/11/2013  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 08/07/2013 al n. di prot. 5683  
Abitabilità/agibilità in data 28/07/2016 al n. di prot. N.31

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Provinciale di Benevento N.21 del 27/04/2005
Zona omogenea:	C1 - Residenziale di Espansione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	It <= 1,10 mc/mq
Rapporto di copertura:	<= al 40%
Volume massimo ammesso:	2888,60 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1,58 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'Esperto dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Usi



	Civici della Regione Campania si evince che: fra i terreni assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della Legge 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, NON sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 05. Tale situazione è confermata anche dal Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 02/07/1936. (certificato allegato). Pertanto l'attuale lotto di terreno distinto in catasto al Foglio 05 - P.IIa 2506 NON è gravato da usi civici.
--	---

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Il lotto N **02** comprende un corpo di fabbrica, parte integrante di un più ampio complesso edilizio costituito da case unifamiliari, con area esterna in comune censita al N.C.E.U. di Airola Fgl.**05** - P.IIa **2506** – Sub **01**, situato nel comune di Airola (BN) in via Trociano snc. Il bene immobile è costituito da: una **casa unifamiliare**, identificata catastalmente con il Sub **04**, che si articola su quattro livelli di cui uno interrato con depositi ed annesso **garage**, identificato catastalmente con il Sub **05**, due fuori terra con destinazione residenziale ed il quarto destinato a sottotetto/deposito, i cui accessi pedonali e carrabili avvengono direttamente da via Trociano mediante l'area esterna in comune Sub **01**. Il corpo di fabbrica è dotato di un'area esterna di proprietà esclusiva.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **525,60**

E' posto al piano: S1 - T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. S1- H= 2,75 mt; PT- H=2,80 mt; P1- h max 3.75 mt – h min 2.80; P2- h min= 1,76 mt – h max =2,12 mt  
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La casa unifamiliare, avente discreti caratteri architettonici ed ambientali, si articola su quattro livelli, il piano seminterrato destinato a deposito ed a garage, il piano terra ed il piano primo destinato a residenza ed il piano sottotetto, ed è situata in Via Trociano in un'area di nuova espansione rispetto al centro storico con destinazione prevalentemente residenziale. La struttura portante della casa unifamiliare è costituita da: struttura intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti di interpiano e le falde di copertura sono costituiti da solai in latero-cemento. In definitiva si può affermare che le condizioni statiche del fabbricato sono ottime. In merito allo stato di conservazione della casa unifamiliare (P.IIa **2506** - Sub **04-05**) oggetto di stima, si può affermare che le condizioni di salubrità e benessere, sono buone, inoltre in sede di sopralluogo si è constatato che essa è nella piena disponibilità della società eseguita, ovvero, la XXX.

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



Gli ambienti della casa unifamiliare, oggetto di pignoramento, situati al piano interrato, al piano terra, al piano primo ed al piano sottotetto, sono di altezza utile variabile, in particolare i vari ambienti si articolano nel modo seguente:

#### Sub 04

Il piano interrato, di altezza utile netta pari a 2.75 mt, è costituito dai seguenti ambienti: deposito 33.80 mq, deposito 1 30.40 mq, deposito 2 10.77 mq, deposito 3 05.15 mq, disimpegno 4.40 mq disimpegno 1 2.20 mq, ripostiglio 4.80 mq;

Il piano terra, di altezza utile netta pari a 2.80 mt, è costituito dai seguenti ambienti: soggiorno-pranzo 36.80 mq, cucina 12.45, lavanderia 6.20 mq, bagno 2.05 mq, disimpegno 2.65 mq, disimpegno 1 2.35 mq ;

Il piano primo, di altezza variabile pari ad h max 3.75 mt ed h min 2.80, è costituito dai seguenti ambienti: camera 29.15 mq, camera 1 25.15, bagno 3.60 mq, bagno 1 3.60 mq, disimpegno 2.45 mq, ripostiglio 1.60 mq;

Il piano sottotetto, di altezza variabile pari ad h max 2.12 mt ed h min 1.46, è costituito dal seguente ambiente: deposito 15.80 mq;

Il piano primo è dotato di tre balconi aventi le seguenti superfici: balcone 3.65 mq, balcone 1 3.10 mq, balcone 2 3.00 mq;

#### Sub 05

Il piano interrato, di altezza utile netta pari a 2.75 mt, è costituito dal seguente ambiente: garage 34.25 mq;

Il corpo di fabbrica è dotato di un'area esterna di proprietà esclusiva pari a 178.30 mq;

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 04
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 04
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 04 - 05
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 04 - 05
Solai	tipologia: <b>solai misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 04 - 05
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 04 - 05
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 04 - 05

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 04
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane alla romana in alluminio</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 04
Infissi esterni	tipologia: <b>saracinesca metallica motorizzata</b> materiale: <b>ferro</b>



	protezione: <b>inesistente</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 05
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 04 - 05
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 04
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 04
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 04
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 04 - 05
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 04
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 04
Rivestimento	ubicazione: <b>deposito</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 04 - 05
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 04 - 05
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Riferito limitatamente a: Sub 04 – 05
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Riferito limitatamente a: Sub 04 - 05
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Riferito limitatamente a: Sub 04 - 05
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Riferito limitatamente a: Sub 04 - 05



Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **da normalizzare** conformità: **con certificato di collaudo**  
Riferito limitatamente a: Sub 04

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **con certificato di collaudo**  
Riferito limitatamente a: Sub 04 - 05

## Impianti (conformità e certificazioni)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2016
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	L'Esperto durante i sopralluoghi effettuati ha constatato che l'impianto elettrico NON è stato ultimato in quanto privo di quadri elettrici di sezionamento. L'Esperto segnala che per i Sub 4-5, costituenti il Lotto 02, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in data 28/07/2016, quindi è stata dichiarata la conformità dell'impianto elettrico ai sensi della L. 46/90 s.m.i. (vedi certificato allegato)

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni
Epoca di realizzazione/adequamento	2016
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L'Esperto durante i sopralluoghi effettuati ha constatato che l'impianto di riscaldamento NON è stato ultimato in quanto privo di alcuni corpi scaldanti e della caldaia. L'Esperto segnala che per i Sub 4-5, costituenti il Lotto 1, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in data 28/07/2016, quindi è stata dichiarata la conformità dell'impianto termico. (vedi certificato allegato)

### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----



**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti simili presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, è stata considerata l'ubicazione e la tipologia dell'immobile, inoltre si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità residenziale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti) e della dotazione condominiale, ovvero, dell'area esterna in comune con le altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale PT - PI°	sup reale lorda	164,15	0,90	147,74
Deposito PS1 - NON Residenziale	sup reale lorda	106,90	0,90	96,21
Garage PS1 - NON Residenziale	sup reale lorda	40,15	0,90	36,14
Sottotetto - NON Residenziale	sup reale lorda	26,35	0,95	25,03
Area Esterna 1	sup reale netta	164,15	0,10	16,42
Area esterna 2	sup reale netta	14,15	0,02	0,28
Balconi Piano I°	sup reale netta	9,75	0,30	2,93
		<b>525,60</b>		<b>324,74</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II Semestre - 2021

Zona: B1 - Centro Abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Casa Unifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8. Criterio di stima:**

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, 1/1 diritti di proprietà si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti simili presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita, pertanto il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie.

## 8. Fonti di informazione:

Catasto di Airola;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;  
 Uffici del Registro di Santa Maria Capua Vetere;  
 Ufficio Tecnico di Airola;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sito Internet dell'Agenda delle Entrate – OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare – II° Semestre 2021;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona B1 - Centrale /Centro Abitato - Abitazioni Civili € 850,00.

## 8. Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 221.454,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale PT - Pl°	147,74	€ 900,00	€ 132.966,00
Deposito PS1 - NON Residenziale	96,21	€ 450,00	€ 43.294,50
Garage PS1 - NON Residenziale	36,14	€ 450,00	€ 16.263,00
Sottotetto - NON Residenziale	25,03	€ 450,00	€ 11.263,50
Area Esterna 1	16,42	€ 900,00	€ 14.778,00
Area esterna 2	0,28	€ 900,00	€ 252,00
Balconi Piano I°	2,93	€ 900,00	€ 2.637,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			<b>€ 221.454,00</b>
Valore corpo			<b>€ 221.454,00</b>
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			<b>€ 221.454,00</b>
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 221.454,00</b>

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	324,74	€ 221.454,00	<b>€ 221.454,00</b>

## 8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 33.218,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

## 8. Prezzo base d'asta del lotto:

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 188.235,90

Il valore dell'immobile si approssima a: € 188.000,00

### Lotto N 03

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D.

**Abitazione di tipo civile [F3] sito in Airola (BN), Via Trociano snc**

Note: Area: Esperto alla stima Utente: Dante Specchia Tribunale: Benevento HOME  
PROCEDURE PERIZIE CIRCOLARI SEZIONE SERVIZI PCT SINCRONIZZAZIONE MULTIPLA PCT  
Perizia n. 1731 Nuova Zona (Bene) Duplica Corpo Elimina Corpo Espandi albero | Chiudi albero  
Beni Immobili Airola (BN) 03 D

#### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - - Ulteriori informazioni sul debitore: L'immobile riporta come intestazione catastale la precedente denominazione societaria: XXX sede Capua (CE) - C.F.

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXX, foglio **05**, particella **2506**, subalterno **06**, indirizzo Via Trociano snc, scala U, piano S1-T-1-2, comune Airola, categoria **F3**

Confini: L'immobile Residenziale identificato catastalmente con il Sub **06** è in corso di costruzione quindi è sprovvista di scheda catastale; i confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti: a Nord con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 04 - 05 ed in parte con l'area esterna condominiale identificata al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 01, ad Est con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 07, a Sud con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con le P.IIe 1210 - 1211, ad Ovest con il terreno identificato al N.C.T. con la P.IIa 1742.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non rilevabili, in quanto il corpo di fabbrica è in corso di costruzione quindi è privo della scheda catastale. Ad ogni modo per il corpo di fabbrica bisognerà, a lavori ultimati, procedere con l'accatastamento.

Regolarizzabili mediante: **D.O.C.F.A.**

Descrizione delle opere da sanare: **Accatastamento dell'intero corpo di fabbrica.**

Diritti Catastali D.O.C.F.A.: **€ 100,00**

Onorario Professionista: **€ 900,00**

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il complesso residenziale costituito da otto case unifamiliari è situato nell'area semicentrale del Comune di Airola, la cui area, situata in contiguità al centro storico ha subito una edificazione

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail:dante.specchia@libero.it





alla fine degli anni Novanta del '900 modificando radicalmente l'originario contesto rurale composto da piccoli corpi di fabbrica, sostituendoli quali edifici residenziali e commerciali isolati, aventi una tipologia a blocco, che hanno conferito all'area urbana un carattere residenziale semintensivo. l'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato dall'alternanza di edifici storici di notevole valore architettonico, situati nel centro storico e di edifici contemporanei che sono il risultato di una semplice iterazione di aggregazioni spontanee di manufatti privi di connotazioni architettoniche, situati nelle zone di espansione.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non Rilevati.

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, Scuole

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Montesarchio - Benevento - Napoli - Caserta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno.

**Attrazioni storiche:** Emergenze architettoniche e monumentali di notevole interesse quali: Chiesa della Santissima Annunziata, Castello, Chiesa di San Carlo, San Pasquale, monastero Santa Maria Regina Coeli, Colle Monte Ul.

**Principali collegamenti pubblici:** Treni e Autobus da e per Napoli 45 Km, Treni e Autobus da e per Caserta 27 Km, Treni e Autobus da e per Benevento 30 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Erario dello Stato Erario dello Stato - Roma - CF 80004700797 contro XXX; Derivante da: Decreto di sequestro preventivo iscritto/trascritto a Benevento in data 25/07/2014 ai nn. 7020/5785.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Domanda Giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 24/09/2013 ai nn. 10120/7855; La suddetta trascrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.IIe 1711-960 contro XXX (oggi XXX)

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Domanda Giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 24/09/2013 ai nn. 10119/7854; La suddetta trascrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.IIe 1711-960 contro XXX (oggi XXX).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Erario dello Stato contro XXX; Derivante da: Dissequestro iscritto/trascritto a Benevento in data 22/06/2017 ai nn. 6072/647.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro XXX; Derivante da: Atto Notarile Pubblico del 25/05/2010; Iscritto/trascritto a Benevento in data



04/06/2010 ai nn. 6781/985; Note: La suddetta iscrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.Ile 1711-960 contro XXX (oggi XXX).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario 664/18 del 23/01/2019 iscritto/trascritto a Benevento in data 20/02/2019 ai nn. 1847/1533; Il Pignoramento (in corso) è esteso anche all'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.Ila 2506 - Sub 01.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario n.1276 del 30/03/2017 iscritto/trascritto a Benevento in data 11/05/2017 ai nn. 4576/3689; Il Pignoramento è esteso anche all'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.Ila 2506 - Sub 01. Il Pignoramento è stato estinto per inefficacia ai sensi dell'ex art. 497/562 in data 01/07/2019.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario n.3639 del 26/09/2016 iscritto/trascritto a Benevento in data 18/10/2016 ai nn. 10254/8362; Il Pignoramento riguarda per il lotto in oggetto soltanto l'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.Ila 2506 - Sub 01. Il Pignoramento è stato estinto per rinuncia ai sensi dell'ex art. 629 in data 19/04/2017.

**Dati precedenti relativi al corpo di fabbrica: D**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'Esperto segnala che il complesso residenziale composto da case unifamiliari risulta in parte ultimato, limitatamente al Sub 2-3 ed al Sub 4-5, mentre le restanti case unifamiliari, composta dai Sub 6 - 7 - 8 - 9, sono ancora in corso di costruzione, pertanto NON è stato costituito alcun condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'Esperto segnala che le case unifamiliari del complesso residenziale sono accessibili ai soggetti diversamente abili soltanto al piano S1, mediante automobile con o senza accompagnatore, ed al piano T.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'Esperto segnala che l'unica dotazione condominiale attualmente disponibile per le case unifamiliari è l'area esterna in comune identificata al N.C.E.U. di Airola al Foglio 5 - P.Ila 2506 - Sub 01.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'Esperto, come già indicato al punto precedente, segnala che il complesso residenziale composto da case unifamiliari risulta in parte ultimato, limitatamente al Sub 2-3 ed al Sub 4-5, mentre le restanti case unifamiliari, composta dai Sub 6 - 7 - 8 - 9, sono ancora in corso di costruzione, pertanto l'unità immobiliare Sub **06 NON** è dotata di APE.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NESSUNO

**Avvertenze ulteriori:** NESSUNA

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare-Proprietario:** XXX - CF XXX - Proprietà 1/2 XXX nato ad - CF XXX - Proprietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al **30/07/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marina Capone di Airola,

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail:dante.specchia@libero.it



in data 07/09/1991, ai nn. 7712/-----; trascritto a Benevento, in data 11/03/1993, ai nn. 2092/1813.

Note: I coniugi XXX Proprietà 1/2 e XXX Proprietà 1/2 con il suddetto atto acquistavano tre zone di terreno in località Trociano distinte al N.C.T. del Comune di Airola Foglio 05 - P.Illa 953 di are 54,61; P.Illa 954 di are 12,31; P.Illa 955 di are 01,18, contro i coniugi: XXX

- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX

- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX

- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX

- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX

il

- CF XXX - Proprietà 1/5

**Titolare-Proprietario:** XXX (già XXX) - CF - Caserta dal 30/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Concetta Palermi, in data 30/07/2008, ai nn. 230254/25592; registrato a Santa Maria C.V., in data 06/08/2008, ai nn. 6794; trascritto a Santa Maria C.V., in data 11/08/2008, ai nn. 10367/7668.

Note: La società XXX con il suddetto atto acquistava zona di terreno in località Trociano della estensione di are 31.60 distinta al N.C.T. del comune di Airola Foglio 05 - P.Illa 1711 (ex960), contro i coniugi: XXX

- CF XXX - Proprietà 1/2 XXX nato ad

- CF XXX - Proprietà 1/2

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.98 del 13/12/2007

Intestazione: XXX - XXX

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricati per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/02/2007 al n. di prot. 1372

Rilascio in data 13/12/2007 al n. di prot.

Numero pratica: N.84 del 16/10/2008

Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricati per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/10/2008 al n. di prot. 8495

Rilascio in data 16/10/2008 al n. di prot.

Numero pratica: N.94 del 03/11/2011

Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Lavori di Completamento e creazione degli accessi

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/11/2011 al n. di prot. 10254

Numero pratica: N.65 del 08/07/2013

Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante alla SCIA N.94 del 03/11/2013

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/07/2013 al n. di prot. 5683

Abitabilità/agibilità in data 28/07/2016 al n. di prot. N.31



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [F3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [F3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Provinciale di Benevento N.21 del 27/04/2005
Zona omogenea:	C1 - Residenziale di Espansione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	It <= 1,10 mc/mq
Rapporto di copertura:	<= al 40%
Volume massimo ammesso:	2888,60 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1,58 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'Esperto dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania si evince che: fra i terreni assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della Legge 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, NON sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 05. Tale situazione è confermata anche dal Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 02/07/1936. (certificato allegato). Pertanto l'attuale lotto di terreno distinto in catasto al Foglio 05 - P.IIIa 2506 NON è gravato da usi civici.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note: Per il corpo di fabbrica in oggetto si segnala che bisogna ottenere l'Agibilità.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [F3]** di cui al punto **D**

Il lotto N **03** comprende un corpo di fabbrica, parte integrante di un più ampio complesso edilizio costituito da case unifamiliari, con area esterna in comune censita al N.C.E.U. di Airola Fgl.**05** - P.IIa **2506** – Sub **01**, situato nel comune di Airola (BN) in via Trociano snc. Il bene immobile è una casa unifamiliare, identificata catastalmente con il Sub **06**, che si articola su quattro livelli di cui uno interrato con depositi ed annesso garage, due fuori terra con destinazione residenziale ed il quarto destinato a sottotetto/deposito, i cui accessi pedonali e carrabili avvengono direttamente da via Trociano mediante l'area esterna in comune. Il corpo di fabbrica è dotato di un'area esterna di proprietà esclusiva.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di XXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

- Ulteriori informazioni sul

debitore: L'immobile riporta come intestazione catastale la precedente denominazione societaria:

- C.F.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **643,75**

E' posto al piano: S1 - T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: In Corso di Costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. S1- H=

2,75 mt; PT- H=2,80 mt; P1- 2.80 - h max 3.85 mt - h min 3.25 - h max 3.85 mt - h min 2.85;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: La casa unifamiliare, avente discreti caratteri architettonici ed ambientali, si articola su quattro livelli, il piano seminterrato destinato a deposito ed a garage, il piano terra ed il piano primo destinato a residenza ed il piano sottotetto, ed è situata in Via Trociano in un'area di nuova espansione rispetto al centro storico con destinazione prevalentemente residenziale.

La struttura portante della casa unifamiliare è costituita da: struttura intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti di interpiano e le falde di copertura sono costituiti da solai in latero-cemento. In definitiva si può affermare che le condizioni statiche del fabbricato sono ottime. In merito allo stato di conservazione della casa unifamiliare (P.IIa **2506** - Sub **06**) oggetto di stima, si può affermare che le condizioni di salubrità e benessere, sono buone, inoltre in sede di sopralluogo si è constatato che essa è nella piena disponibilità della società esecutata, ovvero, la XXX.

Gli ambienti della casa unifamiliare, oggetto di pignoramento, situati al piano interrato, al piano terra, al piano primo ed al piano sottotetto, sono di altezza utile variabile, in particolare i vari ambienti si articolano nel modo seguente:

**Sub 06**

Il piano interrato, di altezza utile netta pari a 2.75 mt, è costituito dai seguenti ambienti: deposito 59.85 mq, deposito 1 06.70 mq, ripostiglio 1.60 mq, garage 35.60 mq;

Il piano terra, di altezza utile netta pari a 2.80 mt, è costituito dai seguenti ambienti: soggiorno 17.05 mq, cucina-pranzo 21.05 mq, lavanderia 5.00 mq, bagno 7.05 mq, disimpegno 9.60 mq ;

Il piano primo, con ambienti pari ad h = 2.80, tranne per il bagno 1 con h max = 3.85 ed h min = 3.25 e la camera 1 con h max = 3.85 ed h min = 2.85, è costituito dai seguenti ambienti: camera 16.80 mq, camera 1 13.65, camera 2 13.40, bagno 6.45 mq, bagno 1 4.65 mq, disimpegno 5.50 mq;

Il piano sottotetto, di altezza variabile pari ad h max 2.32 mt ed h min 1.74, è costituito dal seguente ambiente: deposito 37.20 mq;

Il piano primo è dotato di tre balconi aventi le seguenti superfici: balcone 4.15 mq, balcone 1 3.25 mq, balcone 2 3.00 mq;

Il corpo di fabbrica è dotato di un'area esterna di proprietà esclusiva pari a 308.00 mq;



**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 06

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane alla romana in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Si segnala che gli infissi completi riguardano soltanto le tre camere al piano l°, mentre tutti gli altri ambienti ed il corpo scala ne sono sprovvisti.
Infissi interni	Note: La casa unifamiliare è completamente sprovvista di infissi interni.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
Pavim. Esterna	Note: Non vi è alcuna pavimentazione, ma soltanto una impermeabilizzazione del piano di calpestio che corrisponde al piano di estradosso dell'interrato.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Si segnalano condizioni di degrado dovute all'infiltrazione di acque meteoriche al piano interrato.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
Rivestimento	ubicazione: <b>deposito</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni:



	<b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 06 Note: L'impianto elettrico è incompleto, oltre al completamento dell'infilaggio dei fili mancano anche i quadri elettrici.
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 06
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 06 Note: L'impianto termico è incompleto, in quanto mancano i corpi scaldanti e la caldaia.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	In corso di ultimazione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'Esperto durante i sopralluoghi effettuati ha constatato che l'impianto elettrico NON è stato ultimato in quanto privo di quadri elettrici di sezionamento.



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni (Non installati)
Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'Esperto durante i sopralluoghi effettuati ha constatato che l'impianto di riscaldamento NON è stato ultimato in quanto privo di tutti i corpi scaldanti e della caldaia.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti similari presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, è stata considerata l'ubicazione e la tipologia dell'immobile, inoltre si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità residenziale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti) e della dotazione condominiale, ovvero, dell'area esterna in comune con le altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale PT - PI°	sup reale lorda	157,60	0,70	110,32
Deposito PS1 - NON Residenziale	sup reale lorda	79,75	0,70	55,83
Garage PS1 - NON Residenziale	sup reale lorda	40,30	0,90	36,27
Sottotetto - NON Residenziale	sup reale lorda	47,70	0,90	42,93





Area Esterna	sup reale netta	157,60	0,10	15,76
Area Esterna 1	sup reale netta	150,40	0,02	3,01
Balconi Piano I°	sup reale netta	10,40	0,30	3,12
		<b>643,75</b>		<b>267,23</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Il Semestre - 2021

Zona: B1 - Centro Abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Casa Unifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 780,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, 1/1 diritti di proprietà si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti simili presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita, pertanto il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Airola;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Santa Maria Capua Vetere;

Ufficio Tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare – II° Semestre 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona B1 - Centrale /Centro Abitato - Abitazioni Civili € 850,00.

**8.3 Valutazione corpi:****D. Abitazione di tipo civile [F3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 179.752,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale PT - PI°	110,32	€ 900,00	€ 99.288,00
Deposito PS1 - NON Residenziale	55,83	€ 450,00	€ 25.123,50
Garage PS1 - NON Residenziale	36,27	€ 450,00	€ 16.321,50



Sottotetto - NON Residenziale	42,93	€ 450,00	€ 19.318,50
Area Esterna	15,76	€ 900,00	€ 14.184,00
Area Esterna 1	3,01	€ 900,00	€ 2.709,00
Balconi Piano 1°	3,12	€ 900,00	€ 2.808,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			<b>€ 179.752,50</b>
Valore corpo			<b>€ 179.752,50</b>
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			<b>€ 179.752,50</b>
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 179.752,50</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	Abitazione di tipo civile [F3]	267,23	€ 179.752,50	<b>€ 179.752,50</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	<b>€ 26.962,88</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 1.000,00</b>
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 151.789,63</b>
---	---------------------

Il valore dell'immobile si approssima a: **€ 152.000,00**



## Lotto N 04

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

**Abitazione di tipo civile [F3] sito in Airola (BN), Via Trociano snc**

Note: Area: Esperto alla stima Utente: Dante Specchia Tribunale: Benevento HOME  
PROCEDURE PERIZIE CIRCOLARI SEZIONE SERVIZI PCT SINCRONIZZAZIONE MULTIPLA PCT  
Perizia n. 1731 Nuova Zona (Bene) Duplica Corpo Elimina Corpo Espandi albero | Chiudi albero  
Beni Immobili Airola (BN) 04 C

#### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXX, foglio **05**, particella **2506**, subalterno **07**, indirizzo Via Trociano snc, scala U, piano S1-T-1-2, comune Airola, categoria **F3**

Confini: L'immobile Residenziale identificato catastalmente con il Sub **07** è in corso di costruzione quindi è sprovvista di scheda catastale; i confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti: a Nord con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con la P.Illa 2506 - Sub 08 ad Est con i terreni identificati al N.C.T. con le P.Ile 1783 - 1784 a Sud con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. P.Illa 1210, ad Ovest con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con la P.Illa 2506 - Sub 06 ed in parte con l'area esterna condominiale edificata al N.C.T. P.Illa 2506 - Sub 01

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non rilevabili, in quanto il corpo di fabbrica è in corso di costruzione quindi è privo della scheda catastale. Ad ogni modo per il corpo di fabbrica bisognerà, a lavori ultimati, procedere con l'accatastamento.

Regolarizzabili mediante: D.O.C.F.A.

Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento dell'intero corpo di fabbrica.

Diritti Catastali D.O.C.F.A.: € 100,00

Onorario Professionista: € 900,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il complesso residenziale costituito da otto case unifamiliari è situato nell'area semicentrale del Comune di Airola, la cui area, situata in contiguità al centro storico ha subito una edificazione

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



alla fine degli anni Novanta del '900 modificando radicalmente l'originario contesto rurale composto da piccoli corpi di fabbrica, sostituendoli quali edifici residenziali e commerciali isolati, aventi una tipologia a blocco, che hanno conferito all'area urbana un carattere residenziale semintensivo. l'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato dall'alternanza di edifici storici di notevole valore architettonico, situati nel centro storico e di edifici contemporanei che sono il risultato di una semplice iterazione di aggregazioni spontanee di manufatti privi di connotazioni architettoniche, situati nelle zone di espansione.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non Rilevati.

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, Scuole

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Montesarchio - Benevento - Napoli - Caserta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno.

**Attrazioni storiche:** Emergenze architettoniche e monumentali di notevole interesse quali: Chiesa della Santissima Annunziata, Castello, Chiesa di San Carlo, San Pasquale, monastero Santa Maria Regina Coeli, Colle Monte Ul.

**Principali collegamenti pubblici:** Treni e Autobus da e per Napoli 45 Km, Treni e Autobus da e per Caserta 27 Km, Treni e Autobus da e per Benevento 30 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Erario dello Stato Erario dello Stato - Roma - CF 80004700797 contro XXX; Derivante da: Decreto di sequestro preventivo iscritto/trascritto a Benevento in data 25/07/2014 ai nn. 7020/5785.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Domanda Giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 24/09/2013 ai nn. 10120/7855; La suddetta trascrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.IIe 1711-960 contro XXX (oggi XXX).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Domanda Giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 24/09/2013 ai nn. 10119/7854; La suddetta trascrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.IIe 1711-960 contro XXX (oggi XXX).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Erario dello Stato contro ; Derivante da: Dissequestro iscritto/trascritto a Benevento in data 22/06/2017 ai nn. 6072/647.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro XXX; Derivante da: Atto Notarile Pubblico del 25/05/2010; Iscritto/trascritto a Benevento in data



04/06/2010 ai nn. 6781/985; Note: La suddetta iscrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.IIe 1711-960 contro XXX (oggi XXX).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario 664/18 del 23/01/2019 iscritto/trascritto a Benevento in data 20/02/2019 ai nn. 1847/1533; Il Pignoramento (in corso) è esteso anche all'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.IIa 2506 - Sub 01.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario n.1276 del 30/03/2017 iscritto/trascritto a Benevento in data 11/05/2017 ai nn. 4576/3689; Il Pignoramento è esteso anche all'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.IIa 2506 - Sub 01. Il Pignoramento è stato estinto per inefficacia ai sensi dell'ex art. 497/562 in data 01/07/2019.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario n.3639 del 26/09/2016 iscritto/trascritto a Benevento in data 18/10/2016 ai nn. 10254/8362; Il Pignoramento riguarda per il lotto in oggetto soltanto l'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.IIa 2506 - Sub 01. Il Pignoramento è stato estinto per rinuncia ai sensi dell'ex art. 629 in data 19/04/2017.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'Esperto segnala che il complesso residenziale composto da case unifamiliari risulta in parte ultimato, limitatamente al Sub 2-3 ed al Sub 4-5, mentre le restanti case unifamiliari, composta dai Sub 6 - 7 - 8 - 9, sono ancora in corso di costruzione, pertanto NON è stato costituito alcun condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'Esperto segnala che le case unifamiliari del complesso residenziale sono accessibili ai soggetti diversamente abili soltanto al piano S1, mediante automobile con o senza accompagnatore, ed al piano T.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'Esperto segnala che l'unica dotazione condominiale attualmente disponibile per le case unifamiliari è l'area esterna in comune identificata al N.C.E.U. di Airola al Foglio 5 - P.IIa 2506 - Sub 01.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'Esperto, come già indicato al punto precedente, segnala che il complesso residenziale composto da case unifamiliari risulta in parte ultimato, limitatamente al Sub 2-3 ed al Sub 4-5, mentre le restanti case unifamiliari, composta dai Sub 6 - 7 - 8 - 9, sono ancora in corso di costruzione, pertanto l'unità immobiliare residenziale Sub 07 NON è dotata di APE.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NESSUNO

**Avvertenze ulteriori:** NESSUNA

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare-Proprietario:** XXX - CF XXX - Proprietà 1/2 XXX nato ad - CF XXX - Proprietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al **30/07/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marina Capone di Airola,

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail:dante.specchia@libero.it



in data 07/09/1991, ai nn. 7712/-----; trascritto a Benevento, in data 11/03/1993, ai nn. 2092/1813.

Note: I coniugi XXX Proprietà 1/2 e XXX Proprietà 1/2 con il suddetto atto acquistavano tre zone di terreno in località Trociano distinte al N.C.T. del Comune di Airola Foglio 05 - P.Illa 953 di are 54,61; P.Illa 954 di are 12,31; P.Illa 955 di are 01,18, contro i coniugi: XXX

- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX

- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX

- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX

- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX

il

- CF XXX - Proprietà 1/5

**Titolare-Proprietario:** XXX (già XXX) - CF - Caserta dal 30/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Concetta Palermi, in data 30/07/2008, ai nn. 230254/25592; registrato a Santa Maria C.V., in data 06/08/2008, ai nn. 6794; trascritto a Santa Maria C.V., in data 11/08/2008, ai nn. 10367/7668.

Note: La società XXX con il suddetto atto acquistava zona di terreno in località Trociano della estensione di are 31.60 distinta al N.C.T. del comune di Airola Foglio 05 - P.Illa 1711 (ex960), contro i coniugi: XXX

- CF XXX - Proprietà 1/2 XXX nato ad

- CF XXX - Proprietà 1/2

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.98 del 13/12/2007

Intestazione: XXX - XXX

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricati per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/02/2007 al n. di prot. 1372

Rilascio in data 13/12/2007 al n. di prot.

Numero pratica: N.84 del 16/10/2008

Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricati per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/10/2008 al n. di prot. 8495

Rilascio in data 16/10/2008 al n. di prot.

Numero pratica: N.94 del 03/11/2011

Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX.

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Lavori di Completamento e creazione degli accessi

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/11/2011 al n. di prot. 10254

Numero pratica: N.65 del 08/07/2013

Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX.

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante alla SCIA N.94 del 03/11/2013

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/07/2013 al n. di prot. 5683

Abitabilità/agibilità in data 28/07/2016 al n. di prot. N.31



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [F3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [F3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Provinciale di Benevento N.21 del 27/04/2005
Zona omogenea:	C1 - Residenziale di Espansione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	lt <= 1,10 mc/mq
Rapporto di copertura:	<= al 40%
Volume massimo ammesso:	2888,60 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1,58 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'Esperto dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania si evince che: fra i terreni assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della Legge 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, NON sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 05. Tale situazione è confermata anche dal Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 02/07/1936. (certificato allegato). Pertanto l'attuale lotto di terreno distinto in catasto al Foglio 05 - P.Illa 2506 NON è gravato da usi civici.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note: Per il corpo di fabbrica in oggetto si segnala che bisogna ottenere l'Agibilità.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [F3]** di cui al punto **C**

Il lotto N **04** comprende un corpo di fabbrica, parte integrante di un più ampio complesso edilizio costituito da case unifamiliari, con area esterna in comune censita al N.C.E.U. di Airola Fgl.05 - P.IIa 2506 – Sub 01, situato nel comune di Airola (BN) in via Trociano snc. Il bene immobile è una casa unifamiliare che si articola su quattro livelli di cui uno interrato con depositi ed annesso garage, due fuori terra con destinazione residenziale ed il quarto destinato a sottotetto/deposito, identificato catastalmente con il Sub 07, i cui accessi pedonali e carrabili avvengono direttamente da via Trociano mediante l'area esterna in comune. Il corpo di fabbrica è dotato di un'area esterna di proprietà esclusiva.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **651,07**

E' posto al piano: S1 - T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: In Corso di Costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. S1- H= 2,75 mt; PT- H=2,80 mt; P1- 2.80 - h max 3.85 mt - h min 3.25 - h max 3.85 mt - h min 2.85;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: La casa unifamiliare, avente discreti caratteri architettonici ed ambientali, si articola su quattro livelli, il piano seminterrato destinato a deposito ed a garage, il piano terra ed il piano primo destinato a residenza ed il piano sottotetto, ed è situata in Via Trociano in un'area di nuova espansione rispetto al centro storico con destinazione prevalentemente residenziale.

La struttura portante della casa unifamiliare è costituita da: struttura intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti di interpiano e le falde di copertura sono costituiti da solai in latero-cemento. In definitiva si può affermare che le condizioni statiche del fabbricato sono ottime. In merito allo stato di conservazione della casa unifamiliare (P.IIa 2506 - Sub 07) oggetto di stima, si può affermare che

le condizioni di salubrità e benessere, sono buone, inoltre in sede di sopralluogo si è constatato che essa è nella piena disponibilità della società esecutata, ovvero, la XXX.

Gli ambienti della casa unifamiliare, oggetto di pignoramento, situati al piano interrato, al piano terra, al piano primo ed al piano sottotetto, sono di altezza utile variabile, in particolare i vari ambienti si articolano nel modo seguente:

**Sub 07**

Il piano interrato, di altezza utile netta pari a 2.75 mt, è costituito dai seguenti ambienti: deposito 60.60 mq, deposito 1 06.60 mq, ripostiglio 1.60 mq; garage 38.40 mq;

Il piano terra, di altezza utile netta pari a 2.80 mt, è costituito dai seguenti ambienti: soggiorno 21.20 mq, cucina-pranzo 16.60 mq, lavanderia 2.95 mq, bagno 7.20 mq, disimpegno 11.50 mq ;

Il piano primo, con ambienti pari ad h = 2.80, tranne per il bagno con h max = 3.85 ed h min = 3.25 e la camera 2 con h max = 3.85 ed h min = 2.85, è costituito dai seguenti ambienti: camera 16.80 mq, camera 1 13.65, camera 2 13.40, bagno 6.45 mq, bagno 1 4.65 mq, disimpegno 5.50 mq;

Il piano sottotetto, di altezza variabile pari ad h max 2.32 mt ed h min 1.74, è costituito dal seguente ambiente: deposito 32.30 mq, deposito 1 4.40 mq;

Il piano primo è dotato di due balconi aventi le seguenti superfici: balcone 4.15 mq, balcone 1 3.00 mq;

Il corpo di fabbrica è dotato di un'area esterna di proprietà esclusiva pari a 316.55 mq;





**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 07
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 07
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 07
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 07
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 07
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 07
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 07

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 07
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane alla romana in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Si segnala che gli infissi completi riguardano soltanto la cucina-pranzo ed il soggiorno al piano T, mentre tutti gli altri ambienti ed il corpo scala ne sono sprovvisti o in pessimo stato d'uso.
Infissi interni	Note: La casa unifamiliare è completamente sprovvista di infissi interni.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 07
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 07
Pavim. Esterna	Note: Non vi è alcuna pavimentazione, ma soltanto una impermeabilizzazione del piano di calpestio che corrisponde al piano di estradosso dell'interrato.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: La pavimentazione è presente nel garage al piano interrato e negli ambienti del piano terra
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Si segnalano condizioni di degrado dovute all'infiltrazione di acque meteoriche al piano inerrato.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> accessori: <b>senza maniglione</b>



**antipanico** condizioni: **buone**  
 Riferito limitatamente a: Sub 07

Rivestimento

Note: Il corpo di fabbrica in oggetto ha gli ambienti interni privi di rivestimento.

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **pietra** condizioni: **ottime**  
 Riferito limitatamente a: Sub 07

**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **da normalizzare**  
 Riferito limitatamente a: Sub 07

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**  
 Riferito limitatamente a: Sub 07 Note: L'impianto elettrico è incompleto, oltre al completamento dell'infilaggio dei fili mancano anche i quadri elettrici.

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC**  
 recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **buona**  
 condizioni: **buone**  
 Riferito limitatamente a: Sub 07

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**  
 condizioni: **da normalizzare**  
 Riferito limitatamente a: Sub 07

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **da normalizzare**  
 Riferito limitatamente a: Sub 07

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **da normalizzare**  
 Riferito limitatamente a: Sub 07 Note: L'impianto termico è incompleto, in quanto mancano i corpi scaldanti e la caldaia.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	In corso di ultimazione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Note	L'Esperto durante i sopralluoghi effettuati ha constatato che l'impianto elettrico NON è stato ultimato in quanto privo di quadri elettrici di sezionamento.
------	--

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni (Non installati)
Epoca di realizzazione/adequamento	2016
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'Esperto durante i sopralluoghi effettuati ha constatato che l'impianto di riscaldamento NON è stato ultimato in quanto privo di tutti i corpi scaldanti e della caldaia.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti similari presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, è stata considerata l'ubicazione e la tipologia dell'immobile, inoltre si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità residenziale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti) e della dotazione condominiale, ovvero, dell'area esterna in comune con le altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale PT - PI°	sup reale lorda	157,60	0,65	102,44
Deposito PS1 - NON Residenziale	sup reale lorda	79,80	0,65	51,87
Garage PS1 - NON Residenziale	sup reale lorda	42,30	0,90	38,07



Sottotetto - NON Residenziale	sup reale lorda	47,70	0,90	42,93
Area Esterna	sup reale netta	157,60	0,10	15,76
Area Esterna 1	sup reale netta	158,92	0,02	3,18
Balconi Piano I°	sup reale netta	7,15	0,30	2,15
		<b>651,07</b>		<b>256,39</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II Semestre - 2021

Zona: B1 - Centro Abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Casa Unifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 780,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di stima:**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, 1/1 diritti di proprietà si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti simili presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita, pertanto il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie.

**8.2. Fonti di informazione:**

Catasto di Airola;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Santa Maria Capua Vetere;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare – II° Semestre 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona B1 - Centrale /Centro Abitato - Abitazioni Civili € 850,00.

**8.3. Valutazione corpi:****C. Abitazione di tipo civile [F3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 170.968,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale PT - PI°	102,44	€ 900,00	€ 92.196,00
Deposito PS1 - NON Residenziale	51,87	€ 450,00	€ 23.341,50



Garage PS1 - NON Residenziale	38,07	€ 450,00	€ 17.131,50
Sottotetto - NON Residenziale	42,93	€ 450,00	€ 19.318,50
Area Esterna	15,76	€ 900,00	€ 14.184,00
Area Esterna 1	3,18	€ 900,00	€ 2.862,00
Balconi Piano 1°	2,15	€ 900,00	€ 1.935,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			<b>€ 170.968,50</b>
Valore corpo			<b>€ 170.968,50</b>
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			<b>€ 170.968,50</b>
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 170.968,50</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Abitazione di tipo civile [F3]	256,39	€ 170.968,50	<b>€ 170.968,50</b>

**8. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%) **€ 25.645,28**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 1.000,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità: **€ 0,00**

**8. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 144.323,23**

Il valore dell'immobile si approssima a: **€ 144.000,00**



## Lotto N 05

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

**Abitazione di tipo civile [F3] sito in Airola (BN), Via Trociano snc**

Note: Area: Esperto alla stima Utente: Dante Specchia Tribunale: Benevento HOME  
PROCEDURE PERIZIE CIRCOLARI SEZIONE SERVIZI PCT SINCRONIZZAZIONE MULTIPLA PCT  
Perizia n. 1731 Nuova Zona (Bene) Duplica Corpo Elimina Corpo Espandi albero | Chiudi albero  
Beni Immobili Airola (BN) 05 B

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX, foglio 05, particella 2506, subalterno 08, indirizzo Via Trociano snc, scala U, piano S1-T-1-2, comune Airola, categoria F3

Confini: L'immobile Residenziale identificato catastalmente con il Sub 8 è in corso di costruzione quindi è sprovvista di scheda catastale; i confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti: a Nord con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 09 ad Est con il terreno identificato al N.C.T. con la P.IIa 1783, a Sud con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. P.IIa 2506 Sub 07, ad Ovest con l'area esterna in comune identificata al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 01

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non rilevabili, in quanto il corpo di fabbrica è in corso di costruzione quindi è privo della scheda catastale. Ad ogni modo per il corpo di fabbrica bisognerà, a lavori ultimati, procedere con l'accatastamento.

Regolarizzabili mediante: D.O.C.F.A.

Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento dell'intero corpo di fabbrica.

Diritti Catastali D.O.C.F.A.: € 100,00

Onorario Professionista: € 900,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il complesso residenziale costituito da otto case unifamiliari è situato nell'area semicentrale del Comune di Airola, la cui area, situata in contiguità al centro storico ha subito una edificazione alla fine degli anni Novanta del '900 modificando radicalmente l'originario contesto rurale composto da piccoli corpi di fabbrica, sostituendoli quali edifici residenziali e commerciali isolati,

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



aventi una tipologia a blocco, che hanno conferito all'area urbana un carattere residenziale semintensivo. l'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato dall'alternanza di edifici storici di notevole valore architettonico, situati nel centro storico e di edifici contemporanei che sono il risultato di una semplice iterazione di aggregazioni spontanee di manufatti privi di connotazioni architettoniche, situati nelle zone di espansione.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non Rilevati.

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, Scuole

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Montesarchio - Benevento - Napoli - Caserta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno.

**Attrazioni storiche:** Emergenze architettoniche e monumentali di notevole interesse quali: Chiesa della Santissima Annunziata, Castello, Chiesa di San Carlo, San Pasquale, monastero Santa Maria Regina Coeli, Colle Monte Ul.

**Principali collegamenti pubblici:** Treni e Autobus da e per Napoli 45 Km, Treni e Autobus da e per Caserta 27 Km, Treni e Autobus da e per Benevento 30 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Erario dello Stato Erario dello Stato - Roma - CF 80004700797 contro XXX; Derivante da: Decreto di sequestro preventivo iscritto/trascritto a Benevento in data 25/07/2014 ai nn. 7020/5785.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Domanda Giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 24/09/2013 ai nn. 10120/7855; La suddetta trascrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.Ile 1711-960 contro XXX (oggi XXX)

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Domanda Giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 24/09/2013 ai nn. 10119/7854; La suddetta trascrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.Ile 1711-960 contro XXX (oggi XXX).

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Erario dello Stato contro XXX; Derivante da: Dissequestro iscritto/trascritto a Benevento in data 22/06/2017 ai nn. 6072/647.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro XXX; Derivante da: Atto Notarile Pubblico del 25/05/2010; Iscritto/trascritto a Benevento in data 04/06/2010 ai nn. 6781/985; Note: La suddetta iscrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.Ile 1711-960 contro XXX (oggi XXX).

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario 664/18 del



23/01/2019 iscritto/trascritto a Benevento in data 20/02/2019 ai nn. 1847/1533; Il Pignoramento (in corso) è esteso anche all'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.IIa 2506 - Sub 01.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario n.1276 del 30/03/2017 iscritto/trascritto a Benevento in data 11/05/2017 ai nn. 4576/3689; Il Pignoramento è esteso anche all'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.IIa 2506 - Sub 01. Il Pignoramento è stato estinto per inefficacia ai sensi dell'ex art. 497/562 in data 01/07/2019.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario n.3639 del 26/09/2016 iscritto/trascritto a Benevento in data 18/10/2016 ai nn. 10254/8362; Il Pignoramento riguarda per il lotto in oggetto soltanto l'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.IIa 2506 - Sub 01. Il Pignoramento è stato estinto per rinuncia ai sensi dell'ex art. 629 in data 19/04/2017.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'Esperto segnala che il complesso residenziale composto da case unifamiliari risulta in parte ultimato, limitatamente al Sub 2-3 ed al Sub 4-5, mentre le restanti case unifamiliari, composta dai Sub 6 - 7 - 8 - 9, sono ancora in corso di costruzione, pertanto NON è stato costituito alcun condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'Esperto segnala che le case unifamiliari del complesso residenziale sono accessibili ai soggetti diversamente abili soltanto al piano S1, mediante automobile con o senza accompagnatore, ed al piano T.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'Esperto segnala che l'unica dotazione condominiale attualmente disponibile per le case unifamiliari è l'area esterna in comune identificata al N.C.E.U. di Airola al Foglio 5 - P.IIa 2506 - Sub 01.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'Esperto, come già indicato al punto precedente, segnala che il complesso residenziale composto da case unifamiliari risulta in parte ultimato, limitatamente al Sub 2-3 ed al Sub 4-5, mentre le restanti case unifamiliari, composta dai Sub 6 - 7 - 8 - 9, sono ancora in corso di costruzione, pertanto l'unità immobiliare Sub 08 NON è dotata di APE.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NESSUNO

**Avvertenze ulteriori:** NESSUNA

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare-Proprietario:** XXX - CF XXX - Proprietà 1/2 XXX nato ad - CF XXX - Proprietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al **30/07/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marina Capone di Airola, in data 07/09/1991, ai nn. 7712/-----; trascritto a Benevento, in data 11/03/1993, ai nn. 2092/1813.

Note: I coniugi XXX Proprietà 1/2 e XXX Proprietà 1/2 con il suddetto atto acquistavano tre zone di terreno in località Trociano distinte al N.C.T. del Comune di Airola Foglio 05 - P.IIa





953 di are 54,61; P.Illa 954 di are 12,31; P.Illa 955 di are 01,18, contro i coniugi: XXX

- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX

- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX

- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX

- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX

il

- CF XXX - Proprietà 1/5

**Titolare-Proprietario:** XXX (già XXX) - CF - Caserta dal 30/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Concetta Palermi, in data 30/07/2008, ai nn. 230254/25592; registrato a Santa Maria C.V., in data 06/08/2008, ai nn. 6794; trascritto a Santa Maria C.V., in data 11/08/2008, ai nn. 10367/7668.

Note: La società XXX con il suddetto atto acquistava zona di terreno in località Trociano della estensione di are 31.60 distinta al N.C.T. del comune di Airola Foglio 05 - P.Illa 1711 (ex960), contro i coniugi: XXX

- CF XXX - Proprietà 1/2 XXX nato ad

- CF XXX - Proprietà 1/2

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.98 del 13/12/2007

Intestazione: XXX - XXX

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricati per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/02/2007 al n. di prot. 1372

Rilascio in data 13/12/2007 al n. di prot.

Numero pratica: N.84 del 16/10/2008

Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricati per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/10/2008 al n. di prot. 8495

Rilascio in data 16/10/2008 al n. di prot.

Numero pratica: N.94 del 03/11/2011

Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Lavori di Completamento e creazione degli accessi

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/11/2011 al n. di prot. 10254

Numero pratica: N.65 del 08/07/2013

Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante alla SCIA N.94 del 03/11/2013

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/07/2013 al n. di prot. 5683

Abitabilità/agibilità in data 28/07/2016 al n. di prot. N.31

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [F3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [F3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Provinciale di Benevento N.21 del 27/04/2005
Zona Omogenea:	C1 - Residenziale di Espansione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	It <= 1,10 mc/mq
Rapporto di Copertura:	<= al 40%
Volume massimo ammesso:	2888,60 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1,58 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'Esperto dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania si evince che: fra i terreni assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della Legge 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, NON sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 05. Tale situazione è confermata anche dal Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 02/07/1936. (certificato allegato). Pertanto l'attuale lotto di terreno distinto in catasto al Foglio 05 - P.Illa 2506 NON è gravato da usi civici.

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note: Per il corpo di fabbrica in oggetto si segnala che bisogna ottenere l'Agibilità.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [F3]** di cui al punto **B**

Il lotto N **05** comprende un corpo di fabbrica, parte integrante di un più ampio complesso edilizio costituito da case unifamiliari, con area esterna in comune censita al N.C.E.U. di Airola Fgl.**05** - P.Illa 2506 – Sub 01, situato nel comune di Airola (BN) in via Trociano snc. Il bene immobile è una casa



unifamiliare che si articola su quattro livelli di cui uno interrato con depositi ed annesso garage, due fuori terra con destinazione residenziale ed il quarto destinato a sottotetto/deposito, identificato catastalmente con il Sub 08, i cui accessi pedonali e carrabili avvengono direttamente da via Trociano mediante l'area esterna in comune. Il corpo di fabbrica è dotato di un'area esterna di proprietà esclusiva.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di XXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **534,30**

E' posto al piano: S1 - T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: In Corso di Costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. S1- H= 2,75 mt; PT- H=2,80 mt; P1- 2.80 - h max 3.75 mt - h min 2.80 Piano 2 - h max 2.12 mt - h mi

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: La casa unifamiliare, avente discreti caratteri architettonici ed ambientali, si articola su quattro livelli, il piano seminterrato destinato a deposito ed a garage, il piano terra ed il piano primo destinato a residenza ed il piano sottotetto, ed è situata in Via Trociano in un'area di nuova espansione rispetto al centro storico con destinazione prevalentemente residenziale. La struttura portante della casa unifamiliare è costituita da: struttura intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti di interpiano e le falde di copertura sono costituiti da solai in latero-cemento. In definitiva si può affermare che le condizioni statiche del fabbricato sono ottime. In merito allo stato di conservazione della casa unifamiliare (P.Ila 2506 - Sub 08) oggetto di stima, si può affermare che le condizioni di salubrità e benessere, sono buone, inoltre in sede di sopralluogo si è constatato che essa è nella piena disponibilità della società esecutata, ovvero, la XXX. Gli ambienti della casa unifamiliare, oggetto di pignoramento, situati al piano interrato, al piano terra, al piano primo ed al piano sottotetto, sono di altezza utile variabile, in particolare i vari ambienti si articolano nel modo seguente:

#### Sub 08

Il piano interrato, di altezza utile netta pari a 2.75 mt, è costituito dai seguenti ambienti: deposito 48.28 mq, deposito 1 33.60 mq, deposito 2 5.75 mq, ripostiglio 4.80 mq, garage 33.70 mq;

Il piano terra, di altezza utile netta pari a 2.80 mt, è costituito dai seguenti ambienti: soggiorno 32.15 mq cucina-pranzo 17.70 mq, lavanderia 2.20 mq, bagno 6.25 mq, disimpegno 4.25 mq ;

Il piano primo, con ambienti pari ad h = 2.80, tranne per la camera e la camera 1 con h max = 3.75 ed hmin = 2.80, è costituito dai seguenti ambienti: camera 16.60 mq, camera 1 16.25, camera 2 12.50, bagno 3.60 mq, bagno 1 3.60 mq, disimpegno 6.90 mq, rip. 1.60 mq;

Il piano sottotetto, di altezza variabile pari ad h max 2.12 mt ed h min 1.76, è costituito dal seguente ambiente: deposito 15.80 mq;

Il piano primo è dotato di tre balconi aventi le seguenti superfici: balcone 3.65 mq, balcone 1 3.10 mq, balcone 2 3.00 mq;

Il corpo di fabbrica è dotato di un'area esterna di proprietà esclusiva pari a 187.00 mq;

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Riferito limitatamente a: Sub 08

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Riferito limitatamente a: Sub 08

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 08
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 08
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 08
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 08
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 08

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 08
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane alla romana in alluminio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Si segnala che gli infissi completi riguardano tutti gli ambienti ai piani T - 1, mentre tutti gli altri ambienti ed il corpo scala ne sono sprovvisti o in pessimo stato d'uso.
Infissi interni	Note: La casa unifamiliare è completamente sprovvista di infissi interni.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 08
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 08
Pavim. Esterna	Note: Non vi è alcuna pavimentazione, ma soltanto una impermeabilizzazione del piano di calpestio che corrisponde al piano di estradosso dell'interrato.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: La pavimentazione è presente in tutti gli ambienti.
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Si segnalano condizioni di degrado dovute all'infiltrazione di acque meteoriche al piano interrato.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 08
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 08
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 08



**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **da normalizzare**  
Riferito limitatamente a: Sub 08

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**  
Riferito limitatamente a: Sub 08 Note: L'impianto elettrico è incompleto, oltre al completamento dell'infilaggio dei fili mancano anche i quadri elettrici.

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: Sub 08

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **da normalizzare**  
Riferito limitatamente a: Sub 08

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **da normalizzare**  
Riferito limitatamente a: Sub 08

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **da normalizzare**  
Riferito limitatamente a: Sub 08 Note: L'impianto termico è incompleto, in quanto mancano i corpi scaldanti e la caldaia.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	In corso di ultimazione
Note	L'Esperto durante i sopralluoghi effettuati ha constatato che l'impianto elettrico NON è stato ultimato in quanto privo di quadri elettrici di sezionamento.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni (Non installati)
Epoca di realizzazione/adequamento	In corso di realizzazione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Note	L'Esperto durante i sopralluoghi effettuati ha constatato che l'impianto di riscaldamento NON è stato ultimato in quanto privo di tutti i corpi scaldanti e della caldaia.
------	--

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti similari presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, è stata considerata l'ubicazione e la tipologia dell'immobile, inoltre si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità residenziale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti) e della dotazione condominiale, ovvero, dell'area esterna in comune con le altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale PT - PI°	sup reale lorda	164,15	0,70	114,91
Deposito PS1 - NON Residenziale	sup reale lorda	106,90	0,65	69,49
Garage PS1 - NON Residenziale	sup reale lorda	40,15	0,90	36,14
Sottotetto - NON Residenziale	sup reale lorda	26,35	0,90	23,72
Area Esterna	sup reale netta	164,15	0,10	16,42
Area Esterna 1	sup reale netta	22,85	0,02	0,46
Balconi Piano I°	sup reale netta	9,75	0,30	2,93
		<b>534,30</b>		<b>264,04</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II Semestre - 2021

Zona: B1 - Centro Abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Casa Unifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 780,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, 1/1 diritti di proprietà si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti simili presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita, pertanto il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Airola;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Santa Maria Capua Vetere;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare – II° Semestre 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona B1 - Centrale /Centro Abitato - Abitazioni Civili € 850,00.

**8.3 Valutazione corpi:****B. Abitazione di tipo civile [F3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 179.455,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale PT - PI°	114,91	€ 900,00	€ 103.419,00
Deposito PS1 - NON Residenziale	69,49	€ 450,00	€ 31.270,50
Garage PS1 - NON Residenziale	36,14	€ 450,00	€ 16.263,00
Sottotetto - NON Residenziale	23,72	€ 450,00	€ 10.674,00
Area Esterna	16,42	€ 900,00	€ 14.778,00
Area Esterna 1	0,46	€ 900,00	€ 414,00
Balconi Piano I°	2,93	€ 900,00	€ 2.637,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 179.455,50

Valore corpo € 179.455,50

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 179.455,50

Valore complessivo diritto e quota € 179.455,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-------------------------

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail:dante.specchia@libero.it



			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
B	Abitazione di tipo civile [F3]	264,04	€ 179.455,50	€ 179.455,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 26.918,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 151.537,18
Il valore dell'immobile si approssima a:	€ 152.000,00





## Lotto N 06

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

**Abitazione di tipo civile [F3] sito in Airola (BN), Via Trociano snc**

Note: Area: Esperto alla stima Utente: Dante Specchia Tribunale: Benevento HOME  
PROCEDURE PERIZIE CIRCOLARI SEZIONE SERVIZI PCT SINCRONIZZAZIONE MULTIPLA PCT  
Perizia n. 1731 Nuova Zona (Bene) Duplica Corpo Elimina Corpo Espandi albero | Chiudi albero  
Beni Immobili Airola (BN) 05 D

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX, foglio **05**, particella **2506**, subalterno **09**, indirizzo Via Trociano snc, scala U, piano S1-T-1-2, comune Airola, categoria **F3**

Confini: L'immobile Residenziale identificato catastalmente con il Sub 8 è in corso di costruzione quindi è sprovvista di scheda catastale; i confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti: a Nord con Via Trociano, ad Est con i terreni identificati al N.C.T. con le P.IIe 1783 - 1787, a Sud con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. P.IIa 2506 Sub 08, ad Ovest con l'area esterna in comune identificata al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 01

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non rilevabili, in quanto il corpo di fabbrica è in corso di costruzione quindi è privo della scheda catastale. Ad ogni modo per il corpo di fabbrica bisognerà, a lavori ultimati, procedere con l'accatastamento.

Regolarizzabili mediante: D.O.C.F.A.

Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento dell'intero corpo di fabbrica.

Diritti Catastali D.O.C.F.A.: **€ 100,00**

Onorario Professionista: **€ 900,00**

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il complesso residenziale costituito da otto case unifamiliari è situato nell'area semicentrale del Comune di Airola, la cui area, situata in contiguità al centro storico ha subito una edificazione alla fine degli anni Novanta del '900 modificando radicalmente l'originario contesto rurale composto da piccoli corpi di fabbrica, sostituendoli quali edifici residenziali e commerciali isolati,

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



aventi una tipologia a blocco, che hanno conferito all'area urbana un carattere residenziale semintensivo. l'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato dall'alternanza di edifici storici di notevole valore architettonico, situati nel centro storico e di edifici contemporanei che sono il risultato di una semplice iterazione di aggregazioni spontanee di manufatti privi di connotazioni architettoniche, situati nelle zone di espansione.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non Rilevati.

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, Scuole

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Montesarchio - Benevento - Napoli - Caserta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno.

**Attrazioni storiche:** Emergenze architettoniche e monumentali di notevole interesse quali: Chiesa della Santissima Annunziata, Castello, Chiesa di San Carlo, San Pasquale, monastero Santa Maria Regina Coeli, Colle Monte Ul.

**Principali collegamenti pubblici:** Treni e Autobus da e per Napoli 45 Km, Treni e Autobus da e per Caserta 27 Km, Treni e Autobus da e per Benevento 30 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Erario dello Stato Erario dello Stato - Roma - CF 80004700797 contro XXX; Derivante da: Decreto di sequestro preventivo iscritto/trascritto a Benevento in data 25/07/2014 ai nn. 7020/5785.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Domanda Giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 24/09/2013 ai nn. 10120/7855; La suddetta trascrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.Ile 1711-960 contro XXX (oggi XXX).

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Domanda Giudiziale iscritto/trascritto a Benevento in data 24/09/2013 ai nn. 10119/7854; La suddetta trascrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.Ile 1711-960 contro XXX (oggi XXX).

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Erario dello Stato contro XXX; Derivante da: Dissequestro iscritto/trascritto a Benevento in data 22/06/2017 ai nn. 6072/647.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro XXX; Derivante da: Atto Notarile Pubblico del 25/05/2010; Iscritto/trascritto a Benevento in data 04/06/2010 ai nn. 6781/985; Note: La suddetta iscrizione riguarda le originarie particelle di terreno contraddistinte al N.C.T. di Airola - Foglio 05 - P.Ile 1711-960 contro XXX (oggi XXX).

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario 664/18 del 23/01/2019 iscritto/trascritto a Benevento in data 20/02/2019 ai nn. 1847/1533; Il



Pignoramento (in corso) è esteso anche all'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.Ila 2506 - Sub 01.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario n.1276 del 30/03/2017 iscritto/trascritto a Benevento in data 11/05/2017 ai nn. 4576/3689; Il Pignoramento è esteso anche all'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.Ila 2506 - Sub 01. Il Pignoramento è stato estinto per inefficacia ai sensi dell'ex art. 497/562 in data 01/07/2019.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Atto Giudiziario n.3639 del 26/09/2016 iscritto/trascritto a Benevento in data 18/10/2016 ai nn. 10254/8362; Il Pignoramento riguarda per il lotto in oggetto soltanto l'area esterna in comune dell'intero complesso residenziale iscritto al N.C.E.U. di Airola BN - Foglio 5 - P.Ila 2506 - Sub 01. Il Pignoramento è stato estinto per rinuncia ai sensi dell'ex art. 629 in data 19/04/2017.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'Esperto segnala che il complesso residenziale composto da case unifamiliari risulta in parte ultimato, limitatamente al Sub 2-3 ed al Sub 4-5, mentre le restanti case unifamiliari, composta dai Sub 6 - 7 - 8 - 9, sono ancora in corso di costruzione, pertanto NON è stato costituito alcun condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'Esperto segnala che le case unifamiliari del complesso residenziale sono accessibili ai soggetti diversamente abili soltanto al piano S1, mediante automobile con o senza accompagnatore, ed al piano T.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'Esperto segnala che l'unica dotazione condominiale attualmente disponibile per le case unifamiliari è l'area esterna in comune identificata al N.C.E.U. di Airola al Foglio 5 - P.Ila 2506 - Sub 01.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'Esperto, come già indicato al punto precedente, segnala che il complesso residenziale composto da case unifamiliari risulta in parte ultimato, limitatamente al Sub 2-3 ed al Sub 4-5, mentre le restanti case unifamiliari, composta dai Sub 6 - 7 - 8 - 9, sono ancora in corso di costruzione, pertanto l'unità immobiliare Sub 09 NON è dotata di APE.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NESSUNO

**Avvertenze ulteriori:** NESSUNA

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare-Proprietario:** XXX - CF XXX - Proprietà 1/2 XXX nato ad - CF XXX - Proprietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al **30/07/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marina Capone di Airola, in data 07/09/1991, ai nn. 7712/-----; trascritto a Benevento, in data 11/03/1993, ai nn. 2092/1813.

Note: I coniugi XXX Proprietà 1/2 e XXX Proprietà 1/2 con il suddetto atto acquistavano tre zone di terreno in località Trociano distinte al N.C.T. del Comune di Airola Foglio 05 - P.Ila 953 di are 54,61; P.Ila 954 di are 12,31; P.Ila 955 di are 01,18, contro i coniugi: XXX nata



ad - CF XXX - Proprietà 1/5 XXX  
- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX - CF XXX - Proprietà 1/5 XXX  
- CF XXX - Proprietà 1/5 XXX il  
- CF XXX - Proprietà 1/5

**Titolare-Proprietario:** XXX (già XXX) - CF - Caserta dal 30/07/2008 ad oggi  
(attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Concetta  
Palermi, in data 30/07/2008, ai nn. 230254/25592; registrato a Santa Maria C.V., in data  
06/08/2008, ai nn. 6794; trascritto a Santa Maria C.V., in data 11/08/2008, ai nn.  
10367/7668.

Note: La società XXX con il suddetto atto acquistava zona di terreno in località Trociano della  
estensione di are 31.60 distinta al N.C.T. del comune di Airola Foglio 05 - P.lla 1711 (ex960),  
contro i coniugi: XXX - CF XXX - Proprietà 1/2 XXX nato ad

- CF XXX - Proprietà 1/2

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.98 del 13/12/2007

Intestazione: XXX - XXX

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricati per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/02/2007 al n. di prot. 1372

Rilascio in data 13/12/2007 al n. di prot.

Numero pratica: N.84 del 16/10/2008

Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricati per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/10/2008 al n. di prot. 8495

Rilascio in data 16/10/2008 al n. di prot.

Numero pratica: N.94 del 03/11/2011

Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Lavori di Completamento e creazione degli accessi

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/11/2011 al n. di prot. 10254

Numero pratica: N.65 del 08/07/2013

Intestazione: XXX - Amministratore Unico XXX.

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante alla SCIA N.94 del 03/11/2013

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/07/2013 al n. di prot. 5683

Abitabilità/agibilità in data 28/07/2016 al n. di prot. N.31

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [F3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [F3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Provinciale di Benevento N.21 del 27/04/2005
Zona omogenea:	C1 - Residenziale di Espansione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	It <= 1,10 mc/mq
Rapporto di copertura:	<= al 40%
Volume massimo ammesso:	2888,60 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1,58 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'Esperto dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania si evince che: fra i terreni assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della Legge 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, NON sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 05. Tale situazione è confermata anche dal Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 02/07/1936. (certificato allegato). Pertanto l'attuale lotto di terreno distinto in catasto al Foglio 05 - P.Ila 2506 NON è gravato da usi civici.

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per il corpo di fabbrica in oggetto si segnala che bisogna ottenere l'Agibilità.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [F3]** di cui al punto B

Il lotto N **06** comprende un corpo di fabbrica, parte integrante di un più ampio complesso edilizio costituito da case unifamiliari, con area esterna in comune censita al N.C.E.U. di Airola Fgl.05 - P.Ila 2506 – Sub 01, situato nel comune di Airola (BN) in via Trociano snc. Il bene immobile è una casa unifamiliare che si articola su quattro livelli di cui uno interrato con depositi ed annesso garage, due fuori terra con destinazione residenziale ed il quarto destinato a sottotetto/deposito, identificato catastalmente con il Sub 08, i cui accessi pedonali e carrabili avvengono direttamente da via Trociano

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



mediante l'area esterna in comune. Il corpo di fabbrica è dotato di un'area esterna di proprietà esclusiva.

### 1. Quota e tipologia del diritto 1000/1000 di XXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **733,80**

E' posto al piano: S1 - T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: In Corso di Costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. S1- H= 2,75 mt; PT- H=2,80 mt; P1- 2.80 - h max 3.75 mt - h min 2.80 Piano 2 - h max 2.12 mt - h mi

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: La casa unifamiliare, avente discreti caratteri architettonici ed ambientali, si articola su quattro livelli, il piano seminterrato destinato a deposito ed a garage, il piano terra ed il piano primo destinato a residenza ed il piano sottotetto, ed è situata in Via Trociano in un'area di nuova espansione rispetto al centro storico con destinazione prevalentemente residenziale.

La struttura portante della casa unifamiliare è costituita da: struttura intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti di interpiano e le falde di copertura sono costituiti da solai in latero-cemento. In definitiva si può affermare che le condizioni statiche del fabbricato sono ottime. In merito allo stato di conservazione della casa unifamiliare (P.lla 2506 - Sub 09) oggetto di stima, si può affermare che le condizioni di salubrità e benessere, sono buone, inoltre in sede di sopralluogo si è constatato che essa è nella piena disponibilità della società esecutata, ovvero, la . Gli ambienti della casa unifamiliare, oggetto di pignoramento, situati al piano interrato, al piano terra, al piano primo ed al piano sottotetto, sono di altezza utile variabile, in particolare i vari ambienti si articolano nel modo seguente:

#### Sub 09

Il piano interrato, di altezza utile netta pari a 2.75 mt, è costituito dai seguenti ambienti: deposito 48.15 mq, deposito 1 33.15 mq, deposito 2 05.50 mq, ripostiglio 4.80 mq, garage 33.70 mq;

Il piano terra, di altezza utile netta pari a 2.80 mt, è costituito dai seguenti ambienti: soggiorno 31.40 mq cucina-pranzo 17.85 mq, lavanderia 2.20 mq, bagno 6.25 mq, disimpegno 4.90 mq ;

Il piano primo, con ambienti pari ad h = 2.80, tranne per la camera e la camera 1 con h max = 3.75 ed h min = 2.80, è costituito dai seguenti ambienti: camera 17.00 mq, camera 1 16.60, camera 2 12.75, bagno 5.00 mq, bagno 1 4.80 mq, disimpegno 7.15 mq, rip. 1.60 mq;

Il piano sottotetto, di altezza variabile pari ad h max 2.12 mt ed h min 1.76, è costituito dal seguente ambiente: deposito 15.80 mq;

Il piano primo è dotato di tre balconi aventi le seguenti superfici: balcone 3.40 mq, balcone 1 3.10 mq, balcone 2 3.00 mq;

Il corpo di fabbrica è dotato di un'area esterna di proprietà esclusiva pari a 386.75 mq;

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 09
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 09
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 09



Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 09
Solai	tipologia: <b>solai misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 09
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 09
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 09

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 09
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane alla romana in alluminio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Si segnala che gli infissi completi riguardano alcuni ambienti ai piani T - 1, mentre tutti gli altri ambienti ed il corpo scala ne sono sprovvisti o in pessimo stato d'uso.
Infissi interni	Note: La casa unifamiliare è completamente sprovvista di infissi interni.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 09
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 09
Pavim. Esterna	Note: Non vi è alcuna pavimentazione, ma soltanto una impermeabilizzazione del piano di calpestio che corrisponde al piano di estradosso dell'interrato.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: La pavimentazione è presente in tutti gli ambienti tranne al piano interrato che è parzialmente pavimentato.
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Si segnalano condizioni di degrado dovute all'infiltrazione di acque meteoriche al piano interrato.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 09
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Il bagno al piano interrato, un bagno al piano T ed i due bagni al piano 1° NON hanno il rivestimento.
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Sub 09

#### Impianti:

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 09
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 09 Note: L'impianto elettrico è incompleto, oltre al completamento dell'infilaggio dei fili mancano anche i quadri elettrici.
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sub 09
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 09
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 09
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Sub 09 Note: L'impianto termico è incompleto, in quanto mancano i corpi scaldanti e la caldaia.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	In corso di realizzazione
Note	L'Esperto durante i sopralluoghi effettuati ha constatato che l'impianto elettrico NON è stato ultimato in quanto privo di quadri elettrici di sezionamento.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni (Non installati)
Epoca di realizzazione/adeguamento	In corso di realizzazione
Impianto a norma	NO





Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'Esperto durante i sopralluoghi effettuati ha constatato che l'impianto di riscaldamento NON è stato ultimato in quanto privo di tutti i corpi scaldanti e della caldaia.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti similari presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, è stata considerata l'ubicazione e la tipologia dell'immobile, inoltre si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità residenziale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti) e della dotazione condominiale, ovvero, dell'area esterna in comune con le altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale PT - PI°	sup reale lorda	164,15	0,70	114,91
Deposito PS1 - NON Residenziale	sup reale lorda	106,90	0,65	69,49
Garage PS1 - NON Residenziale	sup reale lorda	40,15	0,85	34,13
Sottotetto - NON Residenziale	sup reale lorda	26,35	0,90	23,72
Area Esterna	sup reale netta	164,15	0,10	16,42
Area Esterna 1	sup reale netta	222,60	0,02	4,45
Balconi Piano I°	sup reale netta	9,50	0,30	2,85
		<b>733,80</b>		<b>265,95</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II Semestre - 2021

Zona: B1 - Centro Abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Casa Unifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 780,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, 1/1 diritti di proprietà si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti simili presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita, pertanto il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Airola;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del Registro di Santa Maria Capua Vetere;

Ufficio Tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare – II° Semestre 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona B1 - Centrale /Centro Abitato - Abitazioni Civili € 850,00.

**8.3 Valutazione corpi:****B. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 182.070,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale PT - PI°	114,91	€ 900,00	€ 103.419,00
Deposito PS1 - NON Residenziale	69,49	€ 450,00	€ 31.270,50
Garage PS1 - NON Residenziale	34,13	€ 450,00	€ 15.358,50
Sottotetto - NON Residenziale	23,72	€ 450,00	€ 10.674,00
Area Esterna	16,42	€ 900,00	€ 14.778,00
Area Esterna 1	4,45	€ 900,00	€ 4.005,00
Balconi Piano I°	2,85	€ 900,00	€ 2.565,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 182.070,00

Valore corpo € 182.070,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 182.070,00

Valore complessivo diritto e quota € 182.070,00

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo civile [F3]	265,95	€ 182.070,00	€ 182.070,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	<b>€ 27.310,50</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 1.000,00</b>
Costi di cancellazione oneri e formalità:	<b>€ 0,00</b>

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 153.759,50</b>
Il valore dell'immobile si approssima a:	<b>€ 154.000,00</b>

\*\*\*\*\*

L'Esperto, ai fini della vendita, ha redatto i singoli schemi sintetici dei Lotti 1-2-3-4-5-6 che di seguito si riportano:



LOTTO N° 01: 1/1 dei diritti di proprietà dell'unità immobiliare residenziale sita in Airola (BN)  
– Via Trociano snc.

La casa unifamiliare Sub 03, con annesso garage Sub 02, si articola su quattro livelli, ed è composta da i seguenti ambienti:

Sub 03

P.S1: deposito, deposito 1 – 2, disimpegno, ripostiglio;

P.T.: soggiorno-pranzo, cucina, anti-bagno, bagno, disimpegno;

P.I°: camera, camera 1, disimpegno, bagno, bagno 1, ripostiglio, balcone 1-2;

P.ST.: deposito;

Sub 02

P.S1: garage;

La casa unifamiliare è dotata sia di un'area esterna di proprietà esclusiva Sub 03 che di un'area esterna di pertinenza in comune contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Airola al F. 05 - P.IIa 2506 - Sub 01. La casa unifamiliare confina, a Nord con il sub 02 (garage annesso all'unità immobiliare residenziale) e con via Trociano, ad Est con area esterna condominiale identificati al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 01 a Sud con il corpo di fabbrica e la relativa area esterna identificati al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 04-05, ad Ovest con il terreno identificato al N.C.T. P.IIa 1742, è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Airola (BN) al foglio 05, P.IIa 2506, sub 03. Il garage confina a Nord con il terrapieno dell'area esterna del corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con il Sub 03 ed in distacco con via Trociano, ad Est con area esterna condominiale identificati al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 01 a Sud con il corpo di fabbrica e la relativa area esterna identificati al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 03, ad Ovest con il terrapieno del terreno identificato al N.C.T. P.IIa 1742, è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Airola (BN) al foglio 05, P.IIa 2506, sub 02. Il descritto stato dei luoghi della casa unifamiliare e del garage corrispondono alle consistenze catastali indicate nelle schede planimetriche.

La casa unifamiliare ed il garage sono stati realizzati con le seguenti autorizzazioni amministrative: PdiC N° 98/2007 del 13/12/2007- PdiC N° 84/2008 del 16/10/2008- S.C.I.A. N° 94 del 03/11/2011- S.C.I.A. N° 65 del 08/07/2013, cui E' conforme lo stato dei luoghi. La casa unifamiliare ed il garage SONO dotati di Agibilità.

PREZZO BASE € 192000,00.



LOTTO N° 02: 1/1 dei diritti di proprietà dell'unità immobiliare residenziale sita in Airola (BN)  
– Via Trociano snc.

La casa unifamiliare Sub 04, con annesso garage Sub 05, si articola su quattro livelli, ed è composta da i seguenti ambienti:

Sub 04

P.S1: deposito, deposito 1-2-3, disimpegno, disimpegno 1, ripostiglio;

P.T.: soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, bagno, disimpegno, disimpegno 1;

P.I°: camera, camera 1, disimpegno, bagno, bagno 1, ripostiglio, balcone 1-2;

P.ST.: deposito;

Sub 05

P.S1: garage;

La casa unifamiliare è dotata sia di un'area esterna di proprietà esclusiva Sub 04 che di un'area esterna di pertinenza in comune contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Airola al F. 05 - P.IIa 2506 - Sub 01. La casa unifamiliare confina, a Nord con il sub 02 (garage annesso all'unità immobiliare residenziale) e con via Trociano, a Nord con il sub 3, ad Est con l'area esterna condominiale identificata al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 01, a Sud con garage appartenente allo stesso corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 05 e con l'area esterna del corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 06, ad Ovest con il terreno identificato al N.C.T. P.IIa 1742, è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Airola (BN) al foglio 05, P.IIa 2506, sub 04. Il garage confina a Nord con il sub 4, ad Est con l'area esterna condominiale identificata al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 01, a Sud con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 06, ad Ovest con il terrapieno del terreno identificato al N.C.T. P.IIa 1742, è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Airola (BN) al foglio 05, P.IIa 2506, sub 05. Il descritto stato dei luoghi della casa unifamiliare e del garage corrispondono alle consistenze catastali indicate nelle schede planimetriche.

La casa unifamiliare ed il garage sono stati realizzati con le seguenti autorizzazioni amministrative: PdiC N° 98/2007 del 13/12/2007- PdiC N° 84/2008 del 16/10/2008- S.C.I.A. N° 94 del 03/11/2011- S.C.I.A. N° 65 del 08/07/2013, cui E' conforme lo stato dei luoghi. La casa unifamiliare ed il garage SONO dotati di Agibilità.

PREZZO BASE € 188000,00.



LOTTO N° 03: 1/1 dei diritti di proprietà dell'unità immobiliare residenziale sita in Airola (BN)  
– Via Trociano snc.

La casa unifamiliare, con annesso garage, Sub 06, si articola su quattro livelli, ed è composta da i seguenti ambienti:

Sub 06

P.S1: deposito, deposito 1, ripostiglio, garage;

P.T.: soggiorno, cucina-pranzo, lavanderia, bagno, disimpegno;

P.I°: camera, camera 1-2, disimpegno, bagno, bagno 1, balcone 1-2;

P.ST.: deposito;

La casa unifamiliare è dotata sia di un'area esterna di proprietà esclusiva Sub 04 che di un'area esterna di pertinenza in comune contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Airola al F. 05 - P.IIa 2506 - Sub 01. La casa unifamiliare ed il garage confinano, a Nord con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 04 - 05 ed in parte con l'area esterna condominiale identificata al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 01, ad Est con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 07, a Sud con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con le P.IIe 1210 - 1211, ad Ovest con il terreno identificato al N.C.T. con la P.IIa 1742, sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Airola (BN) al foglio 05, P.IIa 2506, sub 06. Per il descritto stato dei luoghi della casa unifamiliare e del garage NON è stato possibile effettuare la corrispondenza catastale in quanto sono ancora in corso di costruzione, quindi NON è stata redatta la scheda planimetrica.

La casa unifamiliare ed il garage sono stati realizzati con le seguenti autorizzazioni amministrative: PdiC N° 98/2007 del 13/12/2007- PdiC N° 84/2008 del 16/10/2008- S.C.I.A. N° 94 del 03/11/2011- S.C.I.A. N° 65 del 08/07/2013, cui E' conforme lo stato dei luoghi. La casa unifamiliare ed il garage, in corso di costruzione, NON sono dotati di Agibilità.

PREZZO BASE € 152000,00.



LOTTO N° 04: 1/1 dei diritti di proprietà dell'unità immobiliare residenziale sita in Airola (BN)  
– Via Trociano snc.

La casa unifamiliare, con annesso garage, Sub 07, si articola su quattro livelli, ed è composta da i seguenti ambienti:

Sub 07

P.S1: deposito, deposito 1, ripostiglio, garage;

P.T.: soggiorno, cucina-pranzo, lavanderia, bagno, disimpegno;

P.I°: camera, camera 1-2, disimpegno, bagno, bagno 1, balcone, balcone 1;

P.ST.: deposito, deposito 1;

La casa unifamiliare è dotata sia di un'area esterna di proprietà esclusiva Sub 07 che di un'area esterna di pertinenza in comune contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Airola al F. 05 - P.IIa 2506 - Sub 01. La casa unifamiliare ed il garage confinano, a Nord con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 08 ad Est con i terreni identificati al N.C.T. con le P.IIe 1783 - 1784 a Sud con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. P.IIa 1210, ad Ovest con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 06 ed in parte con l'area esterna condominiale edificata al N.C.T. P.IIa 2506 - Sub 01, sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Airola (BN) al foglio 05, P.IIa 2506, sub 07. Per il descritto stato dei luoghi della casa unifamiliare e del garage NON è stato possibile effettuare la corrispondenza catastale in quanto sono ancora in corso di costruzione, quindi NON è stata redatta la scheda planimetrica.

La casa unifamiliare ed il garage sono stati realizzati con le seguenti autorizzazioni amministrative: PdiC N° 98/2007 del 13/12/2007- PdiC N° 84/2008 del 16/10/2008- S.C.I.A. N° 94 del 03/11/2011- S.C.I.A. N° 65 del 08/07/2013, cui E' conforme lo stato dei luoghi. La casa unifamiliare ed il garage, in corso di costruzione, NON sono dotati di Agibilità.

PREZZO BASE € 144000,00.



LOTTO N° 05: 1/1 dei diritti di proprietà dell'unità immobiliare residenziale sita in Airola (BN)  
– Via Trociano snc.

La casa unifamiliare, con annesso garage, Sub 08, si articola su quattro livelli, ed è composta da i seguenti ambienti:

Sub 08

P.S1: deposito, deposito 1-2, ripostiglio, garage;

P.T.: soggiorno, cucina-pranzo, lavanderia, bagno, disimpegno;

P.I°: camera, camera 1-2, disimpegno, bagno, bagno 1, ripostiglio, balcone, balcone 1-2;

P.ST.: deposito;

La casa unifamiliare è dotata sia di un'area esterna di proprietà esclusiva Sub 08 che di un'area esterna di pertinenza in comune contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Airola al F. 05 - P.IIa 2506 - Sub 01. La casa unifamiliare ed il garage confinano, a Nord con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 09 ad Est con il terreno identificato al N.C.T. con la P.IIa 1783, a Sud con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. P.IIa 2506 Sub 07, ad Ovest con l'area esterna in comune identificata al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 01, sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Airola (BN) al foglio 05, P.IIa 2506, sub 08. Per il descritto stato dei luoghi della casa unifamiliare e del garage NON è stato possibile effettuare la corrispondenza catastale in quanto sono ancora in corso di costruzione, quindi NON è stata redatta la scheda planimetrica.

La casa unifamiliare ed il garage sono stati realizzati con le seguenti autorizzazioni amministrative: PdiC N° 98/2007 del 13/12/2007- PdiC N° 84/2008 del 16/10/2008- S.C.I.A. N° 94 del 03/11/2011- S.C.I.A. N° 65 del 08/07/2013, cui E' conforme lo stato dei luoghi. La casa unifamiliare ed il garage, in corso di costruzione, NON sono dotati di Agibilità.

PREZZO BASE € 152000,00.





LOTTO N° 06: 1/1 dei diritti di proprietà dell'unità immobiliare residenziale sita in Airola (BN)  
– Via Trociano snc.

La casa unifamiliare, con annesso garage, Sub 09, si articola su quattro livelli, ed è composta da i seguenti ambienti:

Sub 09

P.S1: deposito, deposito 1-2, ripostiglio, garage;

P.T.: soggiorno, cucina-pranzo, lavanderia, bagno, disimpegno;

P.I°: camera, camera 1-2, disimpegno, bagno, bagno 1, ripostiglio, balcone, balcone 1-2;

P.ST.: deposito;

La casa unifamiliare è dotata sia di un'area esterna di proprietà esclusiva Sub 09 che di un'area esterna di pertinenza in comune contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Airola al F. 05 - P.IIa 2506 - Sub 01. La casa unifamiliare ed il garage confinano, a Nord con Via Trociano, ad Est con i terreni identificati al N.C.T. con le P.IIe 1783 - 1787, a Sud con il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. P.IIa 2506 Sub 08, ad Ovest con l'area esterna in comune identificata al N.C.E.U. con la P.IIa 2506 - Sub 01, sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Airola (BN) al foglio 05, P.IIa 2506, sub 09. Per il descritto stato dei luoghi della casa unifamiliare e del garage NON è stato possibile effettuare la corrispondenza catastale in quanto sono ancora in corso di costruzione, quindi NON è stata redatta la scheda planimetrica.

La casa unifamiliare ed il garage sono stati realizzati con le seguenti autorizzazioni amministrative: PdiC N° 98/2007 del 13/12/2007- PdiC N° 84/2008 del 16/10/2008- S.C.I.A. N° 94 del 03/11/2011- S.C.I.A. N° 65 del 08/07/2013, cui E' conforme lo stato dei luoghi. La casa unifamiliare ed il garage, in corso di costruzione, NON sono dotati di Agibilità.

PREZZO BASE € 154000,00.



Il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Con Osservanza.

Casagiove li, 02/08/2022

L'Esperto  
dante specchia architetto

