

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **R.L.**

Contro:

N° Gen. Rep. **116/2019**

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

13/03/2024

Giudice delle
esecuzioni:

Dott.ssa ANDRICCIOLA VINCENZINA

LOTTI DI STIMA

LOTTO 1 : Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di tre vani ed accessori, posta al piano primo di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. Completano la proprietà due locali cantina al piano terra. I beni sono ubicati nel Comune di Vitulano (BN) al Viale San Pietro, 86, catastalmente censiti al foglio 17 p.lla 717 sub 15.

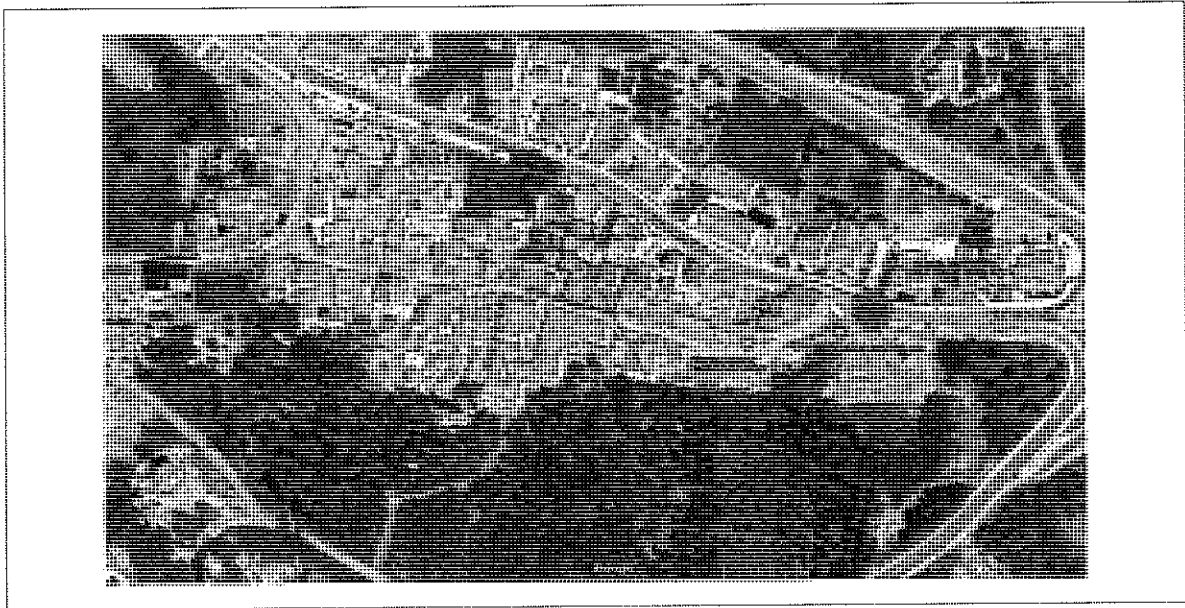
LOTTO 2: Piena proprietà di una porzione immobiliare del tipo in linea, ad uso deposito, della consistenza catastale di mq 53, su unico livello fuori terra, ubicata nel Comune di Vitulano (BN) al Viale San Pietro 8, catastalmente censita al foglio 17 p.lla 357.

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**
REV-IT/ISIV/2023/16 UNI 11558:2014 - UNI PdR 19-6 (cert. n. 20F00031PU2)
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano
Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687
Fax: 0823 719006
Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it



**Beni in Vitulano (Benevento)
Viale San Pietro, 86.**

LOTTO 1 : Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di tre vani ed accessori, posta al piano primo di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. Completano la proprietà due locali cantina al piano terra. I beni sono ubicati nel Comune di Vitulano (BN) al Viale San Pietro, 86, catastalmente censiti al foglio 17 p.lla 717 sub 15.



1. Costituito dal seguente CORPO DI FABBRICA:

Comune censuario di Vitulano (BN), Viale San Pietro, 86,

C.F. A)

Foglio : 17

Mappale : 717

Sub. : 15

Zona Cens. :-

cat. : A/4

Classe : 3

Consistenza: 6,0 Vani

Rendita € : 173,53

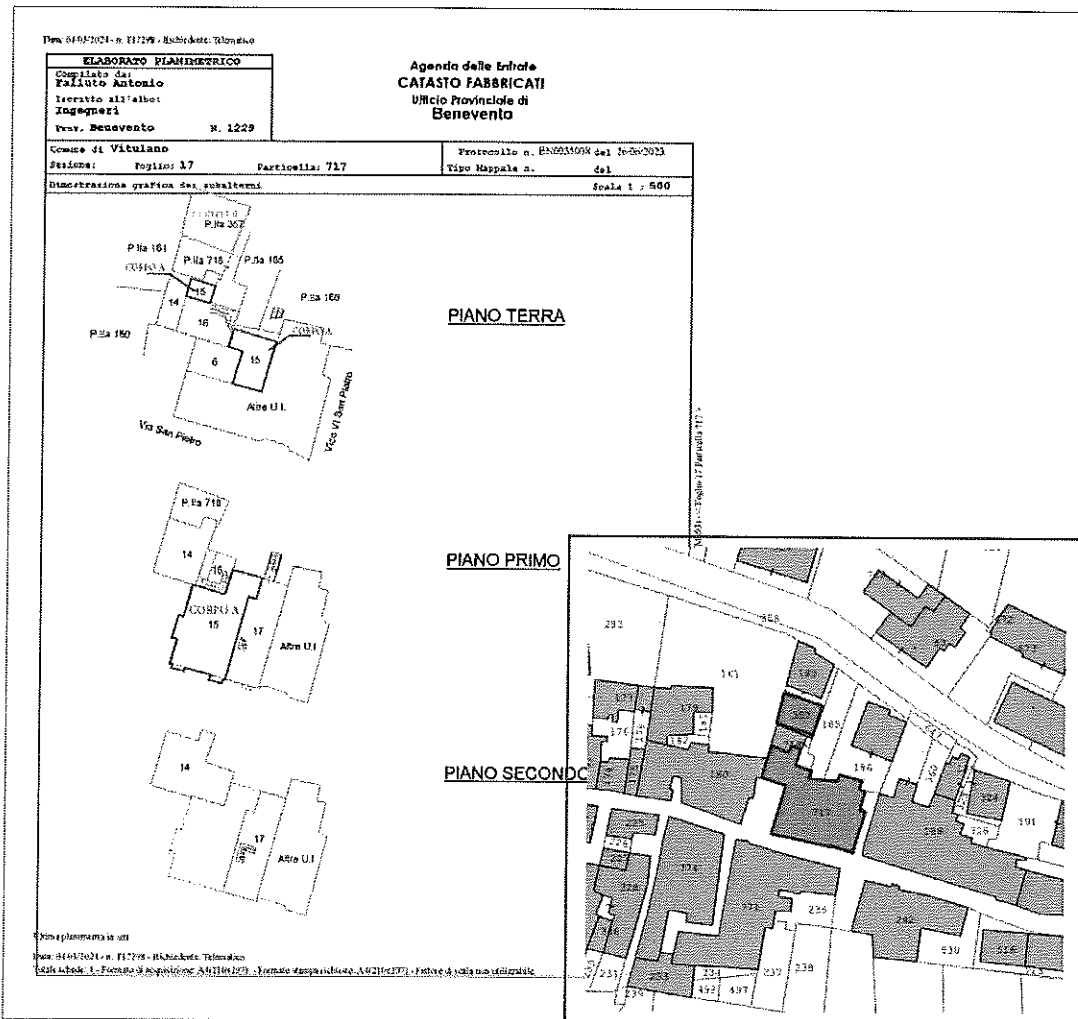
LOTTO 2: Piena proprietà di una porzione immobiliare del tipo in linea, ad uso deposito, della consistenza catastale di mq 53, su unico livello fuori terra, ubicata nel Comune di Vitulano (BN) al Viale San Pietro 8, catastalmente censita al foglio 17 p.lla 357.

2. Costituito dal seguente CORPO DI FABBRICA:

Comune censuario di Vitulano (BN), Viale San Pietro, 86,

C.F. B)

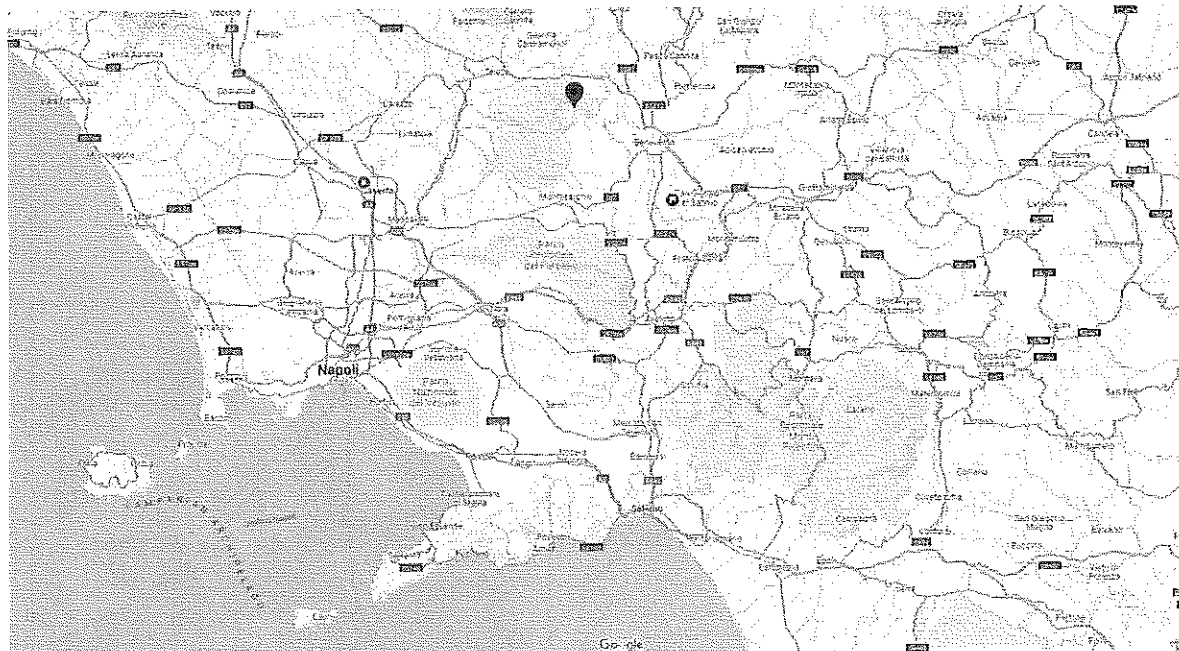
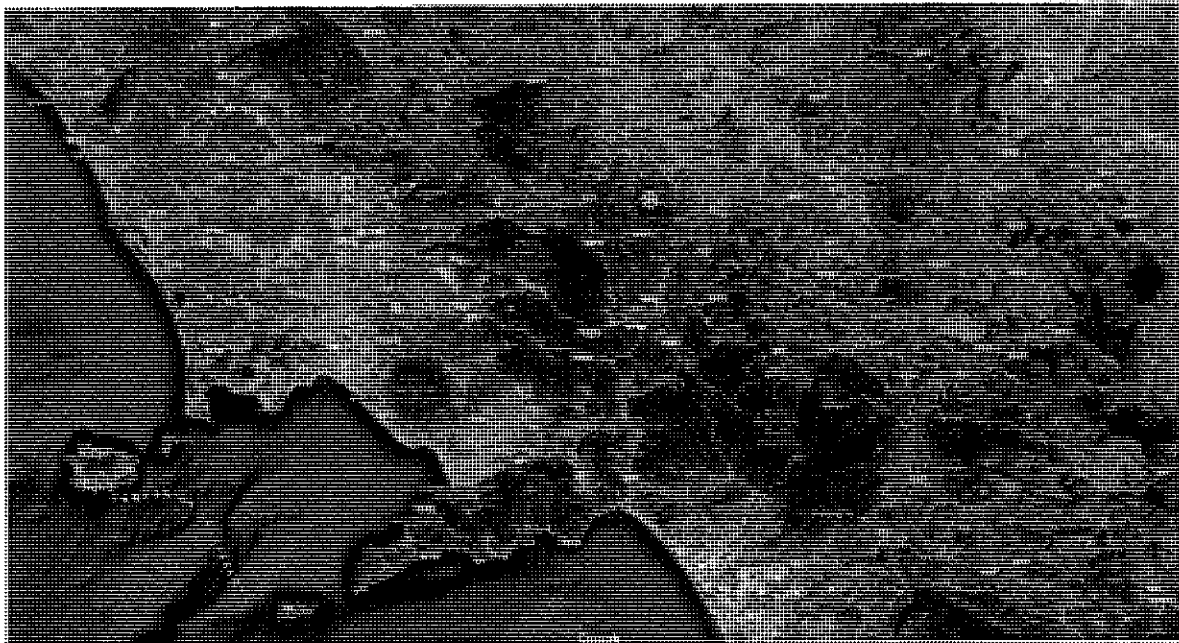
- Foglio : 17
- Mappale : 357
- Sub. : 0
- Zona Cens. : -
- cat. : C/2
- Classe : 4
- Consistenza: 37 mq
- Rendita € : 49,68

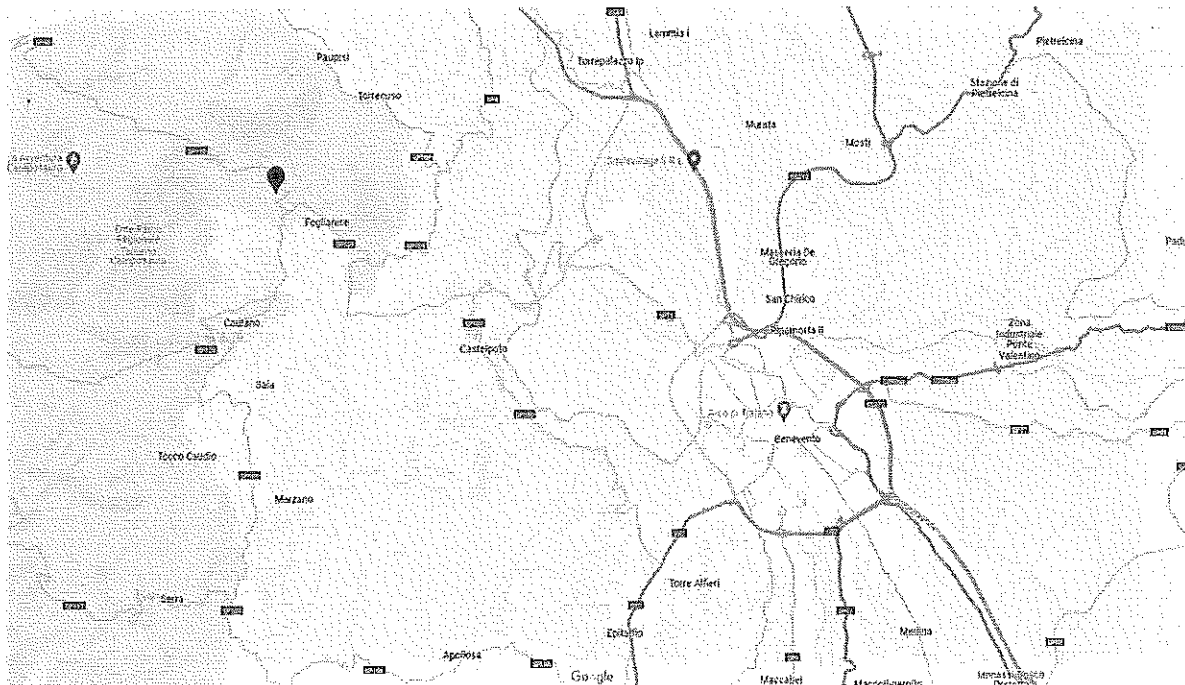


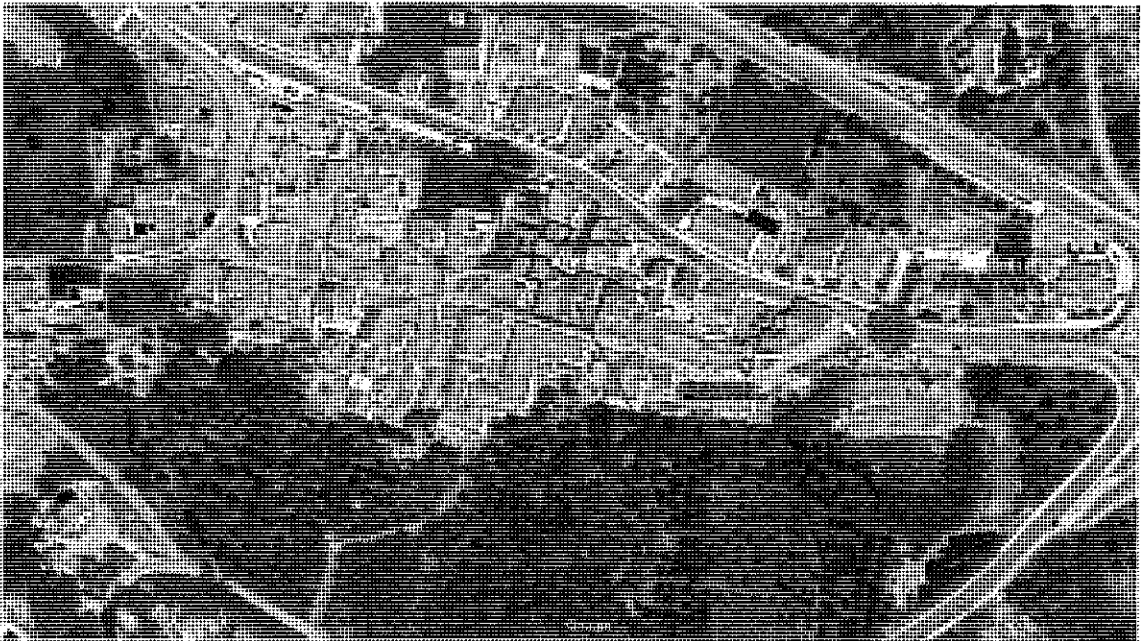
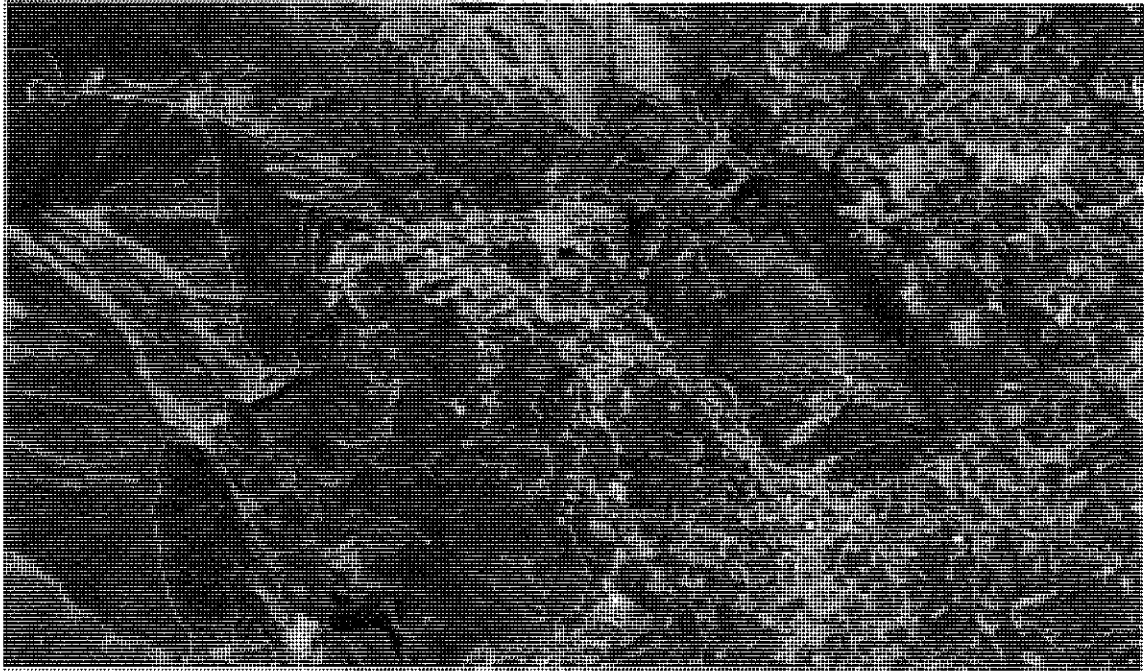
L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

41°10'20.0"N 14°39'08.0"E

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







Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione dei beni è stata ipotizzata la formazione di due lotti :

- **Lotto "1" - CORPO A) -**
comune di Vitulano: C.F: Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4 Classe 3 Rendita € 173,53;
- **Lotto "2" - CORPO B) -**
comune di Vitulano : C.F: Foglio 17 mappale 357 sub 0 cat. C/2 Classe 4 Rendita € 46,68;

Lotto 1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di tre vani ed accessori, posta al piano primo di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. Completano la proprietà due locali cantina al piano terra. I beni sono ubicati nel Comune di Vitulano (BN) al Viale San Pietro, 86, catastalmente censiti al foglio 17 p.lla 717 sub 15.

Lotto 2

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare del tipo in linea, ad uso deposito, della consistenza catastale di mq 53, su unico livello fuori terra, ubicata nel Comune di Vitulano (BN) al Viale San Pietro 8, catastalmente censita al foglio 17 p.lla 357.



Lotto 1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di tre vani ed accessori, posta al piano primo di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. Completano la proprietà due locali cantina al piano terra. I beni sono ubicati nel Comune di Vitulano (BN) al Viale San Pietro, 86, catastalmente censiti al foglio 17 p.la 717 sub 15.

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocata tra piano terra (vani uso cantina) e primo (abitazione).

L'intero fabbricato che ospita l'unità di indagine, il cui corpo originario è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, è del tipo plurifamiliare e si sviluppa, rispetto al viale San Pietro, posto a sud, su tre livelli fuori terra (compreso sottotetto);

La porzione ha accesso dal viale San Pietro, sia nella sua parte a sud, dal civico 86, attraverso androne e scale comuni, sia da Nord, attraverso un vialetto pedonale ricadente sul mappale 185 del foglio 17 nonché sulle corti dei mappali 183, 357, 858, 718 e 186 sempre del foglio 17;

L'unità immobiliare di cui al "CORPO A", si sviluppa tra piano terra (vani cantina) e primo (porzione abitativa);

il piano terra si compone di: n. 2 locali cantina aventi entrambi accesso dall'androne comune (catastalmente identificato al mappale 717 sub 16);

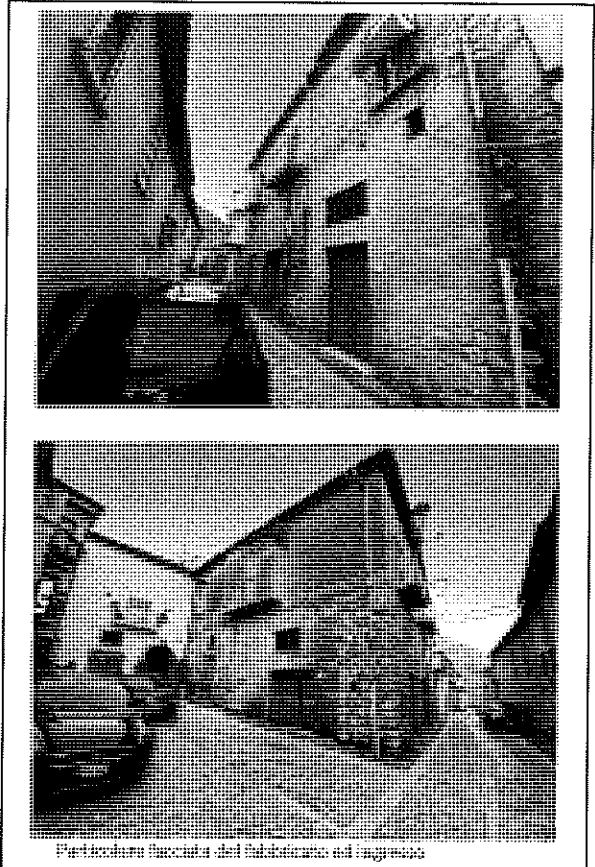
il piano primo si compone di una porzione abitativa con accesso dal sub 16 (BCNC), ed è così composto: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, due locali ripostiglio e due balconi;

L'intero edificio, di chiara remota edificazione, è realizzato con struttura portante parte in muratura di pietrame e parte in muratura di tufo; i solai piani sono in laterocemento;

La struttura della copertura del tipo a doppia falda inclinata, è in legno con sovrastante manto di tegole in argilla.

Le murature esterne si presentano con pietrame a vista per quanto alla facciata posta a sud mentre la facciata posta a nord è rifinita con intonaco e tinteggiatura.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono



Particolare facciata del fabbricato ed ingresso



del tipo civile con finitura a tinteggiatura del tipo lavabile.

Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione parte in gres porcellanato e parte in parquet, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in parte in legno con scuretti interni sempre in legno e parte in alluminio anodizzato.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia; gli stessi risultano non funzionanti in quanto non presenti gli allacci alle pubbliche utenze.

Apparentemente, da quanto potuto visionare nel corso delle attività di sopralluogo, si presentano in sufficiente stato manutentivo. Non è stato quindi possibile verificarne il corretto funzionamento e non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.

L'intero fabbricato, di chiara remota edificazione (dato evidente dal contesto in cui è inserito, tipologia costruttiva e materiali utilizzati) è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967, come rilevabile dai titoli di provenienza acquisiti, in particolare come risulta dall'atto per notaio Claudio Cusani del 19 giugno 1998, che tratta alla lettera "b" la porzione di cui al mappale 184 sub 5, pervenuto per atto notai Mario Iannella del 09/02/1970 ed inoltre all'art. 8) di detto atto viene dichiarata la edificazione ante 1967.

Si precisa che nel corso delle ricerche espletate presso l'archivio del Comune di Vitulano, non è stata reperita alcuna pratica edilizia per le porzioni oggetto di indagine se non una pratica che interessava le facciate del fabbricato ma in riportanti altri sub del mappale 717.

- L'unità di cui al Lotto "1" censita al C.F. Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4 Rendita € 173,53;

risulta catastalmente in ditta a:

- 1) **M. I.**, nata a **...** C.F. **...**
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **...**
- 2) **M. J.**, nato a **...** C.F. **...**
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **...**

L'attuale particella deriva dalla fusione delle originarie particelle 717 sub 5 e 717 sub 9 oggetto di soppressione e fusione con variazione catastale del 27/04/2016

- Confini del **Lotto "1" Composto dal CORPO "A"**:

nord: Proiezione su mappale 185 e mappale 717 sub 16 (BCNC);

est: Mappale 717 sub 17;

sud: Proiezione su Viale San Pietro;

ovest: Proiezione su viale San Pietro e mappale 717 sub 16 (BCNC).



Lotto 2

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare del tipo in linea, ad uso deposito, della consistenza catastale di mq 53, su unico livello fuori terra, ubicata nel Comune di Vitulano (BN) al Viale San Pietro 8, catastalmente censita al foglio 17 p.lla 357.

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 2", identifica una porzione immobiliare del tipo in linea, su unico livello fuori terra ad uso deposito.

L'immobile, come rilevato dall'atto per notaio Claudio Cusani del 08/02/2008, è stato dichiarato edificato in data antecedente al 01/09/1967 ma, per lo stesso risulta agli atti del comune di Vitulano pratica di condono edilizio ex. L. 47/1985 allo stato non definita;

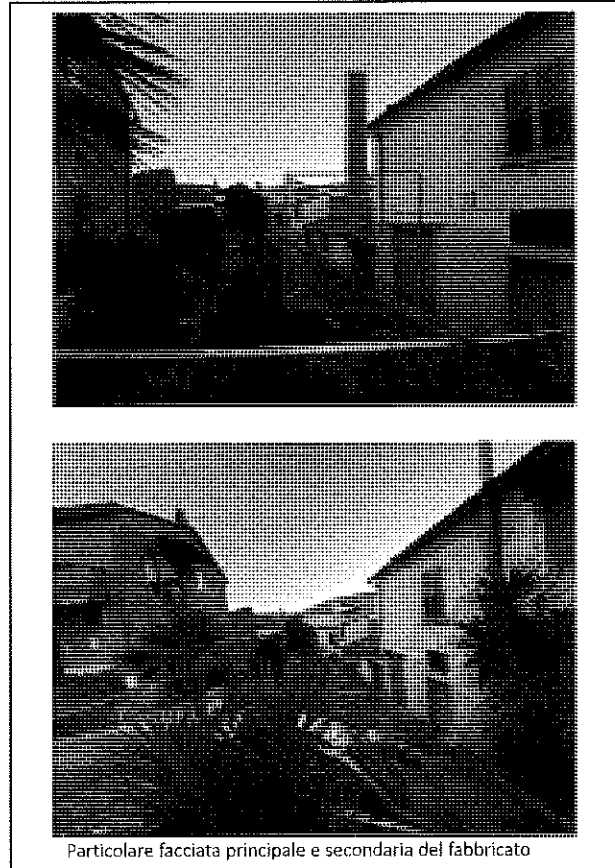
La porzione ha accesso dal viale San Pietro, sia nella sua parte a sud, dal civico 86, attraverso androne e scale comuni, sia da Nord, attraverso un vialetto pedonale ricadente sul mappale 185 del foglio 17 nonché sulle corti dei mappali 183, 357, 858, 718 e 186 sempre del foglio 17;

L'intero si eleva in parte (tettoia posta sul fronte e locale deposito che dà verso sud a confine con il mappale 718) su unico livello fuori terra ed in parte (deposito interno a confine con la plla 183) si sviluppa tra piano terra e sottotetto tecnico;

L'unità, allo stato si presenta con interventi di ristrutturazione in corso e mai completati e si compone di:

- Tettoia di ingresso (nella quale in origine sul suo versante nord era presente un forno oggi demolito) e due vani deposito a cui si accede direttamente dalla tettoia.

L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, con parte della muratura di chiusura dell'ingresso rifatta e realizzata in blocchi di laterizio portanti, con solai piani in ferro e laterizio mentre quelli inclinati sono realizzati con struttura in legno e sovrastante manto di tegole;



Particolare facciata principale e secondaria del fabbricato



La copertura relativa al portico di ingresso, la cui pendenza è orientata verso est, è realizzata sempre con struttura in legno in parte con sovrastanti vecchi pannelli traslucidi in fibra di vetro in pessimo stato manufattivo ed in parte con tegole;

la copertura dei due vani depositi interni è orientata con pendenza verso nord.

Le murature esterne sono rifinite solo in parte con intonaci per lo più al rustico o di remotissima manifattura, in parte si presenta invece con tufo a vista.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo.

Internamente l'unità, risulta in pessimo stato manufattivo, con lavori di ristrutturazione in corso e mai completati. All'interno del portico di ingresso, è presente cumulo di materiali di risulta, probabilmente provenienti dalle demolizioni relative alle attività edili incomplete; è stato stimato un quantitativo di c.ca 2,0 mc di materiale stoccato in tale ambiente.

L'intero ad eccezione del vano deposito posto sul versante nord (a confine con il mappale 183) si presenta al rustico. Il vano deposito, posto a nord, è rifinito con vecchi pavimenti in quadroni di scaglie di marmo, vecchi intonaci con sovrastante tinteggiatura, presentandosi in mediocre stato manufattivo.

Gli impianti sono assenti. Gli infissi, relativamente a quelli presenti sono in metallo.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento) sono assenti.

Dal punto di vista urbanistico, come rilevato dall'atto di Compravendita per notaio Claudio Cusani del 08/02/2008 rep n. 40593, l'immobile, è stato dichiarato edificato in data antecedente al 01/09/1967;

Per lo stesso risulta presentata agli atti del comune di Vitulano con prot. 1359 del 29/03/1986 pratica di condono edilizio ex. L. 47/1985 allo stato non definita. Per tale pratica di condono in data 27/10/1997 con pot 3176, veniva inoltrata richiesta di documentazione integrativa ma detta istanza non risulta stata mai riscontrata.

In data 28/05/2010, con prot. 2517 risulta stata protocollata DIA inerente la manutenzione Straordinaria del fabbricato.



- L'unità di cui al Lotto "2", CORPO "B" , censita al C.F. Foglio 17 mappale 357 cat. C/2 Rendita € 49,68;

risulta catastalmente in ditta a:

- 1) **BOFFA ANTONELLA**, nata c. **BOFFA ANTONELLA** C.F. **BOFFA ANTONELLA**,
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **BOFFA ANTONELLA**
- 2) **BOFFA ANTONELLA** V. **BOFFA ANTONELLA** C.F. **BOFFA ANTONELLA**,
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **BOFFA ANTONELLA**.

- Confini del **Lotto "2"**:

nord: Mappale 183;

est: Mappale 185;

sud: Mappale 718;

ovest: Mappale 161.



2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :

Fabbricato fg. 17 Mappale 717 sub 15

Fabbricato fg. 17 Mappale 357

2.1 Caratteristiche zona:

Area urbanistica: Zona Centrale, di tipo residenziale, posta a sud-est del territorio cittadino da cui dista c.ca 0,70 Km, raggiungibile tranquillamente a piedi.

Il Traffico risulta essere limitato.

L'area si presenta completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificato composto per lo più da edifici indipendenti e/o in linea di non oltre tre/quattro livelli fuori terra, di tipo uni o plurifamiliare ed a prevalente destinazione residenziale.

Normale risulta la dotazione di parcheggi.

Importanti centri limitrofi:

Caserta Km. 47,5 – **Avellino** a km 50,0 – **Napoli** a km 73 – **Salerno** a km 91 - **Benevento** a km. 16,5

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: L'area in cui il fabbricato insiste è di tipo residenziale caratterizzata da un edificato composto per lo più da edifici indipendenti e/o in linea di non oltre tre/quattro livelli fuori terra, di tipo uni o plurifamiliare ed a prevalente destinazione residenziale.

Affrazioni paesaggistiche: Parco Regionale Taburno Camposauro, Parco Avventura Camposauro

Affrazioni storiche: Basilica e Convento Francescano della SS. Annunziata, Collegiata della SS. Trinità, Eremo di S. Menna, Chiesa di santa Croce, Fontana Reale, Monastero Santa Maria delle Grotte.

Principali collegamenti pubblici: Autobus- Stazione Ferroviaria

La stazione di Vitulano-Foglianise è posta lungo la linea Napoli-Foggia. L'impianto, un tempo destinato a servizio dei comuni di Vitulano (distante circa 7 km) e Foglianise (distanza circa 8), è situato nella contrada Scafa di Benevento, presso il confine comunale con Foglianise

Lo svincolo autostradale Benevento della E842 è posto a circa 35 Km

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



3.0 – STATO DI POSSESSO:

Fabbricato fg. 17 Mappale 717 sub 15
Fabbricato fg. 17 Mappale 357

3.1-Stato di possesso:

- **Lotto "1" – CORPO A)** - C.F. Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4 Rendita € 173,53;

La porzione di cui al Corpo A) catastalmente censito al Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4, alla data dell'accesso risultava LIBERA e nella disponibilità dell'esecutato.

- **Lotto "2" – CORPO B)** - C.F. Foglio 17 mappale 357 cat. C/2 Rendita € 49,68;

La porzione di cui al Corpo B) catastalmente censito al Foglio 17 mappale 357 cat. C/2, alla data dell'accesso risultava LIBERA e nella disponibilità dell'esecutato.



4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Fabbricato fg. 17 Mappale 717 sub 15
Fabbricato fg. 17 Mappale 357

4.1

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2

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

- **Corpo "A"** comune di Vitulano – C.F. : Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4 Rendita € 173,53;

1. nessuno

- **Corpo "B"** comune di Vitulano - C.F: Foglio 17 mappale 357 cat. C/2 Rendita € 49,68;

1. TRASCRIZIONE del 13/02/2008 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 1851
Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Repertorio 40593/9947 del 08/02/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

4.3

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

- **Corpo "A"** comune di Vitulano – C.F. : Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4 Rendita € 173,53;

1. TRASCRIZIONE del 28/06/2019 - Registro Particolare 5999 Registro Generale 7302
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2759 del 24/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

- **Corpo "B"** comune di Vitulano - C.F: Foglio 17 mappale 357 cat. C/2 Rendita € 49,68;

1. TRASCRIZIONE del 28/06/2019 - Registro Particolare 5999 Registro Generale 7302
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2759 del 24/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 18/07/2019 - Registro Particolare 588 Registro Generale 8149
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4261 del 14/05/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico



4.4.

Si precisa che l'attuale sub 15 del mappale 717 (CORPO "A", deriva dalla soppressione degli originari subb. 5 e 9 del mappale 717 .

A seguire si riportano le note relative a tali porzioni, sopresse nell'anno 2016

4.4.1

- **Corpo "A"** comune di Vitulano – C.F. : Foglio 17 mappale 717 sub 5 (che ha sostituito la originaria 184 sub 5);

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

1. TRASCRIZIONE del 08/07/1998 - Registro Particolare 5936 Registro Generale 6921
Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Repertorio 16282 del 19/06/1998
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 23/04/2004 - Registro Particolare 3986 Registro Generale 6073
Pubblico ufficiale SABATELLI SANDRA Repertorio 14925/5751 del 13/04/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

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

1. nessuno

4.4.2

- **Corpo "A"** comune di Vitulano – C.F. : Foglio 17 mappale 717 sub 9 (che ha sostituito la originaria 184 sub 9);

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

1. TRASCRIZIONE del 13/02/2008 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 1851
Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Repertorio 40593/9947 del 08/02/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

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

1. ISCRIZIONE del 18/07/2019 - Registro Particolare 588 Registro Generale 8149
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4261 del 14/05/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico



5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Fabbricato fg. 17 Mappale 717 sub 15
 Fabbricato fg. 17 Mappale 357

- **5.1 Spese di gestione: Identificativo il Lotto "1"** comune di Vitulano – C.F. : Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4 Rendita € 173,53;

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

- IMU: € 271,12 (aliquota 9,3)

| | | | | |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Codice Catastale Comune | M083 | VITULANO | ALCANTERAS NON CENSITO | Informazioni |
| Seleziona categoria/dipologia | Altre abitazioni - Immobili Cat. A (tranne A/10) | | | |
| Rendita catastale non rivalutata | 173,53 € | | | |
| Percentuale di possesso | <input checked="" type="checkbox"/> | 100 | q4 | |
| Mese inizio possesso | <input type="checkbox"/> | Gennaio | | |
| Mese fine possesso | <input type="checkbox"/> | Dicembre | | |
| Aliquota IMU acconto | | 9,3 | ‰ | |
| Aliquota IMU Saldo | | 9,3 | ‰ | Aliquote base - Comune non censito, controlla qui le aliquote |
| <= Immobile esente / occupato abusivamente, con denuncia presentata | <input type="checkbox"/> | | | Immobile già presente <input type="checkbox"/> |
| <= Immobile storico/inagibile | NO | | | Aldiz. immobile pensionato estero in conv. internaz. <input type="checkbox"/> |
| Riferimento immobile (opzionale) | | | | |
| Importo IMU | 271,12 | € | Semestri | 1° 135,56 2° 135,56 |

- TARI: € 250,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

5.1.2 Attestazione Prestazione Energetica -

- Il fabbricato di cui al foglio 17 mappale 717 sub 15 non risultava dotato di attestato energetico.
 Il sottoscritto ha provveduto alla redazione di detta certificazione;



- **5.2 Spese di gestione: Identificativo il Lotto "2"** comune di Vitulano - C.F: Foglio 17 mappale 357 cat. C/2 Rendita € 49,68;

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

- IMU: € 71,78 (aliquota 9,30)

| | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------|----|--------------|----|-------|
| Codice Catastale Comune | M093 | VITULANO | ALTERNATIVE BASE: NON CENSITE | | Informa Casa | | |
| Selezione categoria/tipologia | Cat. C/2 - Magazzini e locali di deposito | | | | | | |
| Rendita catastale non rivalutata | 49,68 | € | | | | | |
| Percentuale di possesso | 100 | % | | | | | |
| Mese inizio possesso | Gennaio | | | | | | |
| Mese fine possesso | Dicembre | | | | | | |
| Alliquota IMU accento | 8,6 | % | Aliquote base - Comune non censite; controlla qui le aliquote | | | | |
| Alliquota IMU Saldo | 8,6 | % | | | | | |
| <= Immobile esente / occupato abusivamente, con denuncia presentata | | | <input type="checkbox"/> Immobile già presa | | | | |
| <= Immobile storico/inagibile | NO | | | | | | |
| Riferimento Immobile (copzionale) | | | | | | | |
| Importo IMU | 71,78 | € | Semestri | 1° | 35,89 | 2° | 35,89 |

- TARI: € 50,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

5.2.1 Attestazione Prestazione Energetica -

- Il fabbricato di cui al foglio 17 mappale 357 non risultava dotato di attestato energetico.

In linea quanto definito dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005 circa l'ambito di applicazione delle norme sull'efficienza energetica degli edifici in Italia ed in particolare all'articolo 3 comma 3 di detto Decreto, ove viene identificato l'ambito di applicazione e le categorie esenti, **per il fabbricato di cui al Corpo "B"** censito e destinato a deposito, rientrante tra gli immobili non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, del DPR 412/93 il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, **non è obbligatoria la redazione della certificazione APE.**



6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA:

Fabbricato fg. 17 Mappale 717 sub 15
 Fabbricato fg. 17 Mappale 357

6.1 intestati e relativa provenienza

Identificativo corpo: Lotto "1" corpo "A" – C.F. : Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4 Rendita € 173,53;

Situazione degli intestati dal 27/04/2016 ad oggi

| R. | | | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|--|-----------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà |
| 2 | C | | (1) Proprietà |

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 27/04/2016 Pratica n. BH0030827 in atti dal 27/04/2016 FUSIONE-INVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.

Il mappale 717 sub 15 deriva dalla soppressione e fusione degli originari mappali 717 sub 5 e 717 sub 9.



Identificativo corpo: Lotto "2" -Corpo "B" comune di Vitulano - C.F: Foglio 17 mappale 357 cat. C/2 Rendita € 49,68;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 30/06/1987 al 08/02/2008

| N. | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--------------------|--------------------------------------------|
| 1 | VITULANO (BN) il 2 | (1) Proprietà 1400/1000 fino al 08/02/2008 |
| DATI DERIVANTI DA | | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |

Situazione degli intestati dal 08/02/2008 ad oggi

Provenienza: Atto di Compravendita per notaio Claudio Cusani del 08/02/2008 Rep. n 40593

| N. | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | VITULANO (BN) il 2 | (1) Proprietà di beni con |
| 2 | VITULANO (BN) il 2 | (1) Proprietà di beni con |
| DATI DERIVANTI DA | | Atto del 08/02/2008 Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Sede SOLOPACA (BN) Repertorio n. 40593 - COMPRAVENDITA Nota presentata c |
| | | BENEVENTO in atti dal 13/02/2008 |

Compravendita - IAZEOLLA FRANCESCO - rep 1937

Situazione degli intestati dal 27/07/2020

| N. | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | BENEVENTO (BN) il 23/08/1985 | (1) Proprietà (1) in regime di separazione dei beni fino al 06/10/2020 |
| DATI DERIVANTI DA | | Atto del 27/07/2020 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede SAN BARTOLOMEO IN CALDO (BN) Repertorio n. 1937 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4826.1/2020 Repertorio PI di BENEVENTO in atti dal 11/08/2020 |



6.2 – Identificazione Catastale dei Cespiti

I lotti oggetto di indagine risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificati con la particella 717 (LOTTO 1) e particella 357 (LOTTO 2) del foglio 17.

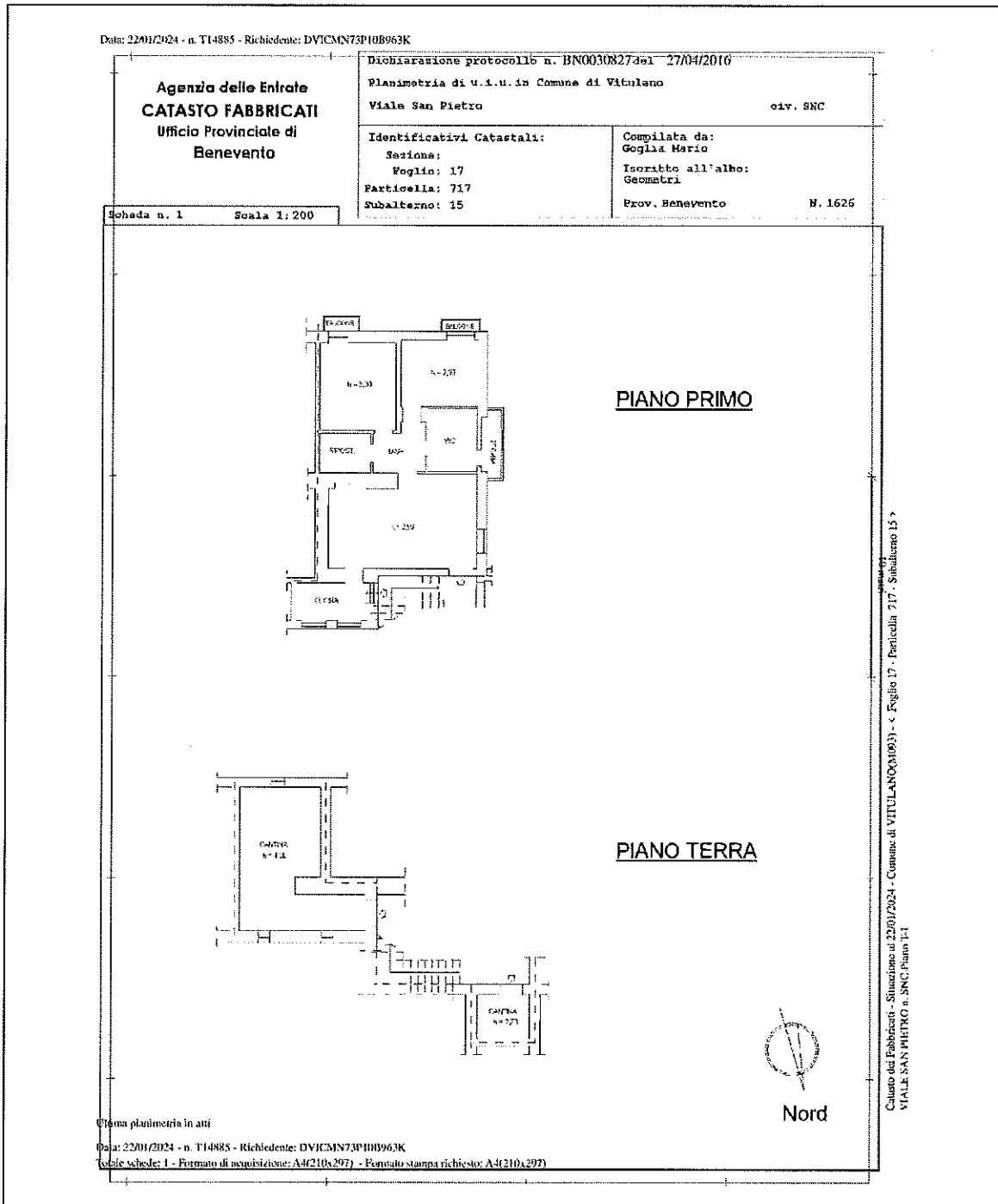


LOTTO 1 -CORPO A) -

Comune di Vitulano (BN): C.F: Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/3 Classe 3 Rendita € 173,53;

Risulta regolarmente acquisita in data 27/04/2016 con prot BN0030827 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;

a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 22/01/2024.



LOTTO 2-CORPO B) -

comune di Vitulano (BN): C.F: Foglio 17 mappale 357 cat. C/2 Classe 4 Rendita € 49,68;

Risulta regolarmente acquisita in data 25/08/1986 con prot 43/1 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;

a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 22/01/2024.

Data presentazione: 25/08/1986 - Data: 22/01/2024 - n. T14887 - Richiedente: DVICMN73P10B963K

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 100

Planis: VITULANO
Ditta: Vitulano

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di BENEVENTO

PIANO TERRA

orientamento

SCALA DI L. 250

01709989

Spazio riservato per le annotazioni in ufficio

DATA: 25 AGO 1986
PROT. N.: 43/1

Completato dal: [Firma]
Inscritto all'Albo dei Periti e Architetti della Provincia di [Firma]

DATA: [Firma]
Firma: [Firma]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/08/1986 - Data: 22/01/2024 - n. T14887 - Richiedente: DVICMN73P10B963K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (292X379) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Comune di Vitulano - Situazione al 22/01/2024 - Comune di VITULANO (BN) - Foglio 17 - Particella 357 - Subalterno 7
VIALE SAN PIETRO Piano T



7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':

Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 9
Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 10

7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico

- Lotto "1" CORPO "A"

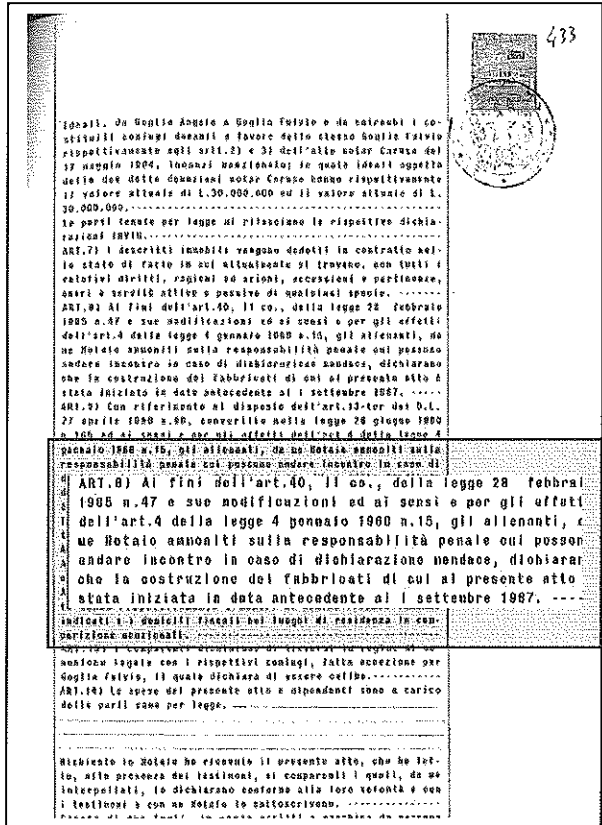
Comune di Vitulano – C.F. : Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4 Rendita € 173,53;

L'intero fabbricato IDENTIFICATO CON IL MAPPALE 717 (ORIGINARIO MAPPALE 184), di chiara remota edificazione (dato evidente dal contesto in cui è inserito, tipologia costruttiva e materiali utilizzati) è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967;

La edificazione ante 1967 è rilevabile anche dai titoli di provenienza acquisiti, in particolare dall'atto per notaio Claudio Cusani del 19 giugno 1998, che tratta alla lettera "b" la porzione di cui al mappale 184 sub 5 (ex 717 sub 5), pervenuto per atto notaio Mario Iannella del 09/02/1970 ove all'art. 8) di detto atto viene dichiarata la edificazione ante 1967.

Si precisa che nel corso delle ricerche espletate presso l'archivio del Comune di Vitulano, non è stata reperita alcuna

pratica edilizia per le porzioni oggetto di indagine se non una pratica che interessava le facciate del fabbricato ma riferita ad altri sub del mappale 717;



Firmato Da: IADEVAIA CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 240f0843fe1be8cc4b5f0109e943cf



- **Lotto "2" CORPO "B"**

Comune di Vitulano – C.F. : Foglio 17 mappale 3577 sub 0 cat. C/2 Rendita € 49,68;

Dal punto di vista urbanistico, come rilevato dall'atto di Compravendita per notaio Claudio Cusani del 08/02/2008 rep n. 40593, all'art. 12) l'immobile di cui al Corpo "B" è stato dichiarato edificato in data antecedente al 01/09/1967;

Per lo stesso risulta presentata agli atti del comune di Vitulano con prot. 1359 del 29/03/1986 pratica di condono edilizio ex. L. 47/1985 allo stato non definita. Per tale pratica di condono in data 27/10/1997 con pot 3176, veniva inoltrata richiesta di documentaione integrativa ma detta istanza non risulta stata mai riscontrata.

In data 28/05/2010, con prot. 2517 risulta stata protocollata DIA inerente la manutenzione Straordinaria del fabbricato.

A seguito di confronto con L'ufficio Tecnico, per tale DIA pur non risultando la stessa mai sospesa o

annullata dallo stesso ufficio, se ne rileva la improcedibilità in quanto riporta il cespide con la destinazione abitativa, in chiaro contrasto con quanto dichiarato nella pratica di condono di cui al prot. 1359/1986 con la

quale si richiede la sanatoria relativa ad un fabbricato con destinazione a deposito (a lato si riporta la relazione allegata alla domanda di condono).

ART.12) I venditori, previo richiamo da me Notaio fatto loro sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiarano che la costruzione del fabbricato e porzioni di fabbricato oggetto del presente atto è stata iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Gli stessi dichiarano altresì che, relativamente all'immobile innanzi individuato con la p.lla 357 del Comune di Vitulano, per lavori eseguiti in assenza di licenza o concessione edilizia:

- è stata presentata al Comune di Vitulano in data 29 marzo 1986 domanda di concessione in sanatoria prot.n.1359, ai sensi della L.n.47/85 a successive modificazioni;

- è stata versata l'intera somma dovuta a titolo di oblazione, come da ricevuta dell'Ufficio Postale di Vitulano n.330 del 26 marzo 1986 di Lira 103.120;

- detto immobile a l'area su cui insiste non sono soggetti a vincoli;

- Il Comune suddetto non ha ancora emesso il richiesto provvedimento in sanatoria, né l'ha denegato.

ART.13) I descritti immobili vengono ceduti in contratto nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutti i relativi diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie.

ART.14) I venditori garantiscono la titolarità e la libera disponibilità di quanto come innanzi rispettivamente alienato relativamente ai descritti immobili, dichiarano che sugli stessi non gravano pesi, iscrizioni, trascrizioni o vincoli pregiudizievoli e ne assumono ampia responsabilità per evizione e molestia.

ART.15) Gli effetti giuridici ed economici del presente atto decorrono da oggi.

ART.16) I venditori dispensano il Direttore dell'Ufficio del Territorio dall'iscrivere ipoteche legali.

ART.17) Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico delle parti acquiranti come per legge.

ART.18) I comparanti si dispensano dalla lettura degli allegati, dai quali dichiarano di avere esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, che ho letto, presenti i testimoni, ai comparanti i quali, da me interpellati, lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore diciotto e minuti primi cinquantadue.

Consta di tre fogli, in parte scritti con sistema

Il sottoscritto

titolare dell'istanza di condono n° 0203805102 protocollata al n° 1359/86 con la presente descrive la relazione circa lo stato dello immobile da sanare. Trattasi di un fabbricato composto dal solo piano terra; le strutture portanti sono in muratura di tufo e malta cementizia; le pareti sono a rustico; il pavimento è in battuto di cemento; il tetto è a unica falda inclinata. Si articola in due vani e un forno con antistante disimpegno. Entrambi i vani sono adibiti a deposito. La superficie complessiva da sanare misura mq. 58,83, p&w una volumetria pari a mc. 211,41.



Gli immobili oggetto di indagine ricadono in Zona UC1 n. 4 comparto edilizio 69A del piano di recupero Vigente presso il comune di Vitulano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 101 del 04/07/1982.

L'area ricade inoltre all'interno del Piano Territoriale Paesistico Ambito Massiccio del Taburno Camposauro nella zona R.U.A. (Recupero Urbanistico-edilizio e restauro paesistico-ambientale).

Nel PUC adottato, con deliberazione di Giunta Comunale n. 92 del 30/06/2023, tale area è definita A1 – Nucleo Storico dei Casali- Conservazione – Ambito di valore storico tradizionale da Conservare e valorizzare

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

| | | |
|-----------------------------------------------------------------|----------|--|
| Strumento urbanistico vigente: | Pdr | |
| Piano Regolatore Generale: | SI | |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO | |
| Se si, di che tipo? | / | |
| Estremi delle convenzioni: | / | |
| Obblighi derivanti: | / | |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO | |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO | |
| Se si, di che tipo? | | |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO | |
| Se si, quali? | / | |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | vedi NTA | |
| Rapporto di copertura: | vedi NTA | |
| Altezza massima ammessa: | vedi NTA | |
| Volume massimo ammesso: | vedi NTA | |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO | |
| Se si, quanto: | / | |
| Altro: | / | |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI | |
| Note: | | |



7.2 Conformità catastale:

LOTTO 1 – “CORPO A”:

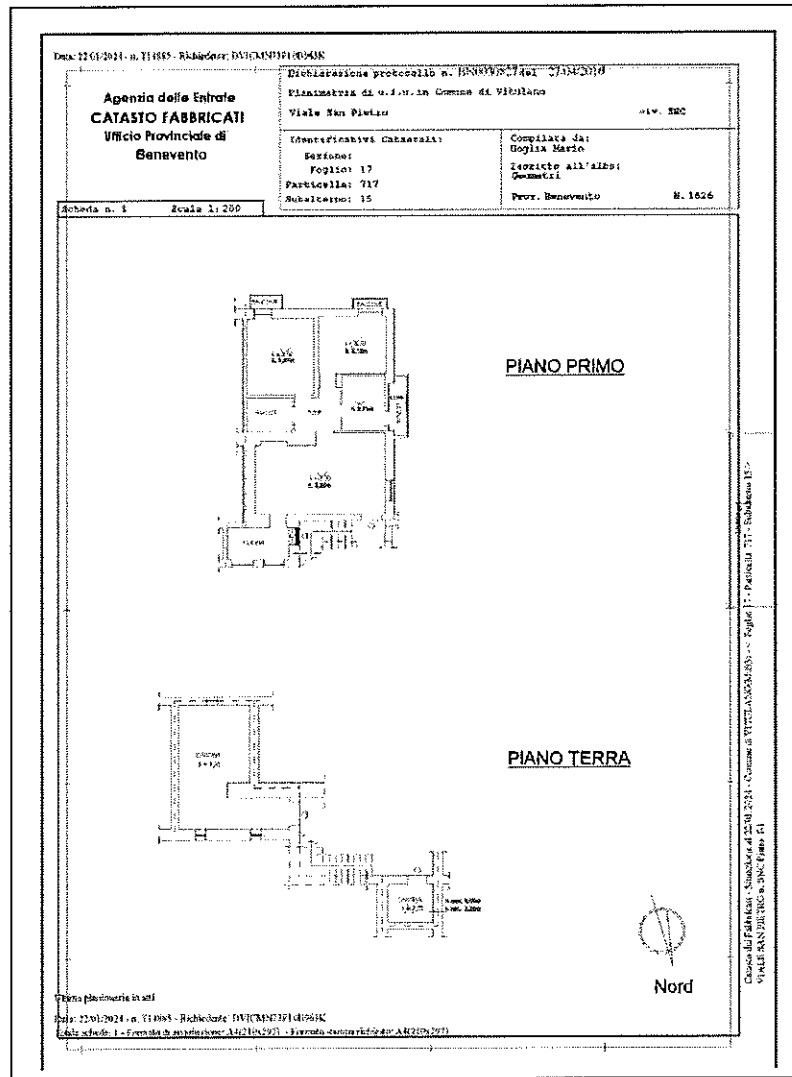
Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al “Lotto 1 - CORPO A”
 Comune di Vitulano – C.F. : Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4 Rendita € 173,53;

risulta **CONFORME**.

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

le variazioni rilevate consistono in:

- chiusura del vano porta di accesso dalle scale condominiali alla cucina;
- errata indicazione delle altezze interne sia al piano primo che al piano terra;



Per la variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico si valutano i costi di redazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della Planimetria catastale.

Le attività di aggiornamento catastali si stimano in complessivi € 2.000,00.



LOTTO 2 – “CORPO B”:

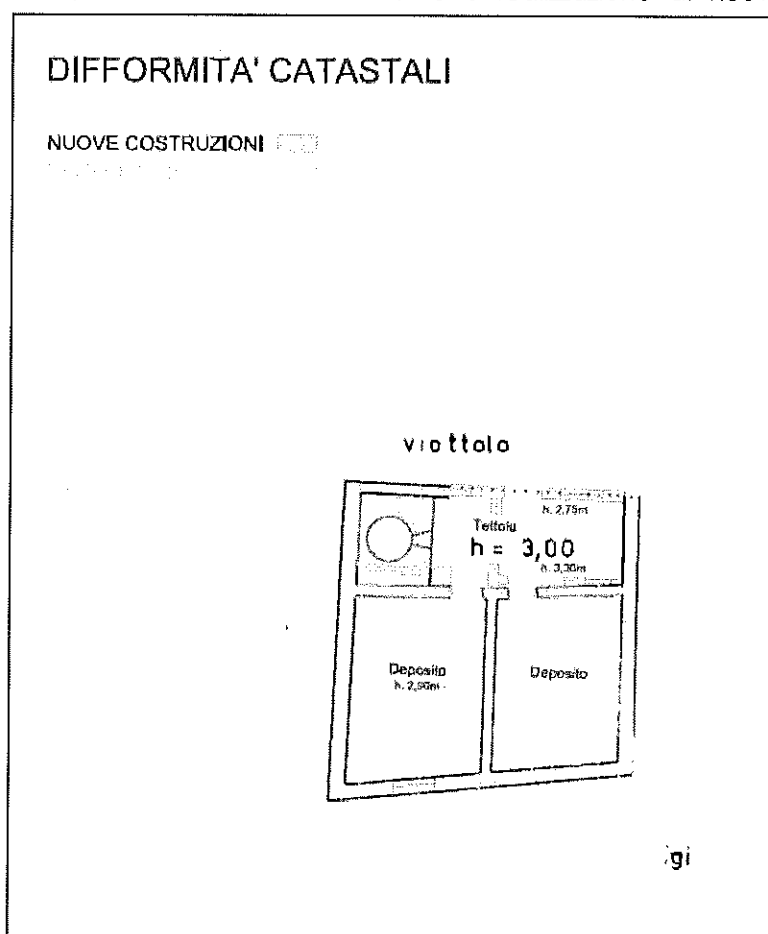
Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al “Lotto 2 - CORPO B”

comune di Vitulano : C.F: Foglio 17 mappale 357 sub 0 cat. C/2 Classe 4 Rendita € 46,68;

risulta **NON CONFORME**.

Si rilevano variazioni consistenti:

- diversa distribuzione interna, con demolizione del forno e realizzazione di nuove murature;
- realizzazione di nuove murature sul fronte (lato est);
- apertura di nuove finestre e porte;
- errata indicazione delle altezze interne;



Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico si valutano i costi di redazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della Planimetria catastale;

Le attività di aggiornamento catastali si stimano in complessivi € 500,00.



7.3 Conformità Urbanistica:

LOTTO 1 – “CORPO A”:

Comune di Vitulano – C.F. : Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4 Rendita € 173,53;

Dal punto di vista urbanistico, Rispetto Alla documentazione reperita, per l'immobile di cui al Corpo “A” comune di VITULANO : C.F: Foglio Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4, **si dichiara la NON CONFORMITA'** ;

Pur confermando sia come rilevato, dall'analisi dei titoli di provenienza che dalla tipologia costruttiva , dai materiali utilizzati e dal contesto in cui il fabbricato è inserito, la edificazione ante 1967 del cespite, dalle ricerche espletate presso gli archivi del comune non sono state reperite pratiche edilizie relative ai beni.

Dall'esame degli atti catastali di impianto, si rileva che l'attuale sub 15 scaturisce dalla fusione degli originari subb 5 e 9 del mappale 184 successivamente bonificato e rinominato con il mappale 717 .

Dall'analisi della storia catastale dei subb. 5 e 9, (le cui schede sono sotto riportate), si rileva che risultano eseguite opere di fusione e variazione della distribuzione interna senza che le stesse siano state supportate da alcun titolo edilizio.

Inoltre nel locale salotto risulta realizzato un lucernaio nel soffitto e risulta chiusa la porta di ingresso che in origine consentiva l'accesso al sub 5 dal vano scala condominiale.

The image contains two architectural drawings. The left drawing is a floor plan of a building, showing a rectangular layout with several rooms and a central area. It includes technical details like dimensions and a scale. The right drawing is a more detailed site plan, showing the building's location on a street labeled 'Via San Pietro'. It includes labels for 'Piano primo' and 'Piano terra', and shows the building's footprint and surrounding context. Both drawings include official stamps and technical specifications.



Alla Luce di quanto sopra evidenziato per l'unità oggetto di indagine non è pertanto possibile attestare la conformità urbanistica.

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

- assenza di chiari titoli legittimanti lo stato dei luoghi, la diversa distribuzione e la fusione urbanistica ed eventuali pratiche sia dal punto di vista strutturale che paesaggistico; si calcolano i costi di redazione di Pratica edilizia in Sanatoria, i cui costi si stimano in complessivi € 15.000,00;

Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 15.000,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 49 par. 9.2.4)



LOTTO 2 - "CORPO B":

comune di Vitulano : C.F: Foglio 17 mappale 357 sub 0 cat. C/2 Classe 4 Rendita € 46,68;

Dal punto di vista urbanistico, rispetto alla documentazione reperita, per l'immobile di cui al Corpo "B" comune di VITULANO, C.F:Foglio 17 mappale 357 sub 0 cat. C/2, si dichiara la **NON CONFORMITA'** ;

Per lo stesso risulta presentata agli atti del comune di Vitulano con prot. 1359 del 29/03/1986 pratica di condono edilizio ex. L. 47/1985 allo stato non definita. Il grafico riportato sulla pratica di condono è quello relativo alla planimetria castale agli atti dell'AE.

Per tale pratica di condono in data 27/10/1997 con prot 3176, veniva inoltrata richiesta di integrazione documenti ma detta istanza non risulta stata mai riscontrata.

Inoltre, alla luce del fatto che la pratica DIA del 28/05/2010, prot. 2517 sia da ritenersi nulla, risultano eseguiti lavori edili privi di autorizzazione ed in particolare, dal confronto tra lo stato dei luoghi e il grafico allegato al condono risulta realizzata in modo illegittimo la parete frontale di chiusura dell'originaria tettoia .

| COMUNE DI VITULANO Provincia di Benevento | | DESCRIZIONE DELLE OPERE DA SANARE E RELAZIONE SULLO STATO DEI LAVORI |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <p> Oggetto: Legge 114/98 e successive modifiche ed integrazioni INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA ALLA DOTTORANDA DI MANUTENZIONE </p> <p> La presente nota dovrebbe di essere presentata all'ufficio di competenza in materia di edilizia, in particolare all'Ufficio Tecnico Comunale, al momento che per il presente è prevista la presentazione della pratica di condono edilizio. </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Collocazione delle opere in base alle norme art. 12 della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni. </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione edilizia e demolizione delle opere di fatto e di diritto, in base alle norme art. 12 della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni. </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione edilizia e demolizione delle opere di fatto e di diritto, in base alle norme art. 12 della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni. </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Certificazione di idoneità edilizia alle norme art. 12 della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni. </p> <p> b. Certificazione di idoneità edilizia alle norme art. 12 della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni. </p> | <p> Il sottoscritto nato a Vitulano il _____ titolare dell'istanza di condono n° 0203805102 protocollata al n° 1359/85 con la presente descrive la relazione circa lo stato dell'immobile da sanare. Trattasi di un fabbricato composto dal solo piano terra; le strutture portanti sono in muratura di tufo e malta cementizia; le pareti sono a rustico; il pavimento è in battuto di cemento; il tetto è a unica falda inclinata. Si articola in due vani e un forno con antistante disimpegno. Entrambi i vani sono adibiti a deposito. La superficie complessiva da sanare misura mq. 59,83, per una volumetria pari a mc. 211,41. </p> | |

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

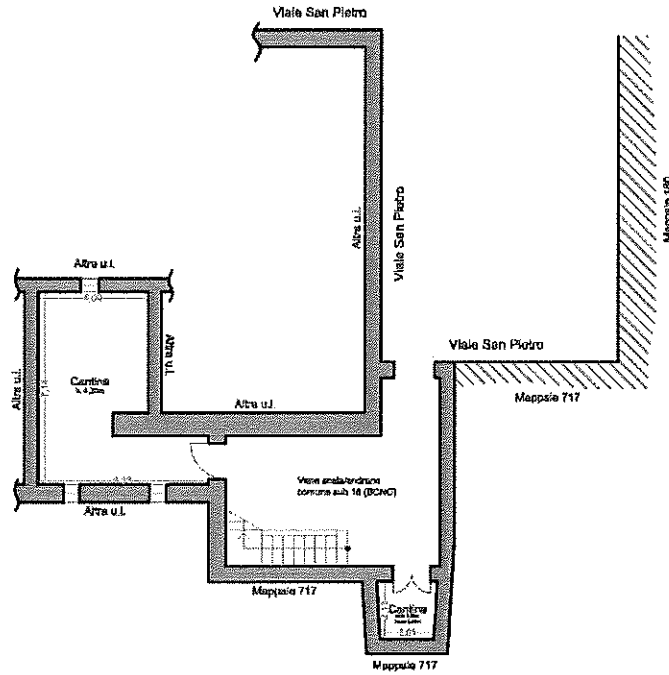
- definizione della pratica di condono edilizio prot. 1359 del 29/03/1986, i cui costi si stimano in complessivi € 5.500,00
- Ripristino dello stato originario con demolizione della parete in mattoni di laterizio realizzata in corrispondenza dell'ingresso, i cui costi si stimano in € 2.500,00

Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 8.000,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 50 par. 9.2.4)

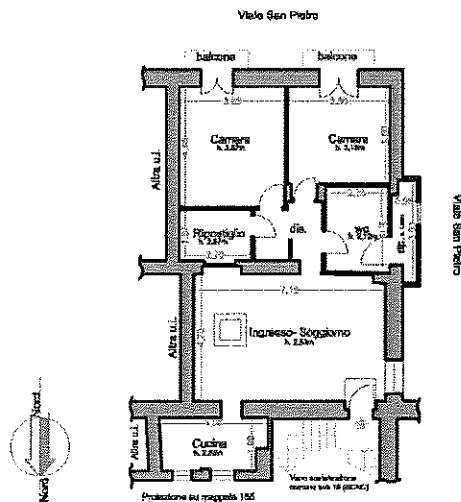


GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO

GRAFICO DI RILIEVO MAPPALE 717 SUB 15



PIANO TERRA

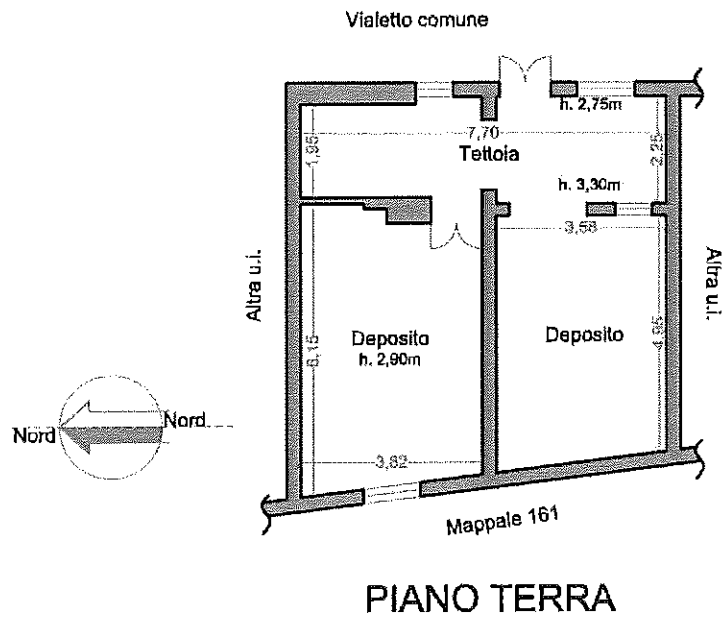


PIANO PRIMO



GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO

GRAFICO DI RILIEVO MAPPALE 357



PIANO TERRA



8.0 DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:

Fabbricato fg. 17 Mappale 717 sub 15

Fabbricato fg. 17 Mappale 357

8.1 Descrizione:**Lotto1**

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di tre vani ed accessori, posta al piano primo di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. Completano la proprietà due locali cantina al piano terra. I beni sono ubicati nel Comune di Vitulano (BN) al Viale San Pietro, 86, catastalmente censiti al foglio 17 p.lla 717 sub 15.

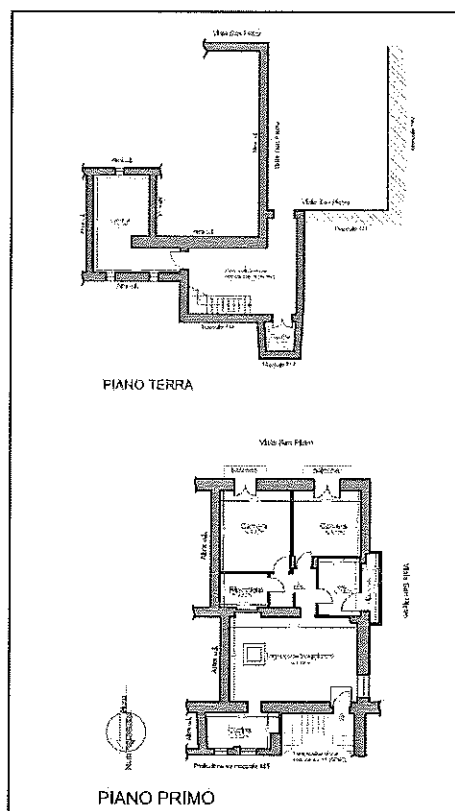
Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocata tra piano terra (vani uso cantina) e primo (abitazione). L'intero fabbricato che ospita l'unità di indagine, il cui corpo originario è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, è del tipo plurifamiliare e si sviluppa, rispetto al viale San Pietro, posto a sud, su tre livelli fuori terra (compreso sottotetto);

La porzione ha accesso dal viale San Pietro, sia nella sua parte a sud, dal civico 86, attraverso androne e scale comuni, sia da Nord, attraverso un vialetto pedonale ricadente sul mappale 185 del foglio 17 nonché sulle corti dei mappali 183, 357, 858, 718 e 186 sempre del foglio 17;

L'unità immobiliare di cui al "CORPO A", si sviluppa tra piano terra (vani cantina) e primo (porzione abitativa);

il piano terra si compone di: n. 2 locali cantina aventi entrambi accesso dall'androne comune (catastalmente identificato al mappale 717 sub 16);

il piano primo si compone di una porzione abitativa con accesso dal sub 16 (BCNC), ed è così composto: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, due locali ripostiglio e due balconi;



L'intero edificio, di chiara remota edificazione, è realizzato con struttura portante parte in



muratura di pietrame e parte in muratura di tufo; i solai piani sono in laterocemento;

La struttura della copertura del tipo a doppia falda inclinata, è in legno con sovrastante manto di tegole in argilla .

Le murature esterne si presentano con pietrame a vista per quanto alla facciata posta a sud nel mentre la facciata posta a nord è rifinita con intonaco e tinteggiatura.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura del tipo lavabile.

Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione parte in gres porcellanato e parte in parquet, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in parte in legno con scuretti interni sempre in legno e parte in alluminio anodizzato.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia; gli stessi risultano non funzionanti in quanto non presenti gli allacci alle pubbliche utenze.

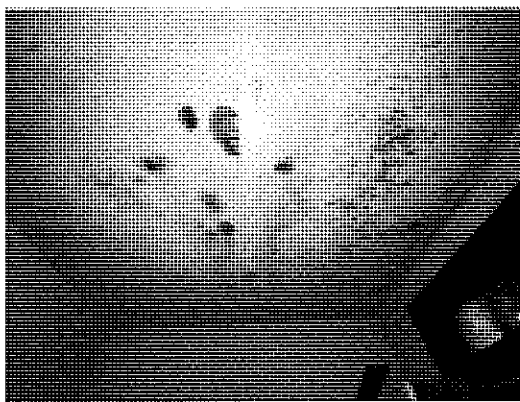
Risulta presente impianto di a.c. con elementi del tipo a split.

Apparentemente, da quanto potuto visionare nel corso delle attività di sopralluogo, si presentano in sufficiente stato manutentivo. Non è stato quindi possibile verificarne il corretto funzionamento e non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.

Le altezze interne sono pari a :

- Al piano terra nei locali cantina: mt. 2,52 la minima e 3,00 la massima nel vano posto frontalmente all'ingresso; 4,20 nell'altro.
- Al piano primo: mt. 2,83 nell'ingresso-soggiorno, le comere hanno altezze rispettivamente di mt. 2,87 e 3,15, mentre il bagno ha altezza interna di mt. 2,72; il ripostiglio posto in adiacenza al bagno ha un'altezza di c.ca mt. 1,88.

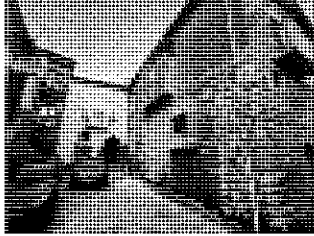
All'interno del bagno risultano presenti punti di condensa particolarmente intensi ed in avanzato stato di diffusione. Per dette problematiche; in via cautelativa si valutano i necessari costi di ripristino in complessivi € 2.500,00



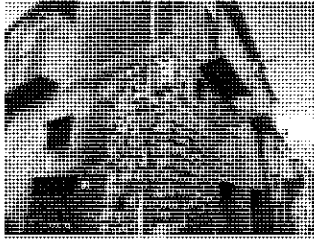
8.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



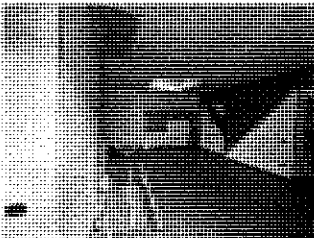
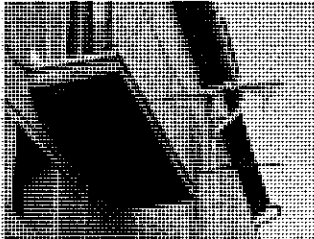
Struttura Verticale: PARTE IN muratura ordinaria di tufo e parte in muratura di pietra-me locale;
rifinitura con intonaco liscio con sovrastante tinteggiatura.



Condizioni: Sufficienti

Strutture orizzontali e inclinate:

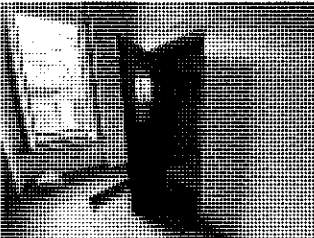
solai in laterocemento con soletta a sbalzo in c.a.;



condizioni: Sufficienti.

Porta di ingresso

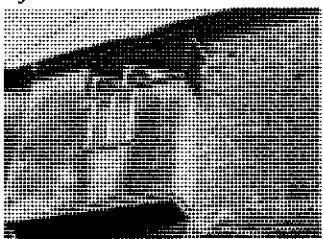
Portoncino in metallo ad anta unica



Condizioni: normali

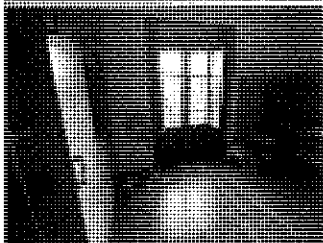


Infissi esterni:



infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in legno e parte a doppia anta in alluminio anodizzato e vetro singolo;

Protezione: Scuri interni in legno



Condizioni: funzionanti ed in sufficiente stato.

Infissi Interni:



tipologia: ante a battente;

materiale: tamburate con struttura in legno.

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

Rivestimento zona cottura



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato ad altezze evariabili, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ;

Condizioni Normali

Pavimento e rivestimento bagni:



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato ad altezze variabili, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ;

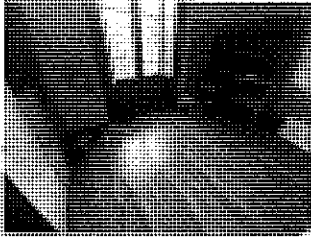
pavimentazione realizzato con piastrelle posate a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ; Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione



Condizioni Normali

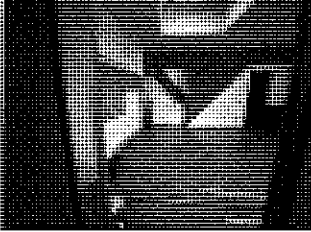


Pavimentazione interna



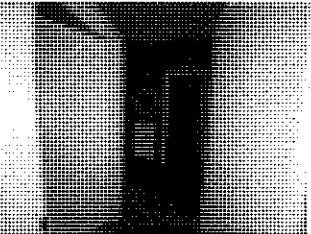
Nella zona abitativa: pavimento in gres formato cm. 30x30 ed in parte in lastroni di parquet prefinito.

Nei locali cantina : pavimentazione in battuto di cls;



condizioni: Normali

Infissi non portanti:



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

condizioni: Normali

Impianti:

Antenna:



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

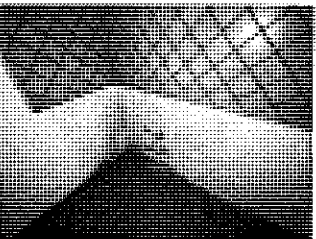
Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Citofonico:

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Gas:



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

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.



| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Elettrico:</p>  | <p>Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p> |
| <p>Allarme:</p> | <p>assente</p> |
| <p>Idrico:</p>   | <p>Impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p> |
| <p>Termico:</p>  | <p>Impianto termico con corpi scaldanti composti da elementi in alluminio ed alimentato con caldaia a metano.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p> |
| <p>Climatizzazione:</p>  | <p>Impianto di A.C. con elementi a split.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p> |

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



8.2 Descrizione:

Lotto 2

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare del tipo in linea, ad uso deposito, della consistenza catastale di mq 53, su unico livello fuori terra, ubicata nel Comune di Vitulano (BN) al Viale San Pietro 8, catastalmente censita al foglio 17 p.IIa 357.

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 2", identifica una porzione immobiliare del tipo in linea, su unico livello fuori terra ad uso deposito.

L'immobile, come rilevato dall'atto per notaio Claudio Cusani del 08/02/2008, è stato dichiarato edificato in data antecedente al 01/09/1967 ma, per lo stesso risulta agli atti del comune di Vitulano pratica di condono edilizio ex. L. 47/1985 allo stato non definitiva;

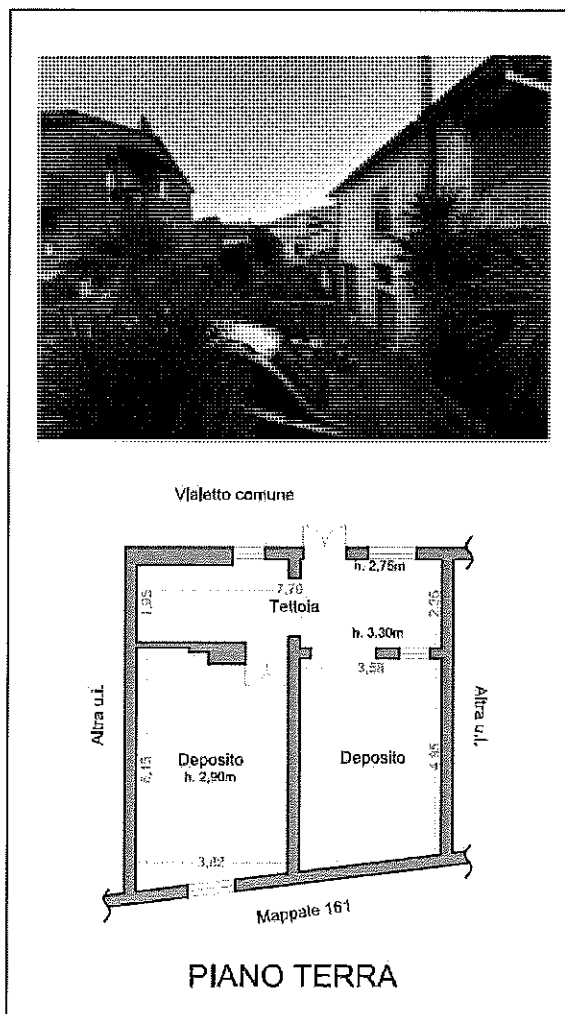
La porzione ha accesso dal viale San Pietro, sia nella sua parte a sud, dal civico 86, attraverso androne e scale comuni, sia da Nord, attraverso un vialetto pedonale ricadente sul mappale 185 del foglio 17 nonché sulle corti dei mappali 183, 357, 858, 718 e 186 sempre del foglio 17;

L'intero si eleva in parte (tettoia posta sul fronte e locale deposito che dà verso sud a confine con il mappale 718) su unico livello fuori terra ed in parte (deposito interno a confine con la plla 183) si sviluppa tra piano terra e sottotetto tecnico;

L'unità, allo stato si presenta con interventi di ristrutturazione in corso e mai completati e si compone di:

- Tettoia di ingresso (nella quale in origine sul suo versante nord era presente un forno oggi demolito) e due vani deposito a cui si accede direttamente dalla tettoia.

L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, con parte della



muratura di chiusura dell'ingresso rifatta e realizzata in blocchi di laterizio portanti, con solai piani in ferro e laterizio mentre quelli inclinati sono realizzati con struttura in legno e sovrastante manto di tegole;

La copertura relativa al portico di ingresso, la cui pendenza è orientata verso est, è realizzata sempre con struttura in legno in parte con sovrastanti vecchi pannelli traslucidi in fibra di vetro in pessimo stato manutentivo ed in parte con tegole;

la copertura dei due vani depositi interni è orientata con pendenza verso nord.

Le murature esterne sono rifinite solo in parte con intonaci per lo più al rustico o di remotissima manifattura, in parte si presenta invece con tufo a vista.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo.

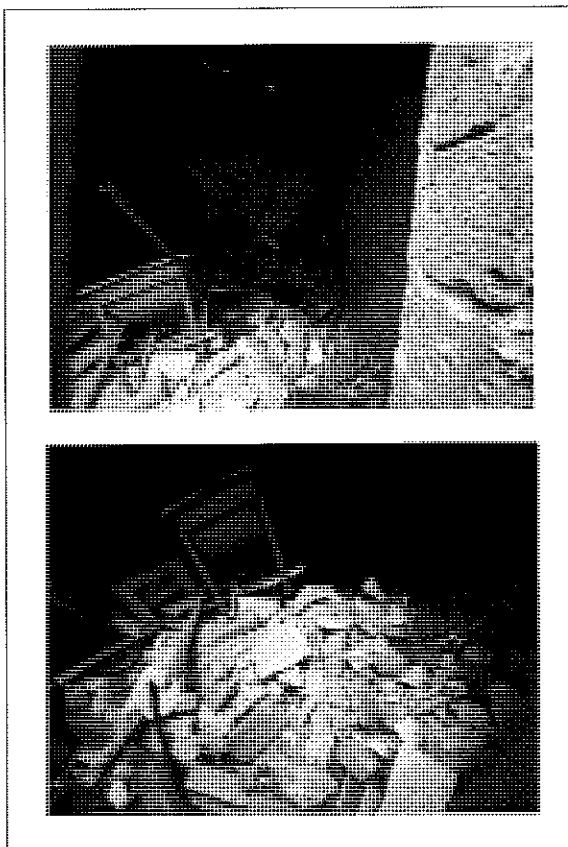
Internamente l'unità, risulta in pessimo stato manutentivo, con lavori di ristrutturazione in corso e mai completati. All'interno del portico di ingresso, è presente cumulo di materiali di risulta, probabilmente proveniente dalle demolizioni relative alle attività edili incomplete; è stato stimato un quantitativo di c.ca 2,0 mc di materiale stoccato in tale ambiente (foto a lato).

Per lo smaltimento di tali materiali di risulta si stima un costo di € 1.500,00

L'intero ad eccezione del vano deposito posto sul versante nord (a confine con il mappale 183) si presenta al rustico. Il vano deposito, posto a nord, è rifinito con vecchi pavimenti in quadroni di scaglie di marmo, vecchi intonaci con sovrastante tinteggiatura, presentandosi in mediocre stato manutentivo.

Gli impianti sono assenti. Gli infissi, relativamente a quelli presenti sono in metallo.

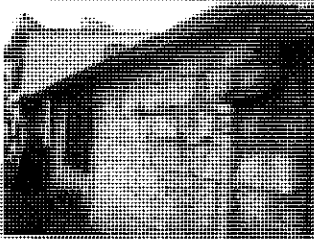
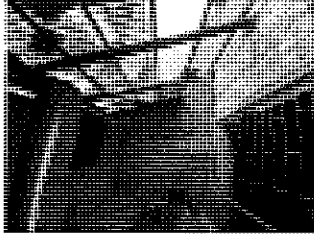
Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento) sono assenti.



8.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

Componenti edilizie e costruttive:

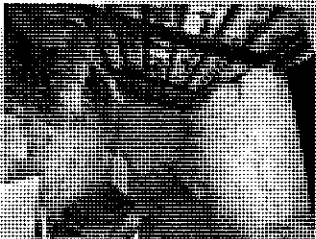
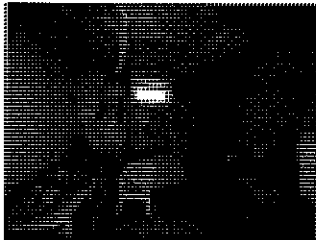
Strutture verticali:



Struttura Verticale: muratura ordinaria di tufo in parte (porzione di tettoia posta sul fronte del vialetto di ingresso) in blocchi di laterizio;
rifinitura in parte con intonaco ed in parte con tufo a vista.

Condizioni: Mediocri

Strutture orizzontali e inclinate:

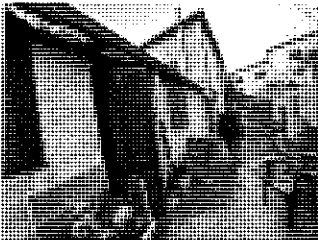


Strutture orizzontali : solai in ferro e laterizio con sovrastante soletta in c.a.;

Strutture Verticali : solai in legno, in parte con manto di tegole ed in parte con pannelli in fibra di vetro;

Condizioni: Mediocri

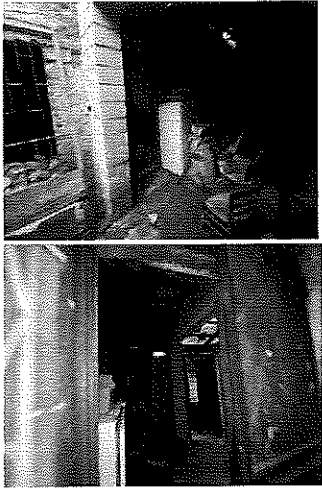
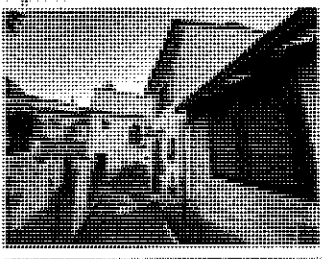
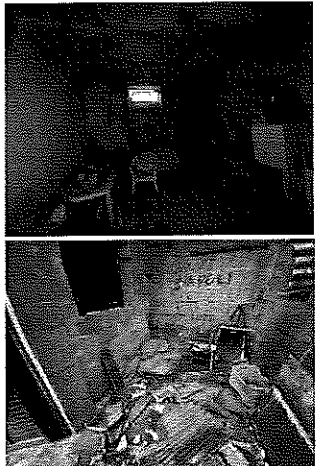
Porta di ingresso



Porta in metallo

Condizioni: normali



| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Infissi interni</i></p>  | <p>infissi in metallo</p> <p>Condizioni: funzionanti ed in mediocre stato.</p> |
| <p><i>Infissi esterni:</i></p>  | <p>tipologia: in alluminio a doppia anta sul prospetto lato cortile – in normale stato in metallo sul versante posteriore in pessimo stato manutentivo;</p> |
| <p><i>Rivestimento zona cottura</i></p> | <p>Assente</p> |
| <p><i>Pavimento e rivestimento bagni:</i></p> | <p>Assente</p> |
| <p><i>Pavimentazione interna</i></p>  | <p>Nella vano deposito : pavimento in quadroni di graniglia 20x20, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,3; nel resto dei locali in battuto di cls</p> <p>condizioni: Mediocri</p> |



Divisori non portanti:



I setti murari presenti sono tutti portanti.

Impianti:

Antenna:

Assente

Citofonico:

Assente

Gas:

Assente

Elettrico:

Assente

Allarme:

assente

Idrico:

Assente

Termico:

Assente

Climatizzazione:

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



9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :

Fabbricato fg. 17 Mappale 717 sub 15
 Fabbricato fg. 17 Mappale 357

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

LOTTO "1" - Comune di Vitulano – C.F.: Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4 Rendita € 173,53;

| LOTTO 1 - Immobile in Vitulano (BN) Fg. 17 mappale 717 sub 15 | | | | | |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------------|------------------|
| N. ordine | Corpo- Piano -Destinazione | Parametro | Superficie mq | Coeff. Ponderazione | Sup. Equivalente |
| 1 | Lotto "1" Mappale 717 sub 15 - P1 - Abitazione | Sup. Lorda Pavimento | 125,00 | 1,00 | 125,00 |
| 2 | Lotto "1" Mappale 717 sub 15 - P1 - Balconi | Sup. Lorda Pavimento | 3,00 | 0,30 | 0,90 |
| 2 | Lotto "1" Mappale 717 sub 17 - PT - Cantine | Sup. Lorda Pavimento | 52,00 | 0,30 | 15,60 |
| superficie Rilevata | | | 128,00 | | |
| Totale superficie commerciale mq | | | | Sup. Comm. immobili | 141,50 |

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto a quanto urbanisticamente assentito.

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

LOTTO "2" comune di Vitulano : C.F: Foglio 17 mappale 357 sub 0 cat. C/2 Rendita € 46,68;

| LOTTO 2 - Immobile in Vitulano Fg. 17 mappale 357 | | | | | |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------------|------------------|
| N. ordine | Corpo- Piano -Destinazione | Parametro | Superficie mq | Coeff. Ponderazione | Sup. Equivalente |
| 1 | Lotto "2" Mappale 357 - PT - Deposito | Sup. Lorda Pavimento | 53,00 | 0,50 | 26,50 |
| 2 | Lotto "2" Mappale 357 - PT -Forno | Sup. Lorda Pavimento | 8,50 | 0,30 | 2,55 |
| 2 | Lotto "2" Mappale 357 - PT -Portico | Sup. Lorda Pavimento | 18,00 | 0,30 | 5,40 |
| superficie Rilevata | | | 79,50 | | |
| Totale superficie commerciale mq | | | | Sup. Comm. immobili | 34,45 |

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto a quanto urbanisticamente assentito.



9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9. 2.1 Criterio di stima:

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

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

In particolare sono state verificate:

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

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

La zona risulta dotata della sola urbanizzazione primaria e per i servizi bisogna rifarsi al centro cittadino posto a c.ca 1 Km;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 14 Km.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale e completamente urbanizzata.

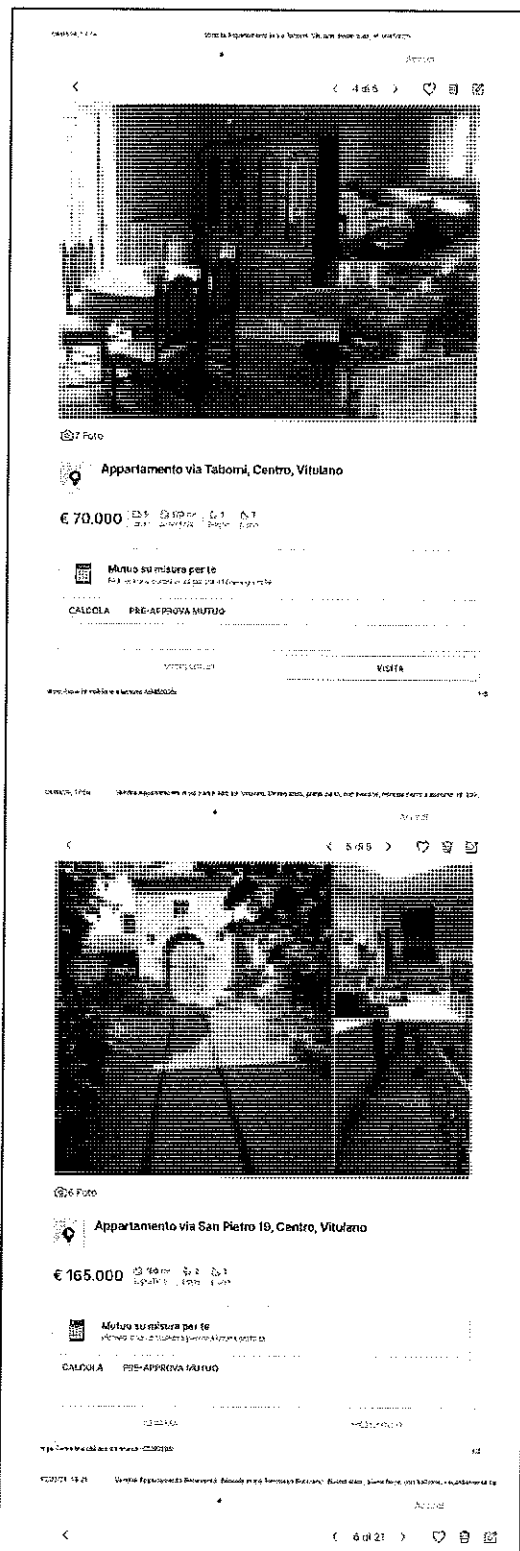
Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione

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

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

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

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di



seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

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

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

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

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 411,00 €/mq (richiesta € 70.000 – immobile di mq 170 di superficie commerciale lorda)

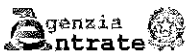
Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/99456026/>

fino ad un massimo di 1031,00 €/mq (richiesta € 165.000 – immobile di mq 160,0 di superficie commerciale lorda),

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/102392106/>


con una richiesta media pari ad €\mq 721,00.

le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2023, relative alla zona B1/Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO– Per le abitazioni DI TIPO CIVILE in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 600,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 750,0 €/mq (media €\mq 675,0);



Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

spazio disponibile per annotazioni

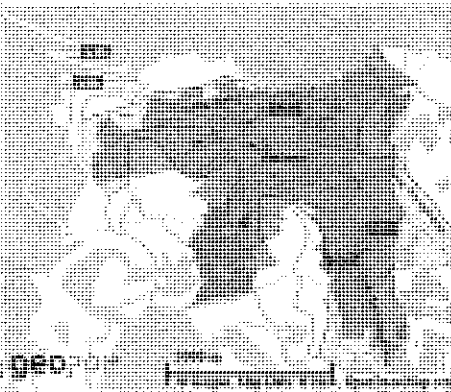


Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: BENEVENTO
Comune: VIULANO
Fascia/zona: Centrale-CENTRO ABITATO CAPOLUOGO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 600 | 750 | L | 2,6 | 3,9 | N |
| Box | Normale | 345 | 415 | L | 1,6 | 2,3 | N |

[Stampa](#)

[Legenda](#)





9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
 Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di VITULANO (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di VITULANO (BN). , hanno tra un minimo di 411,0 €/mq (richiesta € 70.000 – immobile di mq 170 di superficie commerciale lorda) fino ad un massimo di 1031,0 €/mq (richiesta € 165.000 – immobile di mq 160,0 di superficie commerciale lorda), con una richiesta media pari ad €/mq 721,00.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 750,00

9.2.3 Valutazione corpi:

| N. ordine | Lotto | Superficie Commerciale mq | Quotazione Unitaria €/mq | Valori € |
|--------------------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|
| 1 | Lotto "1" | 141,50 | 750,00 | 106125,00 |
| 2 | Lotto "2" | 34,45 | 750,00 | 25837,50 |
| Totale Valore "LOTTO 1" | | | | 131962,50 |



9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

LOTTO N. 1

LOTTO "1" comune di Vitulano: C.F. Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4;

| Lotto 1 | | | | | |
|-----------|----------------------|-------------------|---------------|--------------------------|------------------|
| N. ordine | Lotto | Porzioni | Superficie mq | Quotazione Unitaria €/mq | Valori € |
| 1 | Lotto "1" | Mappale 717sub 15 | 141,50 | 750,00 | 106125,00 |
| | | | | | |
| | superficie Rilevata | | 141,50 | | |
| | Totale Valore | | | | 106125,00 |

9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

LOTTO "1" comune di Vitulano: C.F. Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4;

| N. ordine | Corpo | Valore Lordo € | Detrazioni per costi di ripristino € | Detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali € | Valore Netto del Corpo e del Lotto € |
|-----------|--------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Lotto "1" | 106125 | 2500,00 | 17000,00 | 86625,00 |
| | | | | | |
| | TOTALE DECURTAZIONI | | 2500,00 | 17000,00 | |
| | Totale Valore al netto delle Decurtazioni | | | | 86625,00 |

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

- | | |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| 1. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA | € 15.000,00 |
| 2. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE | € 2.000,00 |
| 3. RIDUZIONE PREZZO PER Vizi - etc | € 2.500,00 |

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

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

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 1" € 86.625,00



LOTTO N. 2

LOTTO "2" comune di Vitulano : C.F: Foglio 17 mappale 357 sub 0 cat. C/2 Classe 4 Rendita € 46,68;

| Lotto 2 | | | | | |
|----------|----------------------|--------------------|---------------|--------------------------|-----------------|
| N.ordine | Lotto | Porzioni | Superficie mq | Quotazione Unitaria €/mq | Valori € |
| 1 | Lotto "2" | Mappale 357 sub. 0 | 34,45 | 750,00 | 25837,50 |
| | superficie Rilevata | | 34,45 | | |
| | Totale Valore | | | | 25837,50 |

9.2.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

LOTTO "2" comune di Vitulano : C.F: Foglio 17 mappale 357 sub 0 cat. C/2 Rendita € 46,68;

| N.ordine | Corpo | Valore Lordo € | Detrazioni per costi di ripristino-smaltimento € | Detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali € | Valore Netto del Corpo e del Lotto € |
|----------|--------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Lotto "2" | 25837 | 4000,00 | 6000,00 | 15837,00 |
| | TOTALE DECURTAZIONI | | 4000,00 | 6000,00 | |
| | Totale Valore al netto delle Decurtazioni | | | | 15837,00 |

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

- | | | |
|----|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. | RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA | € 5.500,00 |
| 2. | RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE | € 500,00 |
| 3. | RIDUZIONE PREZZO PER Vizi - etc | € 4.000,00 |

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

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

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 2" € 15.837,00



VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 86.625,00****- LOTTO "1" - CORPO "A" -****Comune di Vitulano – C.F. : Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4 Rendita € 173,53;**

| Lotto 1 | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| N.ordine | Corpo | Valore Lotto al netto delle decurtazioni € | Intestazione | Titolarità | Quote Proprietà | Valore quote € |
| 1 | Corpo A | 86625 | VITULANO (BN) il 2 | Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con | 50,00% | 43312,50 |
| 2 | Corpo A | | VITULANO (BN) il 1 | Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con | 50,00% | 43312,50 |
| Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1" | | | | | | 86625,00 |

| Lotto 1 | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|--------------------|---------------------------------------------------|--|-----------------|
| N.ordine | Corpo | LOTTO | Intestazione | Titolarità | | Valore quote € |
| 1 | Corpo A | LOTTO 1 | VITULANO (BN) il 2 | Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con | | 43312,50 |
| 2 | | | VITULANO (BN) il 1 | Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con | | 43312,50 |
| Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1" | | | | | | 86625,00 |

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

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

Valore dell'intero compendio di stima € 86.625,00Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 76.625,00**

9.4. CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di tre vani ed accessori, posta al piano primo di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. Completano la proprietà due locali cantina al piano terra. I beni sono ubicati nel Comune di Vitulano (BN) al Viale San Pietro, 86, catastalmente censiti al foglio 17 p.lla 717 sub 15.

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

C.F.

1) Comune censuario di Vitulano:

Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4 Rendita € 173,53;

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

- 1) **.....a**, nata C.F.
 Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
 2) **.....e**, nato (.....)
 Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

- Conformità catastale:**Per il fabbricato di cui al Foglio 17 mappale 717 sub 15 (CORPO "A")****Si dichiara la conformità Catastale:**

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

Le variazioni rilevate consistono in :

- chiusura del vano porta di accesso dalle scale condominiali alla cucina;
- errata indicazione delle altezze interne sia al piano primo che al piano terra;

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

- Conformità urbanistica:**Per il fabbricato di cui al Foglio 17 mappale 717 sub 15 (CORPO "A")****NON si dichiara la conformità Urbanistica:**

L'intero fabbricato IDENTIFICATO CON IL MAPPALE 717 (ORIGINARIO MAPPALE 184), di chiara remota edificazione (dato evidente dal contesto in cui è inserito, tipologia costruttiva e materiali utilizzati) è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967; La edificazione ante 1967 è rilevabile anche dai titoli di provenienza acquisiti, in particolare dall'atto per notaio Claudio Cusani del 19 giugno 1998, che tratta alla lettera "b" la porzione di cui al mappale 184 sub 5 (ex 717 sub 5), pervenuto per atto notaio Mario Iannella del 09/02/1970 ove all'art. 8) in detto atto viene dichiarata la edificazione ante 1967. Si precisa che nel corso delle ricerche espletate presso l'archivio del Comune di Vitulano, non è stata reperita alcuna pratica edilizia per le porzioni oggetto di indagine se non una pratica che interessava le facciate del fabbricato ma riferita ad altri sub del mappale 717; Dall'esame degli atti catastali di impianto, si rileva che l'attuale sub 15 scaturisce dalla fusione degli originari subb 5 e 9 del mappale 184 successivamente bonificato e rinominato



con il mappale 717 . Dall'analisi della storia catastale dei subb. 5 e 9, si rileva che risultano eseguite opere di fusione e variazione della distribuzione interna senza che le stesse siano state supportate da alcun titolo edilizio.

Inoltre nel locale salotto risulta realizzato un lucernaio nel soffitto e risulta chiusa la porta di ingresso che in origine consentiva l'accesso al sub 5 dal vano scala condominiale.

Per le difformità di cui sopra sono valutati i costi di Regolarizzazione urbanistica ove possibile e di ripristino dello stato dei luoghi ove tali regolarizzazioni non sono possibili.

- **AGIBILITA'**: Per il bene di cui al foglio 17 mappale 717 sub 15 (CORPO "A"), non risulta presente il Certificato di Agibilità;
- **IMPIANTI**: Il bene di cui al foglio 17 mappale 717 sub 15 (CORPO "A"), risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia, apparentemente in normale stato, ma non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento in quanto non presente allaccio alle pubbliche utenze; Non sono stati prodotti i certificati di conformità;
- **APE**: il fabbricato di cui al foglio 17 mappale 717 sub 15 (CORPO "A") non risultava dotato di attestato energetico; Il sottoscritto ha provveduto alla redazione di detta certificazione;
- **POSSESSO**: La porzione di cui al Corpo A) catastalmente censita al foglio 17 mappale 717 sub 15 , alla data dell'accesso risultava LIBERA e nella disponibilità dell'esecutato;
- **LOTTO DI VENDITA**: Ai fini della vendita, rilevate che le due porzioni identificate rispettivamente con il "CORPO A" ed il "CORPO B", risultano autonome di piccola pezzatura e quindi facilmente commerciabili, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita identificati dai due Corpi di fabbrica;



VALORE DEL SECONDO LOTTO DI VENDITA**SECONDO LOTTO DI VENDITA = 15.837,00****- LOTTO "2" - CORPO "B" -****C.F: Foglio 17 mappale 357 sub 0 cat. C/2 Rendita € 46,68;**

| Lotto 1 | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------|-----------------|
| N. ordine | Corpo | Valore Lotto al netto delle decurtazioni € | Intestazione | Titolarietà | Quote Proprietà | Valore quote € |
| 1 | Corpo A | 15837 | | Proprietà 1/2 in regime di | 50,00% | 7918,50 |
| 2 | Corpo A | | | Proprietà 1/2 in comuni | | |
| Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1" | | | | | | 15837,00 |

| Lotto 1 | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------------------------------------------------|--|-----------------|
| N. ordine | Corpo | LOTTO | Intestazione | Titolarietà | | Valore quote € |
| 1 | Corpo A | LOTTO 1 | VI | Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con | | 7918,50 |
| 2 | | | | Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con | | |
| Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1" | | | | | | 15837,00 |

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

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

Valore dell'intero compendio di stima € 15.837,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 5.837,00

Nello specifico si chiarisce che i beni oggetto di esecuzione sono LIBERI e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.



9.5. CONCLUSIONI SECONDO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di una porzione immobiliare del tipo in linea, ad uso deposito, della consistenza catastale di mq 53, su unico livello fuori terra, ubicata nel Comune di Vitulano (BN) al Viale San Pietro 8, catastalmente censita al foglio 17 p.lla 357.

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

C.F.

1) Comune censuario di Vitulano:

censita al C.F. Foglio 17 mappale 357 cat. C/2 Rendita € 49,68;

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

| | | | | | |
|----------------|---------------------------------------------------------------|---|---|---|---|
| 1 ^a | , nata c Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con | " | " | " | " |
| 2 ^a | pe, nato Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con | " | " | " | " |

- Conformità catastale:

Per il fabbricato di cui al Foglio 17 mappale 357 sub 0 (CORPO "B")

NON si dichiara la conformità Catastale:

Le variazioni rilevate consistono in :

- diverso distribuzione interna, con demolizione del forno e realizzazione di nuove murature;
- realizzazione di nuove murature sul fronte (lato est);
- apertura di nuove finestre e porte;
- errata indicazione delle altezze interne;

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

- Conformità urbanistica:

Per il fabbricato di cui al Foglio 17 mappale 357 sub 0 (CORPO "B")

NON si dichiara la conformità Urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico, come rilevato dall'atto di Compravendita per notaio Claudio Cusani del 08/02/2008 rep n. 40593, all'art. 12) l'immobile di cui al Corpo "B" è stato dichiarato edificato in data antecedente al 01/09/1967. Per lo stesso risulta presentata agli atti del comune di Vitulano con prot. 1359 del 29/03/1986 pratica di condono edilizio ex. L. 47/1985 allo stato non definita. Per tale pratica di condono in data 27/10/1997 con pot 3176, veniva inoltrata richiesta di documentazione integrativa ma detta istanza non risulta stata mai riscontrata.

In data 28/05/2010, con prot. 2517 risulta stata protocollata DIA inerente la manutenzione Straordinaria del fabbricato.

A seguito di confronto con L'ufficio Tecnico, per tale DIA pur non risultando la stessa mai sospesa o annullata



dallo stesso ufficio, se ne rileva la improcedibilità in quanto riporta il cespite con la destinazione abitativa, in chiaro contrasto con quanto dichiarato nella pratica di condono di cui al prot. 1359/1986 con la quale si richiede la sanatoria relativa ad un fabbricato con destinazione a deposito presentata agli atti del comune di Vitulano con prot. 1359 del 29/03/1986 pratica di condono edilizio ex. L. 47/1985 allo stato non definita. Il grafico riportato sulla pratica di condono è quello relativo alla planimetria castale agli atti dell'AE.

Per tale pratica di condono in data 27/10/1997 con prot 3176, veniva inoltrata richiesta di integrazione documenti ma detta istanza non risulta stata mai riscontrata.

Inoltre, alla luce del fatto che la pratica DIA del 28/05/2010, prot. 2517 sia da ritenersi nulla, i lavori edili eseguiti, risultano non legittimati; in particolare, dal confronto tra lo stato dei luoghi e il grafico allegato al condono risulta realizzata la parete frontale di chiusura dell'originaria tettoia;

Per le difformità di cui sopra sono valutati i costi di Regolarizzazione urbanistica ove possibile e di ripristino dello stato dei luoghi ove tali regolarizzazioni non sono possibili.

- **AGIBILITA'**: Per il bene di cui al foglio 17 mappale 357 sub 0 (CORPO "B"), non risulta presente il Certificato di Agibilità;
- **IMPIANTI**: Il bene di cui al foglio 17 mappale 357 sub 0 (CORPO "B"), risulta PRIVO DI IMPIANTI;
- **APE**: il fabbricato di cui al foglio 17 mappale 357 sub 0 (CORPO "B") non risultava dotato di attestato energetico; per tale tipologia di immobile non è obbligatoria la redazione della certificazione APE;
- **POSSESSO**: La porzione di cui al Corpo B) catastalmente censita al foglio 17 mappale 357 sub 0, alla data dell'accesso risultava LIBERA e nella disponibilità dell'esecutato;
- **LOTTO DI VENDITA**: Ai fini della vendita, rilevate che le due porzioni identificate rispettivamente con il "CORPO A" ed il "CORPO B", risultano autonome di piccola pezzatura e quindi facilmente commerciabili, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita identificati dai due Corpi di fabbrica;



10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

| LOTTO N° 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|-------------|-----------------|----------------|--|------------------------------------------------|--------|----------|--|------------------------------------------------|--------|----------|
| PREZZO BASE D'ASTA € 86.625,00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di tre vani ed accessori, posta al piano primo di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. Completano la proprietà due locali cantina al piano terra. I beni sono ubicati nel Comune di Vitulano (BN) al Viale San Pietro, 86, catastalmente censiti al foglio 17 p.lla 717 sub 15. | | | | | | | | | | | | | | | |
| UBICAZIONE: | L'immobile è ubicato nel Comune di Vitulano (BN) al Viale San Pietro, sn | | | | | | | | | | | | | | |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE | Catasto fabbricati: - Foglio 17 mappale 717 sub 15 cat. A/4 Rendita € 173,53 | | | | | | | | | | | | | | |
| DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Intestazione</th> <th>Titolarietà</th> <th>Quote Proprietà</th> <th>Valore quote €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Proprietà 1/2 in regime di comunione ordinaria</td> <td>50,00%</td> <td>43312,50</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Proprietà 1/2 in regime di comunione ordinaria</td> <td>50,00%</td> <td>43312,50</td> </tr> </tbody> </table> | | | Intestazione | Titolarietà | Quote Proprietà | Valore quote € | | Proprietà 1/2 in regime di comunione ordinaria | 50,00% | 43312,50 | | Proprietà 1/2 in regime di comunione ordinaria | 50,00% | 43312,50 |
| Intestazione | Titolarietà | Quote Proprietà | Valore quote € | | | | | | | | | | | | |
| | Proprietà 1/2 in regime di comunione ordinaria | 50,00% | 43312,50 | | | | | | | | | | | | |
| | Proprietà 1/2 in regime di comunione ordinaria | 50,00% | 43312,50 | | | | | | | | | | | | |
| TIPOLOGIA BENI: | porzione abitativa dislocata tra piano terra (cantina) e primo (abitazione) | SUPERFICIE COMMERCIALE fabbricati con relative pertinenze | Mq 141,50 | | | | | | | | | | | | |
| DESCRIZIONE: | <p>Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocata tra piano terra (vani uso cantina) e primo (abitazione). L'intero fabbricato che ospita l'unità di indagine, il cui corpo originario è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, è del tipo plurifamiliare e si sviluppa, rispetto al viale San Pietro, posto a sud, su tre livelli fuori terra (compreso sottotetto); La porzione ha accesso dal viale San Pietro, sia nella sua parte a sud, dal civico 86, attraverso androne e scale comuni, sia da Nord, attraverso un vialetto pedonale ricadente sul mappale 185 del foglio 17 nonché sulle corti dei mappali 183, 357, 858, 718 e 186 sempre del foglio 17; L'unità immobiliare di cui al "CORPO A", si sviluppa tra piano terra (vani cantina) e primo (porzione abitativa); il piano terra si compone di: n. 2 locali cantina aventi entrambi accesso dall'androne comune (catastalmente identificato al mappale 717 sub 16); il piano primo si compone di una porzione abitativa con accesso dal sub 16 (BCNC), ed è così composto: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, due locali ripostiglio e due balconi; L'intero edificio, di chiara remota edificazione, è realizzato con struttura portante parte in muratura di pietrame e parte in muratura di tufo; i solai piani sono in laterocemento; La struttura della copertura del tipo a doppia falda inclinata, è in legno con sovrastante manto di tegole in argilla. Le murature esterne si presentano con pietrame a vista per quanto alla facciata posta a sud nel mentre la facciata posta a nord è rifinita con intonaco e l'integgiatura. Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a l'integgiatura del tipo lavabile. Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione parte in gres porcellanato e parte in parquet. I rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno lamburato mentre quelli esterni sono in parte in legno con scuretti interni sempre in legno e parte in alluminio anodizzato.</p> <p>Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia; gli stessi risultano non funzionanti in quanto non presenti gli allacci alle pubbliche utenze. Risulta presente impianto di a.c. con elementi del tipo a split. Apparentemente, da quanto potuto visionare nel corso delle attività di sopralluogo, si presentano in sufficiente stato manutentivo. Non è stato quindi possibile verificare il corretto funzionamento e non è stata fornita alcuna certificazione di conformità..</p> | | | | | | | | | | | | | | |



| | |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Conformità Catastale:</p> | <p><u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></p> <p>Si rilevano lievi variazioni che non incidono ne sulla rendito e ne sulla consistenza catastale;</p> <p>Le variazioni rilevate consistono in : chiusura del vano porta di accesso dalle scale condominiali alla cucina; errata indicazione delle altezze interne sia al piano primo che al piano terra;;</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale.</p> |
| <p>Conformità urbanistica:</p> | <p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></p> <p>L'intero fabbricato IDENTIFICATO CON IL MAPPALE 717 (ORIGINARIO MAPPALE 184), di chiara remota edificazione (dato evidente dal contesto in cui è inserito, tipologia costruttiva e materiali utilizzati) è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967; La edificazione ante 1967 è rilevabile anche dai titoli di provenienza acquisiti, in particolare dall'atto per notaio Claudio Cusani del 19 giugno 1998, che tratta alla lettera "b" la porzione di cui al mappale 184 sub 5 (ex 717 sub 5), pervenuto per atto notaio Mario Iannella del 09/02/1970 ove all'art. 8) di detto atto viene dichiarato la edificazione ante 1967. Si precisa che nel corso delle ricerche espletate presso l'archivio del Comune di Vitulano, non è stata reperita alcuna pratica edilizia per le porzioni oggetto di indagine se non una pratica che interessava le facciate del fabbricato ma riferita ad altri sub del mappale 717. Dall'esame degli atti catastali di impianto, si rileva che l'attuale sub 15 scaturisce dalla fusione degli originari subb 5 e 9 del mappale 184 successivamente bonificata e rinominata con il mappale 717. Dall'analisi della storia catastale dei subb. 5 e 9, (le cui schede sono sotto riportate), si rileva che risultano eseguite opere di fusione e variazione della distribuzione interna senza che le stesse siano state supportate da alcun titolo edilizio.. Inoltre nel locale salotto risulta realizzato un lucernaio nel soffitto e risulta chiusa la porta di ingresso che in origine consentiva l'accesso al sub 5 dal vano scala condominiale;</p> <p>Per le difformità di cui sopra sono valutati i costi di Regolarizzazione urbanistico ove possibile e di ripristino dello stato dei luoghi ove tali regolarizzazioni non sono possibili.;</p> |
| <p>Confini del lotto:</p> | <p>nord: Proiezione su mappale 185 e mappale 717 sub 16 (BCNC);</p> <p>est: Mappale 717 sub 17;</p> <p>sud: Proiezione su Viale San Pietro;</p> <p>ovest: Proiezione su viale San Pietro e mappale 717 sub 16 (BCNC).</p> |
| <p>APE:</p> | <p>il fabbricato di cui al foglio 17 mappale 717 sub 15 (CORPO "A") non risultava dotato di attestato energetico; Il sottoscritto ho provveduto alla redazione di detta certificazione;</p> |
| <p>Possesso:</p> | <p>La porzione di cui al Corpo A) catastalmente censita al foglio 17 mappale 717 sub 15 , allo data dell'accesso risultava LIBERA e nella disponibilità dell'esecutato.</p> |
| <p>Accesso alla proprietà :</p> | <p>Al Lotto, si accede dal viale San Pietro, sia nella sua parte a sud, dal civico 86, attraverso androne e scale comuni, sia da Nord, attraverso un vialetta pedonale ricadente sul mappale 185 del foglio 17 nonché sulle corti dei mappali 183, 357, 858, 718 e 186 sempre del foglio 17;</p> |
| <p>Divisibilità :</p> | <p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti Ai fini della vendita, rilevate che le due porzioni identificate rispettivamente con il "CORPO A" ed il "CORPO B", risultano autonome di piccola pezzatura e quindi facilmente commerciabili, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita;</p> |



| LOTTO N° 2 | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|------------|-----------------|----------------|--|--------------------------------------|--------|---------|--|--------------------------------------|--------|---------|
| PREZZO BASE D'ASTA € 15.837,00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Piena proprietà di una porzione immobiliare del tipo in linea, ad uso deposito, della consistenza catastale di mq 53, su unico livello fuori terra, ubicata nel Comune di Vitulano (BN) al Viale San Pietro 8, catastalmente censita al foglio 17 p.lla 357. | | | | | | | | | | | | | | | |
| UBICAZIONE: | L'immobile è ubicato nel Comune di Vitulano (BN) al Viale San Pietro, sn | | | | | | | | | | | | | | |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE | Catasto fabbricati: Foglio 17 mappale 357 sub 0 cat. C/2 Rendita € 49,68 | | | | | | | | | | | | | | |
| DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Intestazione</th> <th>Titolarità</th> <th>Quote Proprietà</th> <th>Valore quote €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Proprietà 1/2 in regime di comunione</td> <td>50,00%</td> <td>7918,50</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Proprietà 1/2 in regime di comunione</td> <td>50,00%</td> <td>7918,50</td> </tr> </tbody> </table> | | | Intestazione | Titolarità | Quote Proprietà | Valore quote € | | Proprietà 1/2 in regime di comunione | 50,00% | 7918,50 | | Proprietà 1/2 in regime di comunione | 50,00% | 7918,50 |
| Intestazione | Titolarità | Quote Proprietà | Valore quote € | | | | | | | | | | | | |
| | Proprietà 1/2 in regime di comunione | 50,00% | 7918,50 | | | | | | | | | | | | |
| | Proprietà 1/2 in regime di comunione | 50,00% | 7918,50 | | | | | | | | | | | | |
| TIPOLOGIA BENI: | porzione ad uso deposito su unico livello fuori terra | SUPERFICIE COMMERCIALE Fabbricati USO DEPOSITO con relative pertinenze | Mq 34,45 | | | | | | | | | | | | |
| DESCRIZIONE: | <p>Il perimetro di stima relativo al "Lotto 2", identifica una porzione immobiliare del tipo in linea, su unico livello fuori terra ad uso deposito. L'immobile, come rilevato dall'atto per notaio Claudio Cusani del 08/02/2008, è stato dichiarato edificato in data antecedente al 01/09/1967 ma, per lo stesso risulta agli atti del comune di Vitulano pratica di condono edilizio ex. L. 47/1985 allo stato non definita. La porzione ha accesso dal viale San Pietro, sia nella sua parte a sud, dal civico 86, attraverso androne e scale comuni, sia da Nord, attraverso un vialetto pedonale ricadente sul mappale 185 del foglio 17 nonché sulle corti dei mappali 183, 357, 858, 718 e 186 sempre del foglio 17; L'intero si eleva in parte (tettoia posta sul fronte e locale deposito che dà verso sud a confine con il mappale 718) su unico livello fuori terra ed in parte (deposito interno a confine con la pila 183) si sviluppa tra piano terra e sottotetto tecnico; L'unità, allo stato si presenta con interventi di ristrutturazione in corso e mai completati e si compone di: Tettoia di ingresso (nella quale in origine sul suo versante nord era presente un forno oggi demolito) e due vani deposito a cui si accede direttamente dalla tettoia. L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, con parte della muratura di chiusura dell'ingresso rifatta e realizzata in blocchi di laterizio portanti, solai piani in ferro e laterizio mentre quelli inclinati sono realizzati con struttura in legno e sovrastante manto di tegole; La copertura relativa al portico di ingresso, la cui pendenza è orientata verso est, è realizzata sempre con struttura in legno in parte con sovrastanti vecchi pannelli traslucidi in fibra di vetro in pessimo stato manutentivo ed in parte con tegole; la copertura dei due vani depositi interni è orientata con pendenza verso nord. Le murature esterne sono rifinite solo in parte con intonaci per lo più di rustico o di remotissima manifattura, in parte si presenta invece con tufo a vista. Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo. Internamente l'unità, risulta in pessimo stato manutentivo, con lavori di ristrutturazione in corso e mai completati. All'interno del portico di ingresso, è presente cumulo di materiali di risulta, probabilmente proveniente dalle demolizioni relative alle attività edili incomplete; è stato stimato un quantitativo di c.ca 2,0 mc di materiale staccato in tale ambiente. L'intero ad eccezione del vano deposito posto sul versante nord (a confine con il mappale 183) si presenta di rustico. Il vano deposito, posto a nord, è rifinito con vecchi pavimenti in quadroni di scaglie di marmo, vecchi intonaci con sovrastante tinteggiatura, presentandosi in mediocre stato manutentivo. Gli infissi, relativamente a quelli presenti sono in metallo. Gli impianti (idrico, elettrico e riscaldamento) sono assenti come assenti sono gli allacci alle pubbliche utenze.</p> | | | | | | | | | | | | | | |



| | |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Conformità Catastale:</p> | <p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></p> <p>Le variazioni rilevate consistono in : diversa distribuzione interna, con demolizione del forno e realizzazione di nuove murature; realizzazione di nuove murature sul fronte (lato est); apertura di nuove finestre e porte; errata indicazione delle altezze interne;</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale.</p> |
| <p>Conformità urbanistica:</p> | <p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></p> <p>Dal punto di vista urbanistico, come rilevato dall'atto di Comprovendita per notaio Claudio Cusoni del 08/02/2008 rep n. 40593, all'art. 12) l'immobile di cui al Corpo "B" è stato dichiarato edificato in data antecedente al 01/09/1967; Per lo stesso risulta presentata agli atti del comune di Vitulano con prot. 1359 del 29/03/1986 pratica di condono edilizio ex. L. 47/1985 allo stato non definita. Per tale pratica di condono in data 27/10/1997 con pot 3176, veniva inoltrata richiesta di documentazione integrativa ma detta istanza non risulta stata mai riscontrata. In data 28/05/2010, con prot. 2517 risulta stata protocollata DIA inerente la manutenzione Straordinaria del fabbricato. Tale DIA pur non risultando la stessa mai sospesa o annullata dallo stesso ufficio, se ne rileva la improcedibilità in quanto riporta il cespite con la destinazione abitativa, in chiaro contrasto con quanto dichiarato nella pratica di condono di cui al prot. 1359/1986 con la quale si richiede la sanatoria relativa ad un fabbricato con destinazione a deposito (a lato si riporta la relazione allegata alla domanda di condono). Alla luce del fatto che la pratica DIA del 28/05/2010, prot. 2517 sia nulla, risultano pertanto eseguiti lavori edili privi di autorizzazione ed in particolare, dal confronto tra lo stato dei luoghi e il grafico allegato al condono la parete frontale di chiusura dell'originaria tettoia risulta essere non autorizzata;</p> <p>Per le difformità di cui sopra sono valutati i costi di Regolarizzazione urbanistica ove possibile e di ripristino dello stato dei luoghi ove tali regolarizzazioni non sono possibili.;</p> |
| <p>Confini del lotto:</p> | <p><i>nord:</i> Mappale 183;</p> <p><i>est:</i> Mappale 185;</p> <p><i>sud:</i> Mappale 718;</p> <p><i>ovest:</i> Mappale 161.</p> |
| <p>APE:</p> | <p>il fabbricato di cui al foglio 17 mappale 357 sub 0 (CORPO "A") non risultava dotato di attestato energetico; per tale tipologia di immobile non è obbligatoria la redazione della certificazione APE;</p> |
| <p>Possesso:</p> | <p>La porzione di cui al Corpo B) catastalmente censita al foglio 17 mappale 357 sub 0, alla data dell'accesso risultava LIBERA e nella disponibilità dell'esecutato.</p> |
| <p>Accesso alla proprietà :</p> | <p>Al Lotto, si accede dal viale San Pietro, sia nella sua parte a sud, dal civico 86, attraverso androne e scale comuni, sia da Nord, attraverso un vialetto pedonale ricadente sul mappale 185 del foglio 17 nonché sulle corti dei mappali 183, 357, 858, 718 e 186 sempre del foglio 17;</p> |
| <p>Divisibilità :</p> | <p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti Ai fini della vendita, rilevate che le due porzioni identificate rispettivamente con il "CORPO A" ed il "CORPO B", risultano autonome di piccola pezzatura e quindi facilmente commerciabili, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita;</p> |



11.0 DICHIARAZIONI FINALI

1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

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

2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 22/02/2024 – 05/03/2024

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 05/03/2024.

3) Indipendenza e conflitti di interesse

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

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

Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica *REV con certificato REV-IT/ISIVI/2021/16* e certificazione *UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20F100031PU2)*

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



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

- Allegato n. 1: Tifolarità
- Allegato n. 2: Catasto;
- Allegato n. 3: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n. 4: Rilievo Fotografico;
- Allegato n. 5: Rilievo dei Luoghi;
- Allegato n. 6: Urbanistica;
- Allegato n. 7: APE;
- Allegato n. 8: Indagini di Mercato;

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

Data generazione:

05/03/2024

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

