
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **239/2017**

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

15/05/2019

Giudice delle
esecuzione:

Dott. Michele Cuoco

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N.1 - abitazione indipendente dislocata tra piano terra e primo (fg36 p.la 1825 sub 2) con annessi depositi pertinenziali (sub 3), laboratorio (sub 4) oltre corte comune (sub 1), sito in San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena snc

Esperto alla stima: **Geom.Carmine G.Iadevaia**
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
Partita IVA: 01045370622
Studio in: Via S. Pietro 5 - Durazzano
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687
Fax: 0823 719006
Email: carmine_jadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it



Beni in **San Marco Dei Cavoti (Benevento)**
Località/Frazione
Contrada Maddalena snc

Oggetto della presente stima sono gli immobili siti nel comune di San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena snc ed attualmente identificati al NCEU di Benevento con le seguenti particelle catastali:

- 1) Comune censuario di San Marco Dei Cavoti (BN) (Catasto Fabbricati)
FOGLIO 6 P.LLA 1825 SUB 1, categoria B.C.N.C;
- 2) Comune censuario di San Marco Dei Cavoti (BN) (Catasto Fabbricati)
FOGLIO 36 P.LLA 1825 SUB 2 categoria A/3, classe 1, Vani 6,5 Superficie catastale mq 169;
- 3) Comune censuario di San Marco Dei Cavoti (BN) (Catasto Fabbricati)
FOGLIO 36 P.LLA 1825 SUB 3 categoria D/10
- 4) Comune censuario di San Marco Dei Cavoti (BN) (Catasto Fabbricati)
FOGLIO 36 P.LLA 1825 SUB 4 categoria C/2, classe 2, consistenza catastale mq 18;

La posizione Geografica del lotto di stima è materialmente identificato con le seguenti coordinate Google Maps :

Latitudine : 41.301189 N

Longitudine : 14.878012 E



Lotto: N.1

secondo la seguente descrizione:

Abitazione indipendente dislocata tra piano terra e primo (fg36 p.lla 1825 sub 2) con annessi depositi pertinenziali (sub 3), laboratorio (sub 4) oltre corte comune (sub 1), il tutto ubicato in San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena snc;

Composta dalle seguenti porzioni immobiliari:

1) Porzione adibita ad abitazione dislocata tra piano terra e primo di 6,5 vani oltre accessori della superficie catastale di mq 169, sito in San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena riportata in catasto al **foglio 36 p.lla 1825 sub 2** rendita € 436,41;

2) Deposito agricolo, composta da più corpi di fabbrica (stalle, pollaio, fienile) parte dislocati al solo piano terra e parte su due livelli fuori terra, ubicati nel comune di San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena in catasto al **foglio 36 p.lla 1825 sub 3** rendita € 2.039,86;

3) Laboratorio per arti e mestieri dislocato al piano terra, sito in San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena in catasto al **foglio 36 p.lla 1825 sub 4** rendita €185,10

completa il lotto una corte comune identificata con la plla 1825 sub 1 (bcnc)

La porzione adibita ad abitazione con l'annessa parte catastalmente censita come laboratorio, in catasto con la **p.lla 1825 sub 2 e sub 4 di remota edificazione nel corpo principale (esistente già alla data del 01.06.1960, nei titoli di provenienza si descrive "...casa Colonica di 4 vani...due in due... più piccolo forno e pollaio attigui..)** e successivamente ricostruita ai sensi della Legge n. 1431 del 05.10.1962 con **autorizzazione n° 46 del 02/07/1963** rilasciata dal Comune di San Marco Dei Cavoti ed ampliata **con concessione edilizia n1295 del 31/07/1979** per la realizzazione di un locale per la cura del tabacco.

La porzione identificata con la plla 1825 sub 3 risulta in parte di remota edificazione.. dai titoli e dalla tipologia costruttiva ed architettonica si rileva che le porzioni immobiliari in muratura di pietrame poste a valle del fabbricato ed adibite a deposito cereali al piano terra ed a fienile al piano superiore risultano essere realizzate in data antecedente il 01/09/1967 nel mentre tutte le restanti porzioni identificate nelle stalle, pollaio e depositi cereali posti nelle immediate vicinanza del fabbricato sono di recente edificazione e per le quali non sono stati rilevati titoli abilitativi giustificativi di tali volumi.

La porzione immobiliare di cui al sub 2 e 4 risulta realizzata con struttura portante in muratura ordinaria di tufo poggiate su fondazioni continue, solai in laterocemento copertura a doppia falda con sovrastante manto di tegole, esternamente rifinita con intonaco e tinteggiatura

La porzione immobiliare di cui al sub 3 risulta in parte realizzata con murature di pietrame, con copertura a falde inclinate e manto di tegole ed in parte con strutture in metallo perimetralmente e superiormente delimitate con lamiera grecate

L'accesso al lotto avviene dalla adiacente strada pubblica alla località Maddalena (che si interseca a circa 250 metri in direzione nord con via Crocella)ed attraverso la p.lla 1825 sub 1 (B.C.N.C.) corte comune a tutti i sub, in parte pavimentata in battuto di cls ed in parte lasciata a terreno.

L'intero lotto di stima confina con:

Nord: p.lle 1857,580,581,582,583,C.T;
Est: Strada pubblica;
Sud: p.lla 1858 del C.T;
Ovest: strada pubblica;



- Gli Immobili oggetto di esecuzione foglio 36 p.lla 1825 subb 1,2,3,4, in sede di sopralluogo risultavano nella disponibilità dell' esecutato e occupati dal suo nucleo familiare e catastalmente in ditta a :

- 1) **proprietà per 500/1000**
2) **proprietà per 500/1000**

- dall' analisi della documentazione ufficiale reperita presso l'UTC del comune di San Marco dei Cavoti ed presso gli Uffici dell'AE sezione territorio, si rileva che la p.lla di cui al :

1) foglio 36 p.lla 1825 sub 2

Porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocata tra piano terra e primo e composta da : ingresso-vano scala, cucina, disimpegno, camera e bagno, disimpegno ed ulteriore camera al piano terra; disimpegno, tre camere e bagno al piano primo;

Identificativi catastali: foglio 36 p.lla 1825 sub 2 cat. A/3 - piano terra e primo di 6,5 vani catastali - superficie catastale di mq 169, Rendita € 436,41.

ubicazione : San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena

non risulta ne catastalmente e ne urbanisticamente conforme si riscontra :

difformità urbanistiche:

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una nuova disposizione interna con apertura di vani porta e cambio di destinazione uso di parte dei locali al piano terra da pertinenziali ad abitazione.

Risultano inoltre materialmente fusi con il sub adiacente (sub 4, laboratorio per arti e mestiere).

Lievi variazioni dimensionali e nelle altezze.

difformità catastali:

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una nuova disposizione interna con apertura di vani porta e fusione con la porzione immobiliare adiacente (sub 4, laboratorio per arti e mestiere).

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per al ripristino dello stato dei luoghi per le porzioni oggetto di cambio di destinazione uso nel mentre per la diversa distribuzione interna si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.

2) foglio 36 p.lla 1825 sub 3 (depositi cereali, pollaio stalla fienile)

Porzione immobiliare con destinazione pertinenziale composta 5 distinti corpi di fabbrica ubicati in parte a monte ed in parte a valle del fabbricato principale e composto da: ampio locale realizzato con struttura in metallo posto nella parte iniziale del lotto adibito per lo più a deposito agricolo;

tre piccoli manufatti in muratura su unico livello adibiti in parte a deposito ed in parte a stalle;

un quarto manufatto, realizzato in muratura di pietrame e dislocato tra piano terra e primo, composto da ; tre vani deposito al piano terra e due fienili al piano primo;

Identificativi catastali: foglio 36 p.lla 1825 sub 3 Cat. D/10 - piano terra e primo di 6,5 Rendita € 2.039,86

ubicazione : San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Madalena

risultano conformi solo in parte conformi ovvero:



le porzioni immobiliari in muratura di pietrame poste a valle del fabbricato ed adibite a deposito cereali al piano terra ed a fienile al piano primo (vedi grafici di dettaglio allegati) risultano essere realizzate in data antecedente il 01/09/1967 nel mentre tutte le restanti porzioni identificate nelle stalle, pollaio e depositi cereali posti nelle immediate vicinanze del fabbricato sono di recente edificazione e per le quali non sono stati rilevati titoli abilitativi giustificativi di tali volumi.

difformità urbanistiche:

I beni identificati con il sub 3 si possono dichiarare conformi per la sola porzione in muratura di pietrame e composti da due vani (deposito) al piano terra e da due vani (fienili) al piano primo nel mentre per tutti i restanti manufatti (compreso l'ampliamento adibito a deposito cereali posto in adiacenza al manufatto di remota edificazione) non si rilevano titoli edilizi o documenti ufficiali che ne possano asserire la edificazione ante 1967. Per le porzioni immobiliari non assentite si valutano i costi di ripristino dello stato dei luoghi e quindi di demolizione).

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.

difformità catastali:

nessuna

- 3) foglio 36 p.la 1825 sub 4 (laboratorio)

Porzione immobiliare catastalmente con destinazione di laboratorio artigianale, dislocata su unico livello a piano terra e di fatto adibita a da porzione abitativa composta da ampio ingresso-salotto, cucina-pranzo, rispostiglio e bagno;

Identificativi catastali: foglio 36 p.la 1825 sub 4 Cat. C/3 - piano terra Classe 1 Consistenza mq 56 - Superficie mq 67 - Rendita € 185,10

ubicazione : San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Madalena

non risulta conforme nè catastalmente nè urbanisticamente, in quanto in sede di sopralluogo si riscontra :

difformità urbanistiche:

Pur essendo di difficile interpretazione, dall'analisi della documentazione urbanistica fornita dal comune e dalla lettura degli originari titoli, si rileva che:

- trattasi di originari manufatti adibiti a pertinenze agricole e trasformati in abitazione con realizzazione di diversa distribuzione interna;
- fusione con l'adiacente sub 2, mettendoli in comunicazione mediante un vano porta;
- Lievi variazioni dimensionali e nelle altezze.

difformità catastali

- cambio destinazione d'uso da laboratorio artigianale in abitazione,
- fusione con l'adiacente sub 2, mettendoli in comunicazione mediante un vano porta;
- Variazione dei prospetti con apertura di nuovi vani porta.

Per le difformità riscontrate si valuta:

Per le porzioni immobiliari non assentite si valutano i costi di ripristino dello stato dei luoghi in locali pertinenziali e conseguente aggiornamento catastale con le destinazioni assentite in origine.

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.



A) Identificativo corpo:

Abitazione civile [A3] sito in San Marco dei Cavoti (Benevento) snc, alla Contrada Maddalena - CAP: 82029

Quota e tipologia del diritto

Eventuali proprietari:

- | | |
|----|------------------------|
| 1) | proprietà per 500/1000 |
| 2) | proprietà per 500/1000 |

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- | | |
|----|------------------------|
| 1) | proprietà per 500/1000 |
| 2) | proprietà per 500/1000 |

- Foglio 36, particella 1825 sub 2

categoria A/3 - classe 1 vani 6,5 - superficie catastale 169 mq - rendita € 436,41

ubicazione : San Marco Dei Cavoti (BN) Contrada Maddalena snc

scheda catastale n. BN0076630

Derivante da :

Denuncia nei passaggi di causa di morte di (padre di)
del 03/10/2007 n°73 volume797

Confini: P.LLA 1825 SUB 2 (ABITAZIONE)

nord: p.lla 1825 sub 1 (BCNC) corte comune C.F ;

sud: p.lla 1825 sub 1 (BCNC) corte comune C.F ;

est: p.lla 1825 sub 4 (laboratorio) C.F;

ovest: p.lla 1825 sub 1 (BCNC) corte comune C.F ;

non si dichiara la conformità nè catastale nè urbanistica

(vedi paragrafo conformità)



B) Identificativo corpo:

Deposito cereali, stalla e pollaio [D/10] sito in San Marco dei Cavoti (Benevento) snc,
alla Contrada Maddalena CAP: 82029

Quota e tipologia del diritto

Eventuali proprietari:

- | | |
|----|------------------------|
| 1) | proprietà per 500/1000 |
| 2) | proprietà per 500/1000 |

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- | | |
|----|------------------------|
| 1) | proprietà per 500/1000 |
| 2) | proprietà per 500/1000 |

- Foglio 36, p.IIa 1825 sub 3 Fabbricato annesso alle attività agricole

categoria D/10 - rendita € 2.039,86;

ubicazione: San Marco Dei Cavoti (BN) Contrada Fonte Maddalena snc.

scheda catastale n. T343409

Derivante da :

Denuncia nei passaggi di causa di morte di (padre di)
del 03/10/2007 n°73 volume797

Confini: P.IIa 1825 sub 3

nord: p.IIa 1825 sub 1 (BCNC) corte comune C.F ;

est: p.IIa 1825 sub 1 (BCNC) corte comune C.F ;

sud: p.IIa 1825 sub 1 (BCNC) corte comune C.F ;

ovest: p.IIa 1825 sub 1 (BCNC) corte comune C.F ;

**Si dichiara la conformità – non si dichiara la conformità urbanistica
(vedi paragrafo conformità)**



c) Identificativo corpo:

Laboratorio per arti e mestieri [C/3] sito in San Marco dei Cavoti (Benevento) snc, alla Contrada Maddalena CAP: 82029

Quota e tipologia del diritto

Eventuali proprietari:

- | | |
|----|------------------------|
| 1) | proprietà per 500/1000 |
| 2) | proprietà per 500/1000 |

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- | | |
|----|-------------------------|
| 1) | proprietà per 500/1000 |
| 2) | proprietà per 500/1000; |

- Foglio 36, p.lla 1825 sub 4 Laboratorio per arti e mestieri

categoria C/3 - classe 1 - consistenza mq 56,- superficie catastale mq 67

rendita € 185,10;

ubicazione: San Marco Dei Cavoti (BN) Contrada Maddalena snc.

scheda catastale n.BN0076631

Derivante da :

Denuncia nei passaggi di causa di morte di (padre di)
del 03/10/2007 n°73 volume797.

Confini: P.LLA 1825 Sub 4

nord: p.lla 1825 sub 1 (BCNC) corte comune C.F ;F;

est: p.lla 1825 sub 1 (BCNC) corte comune C.F ;

sud: p.lla 1825 sub 1 (BCNC) corte comune C.F ;

ovest: p.lla 1825 sub2 (abitazione) C.F

Non Si dichiara la conformità nè catastale e nè urbanistica

(vedi paragrafo conformità)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

FOGLIO 36 - PARTICELLA 1825 sub 1-2-3-4 C.F

Caratteristiche zona: in zona periferica

Area urbanistica: residenziale ed agricola a traffico locale con parcheggi normali

Importanti centri limitrofi: Benevento a Km. 28

La zona è parzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e rurali

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Pesco Sannita (BN) circa 15 km

Servizi offerti dalla zona: -

3. POSSESSO:

Tutti i beni oggetto di esecuzione FOGLIO 36 - PARTICELLA 1825 subb 1,2,3,4;

Sono in ditta e in possesso a :

- | | |
|----|------------------------|
| 1) | proprietà per 500/1000 |
| 2) | proprietà per 500/1000 |

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

nessuno

4.3 **1. TRASCRIZIONE del 05/01/2016** - Registro Particolare 45 Registro Generale 46 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 4762 del 30/11/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 08/11/2017 - Registro Particolare 8514 Registro Generale 10645 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 4097 del 20/10/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
nessuna

6. - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
P.LLA 1825 SUB 1,2,3,4 del foglio 36

- Dal 12/10/1960 fino al 03/10/2007

-
-

Derivante da:

atto di donazione del per notaio Jelardi del 25/09/1960.

- Dal 03/10/2007 fino ad oggi

- proprietà per 500/1000
- proprietà per 500/1000

Derivante da:

Denuncia nei passaggi di causa di morte di (padre di)
del 03/10/2007 n°73 volume797

7. PRATICHE EDILIZIE: dell' intero corpo di fabbrica

- La edificazione ante 1967 dei corpi di fabbrica di cui al sub 2 e 4 sono desunte dai titoli di provenienza acquisiti, inoltre dagli accessi al Comune di San Marco Dei Cavoti sono state reperite le ulteriori pratiche edilizie:

- 1) Autorizzazione n°46 del 02/07/1963 .
- 2) Concessione Edilizia n°1295 del 31/07/1979.

- La edificazione ante 1967 della porzione in muratura di pietrame di cui al sub 3 sono desunte dai titoli di provenienza acquisiti, dalla tipologia costruttiva, architetture e materiali utilizzati.



7.1 Conformità :

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di San Marco Dei Cavoti (BN) sono stata reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Autorizzazione n°46 del 02/07/1963 (relativa alla ricostruzione dell' abitazione (oggi individuata con la p.lla 1825 sub 2) danneggiata dagli eventi sismici del 05/10/1962**
- **Concessione Edilizia n°1295 del 31/07/1979 relativa alla costruzione di un fienile, (oggi individuato con la p.lla 1825 sub 4).**

Dal punto di vista urbanistico per quanto potuto rilevare dalla documentazione ufficiale reperita per quanto alla porzione oggi censita con il sub 2 e 4 è stato rilevato che materialmente assentito risulta quanto segue:

- Alla data del 21.09.1960, l'atto di provenienza descrive “...*un fondo alla contrada Maddalena dell'agro di San Marco Dei Cavoti con entro una casa colonica di quattro vani due in due,.... Specificando che la casa colonica ha un muro pericolante, due stanze mancano di tetto ed i pavimenti sono in pietra. E' compreso nella donazione tutto quanto oggi trovasi oggi nella detta casa colonica ed inoltre un fienile ed un pollaio attigui...*”
- Con l'autorizzazione n 46 del 02.07.1963 veniva autorizzata la ricostruzione del corpo principale (non venivano trattati il fienile e pollaio) e detta porzione comprendeva: ingresso-vano scala, cucina-pranzo, ripostiglio e magazzino al piano terra; tre camere, disimpegno e bagno al piano primo.
- Con la Concessione Edilizia n°1295 del 31/07/1979 veniva invece autorizzata la costruzione di un locale per la cura del tabacco delle dimensioni di ingombro di mt 4,20x6,0 in adiacenza al corpo principale e da quanto potuto constatare in adiacenza al fienile e pollaio esistenti.

per quanto potuto rilevare dalla documentazione ufficiale reperita per quanto alla porzione oggi censita con il sub 3 è stato rilevato che materialmente assentito risulta quanto segue:

- Relativamente alla porzione in muratura di pietrame di cui al sub 3 (escludendo tutti gli altri corpi di successivamente edificati) si desume che detta porzione composta dai due vani pertinenziali al piano terra con i due sulla verticale erano già esistenti alla data del 01.06.1967 ed inoltre la data di remota edificazione (e quindi ante 1967) viene ulteriormente supportata dalla tipologia costruttiva, architetture e materiali utilizzati;



Conformità Urbanistica e catastale:

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva che i beni identificati con i seguenti dati catastali:

1) foglio 36 p.lla 1825 sub 2 :

Porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocata tra piano terra e primo e composta da : ingresso-vano scala, cucina, disimpegno, camera e bagno, disimpegno e d'ulteriore camera al piano terra; disimpegno, tre camere e bagno al piano primo;

Tale porzione immobiliare risulta essere di remota edificazione nel corpo principale (già alla data di 01.06.1960, nei titoli di provenienza si descrive "...casa Colonica di 4 vani...due in due... più piccolo forno e pollaio attigui..) e successivamente ricostruita ai sensi della Legge n. 1431 del 05.10.1962 con autorizzazione n° 46 del 02/07/1963 rilasciata dal Comune di San Marco Dei Cavoti ed ampliata con concessione edilizia n1295 del 31/07/1979 per la realizzazione di un locale per la cura del tabacco.

Dall'analisi dei titoli edilizi rilevati e dalla ricostruzione storica eseguita attraverso la documentazione relativa alla provenienza, confrontando con l'attuale stato dei luoghi si può dichiarare che tale porzione,

non risulta ne catastalmente e ne urbanisticamente conforme si riscontra :

difformità urbanistiche:

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una nuova disposizione interna con apertura di vani porta e cambio di destinazione uso di parte dei locali al piano terra da pertinenziali ad abitazione. Risultano inoltre materialmente fusi con il sub adiacente (sub 4, laboratorio per arti e mestiere).

difformità catastali:

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una nuova disposizione interna con apertura di vani porta e fusione con la porzione immobiliare adiacente (sub 4, laboratorio per arti e mestiere).

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per al ripristino dello stato dei luoghi per le porzioni oggetto di cambio di destinazione uso nel mentre per le diverse distribuzioni interne si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.

2) foglio 36 p.lla 1825 sub 3 (depositi cereali, pollaio stalla fienile):

Porzione immobiliare con destinazione pertinenziale composta 5 distinti corpi di fabbrica ubicati in parte a monte e din parte a valle del fabbricato principale e composto da: ampio locale realizzato con struttura in metallo posto nella parte iniziale del lotto adibito per lo più a deposito agricolo; tre piccoli manufatti in muratura su unico livello adibiti in parte a deposito ed in parte a stalle;

un quarto manufatto, realizzato in muratura di pietrame e dislocato tra piano terra e primo, composto da ; tre vani deposito al piano terra e due fienili al piano primo

La porzione identificata con la plla 1825 sub 3 risulta in parte di remotissime edificazione.. dai titoli e dalla tipologia costruttiva ed architettonica si rileva che le porzioni immobiliari in muratura di pietrame poste avallate del fabbricato ed adibite a deposito cerealia l piano terra ed a fienile al piano superiore risultano essere realizzate in data antecedente il 01/09/1967 nel mentre tutte le restanti porzioni identificate nelle stalle , pollaio e depositi cereali posti nelle immediate vicinanza del fabbricato sono di recente edificazione e per le quali non sono stati rilevati titoli abilitativi giustificativi di tali volumi.

Dall'analisi dei titoli edilizi rilevati e dalla ricostruzione storica eseguita attraverso la documentazione relativa alla provenienza, confrontando con l'attuale stato dei luoghi si può dichiarare che tali porzioni,

risultano conformi dal punto di vista catastale e solo in parte dal punto di vista urbanistico



difformità urbanistiche:

le porzioni immobiliari in muratura di pietrame poste a valle del fabbricato ed adibite a deposito cereali al piano terra ed a fienile al piano primo (vedi grafici di dettaglio allegati) risultano essere realizzate in data antecedente il 01/09/1967 nel mentre tutte le restanti porzioni identificate nelle stalle, pollaio e depositi cereali posti nelle immediate vicinanze del fabbricato sono di recente edificazione e per le quali non sono stati rilevati titoli abilitativi giustificativi di tali volumi.

difformità catastali:

nessuna

Per le porzioni immobiliari non assentite si valutano i costi di ripristino dello stato dei luoghi e quindi di demolizione).

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.

3) foglio 36 p.lla 1825 sub 4 (laboratorio) :

Porzione immobiliare catastalmente con destinazione di laboratorio artigianale, dislocata su unico livello a piano terra e di fatto adibita a da porzione abitativa composta da ampio ingresso-salotto, cucina-pranzo, rispotiglio e bagnetto;

Tale porzione immobiliare risulta essere di remota edificazione nel corpo principale (già alla data di 01.06.1960, nei titoli di provenienza si descrive "...casa Colonica di 4 vani...due in due... più piccolo forno e pollaio attigui..) e successivamente ricostruita ai sensi della Legge n. 1431 del 05.10.1962 con autorizzazione n° 46 del 02/07/1963 rilasciata dal Comune di San Marco Dei Cavoti ed ampliata con concessione edilizia n1295 del 31/07/1979 per la realizzazione di un locale per la cura del tabacco.

Dall'analisi dei titoli edilizi rilevati e dalla ricostruzione storica eseguita attraverso la documentazione relativa alla provenienza, confrontando con l'attuale stato dei luoghi si può dichiarare che tale porzione,

non risulta conforme nè catastalmente nè urbanisticamente, in quanto in sede di sopralluogo si riscontra :

difformità urbanistiche:

Pur essendo di difficile interpretazione, dall'analisi della documentazione urbanistica fornita dal comune e dalla lettura degli originari titoli, si rileva che:

- trattasi di originari manufatti adibiti a pertinenze agricole e trasformati in abitazione con realizzazione di diversa distribuzione interna;
- fusione con l'adiacente sub 2, mettendoli in comunicazione mediante un vano porta;

difformità catastali

- cambio destinazione d'uso da laboratorio artigianale in abitazione,
- fusione con l'adiacente sub 2, mettendoli in comunicazione mediante un vano porta;
- Variazione dei prospetti con apertura di nuovi vani porta.

Per le difformità riscontrate si valuta:

Per le porzioni immobiliari non assentite si valutano i costi di ripristino dello stato dei luoghi in locali pertinenziali e conseguente aggiornamento catastale con le destinazioni assentite in origine.

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.



7.2 *Analisi urbanistica:*

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



Descrizione :
Fabbricati foglio 36 p.IIa 1825 SUBB 1-2-3-4

Il perimetro di stima oggetto della presente procedura esecutiva è identificato in un'abitazione indipendente con annessi manufatti pertinenziali e corte esterna il tutto edificato su un lotto della consistenza catastale di mq 2931,00; L'intero si compone di una porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocata tra piano terra e primo con annessa ulteriore porzione posta in adiacenza al solo piano terra e catastalmente censita come laboratorio artigianale ma, utilizzata come parte abitativa. Completano il lotto 5 distinti manufatti, dislocati in parte al solo piano terra ed in parte tra piano terra e primo, censiti come fabbricati strumentali all'attività agricola oltre una corte comune a tutti i sub, il tutto ubicato nel comune di San Marco dei Cavoti alla località Maddalena, in catasto riportato al foglio 36 p.IIa 1825 sub 1 (BCNC), sub 2 (abitazione di tipo economico), sub 3 (fabbricato strumentale all'attività agricola e Sub 4 (laboratorio artigianale).

L'accesso all'intero compendio di stima avviene dalla adiacente strada pubblica ed attraverso la p.IIa 1825 sub 1 (B.C.N.C.) corte comune a tutti i subalterni, in parte pavimentata in battuto di cls ed in parte lasciata a terreno.

Le porzioni immobiliari di cui ai subb 2 e 4 risultano risulta essere di remota edificazione nel corpo principale (già alla data di 01.06.1960, nei titoli di provenienza si descrive una "...casa Colonica di 4 vani...due in due... più piccolo forno e pollaio attigui..) e successivamente ricostruita ai sensi della Legge n. 1431 del 05.10.1962 con autorizzazione n° 46 del 02/07/1963 rilasciata dal Comune di San Marco Dei Cavoti ed ampliata con concessione edilizia n1295 del 31/07/1979 per la realizzazione di un locale per la cura del ;

Il corpo di fabbrica principale costituito dai subb 2 e 4, dislocato tra piano terra e primo è composta da:

ingresso-vano scala, cucina, disimpegno, camera e bagno, disimpegno ed ulteriore camera (questi vani sono ricompresi nel sub 2), ingresso-salotto, cucina-pranzo., ripostiglio e bagno (vani ricadente nel sub 4) al piano terra;

disimpegno, tre camere e bagno al piano primo (porzione tutta ricadente nel sub 2);

La porzione di cui sopra è rifinita con: pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, intonaci civili con sovrastante tinteggiatura a tinte chiare, infissi interni in legno tamburato.

Gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento), sono a vista in normali condizioni funzionanti, ma, non è stato potuto verificare se gli stessi siano rispondenti alle norme e non è stata rilevata alcuna documentazione circa la conformità degli stessi impianti.

l'altezza interna di tale porzione immobiliare sia al piano terra che primo è di cm 295 c.ca.

La porzione immobiliare di cui al sub 2 e 4 risulta realizzata con struttura portante in muratura ordinaria di tufo poggiate su fondazioni continue, solai in laterocemento copertura a doppia falda con sovrastante manto di tegole, esternamente rifinita con intonaco e tinteggiatura



La porzione identificata con la plla 1825 sub 3 risulta in parte di remotissime edificazione, dai titoli e dalla tipologia costruttiva ed architettonica si rileva che le porzioni immobiliari in muratura di pietrame poste a valle del fabbricato ed adibite a deposito cerealia I piano terra ed a fienile al piano superiore risultano essere realizzate in data antecedente il 01/09/1967 nel mentre tutte le restanti porzioni identificate nelle stalle, pollaio e depositi cereali posti nelle immediate vicinanza del fabbricato sono di recente edificazione e per le quali non sono stati rilevati titoli abilitativi giustificativi di tali volumi.

Detta Porzione, con destinazione pertinenziale è composta 5 distinti corpi di fabbrica ubicati in parte a monte ed in parte a valle del fabbricato principale (sub2 e 4) e composto da: ampio locale realizzato con struttura in metallo posto nella parte iniziale del lotto adibito a deposito agricolo; tre piccoli manufatti parte in muratura e parte in metallo su unico livello adibiti in parte a deposito ed in parte a stalle; un quarto manufatto, realizzato in muratura di pietrame e dislocato tra piano terra e primo, composto da ; tre vani deposito al piano terra e due fineili al piano primo;

I manufatti relativi alla porzione immobiliare di cui sopra si presentano sostanzialmente al rustico.

La porzione immobiliare di cui al sub 3 risulta in parte realizzata con murature di pietrame, con copertura a falde inclinate e manto di tegole ed in parte con strutture in metallo perimetralmente e superiormente delimitate con lamiere grecate



Quota e tipologia del diritto
Eventuali proprietari:

- 1) proprietà per 500/1000
- 2) proprietà per 500/1000;

- La superficie della corte B.C.N.C (**p.Ila 1825 sub 1**) è pari a mq **2291,00**
- La superficie lorda dell' abitazione(**p.Ila 1825 sub 2**) è pari a mq **169,00**;
- La superficie lorda del deposito realizzato in assenza di titolo edilizio (deposito in metallo) (**p.Ila 1825 sub 3**) è pari a mq **281,00**;
- La superficie lorda dei depositi realizzati in muratura (**p.Ila 1825 sub 3**) è pari a mq **243,00**;
- La superficie lorda dei laboratorio (**p.Ila 1825 sub 4**) è pari a mq **67,00**;



Caratteristiche descrittive:

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel comune di San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena snc l'abitazione si sviluppa su due livelli fuori terra, nel mentre i depositi si sviluppano su un unico livello, tranne il fienile, anch'esso dislocato tra piano terra e primo.

Caratteristiche strutturali:

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

Infissi esterni: tipologia : doppia anta a battente materiale : **legno**
condizioni : **sufficienti**

Infissi interni: tipologia : **legno**

Manto di copertura: materiale: **tegole in cotto**

Pavimentazione interna: **ceramica**

condizioni: **sufficienti**

Rivestimento: **ceramica**

Impianti:

Antenna tipologia: **presente**
Conformità : **non presente**

Elettrico: tipologia: sottotraccia
Conformità : **non rilevabile, non è stata reperita alcuna documentazione**
Circa la conformità degli impianti

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

Riscaldamento: tipologia: **presente**
Conformità : **non disponibile**



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI FABBRICATO**P.LLA 1825 SUB 1-2-3-4**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte p.lla 1825 sub1 piano terra	sup lorda di pavimento	2.291,00	0,01	22,91
Abitazione p.lla 523 sub 2 piano terra e primo	sup lorda di pavimento	169,00	1,00	169,00
Depositi in muratura p.lla 1825 sub 3	sup lorda di pavimento	243,00	0.25	60,75
Deposito in metallo p.lla 1825 sub 3	sup lorda di pavimento	286,00	0.15	42,90
Laboratorio p.lla 1825 sub 4	sup lorda di pavimento	67,00	1.00	67,00
		3056		362,56



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" 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 periferica del Comune di San Marco Dei Cavoti **(BN)** piccolo Comune della provincia di Benevento.

I servizi necessari alla vita in collettività possono trovarsi nella città di Benevento, ovvero a circa 30 km dalla zona in parola.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona periferica.

Essi sono discretamente accessibili ed hanno una normale 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.

Per quanto attiene al caso in esame, si è considerato che in condizioni "ordinarie" all' attualità, abitazioni civili in normale stato manutentivo hanno una quotazione relativo ai Valori OMI che varia da un minimo di **620,0€/mq** di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di **760,0 €/mq**,

Tali valori sono stati reperiti dalle quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2016 e riferite alle abitazioni civili nel mentre la tipologia abitativa di interesse è di tipo economico e per la quale non sono presenti quotazioni, si ci rifà quindi alla tipologia civili.

Per quanto alle indagini eseguite, si rileva dalle quotazioni in offerta rilevate dai siti di annunci immobiliari un range in tale zona variabile tra un minimo di €\mq **333,0** ad un massimo di €\mq **928,0**; In relazione alla tipologia immobiliare, qualità e finiture si ritiene congrua una quotazione di €\mq **600,0**



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
 Uffici del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del Comune di San Marco Dei Cavoti (BN) Agenzia immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di San Marco Dei Cavoti (BN) In base alle Indagini di mercato (ovvero la ricerca di immobili simili) " Comparabili" **si evidenzia che per tale immobile, nello stato in cui lo stesso versa, e considerando l'attuale andamento del mercato, si ritiene congrua una quotazione media per unità di superficie pari ad €/mq 600,00**

Valutazione corpi: UNICO LOTTO DI VENDITA

ID	Immobile	Sup. Equivalente mq	Sup. lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	Corte comune (p.IIa 1825 sub 1)	22,91	2291	€ 13.746,00	€ 13.746,00
B	Abitazione (p.IIa 1825 sub 2)	169,00	169,00	€ 101.400,00	€ 101.400,00
C	Deposito in muratura (p.IIa 1825 sub 3)	243,00	60,75	€ 36.450,00	€ 36.450,00
D	Deposito in metallo (p.IIa 1825 sub 3)	286,00	42,90	€ 19.740,0	€ 19.740,0
E	Laboratorio (p.IIa 1825 sub 4)	67,00	67,00	€ 40.200,00	€ 40.200,00
					211.536,00€

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (ripristino stato dei luoghi e regolarizzazione urbanistica e catastale) 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.):

€ 31.730,40

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:

€ 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita



VALORE DELL'INTERO COMPENDIO DI STIMA**€ 211.536,00- € 31.730,40= € 179.805,60****CALCOLO DELLE QUOTE DI POSSESSO****VALORE DELL' INTERO COMPENDIO DI STIMA= € 179.805,60****_ (valore decurtato del 15% per regolarizzazioni)****INTESTAZIONE :**

-	Proprietà per 500/1000
-	Proprietà per 500/1000

VALORE DELLE QUOTE DI PROPRIETA'

-	PROPRIETA'	€ 89.902,80
-	PROPRIETA'	€ 89.902,80

8.5 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 € 179.805,60Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 179.805,60**

Nello specifico si chiarisce che : i beni oggetto di esecuzione sono liberi e nella disponibilità dell' esecutata , per cui prezzo a base d'asta dell' intero compendio di stima è stimato in complessivi **euro € 169.805,60**



CONCLUSIONI

- I beni oggetto di esecuzione sono correttamente e catastalmente identificati con le p.lle:
Fabbricati:

- Abitazione fg 36 p.lla 1825 sub 2;
- Deposito agricolo fg 36 p.lla 1825 sub3
- Laboratorio per arti e mestieri fg 36 p.lla 1825 sub 4
- Corte comune B.C.N.C. fg 36 p.lla 1825 sub 1

Il tutto ubicato in agro del comune di San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena

Le p.lla 1825 subb 1-2-3-4 sopra riportate risultano in ditta a :

- | | |
|----|---------------------------|
| 1) | prop. per 500/1000 |
| 2) | prop. per 500/1000 |

Conformità:

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva:

1) La p.lla 1825 sub 2 del fg 36 (abitazione)

Dall' analisi dei titoli edilizi rilevati e dalla ricostruzione storica eseguita attraverso la documentazione relativa alla provenienza, confrontando con l'attuale stato dei luoghi si può dichiarare che tale porzione,

non risulta ne catastalmente e ne urbanisticamente conforme si riscontra :

difformità urbanistiche:

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una nuova disposizione interna con apertura di vani porta e cambio di destinazione uso di parte dei locali al piano terra da pertinenziali ad abitazione. Risultano inoltre materialmente fusi con il sub adiacente (sub 4, laboratorio per arti e mestiere).

difformità catastali:

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una nuova disposizione interna con apertura di vani porta e fusione con la porzione immobiliare adiacente (sub 4, laboratorio per arti e mestiere).

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per al ripristino dello stato dei luoghi per le porzioni oggetto di cambio di destinazione uso nel mentre per le diverse distribuzioni interne si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.

2) La p.lla 1825 sub 3 (depositi cereali pollaio stalle e fienile)

La porzione identificata con la p.la 1825 sub 3 risulta in parte di remotissime edificazione.. dai titoli e dalla tipologia costruttiva ed architettonica si rileva che le porzioni immobiliari in muratura di pietrame poste avalle del fabbricato ed adibite a deposito cereali al piano terra ed a fienile al piano superiore risultano essere realizzate in data antecedente il 01/09/1967 nel mentre tutte le restanti porzioni identificate nelle stalle, pollaio e depositi cereali posti nelle immediate vicinanza del fabbricato sono di recente edificazione e per le quali non sono stati rilevati titoli abilitativi giustificativi di tali volumi.

Dall' analisi dei titoli edilizi rilevati e dalla ricostruzione storica eseguita attraverso la documentazione relativa alla provenienza, confrontando con l'attuale stato dei luoghi si può dichiarare che tale porzione, risulta conforme dal punto di vista catastale e solo in parte dal punto di vista urbanistico



difformità urbanistiche:

le porzioni immobiliari in muratura di pietrame poste a valle del fabbricato ed adibite a deposito cereali al piano terra ed a fienile al piano primo (vedi grafici di dettaglio allegati) risultano essere realizzate in data antecedente il 01/09/1967 nel mentre tutte le restanti porzioni identificate nelle stalle, pollaio e depositi cereali posti nelle immediate vicinanze del fabbricato sono di recente edificazione e per le quali non sono stati rilevati titoli abilitativi giustificativi di tali volumi.

difformità catastali:

nessuna

Per le porzioni immobiliari non assentite si valutano i costi di ripristino dello stato dei luoghi e quindi di demolizione).

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.

3) p.lla 1825 sub 4 (laboratorio)

Tale porzione immobiliare risulta essere di remota edificazione nel corpo principale (già alla data di 01.06.1960, nei titoli di provenienza si descrive "...casa Colonica di 4 vani...due in due... più piccolo forno e pollaio attigui..) e successivamente ricostruita ai sensi della Legge n. 1431 del 05.10.1962 , con autorizzazione n° 46 del 02/07/1963 rilasciata dal Comune di San Marco Dei Cavoti ed ampliata con concessione edilizia n1295 del 31/07/1979 per la realizzazione di un locale per la cura del tabacco.

Dall'analisi dei titoli edilizi rilevati e dalla ricostruzione storica eseguita attraverso la documentazione relativa alla provenienza, confrontando con l'attuale stato dei luoghi si può dichiarare che tale porzione,

non risulta conforme nè catastalmente nè urbanisticamente, in quanto in sede di sopralluogo si riscontra :

difformità urbanistiche:

Pur essendo di difficile interpretazione, dall'analisi della documentazione urbanistica fornita dal comune e dalla lettura degli originari titoli, si rileva che:

- trattasi di originari manufatti adibiti a pertinenze agricole e trasformati in abitazione con realizzazione di diversa distribuzione interna;
- fusione con l'adiacente sub 2, mettendoli in comunicazione mediante un vano porta;

difformità catastali

- cambio destinazione d' uso da laboratorio artigianale in abitazione,
- fusione con l'adiacente sub 2, mettendoli in comunicazione mediante un vano porta;
- Variazione dei prospetti con apertura di nuovi vani porta.

Per le difformità riscontrate si valuta:

Per le porzioni immobiliari non assentite si valutano i costi di ripristino dello stato dei luoghi in locali pertinenziali e conseguente aggiornamento catastale con le destinazioni assentite in origine.

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.



-IMPIANTI:

- Il bene di cui al fg 33 p.lla 1825 sub 2-4 risultano dotati di impianti, e gli stessi (elettrico, idrico e di riscaldamento), sono a vista in sufficienti condizioni ma non è stato possibile verificarne la conformità.
Per quanto alla certificazione degli impianti non è stata reperita alcuna documentazione

- I beni di cui al foglio 36 p.lla sub 3 non sono muniti di impianti.

- APE:

- Gli immobile al fg 36 p.lla 1825 sub 2-4 non risulta dotata di certificato energetico, non è stato possibile redigerli in quanto non disponibile il libretto di impianto e di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, come richiesto dalla Regione Campania.

- POSSESSO:

si precisa che l' immobile è in possesso e nella disponibilità dell' esecutato ed al momento del sopralluogo risultava occupati dallo stesso esecutato e dal suo nucleo familiare



- LOTTO DI VENDITA:

- i fini della vendita è stato ipotizzato un unico lotto di vendita, di seguito indicato:

LOTTO UNICO

LOTTO N.1 - abitazione indipendente dislocata tra piano terra e primo (fg36 p.Ila 1825 sub 2) con annessi depositi pertinenziali (sub 3), laboratorio (sub 4) oltre corte comune (sub 1), sito in San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena snc



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA € 179.805,60

BENE: LOTTO N.1 - abitazione indipendente dislocata tra piano terra e primo (fg36 p.lla 1825 sub 2) con annessi depositi pertinenziali (sub 3), laboratorio (sub 4) oltre corte comune (sub 1), sito in San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena snc			
UBICAZIONE:	BENI IN SAN MACO DEI CAVOTI (BN)		
CONFINI DELL' INTERO LOTTO	Nord: p.lle 1857,580,581,582,583,C.T; Est: Strada pubblica alla località Maddalena; Sud: p.lla 1858 del C.T; Ovest: strada pubblica;		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: FG 36 P.LLA 1825 SUB 1 Catasto fabbricati: FG 36 P.LLA 1825 SUB 2 Catasto fabbricati: FG 36 P.LLA 1825 SUB 3 Catasto fabbricati: FG 36 P.LLA 1825 SUB 4		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE Valore quota € 179.805,60	Intestazione	Quota di possesso	Valore quota €
-	-	PROPRIETA'500/1000	€ 89.902,80
-	-	PROPRIETA'500/1000	€ 89.902,80
TIPOLOGIA BENI:	<ul style="list-style-type: none"> • CORTE COMUNE SUB 1 • ABITAZIONE SUB 2 • DEPOSITI IN MURATURA SUB 3 • DEPOSITI IN METALLO SUB 3 • LABORATORIO SUB 4 	SUPERFICIE COMMERCIALE (corte comune) SUPERFICIE COMMERCIALE (depositi) SUPERFICIE COMMERCIALE (pertinenze) SUPERFICIE COMMERCIALE (pertinenze) SUPERFICIE COMMERCIALE (laboratorio)	Mq 22,91 Mq 169,00 Mq 60,75 Mq 42,90 Mq 67,00
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima oggetto della presente procedura esecutiva è identificato in un'abitazione indipendente con annessi manufatti pertinenziali e corte esterna il tutto edificato su un lotto della consistenza catastale di mq 2931,0; L'intero si compone di una porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocata tra piano terra e primo con annessa ulteriore porzione posta in adiacenza al solo piano terra e catastalmente censita come laboratorio artigianale ma, utilizzata come abitazione. Completano il lotto 5 distinti ,manufatti, dislocati in parte al solo piano terra ed in parte tra piano terra e primo, censiti come fabbricati strumentali all'attività agricola oltre una corte comune a tutti i sub, il tutto ubicato nel comune di San Marco dei Cavoti alla località Maddalena, in catasto riportato al foglio 36 p.lla 1825 sub 1 (BCNC), sub 2 (abitazione di tipo economico), sub 3 (fabbricato strumentale all'attività agricola e Sub 4 (laboratorio artigianale).</p> <p>L'accesso all'intero compendio di stima avviene dalla adiacente strada pubblica ed attraverso la p.lla 1825 sub 1 (B.C.N.C.) corte comune a tutti i subalterni, in parte pavimentata in battuto di cls ed in parte lasciata a terreno.</p>		



Le porzioni immobiliari di cui ai subb 2 e 4 risultano essere di remota edificazione nel corpo principale (già alla data di 01.06.1960, nei titoli di provenienza si descrive una "...casa Colonica di 4 vani...due in due... più piccolo forno e pollaio attigui..) e successivamente ricostruta a seguito degli eventi sismici del 05/10/1962 con autorizzazione n° 46 del 02/07/1963 rilasciata dal Comune di San Marco Dei Cavoti ed ampliata con concessione edilizia n1295 del 31/07/1979 per la realizzazione di un locale per la cura del ;

Il corpo di fabbrica principale costituito dai subb 2 e 4, dislocato tra piano terra e primo è composta da:

ingresso-vano scala, cucina, disimpegno, camera e bagno, disimpegno ed ulteriore camera (questi vani sono ricompresi nel sub 2), Ingresso-salotto, cucina-pranzo., ripostiglio e bagno (vani ricadente nel sub 4) al piano terra;

disimpegno, tre camere e bagno al piano primo (porzione tutta ricadente nel sub 2);

La porzione di cui sopra è rifinita con: pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, intonaci civili con sovrastante tinteggiatura a tinte chiare, infissi interni in legno tamburato.

Gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento), sono a vista in normali condizioni funzionanti, ma, non è stato potuto verificare se gli stessi siano rispondenti alle norme e non è stata rilevata alcuna documentazione circa la conformità degli stessi impianti.

l'altezza interna di tale porzione immobiliare si al piano terra che primo è di cm 295 c.ca.

La porzione immobiliare di cui al sub 2 e 4 risulta realizzata con struttura portante in muratura ordinaria di tufo poggiate su fondazioni continue, solai in laterocemento copertura a doppia falda con sovrastante manto di tegole, esternamente rifinita con intonaco e tinteggiatura

La porzione identificata con la plla 1825 sub 3 risulta in parte di remotissime edificazione.. dai titoli e dalla tipologia costruttiva ed architettonica si rileva che le porzioni immobiliari in muratura di pietrame poste a valle del fabbricato ed adibite a deposito cereali al piano terra ed a fienile al piano superiore risultano essere realizzate in data antecedente il 01/09/1967 nel mentre tutte le restanti porzioni identificate nelle stalle, pollaio e depositi cereali posti nelle immediate vicinanze del fabbricato sono di recente edificazione e per le quali non sono stati rilevati titoli abilitativi giustificativi di tali volumi.

Detta Porzione, con destinazione pertinenziale è composta 5 distinti corpi di fabbrica ubicati in parte a monte ed in parte a valle del fabbricato principale (sub2 e 4) e composto da: ampio locale realizzato con struttura in metallo posto nella parte iniziale del lotto adibito a deposito agricolo;

tre piccoli manufatti parte in muratura e parte in metallo su unico livello adibiti in parte a deposito ed in parte a stalle;

un quarto manufatto, realizzato in muratura di pietrame e dislocato tra piano terra e primo, composto da ; tre vani deposito al piano terra e due fineili al piano primo;

I manufatti relativi alla porzione immobiliare di cui sopra si presentano sostanzialmente al rustico.



Conformità catastale:

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva:

- 1) La p.lla 1825 sub 2 del fg 36 (abitazione al piano terra e primo)
non risulta conforme catastalmente
- 2) La p.lla 1825 sub 3 del fg 36 (deposito fienie stalla)
risulta conforme catastalmente
- 3) La p.lla 1825 sub 4 del fg 36 (laboratorio)
risulta conforme catastalmente

Conformità urbanistica:

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva:

- 1) La p.lla 1825 sub 2 del fg 36 (abitazione al piano terra e primo)
non risulta urbanisticamente conforme
- 2) La p.lla 1825 sub 3 del fg 36 (deposito fienie stalla)
non risulta urbanisticamente conforme.
- 3) La p.lla 1825 sub 4 del fg 36 (laboratorio)
non risulta urbanisticamente conforme.

Per maggiori dettagli circa la conformità vedi paragrafo "conformità" di pag. 23-24

STATO DI OCCUPAZIONE

i beni oggetto di stima sono occupati dall' esecutato edel suo nucleo familiare

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

Data generazione:
26-03-2019

L'Esperto alla stima
geom. Carmine.Giuseppe Iadevaia

