

## Tribunale di Benevento PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**  
c.f.: 09339391006

contro:

N° Gen. Rep. **42/2021**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
**30/01/2024**

Giudice delle  
esecuzioni:

**Dott.ssa ANDRICCIOLA VINCENZINA**

### LOTTO UNICO

**Piena Proprietà di un'abitazione del tipo in linea, dislocata tra piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo (sottotetto), di complessivi 4 vani ed accessori, con annessa corte esterna esclusiva, ubicata nel comune di Castelvenere (BN) alla via Tre Senete, 27, catastalmente censita al C.F. con la p.lia 450 sub 8 del foglio 12.**

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**  
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K  
Partita IVA: 01045370622  
Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano  
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687  
Fax: 0823 719006  
Email: [carmine\\_iadevaia@yahoo.com](mailto:carmine_iadevaia@yahoo.com)  
Pec: [carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it](mailto:carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it)  
[carminegiuseppe.iadevaia@ordingce.it](mailto:carminegiuseppe.iadevaia@ordingce.it)



**Beni in Castelvenero (Benevento)**  
via Tre Senete, 27

*Piena Proprietà di un'abitazione del tipo in linea, dislocata tra piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo (sottotetto), di complessivi 4 vani ed accessori, con annessa corte esterna esclusiva, ubicata nel comune di Castelvenero (BN) alla via Tre Senete, 27, catastalmente censita al C.F. con la p.lla 450 sub 8 del foglio 12.*

**Costituito dal seguente CORPO DI FABBRICA :**

C.F.

**A) Comune censuario di CASTELVENERO (BN)**

Foglio : 12

Mappale : 450

Sub. : 8

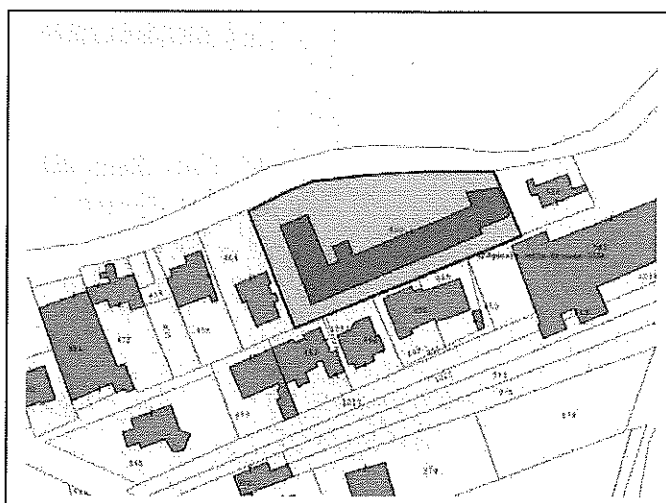
Zona Cens. :-

cat. : A/4

Classe : 06

Consistenza: 6,5 Vani

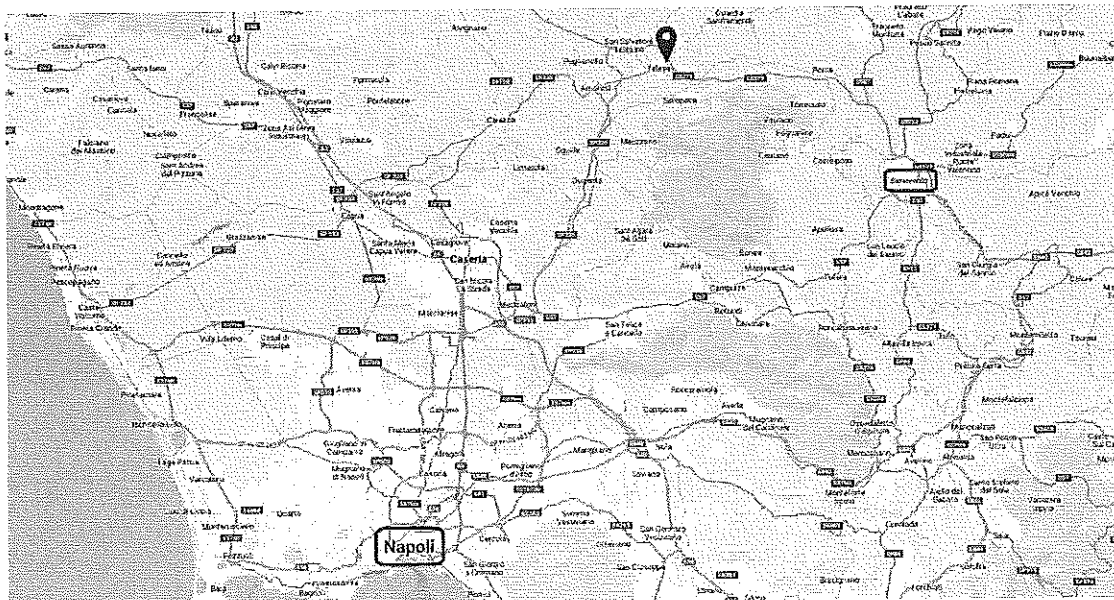
Rendita € : 352,48

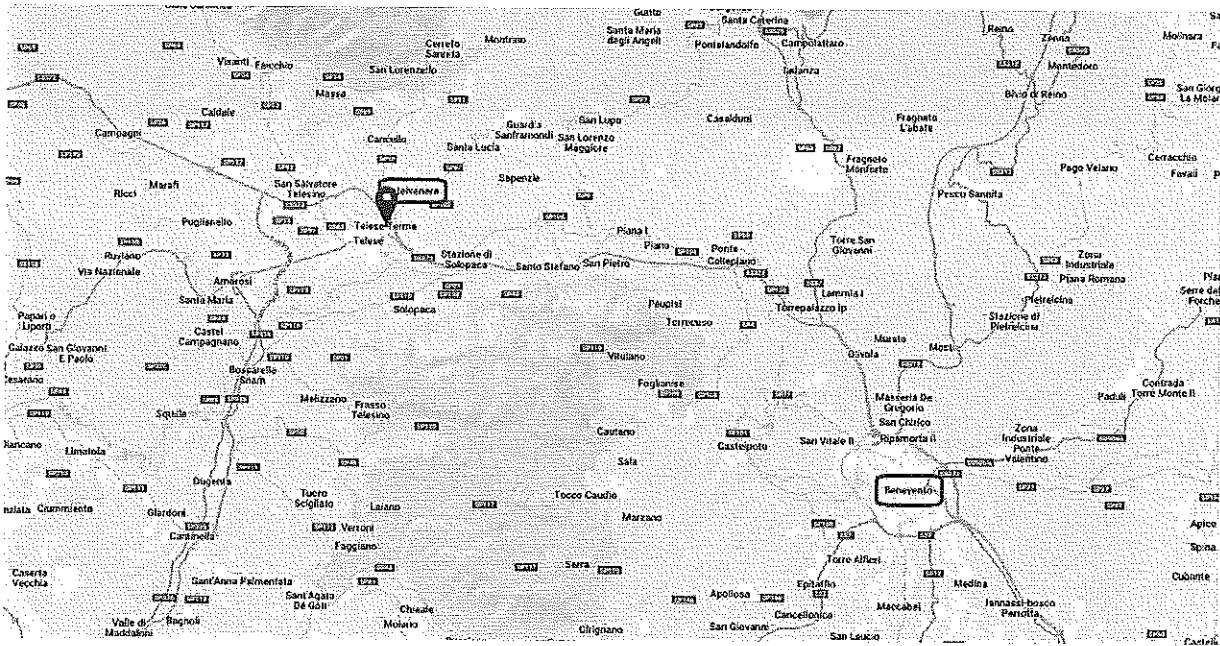


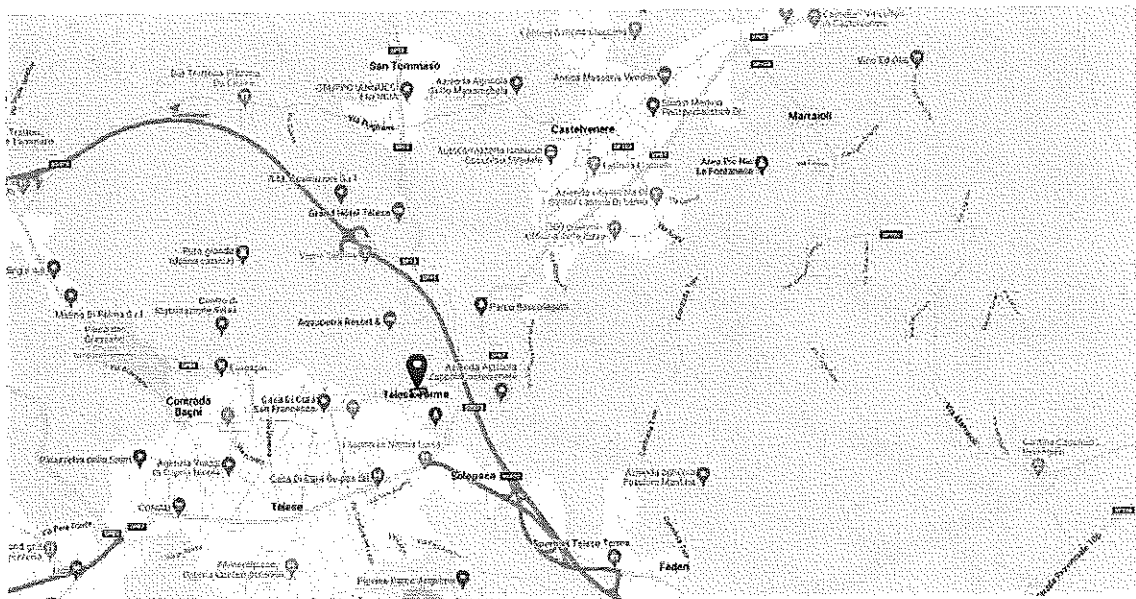
L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

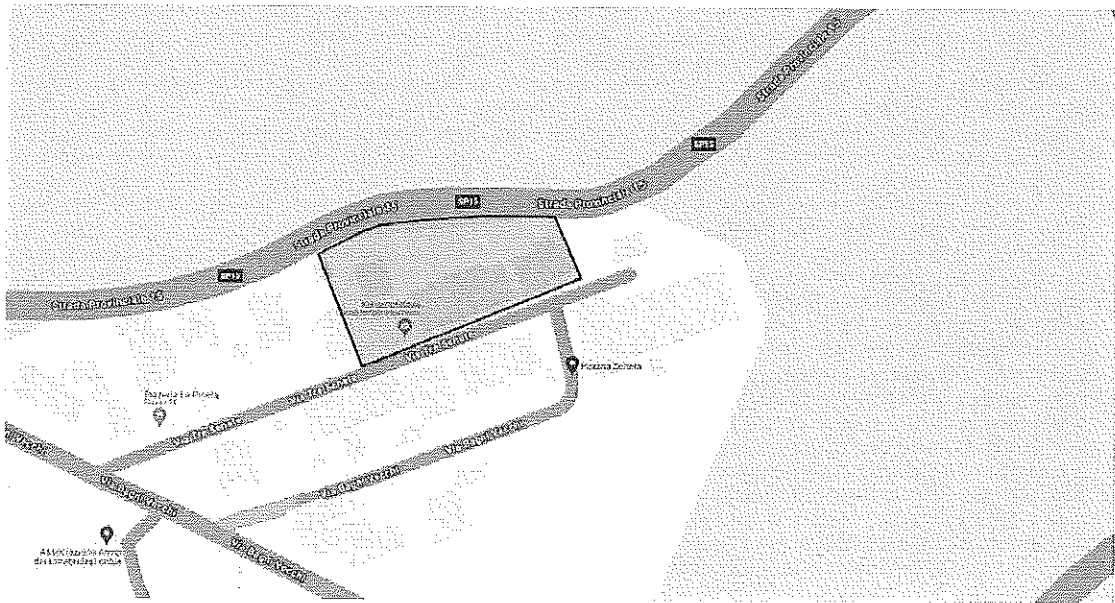
**NORD 41.22 21 6    14.53 47 0 EST**

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









## Lotto: N.1

Secondo la seguente descrizione:

**Piena Proprietà di un'abitazione del tipo in linea, dislocata tra piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo (sottotetto), di complessivi 4 vani ed accessori, con annessa corte esterna esclusiva, ubicata nel comune di Castelvenere (BN) alla via Tre Senete, 27, catastalmente censita al C.F. con la p.lla 450 sub 8 del foglio 12.**

Il perimetro di stima è indentificato in un'abitazione del tipo in linea, dislocata tra piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo (sottotetto), catastalmente censita in categoria A/4, di complessivi 6,5 vani catastali, sita nel comune di Castelvenere (BN) alla via Tre Senete;

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di via Tre Sente al civico 27;

Il fabbricato si sviluppa tra un piano seminterrato, terra, primo e secondo (sottotetto);

I vari livelli sono collegati a mezzo di scala in c.a. interna tra piano terra e secondo nel mentre la rampa di collegamento tra piano seminterrato e terra è realizzata in metallo con pedate in legno.

Al piano seminterrato sono ubicati: garage, disimpegno-vano scala, bagno e locale sgombero/cantinola;

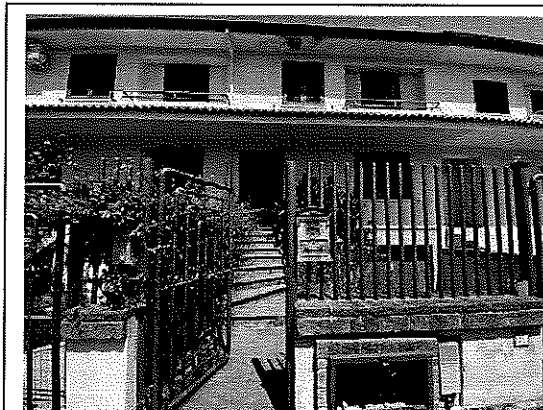
Il piano terra è composto da: ingresso-soggiorno, vano scala di accesso al piano primo, cucina-pranzo da cui si accede alla scala che conduce al piano seminterrato, porticato esterno (sul versante posteriore) e corte su due lati.

Al piano primo, sono presenti tre camere, bagno, e balcone (con affaccio su via Tre Senete).

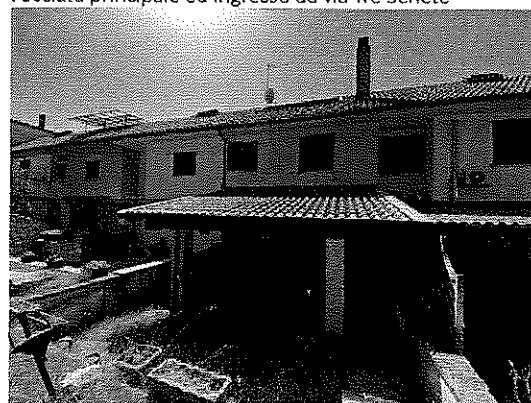
Al piano Sottotetto (secondo), sono ubicati un ampio vano sgombero, bagno, due piccoli sottotetti e balcone con affaccio sul versante posteriore.

L'intero edificio è realizzato con struttura in c.a. in opera, i solai di interpiano sono in laterocemento;

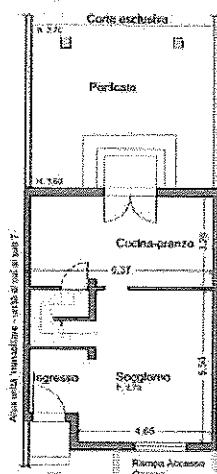
La copertura, realizzata con struttura in laterocemento a doppia falda inclinata con manto in tegole.



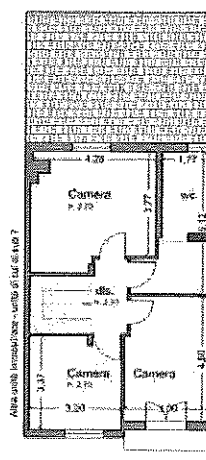
Facciata principale ed ingresso da via Tre Senete



Facciata posteriore



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

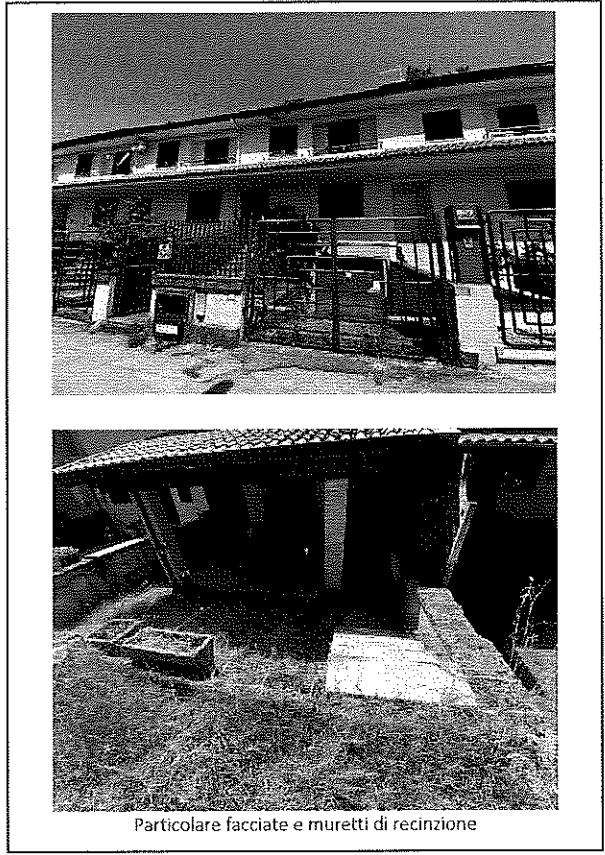


Le chiusure sono realizzate in laterizio, esternamente rifinito con intonaco e sovrastante finteleggiatura.

Il lotto risulta delimitato su tutti i lati da muretto di recinzione in cls. Sul lato frontale superiormente al muretto è postata ringhiera in ferro.

L'intero complesso di cui il fabbricato fa parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 82/87 del 06/04/1988 rilasciato dal Comune di Castelvenere (BN) inerente la costruzione di ville a schiera;
- Concessione Edilizia prot. n. 4050 del 25/03/1992 rilasciato dal Comune di Castelvenere (BN) inerente i lavori di completamento relativo a quanto autorizzato con la C.E. n. 82/87;
- Deposito Genio Civile di Benevento n. 19405 del 18/11/1988
- Comunicazione di inizio lavori del 05/12/1988 prot. 3504;
- Risulta negli atti Richiesta certificato agibilità con indicazione del prot 3689 ma non risulta leggibile la data di presentazione;



- L'unità di cui al mappale 450 sub 8 del foglio 12 risulta catastalmente in ditta a:

- 1) \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
Proprietà 1/2 Bene Personale;
- 2) \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
Proprietà 1/2 Bene Personale;

Confini del **corpo A)** catastalmente identificato con la p.lla 450 sub 8 del foglio 12

**nord:** Via San Tommaso;

**est:** Mappale 450 sub 9;

**sud:** Via Tre Senete;

**ovest:** Mappale 450 sub 7;





## **2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIA - CONTESTO :**

Fabbricato fg 12 Mappale 450 sub 8

### **2.1 Caratteristiche zona:**

**Area urbanistica:** Zona semiperiferica, di tipo residenziale, posta a Sud-Ovest del centro Cittadino da cui dista c.ca 4,50 Km, con normale intensità di traffico e normale dotazione di parcheggi. L'area si incunea all'interno del centro cittadino del comune di Teles Terme (BN) nella sua parte Nord-Est con ingresso a via Tre Senete dalla via Bagni Vecchi. L'area si presenta completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificato composto per lo più da edifici in linea e\o condominiali di non oltre cinque livelli fuori terra ed a prevalente destinazione residenziale, spesso con locali commerciali ai piani terra. Il contesto si presenta con un edificato abbastanza recente e di discreta qualità, con una buona dotazione di servizi.

**Importanti centri limitrofi:** Caserta a Km. 34,5 – Benevento a km 30,0  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Grassano, Terme, lago di Teles, Parco Rascolagatti, Puro profondo (dolina carsica), Montepugliano, Sorgenti del Cerro.

**Attrazioni storiche:** Antico Anfiteatro Romano, Antica Telesia Romana, Bagni vecchi, piscina di acqua sulfurea

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus - Stazione Ferroviaria  
L'area è posta a c.ca 1,7 Km dallo svincolo della SS372 Telesina, che collega in direzione Est con Benevento ed in Direzione Nord-Ovest con lo svincolo di Caianello dell' Autostrada del Sole

**Servizi offerti dalla zona:** Dotata di servizi Pubblici, sanitari, svariati servizi al consumo, Banche, Ufficio postale, Scuole dell'infanzia, primarie e secondarie.



**3.0 – STATO DI POSSESSO:**

Fabbricato fg.12 Mappale 450 sub 8

**3.1-Stato di possesso:**

I beni oggetto di esecuzione identificati con il fabbricato di cui al mappale 450 sub 8 del foglio 12, alla data dell'accesso risultavano occupati e nella disponibilità degli esecutati.

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



#### **4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :**

Fabbricato fg 12 Mappale 450 sub 8

#### **4.1**

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:  
Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

#### **4.2**

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

1. TRASCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 1117 Registro Generale 1370  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO - UNEP Repertorio 5258 del 12/01/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 01/04/2021 - Registro Particolare 2600 Registro Generale 3308  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO - UNEP Repertorio 950 del 09/03/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

#### **4.3 Altri Vincoli ed oneri giuridici:**

1. ISCRIZIONE del 03/06/1995 - Registro Particolare 355 Registro Generale 5014  
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2315 del 12/05/1995  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 767 del 10/05/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 05/11/2001 - Registro Particolare 10177 Registro Generale 11959  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1583 del 16/06/1997  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 762 del 10/05/2004 (CANCELLAZIONE)

3. TRASCRIZIONE del 26/04/2004 - Registro Particolare 4059 Registro Generale 6170  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 717/7627 del 23/03/2004  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

4. ANNOTAZIONE del 10/05/2004 - Registro Particolare 762 Registro Generale 6981  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 717/2004 del 23/04/2004  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10177 del 2001



- 5.** ANNOTAZIONE del 10/05/2004 - Registro Particolare 763 Registro Generale 6982  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 717/2004 del 23/04/2004  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5773 del 1995
- 6.** ANNOTAZIONE del 10/05/2004 - Registro Particolare 764 Registro Generale 6983  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 717/2004 del 23/04/2004  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1699 del 1996
- 7.** ANNOTAZIONE del 10/05/2004 - Registro Particolare 765 Registro Generale 6984  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 717/2004 del 23/04/2004  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 193 del 1990
- 8.** ANNOTAZIONE del 10/05/2004 - Registro Particolare 766 Registro Generale 6985  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 717/2004 del 23/04/2004  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 223 del 1993
- 9.** ANNOTAZIONE del 10/05/2004 - Registro Particolare 767 Registro Generale 6986  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 717/2004 del 23/04/2004  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 355 del 1995
- 10.** ISCRIZIONE del 18/06/2004 - Registro Particolare 2334 Registro Generale 9289  
Pubblico ufficiale FRANCO PASQUALINO Repertorio 19071 del 17/06/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 785 del 10/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/08/2009.  
Cancellazione totale eseguita in data 14/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- 11.** ISCRIZIONE del 17/07/2009 - Registro Particolare 1868 Registro Generale 9879  
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 59808/20337 del 17/07/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
- 12.** TRASCRIZIONE del 25/01/2016 - Registro Particolare 602 Registro Generale 712  
Pubblico ufficiale CALDERINI VINCENZO Repertorio 3092/2164 del 15/01/2016  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 13.** TRASCRIZIONE del 03/01/2019 - Registro Particolare 32 Registro Generale 35  
Pubblico ufficiale CALDERINI VINCENZO Repertorio 9132/6436 del 28/12/2018  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



**5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :**

Fabbricato fg 12 Mappale 450 sub 8

**5.1 Spese di gestione: Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla: p.lia 450 sub 8**

Spese di gestione condominiale: non rilevate

Spese medie annue :

- IMU: € 627,70 (aliquota 10,6 Anno 2022 per immobili diversi dall'abitazione principale)

Immobile	Rendita	Rivalutata	Valore	Possesso	Mesi	Aliquota	Imposta	Detr/Rid	Dovuto
Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10) - C280	352,48	370,10	59.216,64	100%	12	10,6%	627,70		627,70
<b>Totale IMU</b>									<b>€ 627,70</b>

Numero immobili: 1

**Comune • Scadenze • Giorni Ritardo (GR) • Importo minimo d'imposta annua**

Comune	Acconto IMU	GR	Saldo IMU	GR	Minimp
C280 CASTELVERERE	16/06/2023	221	18/12/2023	36	---

**F24 - Pagamento in unica soluzione (Acconto e Saldo)**

N.B. In caso di aliquote differenti tra acconto e saldo, per il calcolo della prima rata viene applicata l'aliquota stabilita per l'acconto e quindi l'importo prima rata potrebbe essere diverso dal 50% dell'imposta

Cod. Comune	Cod. Tributo	ImVar	Imposta	Versare	Versato	Versare	Detraz	Sanzione	Interessi	Imp. a debito
C280	3918	1	627,70	627,70	0	627,70		17,01	10,05	655,00

- TARI: € 500,00 c.ca

Ulteriori Spese scadute: Non accertabili

**5.2 Attestazione Prestazione Energetica -**

- L'immobile di cui al foglio 12 mappale 450 sub 8 non risultava dotato di attestato energetico.

Rilevato che gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi, visti inoltre gli abusi e le difformità sia catastali che urbanistiche, non è stato possibile redigere l'APE.



**6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA':**

Fabbricato fq 12 Mappale 450 sub 8

**6.1 intestati e relativa provenienza****Particella 450 sub 8 del foglio 12****6.1.1) Situazione degli intestati dal 18/02/1992 al 23/03/2004**

N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		IN SEDE IN CASERTA ALLA VIA G. GALILEI N. 8	(1) Proprietà fino al 23/03/2004
DATI DERIVANTI DA		CULTURA DUFFICIO del 18/02/1992 Pubblico ufficiale GEGOM PULIA registrato in data 26/02/1992 - Nota di TRASFERIMENTO PARTI Volturno n. 1019.1/1992 in atti dal 26/02/1992	

**6.1.2) Situazione degli intestati dal 23/03/2004 al 5/01/2016****Provenienza: TRIBUNALE DI SANTA M.C.V. DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 23/03/2004 Rep.n. 717**

N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 50/100 in regime di comunione dei beni fino al 15/01/2016
2	5/01/2016	FENGGRI	(1) Proprietà 50/100 in regime di comunione dei beni fino al 15/01/2016
DATI DERIVANTI DA		Atto amministrativo DECRETI (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 23/03/2004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 717 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Transcrizione n. 4059.1/2004 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 26/04/2004	

**6.1.3) Situazione degli intestati dal 15/01/2016 al al 28/12/2018****Provenienza: Atto di Donazione notaio CALDERINI VINCENZO del 15/01/2016 Rep.n. 3092**  
(vedi copia in allegato)

N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		ME (BN)	(1) Proprietà 1/2 fino al 28/12/2018
2		ME (BN)	(1) Proprietà 1/2 fino al 28/12/2018
DATI DERIVANTI DA		Atto del 15/01/2016 Pubblico ufficiale CALDERINI VINCENZO Sede MAIDALONI (Cb) Repertorio n. 3092 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 602.1/2016 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 25/01/2016	

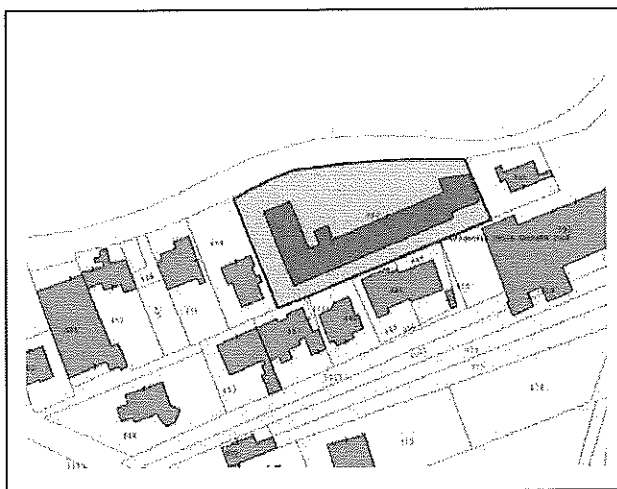
**6.1.4) Situazione degli intestati dal 28/12/2018 ad oggi****Provenienza: Atto di Donazione notaio CALDERINI VINCENZO del 03/01/2019 Rep.n. 9132**  
(vedi copia in allegato)

N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		ME (BN)	(1) Proprietà 1/2 Regime: bene personale
2		ME (BN)	(1) Proprietà 1/2 Regime: bene personale



### 6.1.5 – Identificazione Catastale dei Cespiti

Il fabbricato oggetto di indagine risulta correttamente inserito in mappa e catastalmente identificato con la particella 450 del foglio 12, il tutto ubicato nel comune censuario di Castelvenere.



Per la particella 450 sub 8 del foglio 12 Risulta regolarmente acquisita in data 08/08/1991 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;

Disposizione: 05/08/1991 - Data: 23/01/2021 - A: 765959 - Edizione: 04/03/2021/04/04/2021

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI URBANI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
A. 150

Planimetrie dell'immobile piano ed Comune di CASTELLARZUOLI - Fog. 12  
Data: 08/08/1991 - Foglio 12 - Particella 450 sub 8

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di CASTELLARZUOLI

Disposizione: 05/08/1991 - Data: 23/01/2021 - A: 765959 - Edizione: 04/03/2021/04/04/2021

Data: 23/01/2021 - A: 765959 - Edizione: Edizione

PIANO SECONDO

PIANO PRIMO

PIANO TERRA (Piano Ralzato)

PIANO SEMINTERRATO

Comune di CASTELLARZUOLI

Disposizione: 05/08/1991 - Data: 23/01/2021 - A: 765959 - Edizione: Edizione





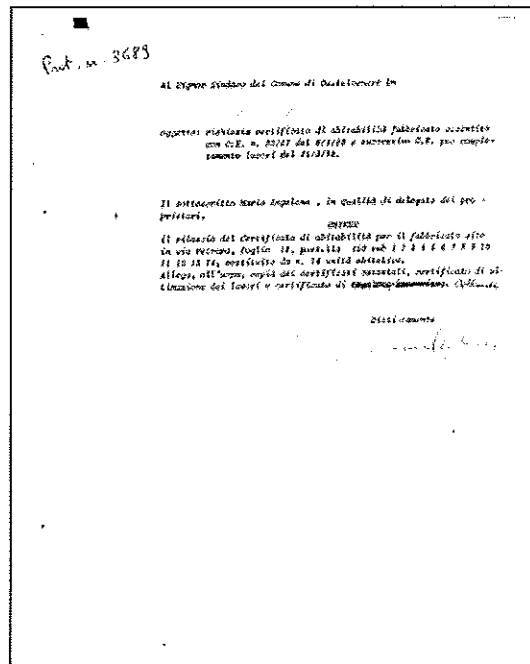
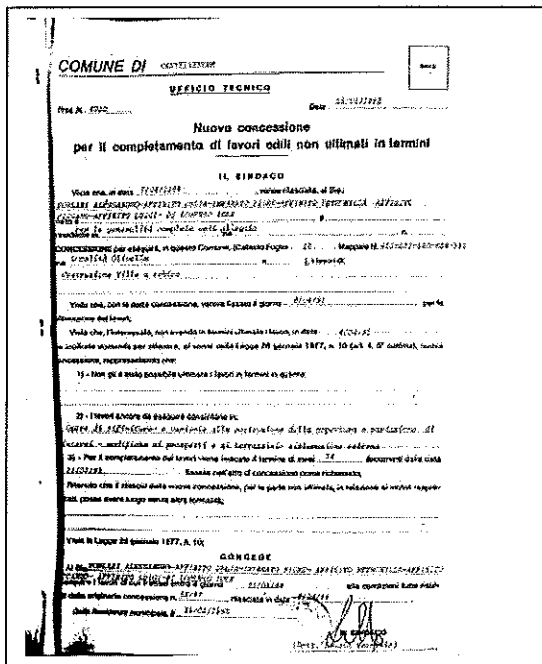
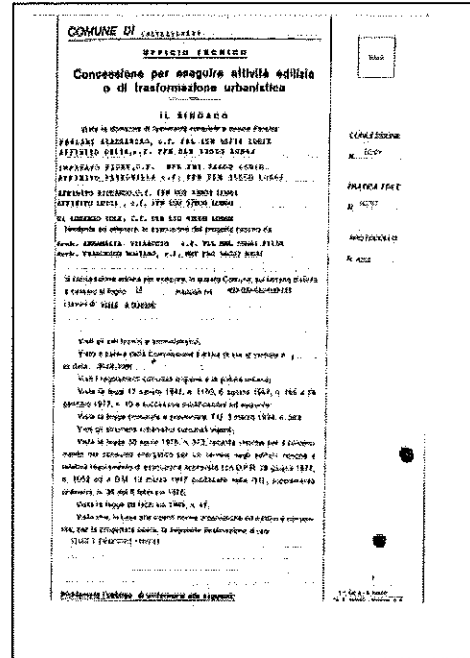
**7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':**

Fabbricato fg 12 Mappale 450 sub 8

**7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico**

L'intero complesso di cui il fabbricato fa parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 82/87 del 06/04/1988 rilasciato dal Comune di Castelvenere (BN) inerente la costruzione di ville a schiera;
- Concessione Edilizia prot. n. 4050 del 25/03/1992 rilasciato dal Comune di Castelvenere (BN) inerente i lavori di completamento relativo a quanto autorizzato con la C.E. n. 82/87;
- Deposito Genio Civile di Benevento n. 19405 del 18/11/1988;
- Comunicazione di inizio lavori del 05/12/1988 prot. 3504;
- Risulta negli atti Richiesta certificato agibilità con indicazione del prot 3689 ma non risulta leggibile la data di presentazione;



Al Sindaco del Comune di Castelvenere.  
RIPARTIZIONE URBANISTICA

COMUNE DI CASTELVENERE  
BENEVENTO  
- 5 DIC. 1988  
PROT.N. 350/A

Oggetto : concessione edilizia n.82/8Z del 06/04/88 per la  
realizzazione di ville a schiera sulle particelle  
n. 450/509/510/638/511 del foglio n. 12 del comune  
di Castelvenere, di proprietà dei sigg. D.,  
ito R.,

D  
MORI

I sottoscritti archh. Francesco Montano, iscritto all'albo  
degli architetti della provincia di Caserta con n.288, e  
Annamalia Villaccio, iscritta all'albo degli architetti della  
provincia di Benevento con n.85, in qualità di direttori dei  
lavori per la conc. ed. in oggetto,

COMUNICANO

che in data 30/11/88 si è dato inizio ai lavori.

Castelvenere li, 2-12-88

i direttori dei lavori

arch. Annamalia Villaccio

arch. Francesco Montano

FRANCESCO MONTANO  
iscritto all'albo  
n. 288  
C.A. 3

*Francesco Montano*

ANNAMALIA VILLACCIO  
iscritta all'albo  
n. 85  
C.A. 3

*Annamalia Villaccio*



Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Castelvenere (BN) in Zona ZTO "B1" – Tessuto Edilizio Urbano Consolidato saturo, ad impianto regolare  
 Per gli indici e le norme si rinvia all' Art. 37 par. 37.3 delle NTA (vedi allegato)

Strumento urbanistico vigente:	PUC	
Piano Regolatore Generale:	B1	
Immobile soggetto a convenzione:	no	
Se si, di che tipo?	/	
Estremi delle convenzioni:	/	
Obblighi derivanti:	/	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Se si, di che tipo?		
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Se si, quali?	/	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/	
Rapporto di copertura:	/	
Altezza massima ammessa:	/	
Volume massimo ammesso:	/	
Residua potenzialità edificatoria:	/	
Se si, quanto:	/	
Altro:	/	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	/	
Note:		



## 7.2 Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta **NON CONFORME**.

Si rilevano variazioni che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale;

Si rilevano variazioni relative a: *Diversa distribuzione spazi interni, parziale cambio della destinazione uso (bagni al piano seminterrato e sottotetto) ed ampliamento di sagoma con chiusura dell'incavo nel versante nord-est e realizzazione di porticato sul versante nord*

Nel dettaglio, le difformità consistono in:

**Piano Seminterrato:** diversa distribuzione interna con realizzazione della scala di collegamento con il piano terra, realizzazione tramezzature ricavando un bagno, un locale sgombero\cantinola ed un disimpegno in corrispondenza delle scale di accesso al piano terra e, parziale cambio della destinazione uso (bagno); l'altezza intera è pari a cm 245 e non 220 come indicato in planimetria.

**Piano Terra:** diversa distribuzione interna (demolizione delle tramezzature del bagno e delle murature di chiusura) realizzando un unico ampio locale cucina-pranzo nonché il disimpegno di accesso alle scale che conducono al piano seminterrato (dalla cucina) ampliamento sul versante nord-est (chiusura del vano cavedio previsto nel progetto approvato nell'angolo nord-est del manufatto) e realizzazione di porticato sul versante posteriore.

L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 270, in planimetria è riportata cm 280.

**Piano Primo:** ampliamento al piano primo (chiusura cavedio).

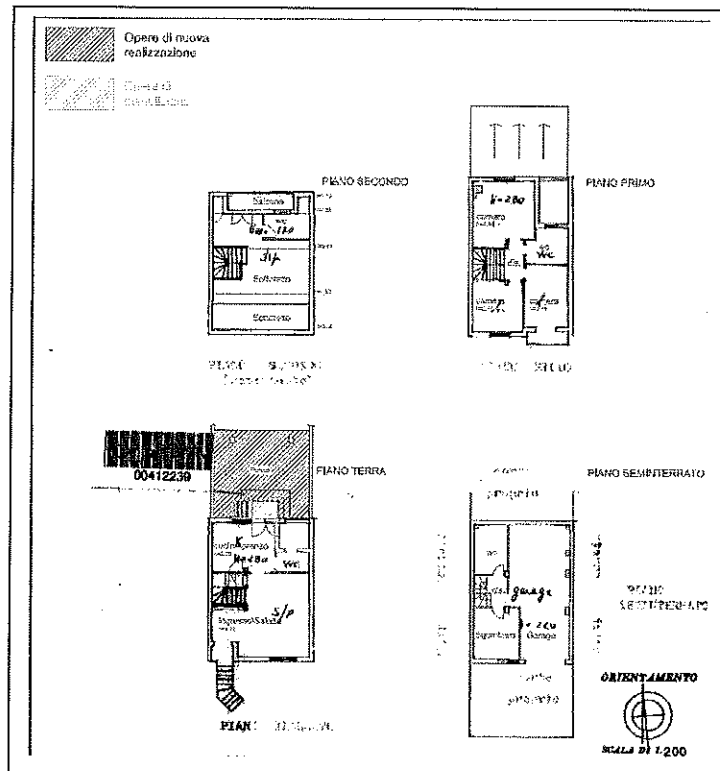
L'altezza netta interna rilevata è pari a cm 270, in planimetria è riportata cm 280.

**Piano Secondo (Sottotetto):**

*Diversa distribuzione interna (ricavando un bagno e due ambienti sottotetto) e, parziale cambio della destinazione uso (realizzazione bagno);*

Le altezze nette rilevate sono pari a cm 287 la massima e cm 110 la minima sul versante posteriore e cm 30 su quello frontale.

*Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico (nei casi in cui si ipotizza il ripristino e\o demolizione di un volume, trattato nel paragrafo a seguire), si valutano i costi di regolarizzazione catastale con Tipo Mappale per le modifiche di sagoma e successiva pratica DOCFA. I costi per le attività di regolarizzazione catastale sono stimati in complessivi € 3.000,00. Detti costi, contemplati nelle decurtazioni di pag. 39 par. 9.2.4, sono decurtati dalla stima finale.*



### 7.3 Conformità Urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico Rispetto ai titoli assentiti **si dichiara la NON CONFORMITA'** dello stato dei luoghi;

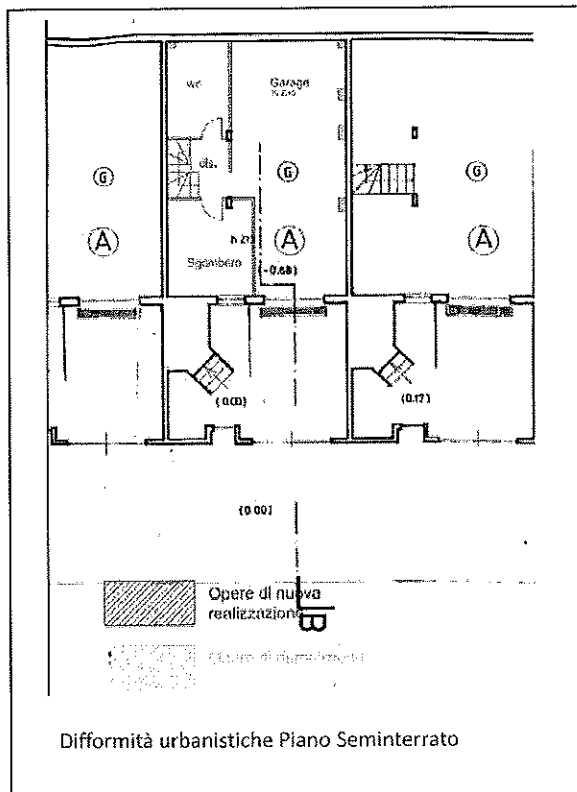
Rispetto all'ultimo titolo assentito, (Concessione Edilizia prot. n. 4050 del 25/03/1992), si rilevano difformità consistenti in: "Diversa distribuzione spazi interni, parziale cambio della destinazione uso (bagni al piano seminterrato e sottotetto) ed ampliamento di sagoma con chiusura dell'incavo nel versante nord-est (sia al piano terra che primo) e realizzazione di porticato sul versante nord, variazione dei prospetti nonché della sagoma e superficie dei balconi e lievi variazioni dimensionali in particolare nelle altezze interne".

Si Precisa inoltre che per l'intero complesso e pertanto anche l'immobile oggetto di esecuzione non risulta rilasciata l'agibilità pur rilevando l'istanza ( vedi copia in allegato).

Di seguito il dettaglio delle difformità rilevate, distinte per singolo piano:

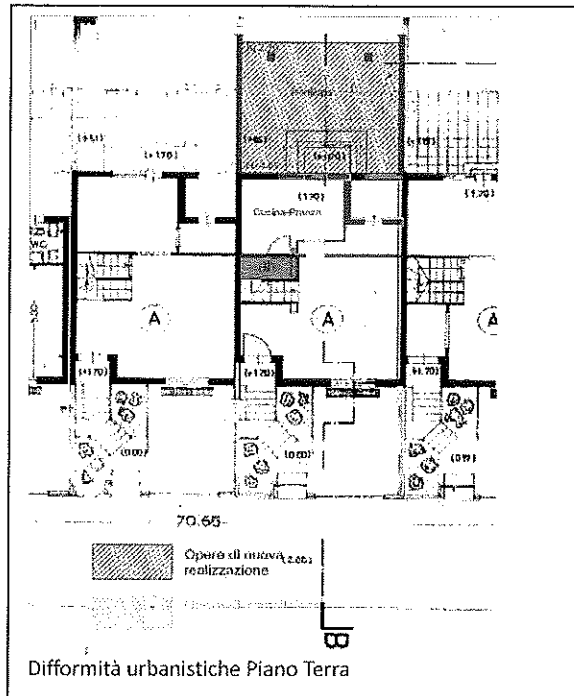
#### **Piano Seminterrato:**

- 1) Diversa distribuzione e disposizione degli ambienti interni;
- 2) Cambio della destinazione d'uso di alcuni locali da pertinenziali (garage) ad abitazione con realizzazione di bagno;
- 3) Realizzazione vano scala di collegamento tra piano Seminterrato-Terra
- 4) Variazione interna delle altezze: quelle assentite sono pari a cm 213 quelle di rilievo sono pari a cm. 245 c.ca



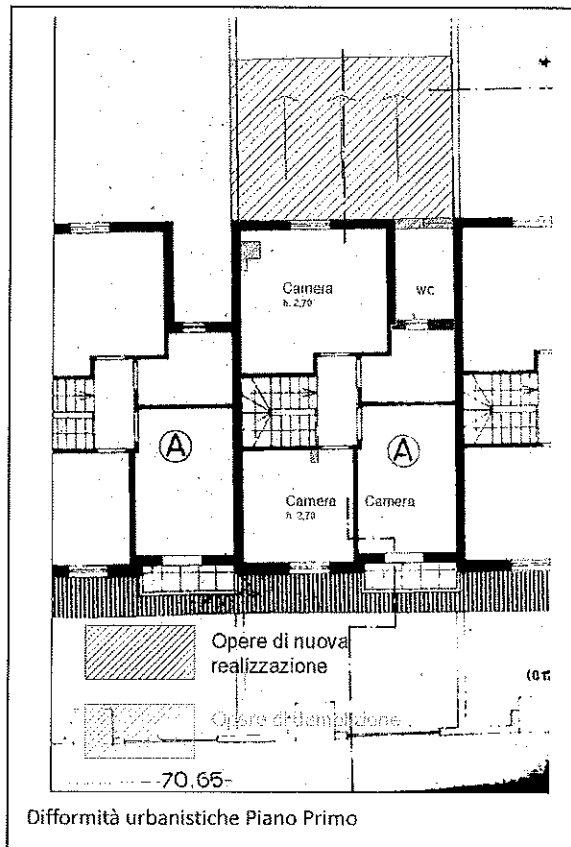
**Piano Terra:**

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Ampliamento sul versante nord-est della cucina (eliminando il cavedio) e realizzazione di porticato;
- 3) Lieve variazione interna delle altezze, quelle assentite sono pari a cm 275 quelle di rilievo sono pari a cm 270;



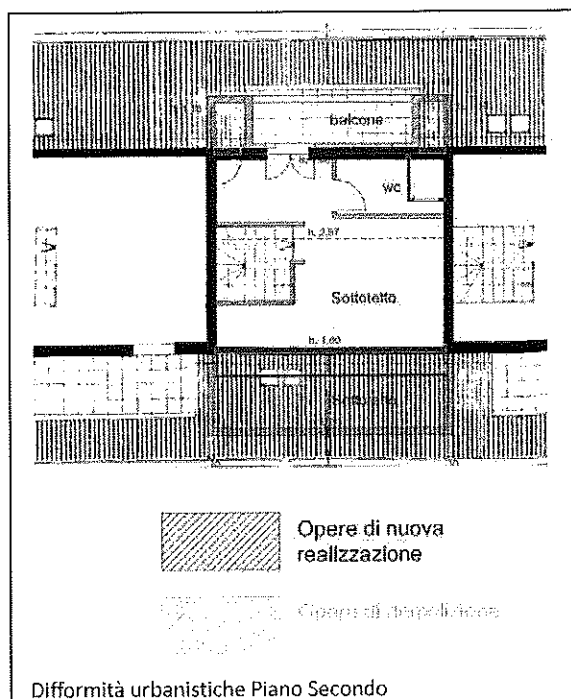
**Piano Primo:**

- 1) Ampliamento sul versante Nord-Est con chiusura del cavedio (ampliamento bagno);
- 2) Lieve variazione degli spazi interni;
- 3) Lieve variazione interna delle altezze, quelle assentite sono pari a cm 275 quelle di rilievo sono pari a cm 270



**Piano Secondo:**

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni, con cambio della destinazione uso, realizzando un vano bagno; eliminazione della parete prevista sul versante frontale con ampliamento della superficie del piano.
- 2) Variazione dei prospetti con aperture di nuove finestre sulle facciate;
- 3) Variazione interna delle altezze quelle assentite sono pari a cm 270 la massima e cm 190 la minima; le altezze di rilievo sono paria cm 287 la massima e cm 198 la minima sul versante posteriore e rispettivamente 180 e cm 30 sul versante frontale



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

- Per gli ampliamenti di sagoma al piano Terra e Primo, e per i cambi della destinazione uso (bagni a piano Seminterrato e secondo) si valutano i costi di ripristino dello stato dei luoghi per un importo complessivo di c.ca € 18.000,00 per i ripristini di sagoma e 4.000,00 per la rimozione delle finiture abitative ed impianti dei bagni) per un totale di € 22.000,00;
- Per quanto alle variazioni della distribuzione interna, lievi variazioni delle altezze, variazione dei prospetti con apertura e/o chiusura di nuove aperture, e realizzazione della tettoia esterna si calcolano i costi di regolarizzazione urbanistica e strutturale (tettoia) prevista presentazione di idoneo titolo edilizio, costi stimati in complessivi € 18.000,00

Gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 40.000,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 39 par. 9.2.4)



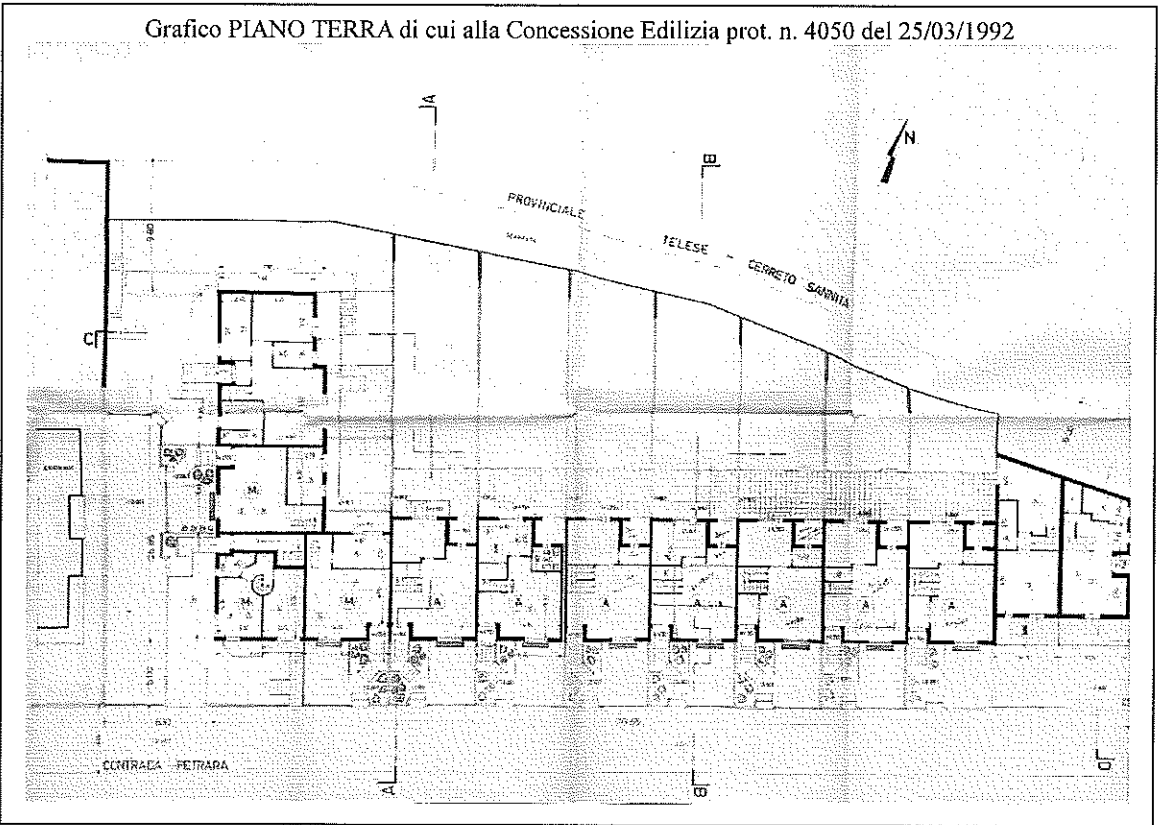
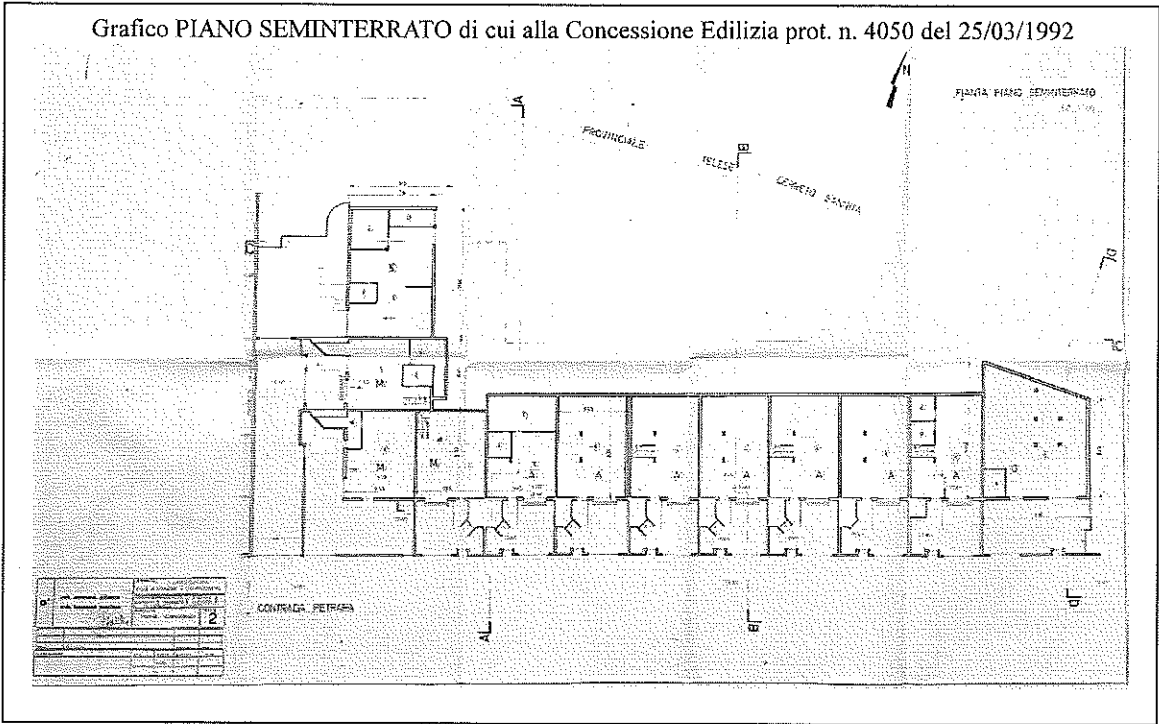




Grafico PIANO PRIMO di cui alla Concessione Edilizia prot. n. 4050 del 25/03/1992

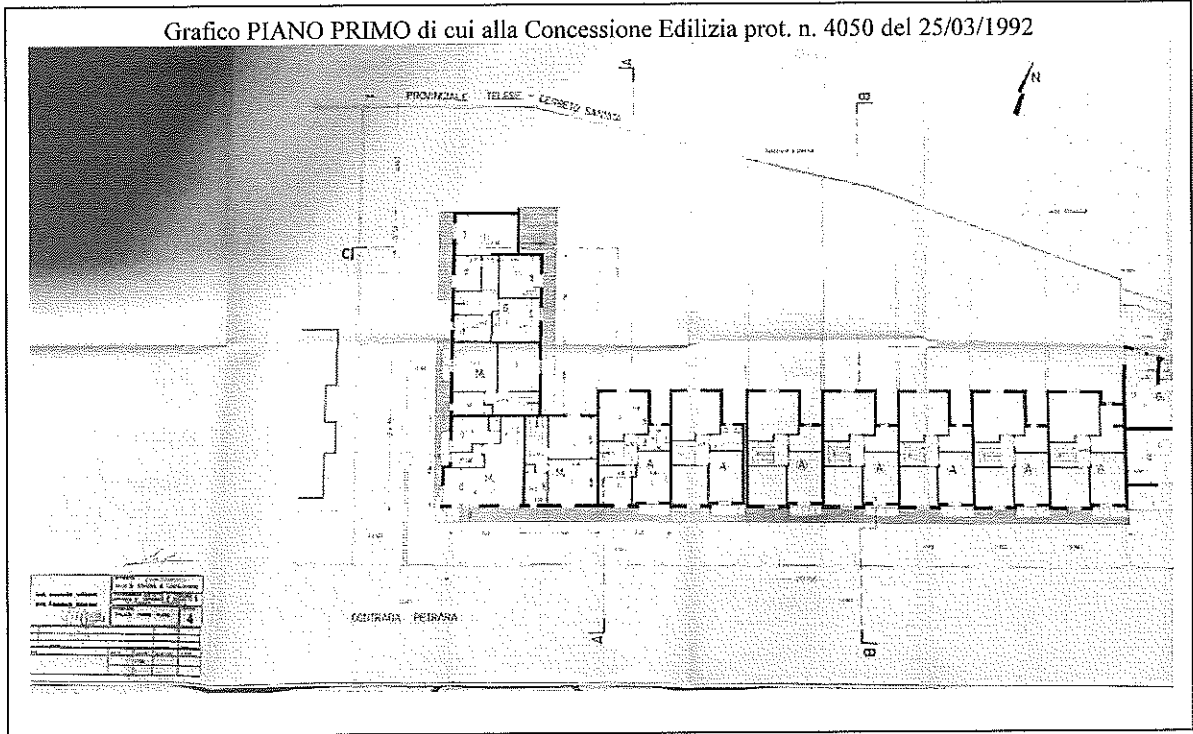
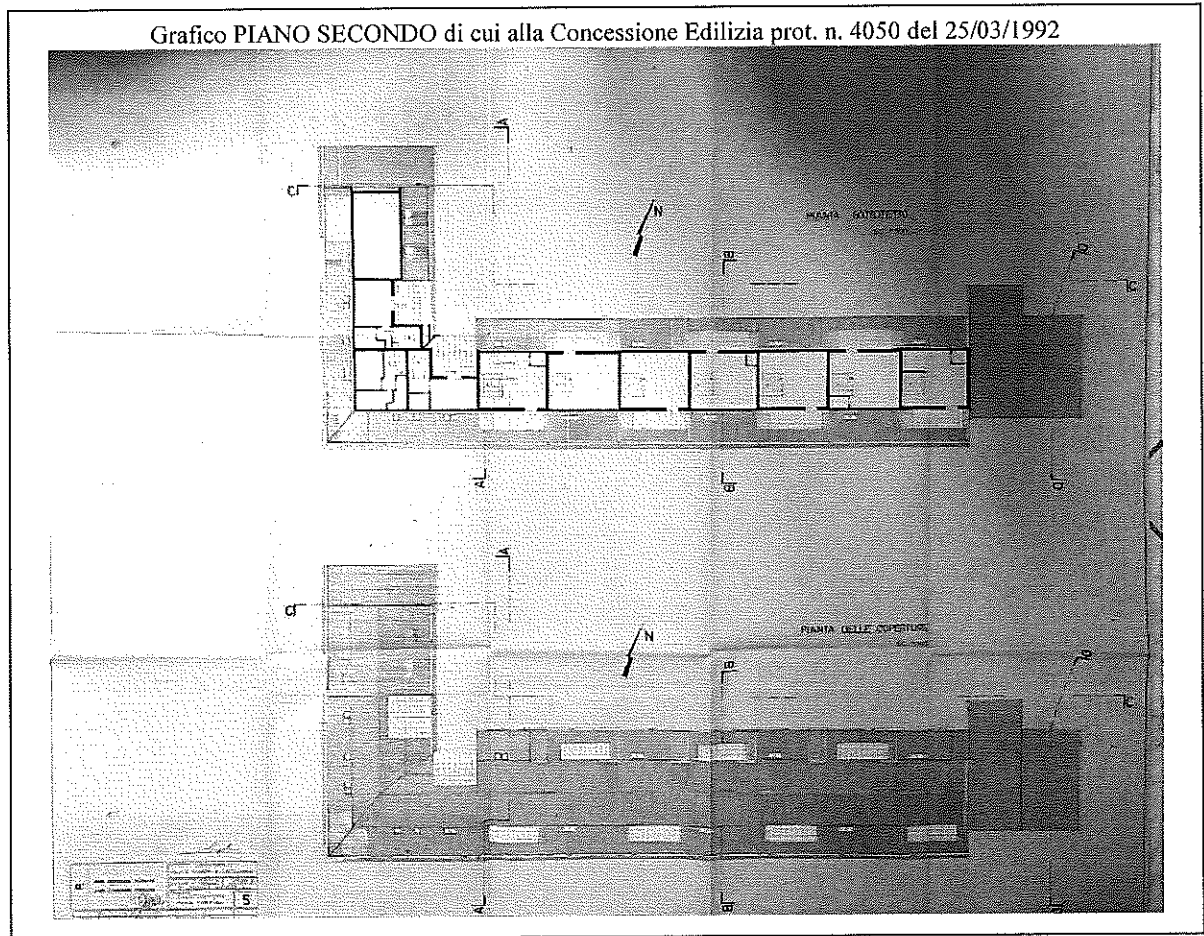
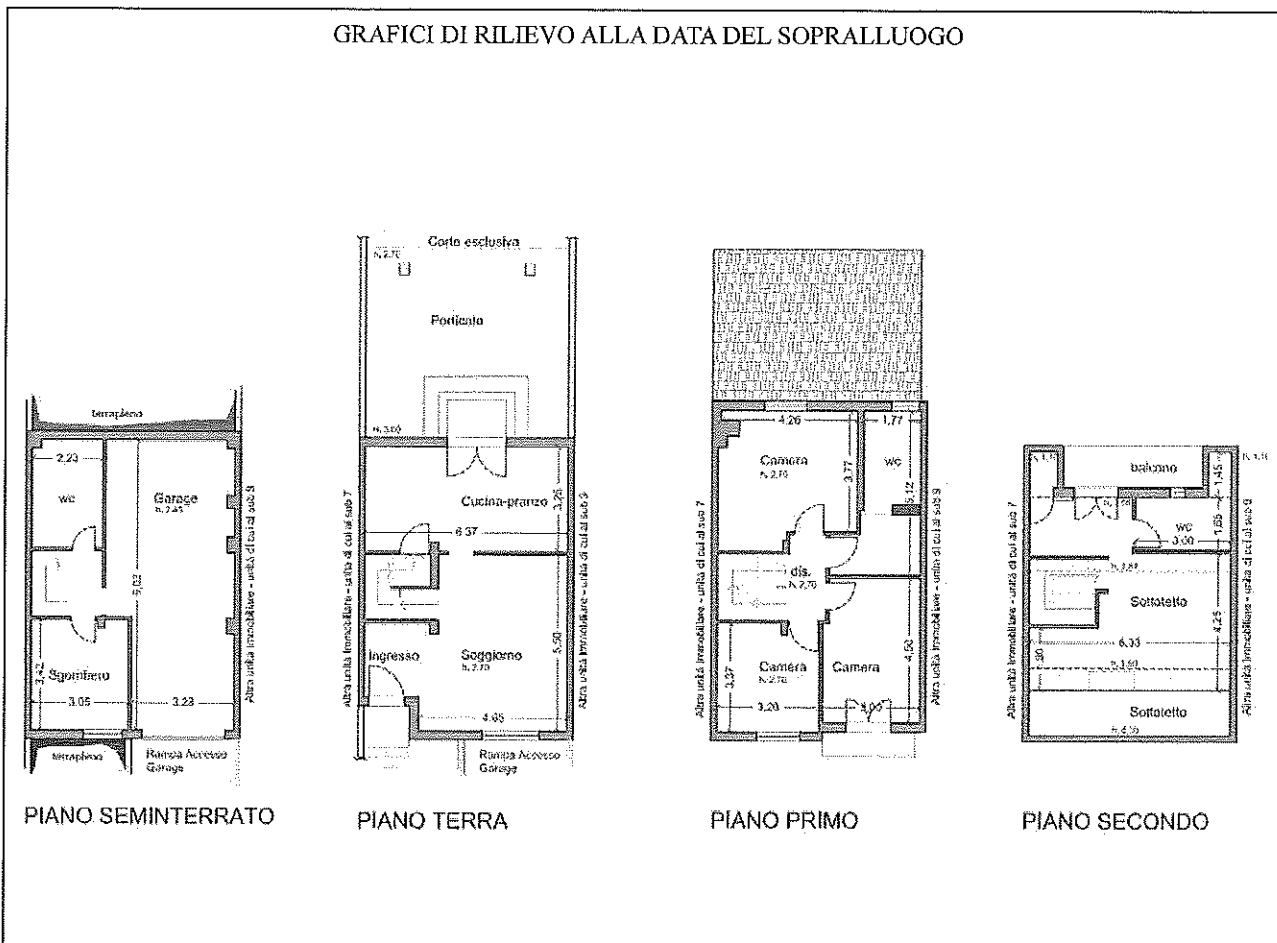


Grafico PIANO SECONDO di cui alla Concessione Edilizia prot. n. 4050 del 25/03/1992



GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO



**8.0 DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:**

Fabbricato fg 12 Mappale 450 sub 8

**8.1 Descrizione:**

Il perimetro di stima è indentificato in un'abitazione del tipo in linea, dislocata tra piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo (sottotetto), catastalmente censita in categoria A/4, di complessivi 6,5 vani catastali, sita nel comune di Castelvenere (BN) alla via Tre Senete; All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di via Tre Senete al civico 27;



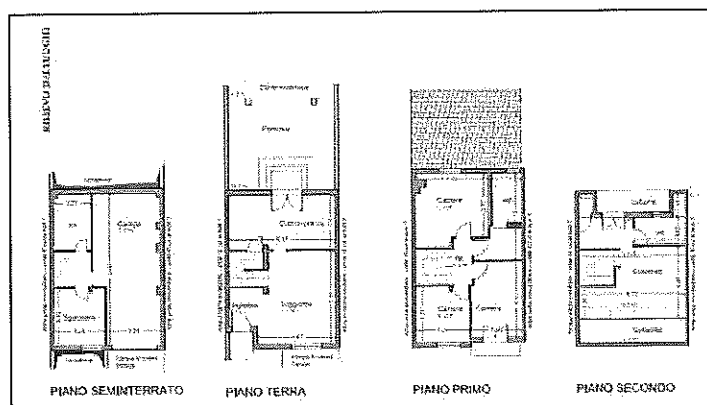
Ingresso da via Tre Senete

Il fabbricato si sviluppa tra un piano seminterrato, terra, primo e secondo

(sottotetto); I vari livelli sono collegati a mezzo di scala in c.a. interna tra piano terra e secondo nel mentre la rampa di collegamento tra piano seminterrato e terra è realizzata in metallo con pedate in legno.

Al piano seminterrato sono ubicati: garage, disimpegno, vano scala, bagno e locale sgombero/cantinola;

Il piano terra è composto da: ingresso-soggiorno, vano scala di accesso al piano primo, cucina-pranzo da cui si accede



alla scala di che conduce al piano seminterrato, porticato esterno (sul versante posteriore) e corte su due lati .

Al piano primo, sono presenti tre camere, bagno, e balcone (con affaccio su via Tre Senete).

Al piano Sottotetto (secondo), sono ubicati un ampio vano sgombero, bagno, due piccoli sottotetti e balcone con affaccio sul versante posteriore.

L'intero edificio è realizzato con struttura in c.a. in opera, i solai di interpiano sono in



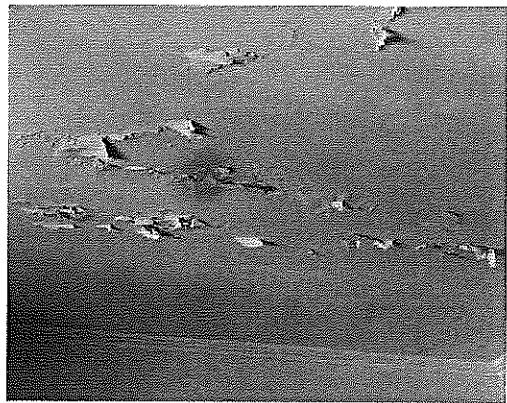
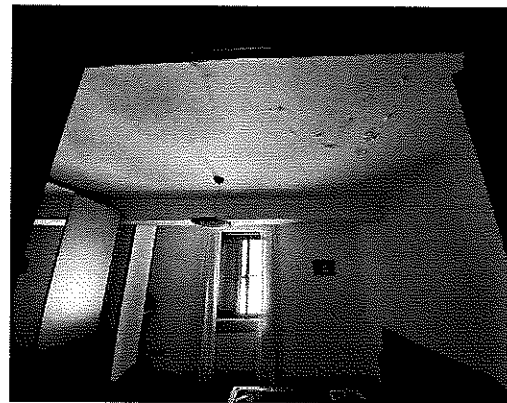
laterocemento; La copertura, realizzata con struttura in laterocemento a doppia falda inclinata con manto in tegole. Le chiusure sono realizzate in laterizio, esternamente rifinito con intonaco e sovrastante tinteggiatura. Le partizioni interne sono realizzate in laterizio forato; Gli intonaci sono di tipo civile con sovrastante tinteggiatura a colori tenui. La pavimentazione interna è realizzata in parte in gres ed in parte in parquet (zona notte), i rivestimenti sono in ceramica. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in legno con persiane in alluminio. Gli impianti presenti (idrico, elettrico, riscaldamento), sono funzionanti, in normale stato manutentivo ma, non ne sono state fornite le certificazioni di conformità.

Il lotto risulta delimitato su tutti i lati da muretto di recinzione in cls. Sul lato frontale superiormente al muretto è postata ringhiera in ferro.

Si rilevano vari punti di infiltrazioni sia al piano primo che al piano sottotetto, dovute per lo più a carenza di ordinaria manutenzione. Sono inoltre presenti in particolare al piano seminterrato ed al piano sottotetto fenomeni di risalita di umidità con efflorescenze di sali bianchi, esfoliazioni di pitture e scrostamento degli intonaci. Si valutano i necessari costi di manutenzione della copertura e di ripristino delle pareti in complessivi € 5.000,00

L'altezza netta interna dei vari livelli è pari a:

- Piano seminterrato, cm 245 nei vani al piano seminterrato;
- Piano terra l'altezza netta interna è pari a cm 270;
- Piano primo l'altezza netta interna è pari a cm 270;
- Al piano secondo (sottotetto) l'altezza netta interna è pari a: cm 287 la massima nel mentre la minima è pari a cm 30 nella parte di sottotetto che dà su via Tre Senete e cm 198 sul versante posteriore ( in corrispondenza della porta che accede al balcone) .



Infiltrazioni presenti e rilevate a momento del sopralluogo



## 8.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

### Componenti edilizie e costruttive:

#### Strutture verticali:



Strutture in elevazione: c.a. in opera – solai in laterocemento;

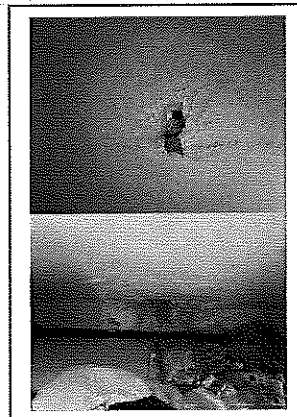
Copertura in laterocemento con manto di tegole. Compagnatura realizzata con termoblocchi dello spessore di cm. 30:

rifinitura con intonaco liscio di cemento e tinteggiatura con idropittura per esterni.

Condizioni: Normali

La copertura presenta in alcuni punti piccole infiltrazioni (Vedi foto a lato)

Sono inoltre presenti risalite di umidità in particolare al Piano Seminterrato ed al Piano sottotetto



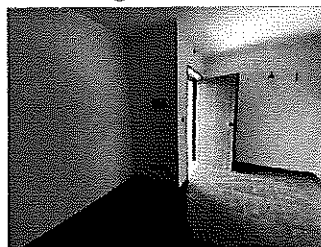
#### Terrazzi e balconi :



solai con soletta a sbalzo in c.a.; si presentano con pavimentazione in gres.

condizioni: Normale.

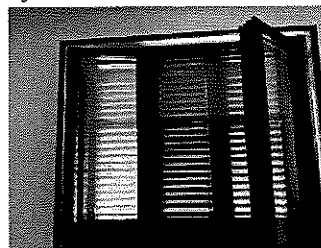
#### Porta di ingresso



Portoncino blindato (quello che dal balcone da accesso al salotto)

Condizioni: Buone

#### Infissi esterni:



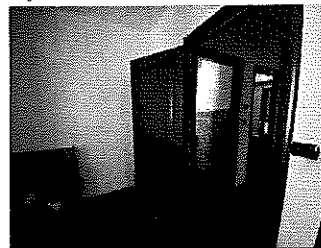
infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in legno;

condizioni: funzionanti ed in buono stato

Protezione: Con avvolgibili in Alluminio - colore testa di moro.

Condizioni: funzionanti ed in normale stato.

#### Infissi interni:



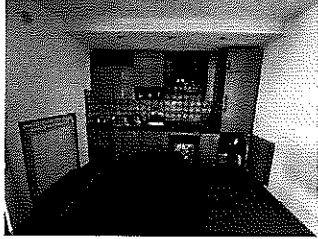
tipologia: ante a battente;

materiale: in legno massello.

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



**Rivestimento zona cottura**



mattonelle in gres maiolicato dimensioni cm.20\*20, posate a colla;

condizioni: Normali.

**Pavimento e rivestimento bagni:**



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

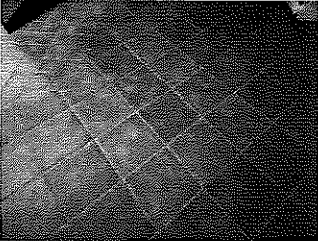
condizioni: Normali.



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

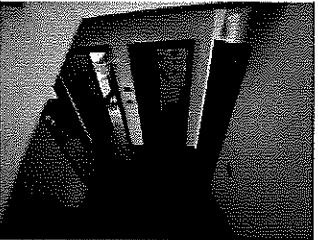
condizioni: Normali.

**Pavimentazione interna**



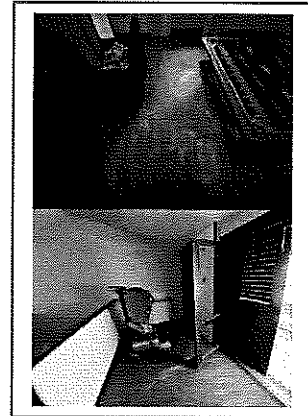
Al piano terra e seminterrato: pavimento in gres porcellanato formato cm. 30x30, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;

Al piano Primo e sottotetto: in parquet;

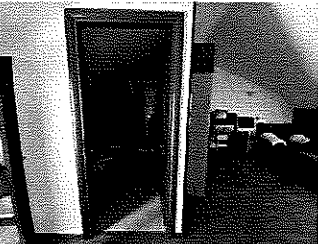


condizioni: Buone.

Il parquet al piano primo ed al piano sottotetto presenta nei punti in cui sono state rilevate infiltrazioni vari danni dovuti all'assorbimento di acqua ( foto a lato)



**Divisori non portanti:**



tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Buone



*Pavimentazione Esterna*



Rampe di ingresso frontali e Pavimentazione portico: pavimento in quadroni di cotto formato cm. 30x30, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;



Rampa di accesso al garage: Blocchi in cls posati su letto i sabbia;

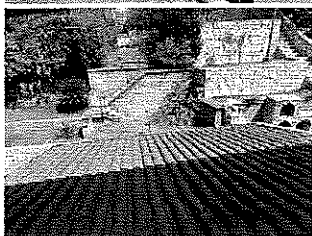


condizioni: Sufficienti.

*Recinzioni Esterne*



Muri perimetrali: in cls intonacati;  
Muretti giardino: in tufo a vista;



condizioni: Sufficienti.



<b>Impianti:</b>	
<p><i>Antenna:</i></p> 	<p>Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.</p> <p>Condizioni: funzionante</p>
<p><i>Citofonico:</i></p> 	<p>Impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento con apparecchio posizionato all'ingresso dell'appartamento ed ai piano seminterrato e primo, dotato di pulsante apri cancello.</p> <p>condizioni: funzionante.</p>
<p><i>Gas:</i></p>  	<p>Impianto di adduzione gas per uso domestico, prelevato da rete cittadina.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Elettrico:</i></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 funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Risulta installato sulla copertura Impianto fotovoltaico</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Allarme:</i></p>	<p>Assente</p>





**Idrico:**



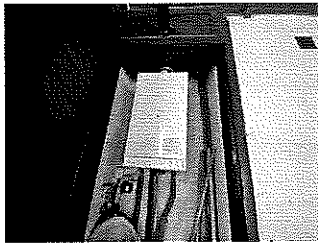
Impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.

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



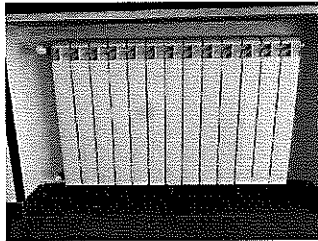
Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Termico/A.C.:**



Impianto termico con elementi radianti in alluminio non risulta fornita alcuna certificazione.

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



Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato manutentivo, presentando vizi e/o anomalie dovuti all'assenza di ordinaria manutenzione.**



**9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :**

Fabbricato fg 12 Mappale 450 sub 8

**9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:****IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO**

Mappale 450 sub 8 - Corpo A)					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Abitazione PT-	Sup. Lorda Pavimento	61,00	1,00	61,00
2	Balconi Piano Terra	Sup. Lorda Pavimento	6,00	0,30	1,80
3	Locali Servizio PT	Sup. Lorda Pavimento	5,00	0,50	2,50
4	Abitazione P1	Sup. Lorda Pavimento	61,00	1,00	61,00
5	Balconi Piano primo	Sup. Lorda Pavimento	3,00	0,30	0,90
6	Sottotetto	Sup. Lorda Pavimento	37,00	0,50	18,50
7	Balcone Piano Secondo	Sup. Lorda Pavimento	5,00	0,30	1,50
8	Piano seminterrato -garage	Sup. Lorda Pavimento	65,00	0,50	32,50
9	Corte fino a mq 122	Sup. Lorda Pavimento	122,00	0,10	12,20
10	Corte oltre mq 122	Sup. Lorda Pavimento	60,00	0,10	6,00
11					0,00
12					0,00
	superficie Rilevata		462,07		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>				<b>197,90</b>
Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138					



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 ordinarietà 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 Semiperiferica del Comune di Castelvenere che si incunea nel centro cittadino Teleso Terme.

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

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 2,0 Km. L'immobile da stimare è ubicato in zona Semiperiferica e completamente urbanizzata.

E' facilmente accessibile ed ha 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

The image shows two real estate listings from Immobiliare.it. The top listing is for a property in Castelvenere (Via Roma 6847) with a price of €239,000. It includes photos of the interior and exterior, and a map. The bottom listing is for a property in Castelvenere (Via Roma 6847) with a price of €238,000. It also includes photos and a map.



netto medio annuo."

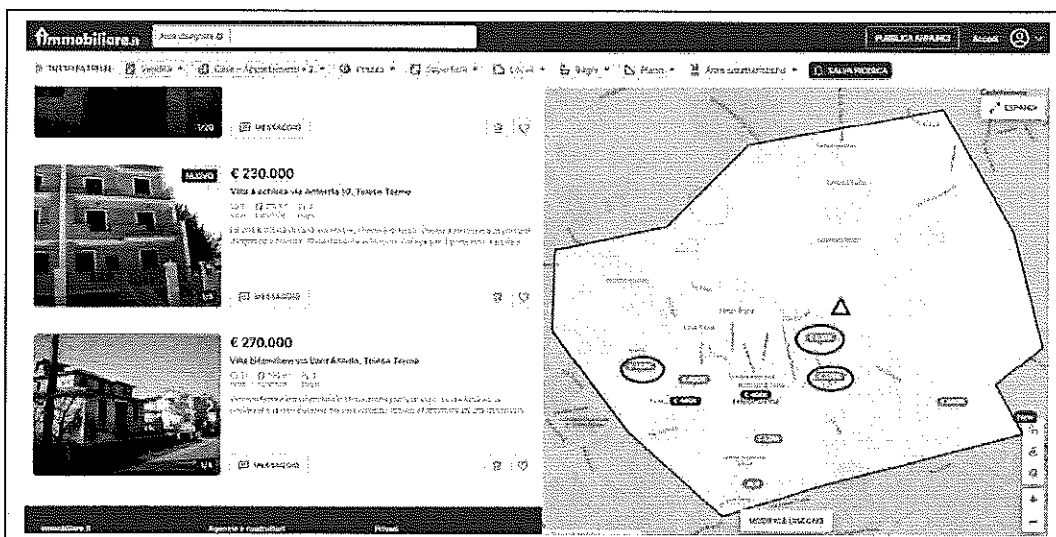
Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

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, poichè avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni. Inoltre nel procedere alla Ricerca degli immobili di confronto, data la particolare posizione del bene che si incunea Praticamente all'interno del centro cittadino di Telesse Terme è stato ritenuto opportuno prendere A riferimento immobili ubicati all'interno di tale comune.

Le indagini condotte, relative ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 1.095,0 €/mq (richiesta € 230.000 – immobile di mq 210 link: <https://www.immobiliare.it/annunci/99067546/?entryPoint=map>) fino ad un massimo di 1.301,0 €/mq (richiesta € 229.000 – immobile di mq 176,0 link: <https://www.immobiliare.it/annunci/107287981/?entryPoint=map>), con una richiesta media pari ad €/mq 1.198,0.



Le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2023, relative alla zona R1/ Extraurbana/ZONA RURALE - VIA FORESTA, VIA SAN TOMMASO; restituiscono per abitazioni DI TIPO ECONOMICO in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 550,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 700,0 €/mq (media €/mq 625,0) – Per abitazioni DI TIPO VILLE E VILLINI in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 950,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1.150,0 €/mq (media €/mq 1.050,0);



23/01/24, 10:23

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: CASTELVENERE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE - VIA FORESTA, VIA SANTOMMASO

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato consecutivo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	750	L	2,9	3,7	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	700	L	2,7	3,6	N
Ville e Villini	Normale	950	1150	L	3,7	5	N

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Legenda

geo

1000 m

Geopg, Map Data, © Hier, OpenStreetMap contributors

https://www1.agorainterale.gov.it/serve/geopd\_omf/steripa.php?id=2167&pr=BN&co=C26081&ncz=BN0001208&idstrad=8&no\_1semestre=20231&faiz/ncz=Extraurbana/ZONA RURALE - VIA FORESTA, ... 1/1



### 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 Castelvenere (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Castelvenere e Telesse Terme (BN).

In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 1.095,0 €/mq (richiesta € 230.000 – immobile di mq 210 link: <https://www.immobiliare.it/annunci/99067546/?entryPoint=map>) fino ad un massimo di 1.301,0 €/mq (richiesta € 229.000 – immobile di mq 176,0 link: <https://www.immobiliare.it/annunci/107287981/?entryPoint=map>), con una richiesta media pari ad €/mq 1.198,0.

Considerando lo stato di *finitura della porzione immobiliare, gli impianti, l'ubicazione, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto*, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 1.050,00.

### 9.2.3 Valutazione corpi: PRIMO LOTTO DI VENDITA

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Valore unitario €/mq	Valore intero	Valore diritto e quota €
A	Piena Proprietà di un' Abitazione del tipo in linea, dislocata tra piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo (sottotetto), di complessivi 4 vani ed accessori, con annessa corte esterna esclusiva, ubicata nel comune di Castelvenere (BN) alla via Tre Senete, 27, catastalmente censita al C.F. con la p.lla 450 sub 8 del foglio 12.	197,90	1.150,00	€ 227.585,00	€ 227.585,00

€ 227.585,00

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	<b>Lotto "1"</b>	Corpo "A"	197,90	1150,00	227585,00
2					0,00
<b>Totale Valore "LOTTO 1"</b>					<b>227585,00</b>



## 9.2.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Lotto 1					
N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per Difformità catastali €	Difformità urbanistiche € 40000 e infiltrazioni € 5000 €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	<b>Corpo A</b>	227.585,00	3000,00	45000,00	179585,00
2					
TOTALE DECURTAZIONI			3000,00	45000,00	
<b>Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</b>					<b>179585,00</b>

**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.):

- a)..... **RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE** € **43.000,00**
- b)..... **RIDUZIONE PREZZO PER** **Presenza Infiltrazioni e vizi Vari:** € **5.000,00**
- c)..... **RIDUZIONE PREZZO PER** **saldo quota rate condominiali scadute:** €

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:

.....**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** € **179.585,00**



**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA****LOTTO DI VENDITA = € 179.585,00****CORPO "A" - comune di Castelvenero Fabbricato fg 12 Mappale 450 sub 8;**

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	179585	[REDACTED]	1/2 Bene Personale	0,50	89792,50
				Proprietà 1/2 Bene Personale	0,50	89792,50
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						<b>179585,00</b>

**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 € 179.585,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 169.585,00**

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





#### 9.4 CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

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

C.F.

**1) Comune censuario di CASTELVENERE (BN):**

**Foglio 12 Mappale 450 SUB 8 cat. A/4, classe 6, Consistenza 6,5 Vani, rendita € 352,48;**

Le p.lle sopra elencata risultano in ditta a :

- 1) **.....**  
Proprietà 1/2 Bene Personale;  
  
Proprietà 1/2 Bene Personale;

**- Conformità catastale:**

**Per il fabbricato di cui al Mappale 450 SUB 8 Non si dichiara la conformità Catastale:**

Si rilevano variazioni relative a: *Diversa distribuzione spazi interni, parziale cambio della destinazione uso (bagni al piano seminterrato e sottotetto) ed ampliamento di sagoma con chiusura dell'incavo nel versante nord-est e realizzazione di porticato sul versante nord*

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

Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.2 "Conformità Catastale" di pagina 20.

**- Conformità urbanistica:**

**Per il fabbricato di cui al Mappale 450 SUB 8 Non si dichiara la conformità Urbanistica:**

si rilevano difformità consistenti in: *""Diversa distribuzione spazi interni, parziale cambio della destinazione uso (bagni al piano seminterrato e sottotetto) ed ampliamento di sagoma con chiusura dell'incavo nel versante nord-est (sia al piano terra che primo) e realizzazione di porticato sul versante nord, variazione dei prospetti nonché della sagoma e superficie dei balconi e lievi variazioni dimensionali in particolare nelle altezze interne"*.

*Si Precisa inoltre che per l'intero complesso e pertanto anche l'immobile oggetto di esecuzione non risulta rilasciata l'agibilità pur rilevando l'istanza (vedi copia in allegato).*

Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 21 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e strutturale OVE POSSIBILE, ove non ricorrono le condizioni di sanabilità si valutano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (porzioni abitative realizzate al piano Seminterrato ed al Sottotetto).



- **IMPIANTI:** l'immobile risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia - apparentemente in sufficiente stato manutentivo;  
Gli impianti risultano funzionanti ma per gli stessi non sono stati prodotti i certificati di conformità

- **APE:** L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e, non risultava dotato di attestato energetico. Rilevato che gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi, visti inoltre gli abusi e le difformità sia catastali che urbanistiche, non è stato possibile redigere l'APE.

- **POSSESSO:** Gli immobili oggetto di esecuzione risultano nella disponibilità dell'esecuta

- **LOTTO DI VENDITA:** ai fini della vendita è stato formato un unico lotto di Vendita identificato con il "LOTTO 1":

- **DIVISIBILITA':**- La tipologia immobiliare, le geometrie e lo stato dei luoghi non consentono di valutare alcuna ipotesi di vendita frazionata dei beni".



## 10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

<p align="center"><b>LOTTO N° 1</b></p> <p align="center"><b>PREZZO BASE D'ASTA € 179.585,00</b></p> <p>Piena Proprietà di un'abitazione del tipo in linea, dislocata tra piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo (sottotetto), di complessivi 4 vani ed accessori, con annessa corte esterna esclusiva, ubicata nel comune di Castelvenere (BN) alla via Tre Senete, 27, catastalmente censita al C.F. con la p.lla 450 sub 8 del foglio 12</p>																													
UBICAZIONE:	Comune di Castelvenere (BN) via Tre Senete, 27.																												
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: foglio 12 p.lla 450 sub 8;																												
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Lotto</th> <th rowspan="2">Valore lotto al netto delle decurtazioni €</th> <th rowspan="2">Inscrizione</th> <th rowspan="2">Titolarità</th> <th rowspan="2">Quote Proprietà</th> <th rowspan="2">Valore quote €</th> </tr> <tr> <th>N. ordine</th> <th>Corpo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Corpo A</td> <td>179585</td> <td>CASLENVA (CE) II 01/10/1971</td> <td>Proprietà 1/2 Bene Personale</td> <td>0,50</td> <td>89792,50</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Proprietà 1/2 Bene Personale</td> <td>0,50</td> <td>89792,50</td> </tr> </tbody> </table>						Lotto		Valore lotto al netto delle decurtazioni €	Inscrizione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €	N. ordine	Corpo	1	Corpo A	179585	CASLENVA (CE) II 01/10/1971	Proprietà 1/2 Bene Personale	0,50	89792,50					Proprietà 1/2 Bene Personale	0,50	89792,50
Lotto		Valore lotto al netto delle decurtazioni €	Inscrizione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €																							
N. ordine	Corpo																												
1	Corpo A	179585	CASLENVA (CE) II 01/10/1971	Proprietà 1/2 Bene Personale	0,50	89792,50																							
				Proprietà 1/2 Bene Personale	0,50	89792,50																							
TIPOLOGIA BENI:	Piena proprietà di un'abitazione del tipo in linea, dislocata tra piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo (sottotetto), di complessivi 4 vani ed accessori, con annessa corte esterna esclusiva		SUPERFICIE COMMERCIALE		Mq 197,90																								
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima è indentificato in un'abitazione del tipo in linea, dislocata tra piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo (sottotetto), catastalmente censita in categoria A/4, di complessivi 6,5 vani catastali, sita nel comune di Castelvenere (BN) alla via Tre Senete; All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di via Tre Senete al civico 27;</p> <p>Il fabbricato si sviluppa tra un piano seminterrato, terra, primo e secondo (sottotetto); i vari livelli sono collegati a mezzo di scala in c.a. interna tra piano terra e secondo nel mentre la rampa di collegamento tra piano seminterrato e terra è realizzata in metallo con pedate in legno . Al piano seminterrato sono ubicati: garage, disimpegno-vano scala, bagno e locale Sgombero/cantinola; Il piano terra è composto da: ingresso-soggiorno, vano scala di accesso al piano primo, cucina-pranzo da cui si accede alla scala di che conduce al piano seminterrato, porticato esterno (sul versante posteriore) e corte su due lati . Al piano primo, sono presenti tre camere, bagno, e balcone (uno sul fronte ed uno sul versante posteriore). Al piano Sottotetto (secondo), sono ubicati un ampio vano sgombero, bagno, due piccoli sottotetti e balcone con affaccio sul versante posteriore. L'intero edificio è realizzato con struttura in c.a. in opera, i solai di interpiano sono in laterocemento; La copertura, realizzata con struttura in laterocemento a doppia falda inclinata con manto in tegole. Le chiusure sono realizzate in laterizio, esternamente rifinito con intonaco e sovrastante finteggiatura. Il lotto risulta delimitato su tutti i lati da muretto di recinzione in cls. Sul lato frontale superiormente al muretto è postata ringhiera in ferro. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato manutentivo.</p>																												
Conformità Catastale:	<p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></b></p> <p>Diversa distribuzione spazi interni, parziale cambio della destinazione uso (bagni al piano seminterrato e sottotetto) ed ampliamento di sagoma con chiusura dell'incavo nel versante nord-est e realizzazione di porticato sul versante nord</p>																												



<b>Conformità urbanistica:</b>	<p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></b></p> <p>Dalle indagini condotte si rileva che l'intero edificio di cui l'unità è parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi , tutti rilasciati dal Comune di Castelvenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concessione Edilizia n. 82/87 del 06/04/1988</li> <li>- Concessione Edilizia prot. n. 4050 del 25/03/1992;</li> <li>- Deposito Genio Civile di Benevento n. 19405 del 18/11//1988;</li> </ul> <p>Dal punto di vista urbanistico, Rispetto all'ultimo titolo assentito, (Concessione Edilizia prot. n. 4050 del 25/03/1992), si rilevano difformità consistenti in: "Diversa distribuzione spazi interni, parziale cambio della destinazione uso (bagni al piano seminterrato e sottotetto) ed ampliamento di sagoma con chiusura dell'incavo nel versante nord-est (sia al piano terra che primo) e realizzazione di porticato sul versante nord, variazione dei prospetti nonché della sagoma e superficie dei balconi e lievi variazioni dimensionali in particolare nelle altezze interne".</p> <p>Si Precisa inoltre che per l'intero complesso e pertanto anche l'immobile oggetto di esecuzione non risulta rilasciata l'agibilità pur rilevando l'istanza ( vedi copia in allegato).</p>
<b>Confini del lotto:</b>	<p><b>nord:</b> Via San Tommaso;</p> <p><b>sud:</b> Mappale 450 sub 9;</p> <p><b>est:</b> Via Tre Senele;</p> <p><b>ovest:</b> Mappale 450 sub 7;</p>
<b>APE:</b>	<p>L'immobile non risultava dotato di attestato energetico. Rilevato che gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi, visti inoltre gli abusi e le difformità sia catastali che urbanistiche, non è stato possibile redigere l'APE</p>
<b>Possesso:</b>	<p>La porzione immobiliare oggetto di esecuzione alla data dell'accesso risultavano occupati e nella disponibilità degli esecutati.</p>
<b>Accesso alla proprietà :</b>	<p>All'immobile, si accede direttamente dalla strada pubblica via Tre Sente al civico 27.</p>
<b>Divisibilità :</b>	<p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile.</p>
<b>Note :</b>	<p>Si rilevano sia al piano sottotetto che al primo piano, vari punti di infiltrazione oltre fenomeni di condensa di risalita sia al piano seminterrato che al piano sottotetto. Si valutano i necessari costi per il ripristino dei luoghi in complessivi € 5.000,00</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 25/07/2023 e 14/12/2023

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 08/01/2024

### 3) Indipendenza e conflitti di interesse

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

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

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

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

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

Data generazione:

14/01/2024

L'Esperto alla stima

**Ing. Carmine G. Iadevaia**

