

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]  
Avv. Irene Deolina Brolo  
C.F. BRLRDS65P64F205U.

contro: [REDACTED] nata [REDACTED] (BN)  
[REDACTED] - C.F. [REDACTED]

N° Gen. **Rep. 98/2021**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
**26/04/2023**

Giudice delle  
esecuzioni: **Dott.ssa Valeria Protano**

**LOTTO UNICO**

**Piena Proprietà della porzione immobiliare con destinazione residenziale  
posta al piano secondo con annesso garage al piano terra, il tutto ubicato  
nel comune di Torrecuso (BN) alla SP 108, snc, interno 8, in catasto al foglio  
17 mappale 750 sub. 18.**

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



**Beni in Torrecuso (Benevento)**  
Strada Provinciale 108, snc

**LOTTO 1:** Il perimetro oggetto della presente stima è identificato in una porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano secondo con annesso garage al piano terra, il tutto ubicato nel comune di Torrecuso (BN) alla SP 108, snc.

Costituito dal seguente CORPO DI FABBRICA :

C.F.

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

Foglio 17

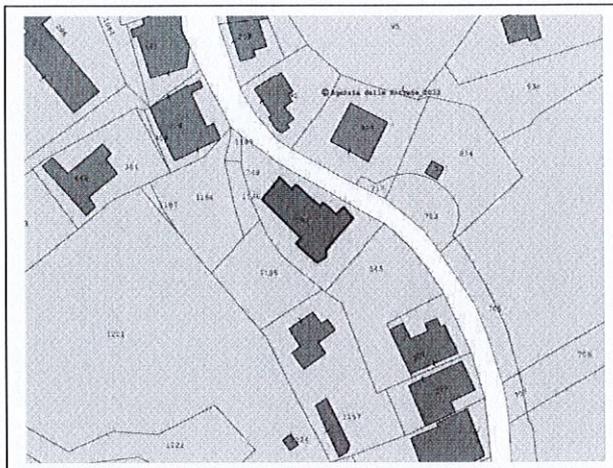
Mappale 750 - sub. 18

cat. A/2

Classe 5

Consistenza 6,5 Vani

Rendita € 469,98



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

**41°11'11.46"N 14°40'49.77"E**



## Lotto: N.1

secondo la seguente descrizione:

**Piena Proprietà della porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano secondo con annesso garage al piano terra, il tutto ubicato nel comune di Torrecuso (BN) alla SP 108, snc, interno 8, in catasto al foglio 17 mappale 750 sub. 18.**

La porzione immobiliare oggetto di indagine, con destinazione residenziale, dislocata tra piano secondo (abitazione) e piano terra (garage) è parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale edificato negli anni '90 che si eleva su quattro livelli fuori terra.

All'immobile si accede dalla strada Provinciale 180, snc, attraverso il mappale 749 e dalle parti condominiali (androne e vano scala).

L'intero fabbricato che ospita l'unità di stima è realizzato con struttura portante in c.a., con solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole. Le chiusure sono realizzate in laterizio, rifinite con intonaco civile liscio e sovrastante tinteggiatura;

L'appartamento oggetto di indagine è ubicato al piano secondo con ingresso posto sulla sinistra per chi salendo le scala raggiunge il pianerottolo.

L'unità è composta da: Ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi.

Completa la proprietà un garage posto al piano terra, con accesso dalla p.lla 749, ed è posto sul retro del fabbricato.

L'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare è parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n°14 del 01/03/1990 prot. n. 947;



Particolare facciata del fabbricato all'interno della corte comune



-Concessione Edilizia in Variante n. 08 del 11/01/1993 prot. n. 5686;

L'unità di cui al **mappale 750 del foglio 17 sub 18** risulta catastalmente in ditta a:

- **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]**

Confini:

**nord:** Proiezione su corte condominiale (p.lla 749);

**sud:** Vano Scala Condominiale e proiezione su corte condominiale (p.lla 749);

**est:** Vano Scala Condominiale ed altra u.i.u.;

**ovesf:** Proiezione su corte condominiale (p.lla 749);

## **2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :**

**Corpo A) Fabbricato fg 17 Mappale 750 sub 18**

### **2.1 Caratteristiche zona:**

**Area urbanistica:** Zona centrale, completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificio composto per lo più da edifici condominiali di piccole e medie dimensioni ed abitazioni indipendenti a prevalente destinazione residenziale. L'area si presenta completamente urbanizzata con discreta dotazione di parcheggi liberi. Il traffico risulta normale.

**Importanti centri limitrofi:** Benevento a Km. 19,0 – Caserta a Km. 47,0.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Attrazioni paesaggistiche/Attrazioni storiche:** Eremo di San Michele Arcangelo, Parco Regionale Taburno-Camposauro.

**Principali collegamenti pubblici:** la fermata Autobus è posta nelle immediate vicinanze del fabbricato; La stazione ferroviaria dista c.ca 5,1 km

**Servizi offerti dalla zona:** I servizi di commercio al consumo, istituti scolastici primari di primo grado e secondarie di primo grado, uffici pubblici ed ufficio postale sono disponibili nelle immediate vicinanze.



**3.0 – STATO DI POSSESSO:**

Corpo A) Fabbricato fg 17 Mappale 750 sub 18

**3.1 Stato di Possesso:**

L'immobile di cui al fg 17 Mappale 750 sub 18 risultava occupato dagli esecutati e dal proprio nucleo familiare.

Tutti i beni oggetto di esecuzione sono nella disponibilità degli esecutati.



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

Corpo A) Fabbricato fg 17 Mappale 750 sub 18

#### **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**

##### **Altri vincoli ed oneri giuridici**

**1.** TRASCRIZIONE del 30/07/1993 - Registro Particolare 6042 Registro Generale 6873

Pubblico ufficiale IANNELLA MARIO Repertorio 229285 del 10/07/1993

ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Nota disponibile in formato immagine

**2.** TRASCRIZIONE del 08/09/1999 - Registro Particolare 7131 Registro Generale 8807

Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Repertorio 18830 del 25/08/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

**3.** TRASCRIZIONE del 16/01/2012 - Registro Particolare 400 Registro Generale 456

Pubblico ufficiale SABATELLI SANDRA Repertorio 21246/9398 del 13/01/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

**4.** ISCRIZIONE del 16/01/2012 - Registro Particolare 34 Registro Generale 457

Pubblico ufficiale SABATELLI SANDRA Repertorio 21247/9399 del 13/01/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

**5.** TRASCRIZIONE del 22/07/2021 - Registro Particolare 6266 Registro Generale 7874

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO EL TRIBUNALE Repertorio 2818 del 05/07/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**6.** TRASCRIZIONE del 30/11/2021 - Registro Particolare 10109 Registro Generale 12534

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO EL TRIBUNALE Repertorio 3964 del 27/10/2021



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



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

**Corpo A) Fabbricato fg 17 Mappale 750 sub 18**

**5.2 Spese di gestione**

**LOTTO 1: Fabbricato fg 17 Mappale 750 sub 18**

**Spese di gestione condominiale:** dalle indagini condotte nel corso del sopralluogo è stato appurato che i costi condominiali sono pari a c.ca €30,0 mensili

**Spese medie annue:**

- IMU: € 750,09 (Aliquota pari al 9,5 per mille per la casa).
- TARI: € 250,0 c.ca

**Spese scadute:** Non accertabili

Totale Spese medie annue : € 1.000,09 c.ca

**5.2 Attestazione Prestazione Energetica**

**LOTTO 1: Fabbricato fg 17 Mappale 750 sub 18**

- foglio 17 mappale 750 sub 18 non risultava dotato di attestato energetico; non è stata fornita la copia del libretto della caldaia e né tantomeno l'ultima prova fumi per cui non è stato possibile redigere l'APE.



**6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA:****Corpo A) Fabbricato fg 17 Mappale 750 sub 18****6.1****Identificativo LOTTO 1:**

CORPO "A"- Fabbricato in Benevento fg 17 Mappale 750 sub 18

**1) Situazione degli intestati dal 21/01/1993 – Data di COSTITUZIONE**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare comproprietario per 500 / 1000 fino al 25/08/1999
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare comproprietario per 500 / 1000 fino al 25/08/1999
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 21/01/1993 in atti dal 23/01/1993 (n. 356.2/1993)	

**2) Situazione degli intestati dal 25/08/1999 - Provenienza per atto di Compravendita per notaio Claudio Cusani Rep. n. 18830 del 25/08/1999**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 13/01/2012
DATI DERIVANTI DA		Atto del 25/08/1999 Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Sede SOLOPACA (BN) Repertorio n. 18830 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7131.1/1999 in atti dal 13/09/1999	

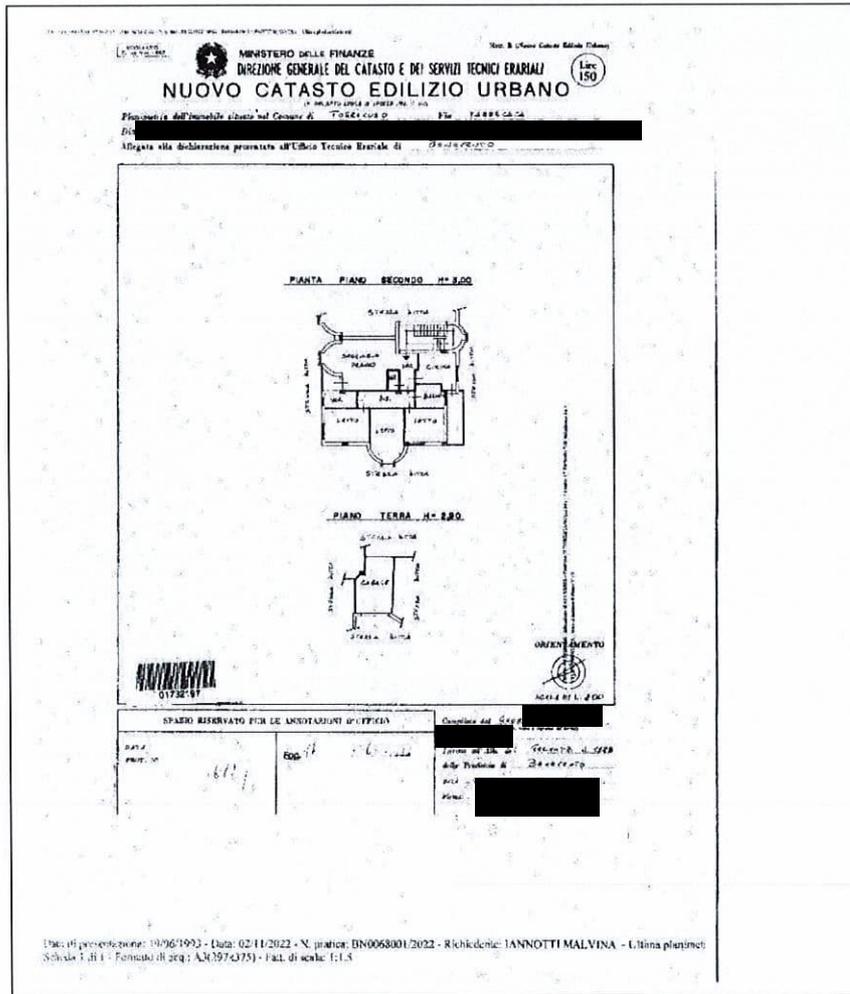
**3) Situazione degli intestati dal 13/01/2012 - Provenienza per atto di Compravendita per notaio Sabatelli Sandra Rep. n. 21246 del 13/01/2012**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1



**6.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI CESPITI**

L'immobile risulta nella sua sagoma correttamente inserito in mappa ed identificato al mappale 750 del foglio 17. Risulta inoltre regolarmente acquisita (in data 19/06/1993) e presente in banca dati dell'AE la planimetria catastale; a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata da **IANNOTTI MALVINA** in data 02/11/2022 con richiesta N. BN0068001/2022.



**7.0- ANALISI DELLA CONFORMITA' - Catastale ed Urbanistica****Corpo A) Fabbricato fg 17 Mappale 750 sub 18****7.1 Conformità catastale:****Corpo A) Fabbricato fg 17 Mappale 750 sub 18 : si dichiara la NON CONFORMITA' CATASTALE DELLO STATO DEI LUOGHI**

Dal punto di vista catastale, si rilevano variazioni consistenti in:

Le variazioni rilevate sono di seguito indicate:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) L'altezza netta interna rilevata nell'abitazione è pari cm 290 e non cm 300 come riportato sulla scheda catastale;

Per le variazioni di cui sopra, non limitati la commerciabilità del cespite, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.3", si valutano i costi di aggiornamento dello stato dei luoghi con redazione di pratica DOCFA (€1.000,00).



Il totale dei costi di regolarizzazione catastale è stimato in complessivi € 1.000,00





Il fabbricato oggetto di indagine ricade all'interno della perimetrazione della zona C del PRG Vigente presso il Comune di Torrecuso . Per gli indici e le norme si rinvia a pag. 56 delle NTA ( vedi allegato).  
L'area è inoltre ricompresa all'interno della perimetrazione del PTP in zona RUA

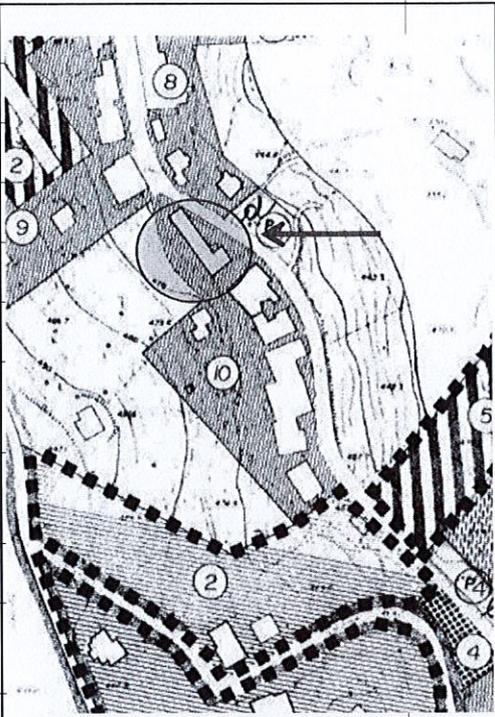
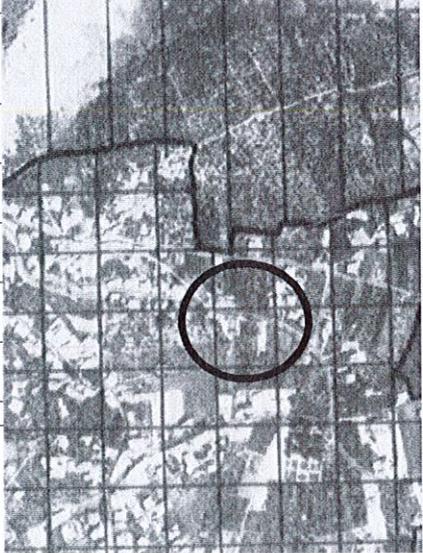
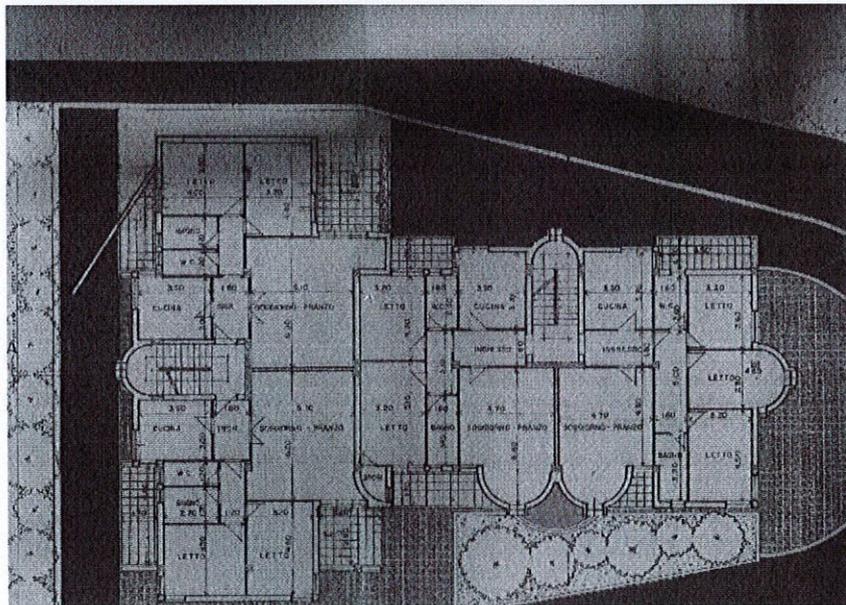
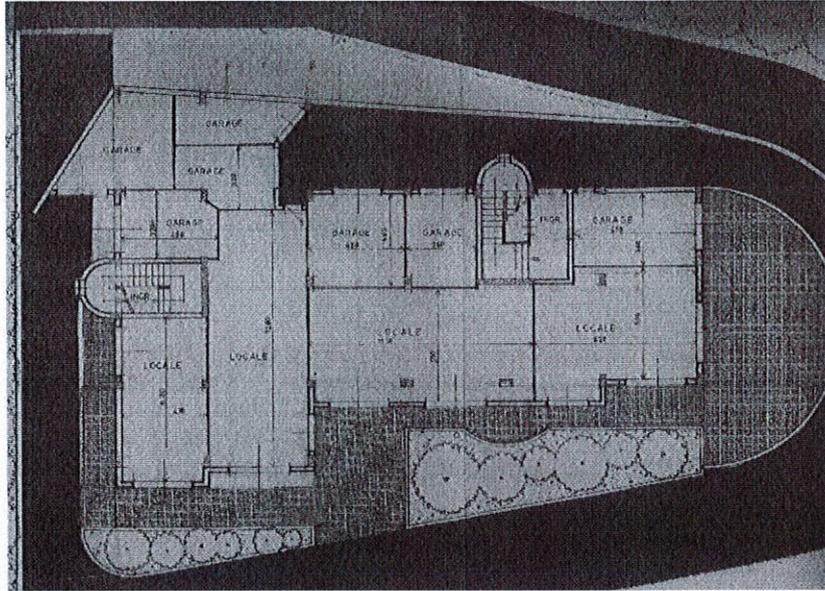
Strumento urbanistico vigente:	PRG	 <p>Stralcio del PRG Vigente – Zona “C”</p>
Piano Regolatore Generale:	-	
Immobile soggetto a convenzione:	NO	
Se si, di che tipo?	/	
Estremi delle convenzioni:	/	
Obblighi derivanti:	/	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Se si, di che tipo?		
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Se si, quali?	/	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/	
Rapporto di copertura:	/	
Altezza massima ammessa:	/	
Volume massimo ammesso:	/	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Se si, quanto:	/	
		 <p>Stralcio del PTP Vigente – Zona “RUA”</p>





GRAFICO ALLEGATO ALLA C.E: n. 08 / 1993





## **8.0 Descrizione :**

**Corpo A) Fabbricato fg 17 Mappale 750 sub 18**

La porzione immobiliare oggetto di indagine, con destinazione residenziale, dislocata tra piano secondo (abitazione) e piano terra (garage) è parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale edificato negli anni '90 che si eleva su quattro livelli fuori terra.

All'immobile si accede dalla strada Provinciale 180, snc, attraverso il mappale 749 e dalle parti condominiali (androne e vano scala).

L'intero fabbricato che ospita l'unità di stima è realizzato con struttura portante in c.a., con solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole. Le chiusure sono realizzate in laterizio, rifinite con intonaco civile liscio e sovrastante tinteggiatura;

L'appartamento oggetto di indagine è ubicato al piano secondo, interno 8, con ingresso posto sulla sinistra per chi salendo le scala raggiunge il pianerottolo.

L'unità è composta da: Ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi.

Completa la proprietà un garage posto al piano terra, con accesso dalla p.lla 749, ed è posto sul retro del fabbricato.

L'altezza netta interna dell'appartamento e del garage è pari a cm 290;

L'intera unità è rifinita con:

- Pavimentazione in gres porcellanato l'unità abitativa ed in ceramica il garage;
- Rivestimenti in ceramica;
- infissi, interni sono in legno tamburato;
- Impianti, presenti : idrico, elettrico e di riscaldamento; realizzati sottotraccia, funzionanti e per quanto rilevato in normale stato di manutenzione;
- Intonaci, sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura lavabile;
- infissi esterni, sono in alluminio con tapparelle in PVC;

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



### 8.1.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



materiale: Struttura realizzata in c.a.in opera – Solai in laterocemento – Copertura a falde inclinate in ferro e laterizio -Chiusure in mattoni in laterizi - rifinitura con intonaco liscio di cemento e tinteggiatura con idropittura per esterni.

Condizioni: sufficienti

Porta di ingresso



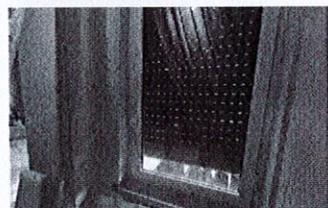
Portoncino blindato

Condizioni: sufficienti

Infissi esterni:



infissi in vetro - struttura in alluminio con avvolgibili elettrici in PVC;



condizioni: funzionanti ed in buono stato.

Infissi interni:



tipologia: bussole in PVC/vetro;

condizioni: Buone





**Divisori non portanti:**

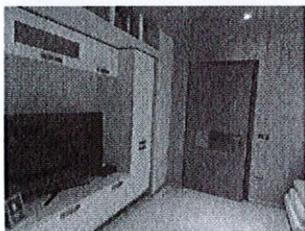


Partizioni realizzate in parte con mattoni forati da cm 10 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Buone

**Impianti:**

**Antenna:**



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Conformità e condizioni:

L'impianto si presenta funzionante in normali condizioni. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

**Citofonico:**

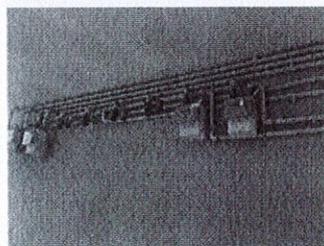


Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento.

Conformità e condizioni:

L'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

**Gas:**



Impianto di adduzione gas metano per uso domestico – Riscaldamento (Caldaia e cucina)

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.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Elettrico:**



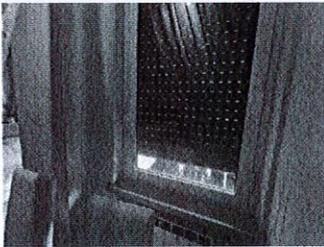
Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.

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.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.



<p><i>Allarme:</i></p>	<p><i>Impianto di allarme assente</i></p>
<p><i>Idrico:</i></p> 	<p><i>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.</i></p> <p><i>Conformità e condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento. L'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</i></p>
<p><i>Termico:</i></p>  	<p><i>Impianto termico con corpi scaldanti costituiti da radiatori in alimentato da Caldaia del quale non risulta fornita alcuna certificazione relativa a libretto di installazione e prova fumi</i></p> <p><i>Conformità e condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento. L'impianto si presenta in normali condizioni, la caldaia risulta installata di recente. Si ritiene in ogni caso necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</i></p>
<p><i>Climatizzazione:</i></p>	<p><i>Impianto di climatizzazione assente</i></p>



**9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :****Corpo A) Fabbricato fg 17 Mappale 750 sub 18****IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO  
LOTTO N. 1**

CORPO "A"- Porzione abitativa in Benevento fg 17 Mappale 750 sub 18

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE 17 part.lla 750 sub 18					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Abitazione - P2	Sup. Lorda Pavimento	114,40	1,00	114,40
2	Balconi - P2	Sup. Lorda Pavimento	9,80	0,30	2,94
3	Garage - PT	Sup. Lorda Pavimento	17,50	0,25	4,38
	superficie Rilevata		141,70		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>				<b>121,72</b>
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138  Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo. Il garage viene raggugliato al 25%, in quanto non comunicante direttamente con l'unità abitativa.</p>					



**9.1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**9.1.1 Criterio di stima e analisi del mercato relativi al : LOTTO N.1**

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

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

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività dallo 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 centrale della Città.

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

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

L'immobile da stimare è ubicato in zona centrale.

Esso è facilmente accessibile ed ha una buona ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobile, per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trova continua a mantenere quotazioni 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

The screenshot shows a real estate listing on the Idealista website. The main listing is for a property in Torrecuso (BN) at Via Pazzano, 9, priced at 50,000 €. It features 110 m² of commercial space and 100 m² of habitable area, with 3 units, 1 bathroom, and was built in 1950. Below this, there is a section for 'CasaDaPrivato' advertising vacation homes in various regions like Puglia and Friuli Venezia Giulia. At the bottom of the screenshot, there is an advertisement for 'Indagini di mercato' (Market Research) by Edicom Finance srl, mentioning a 40% discount on Creative Cloud.

seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI

prendendo come riferimento immobili aventi

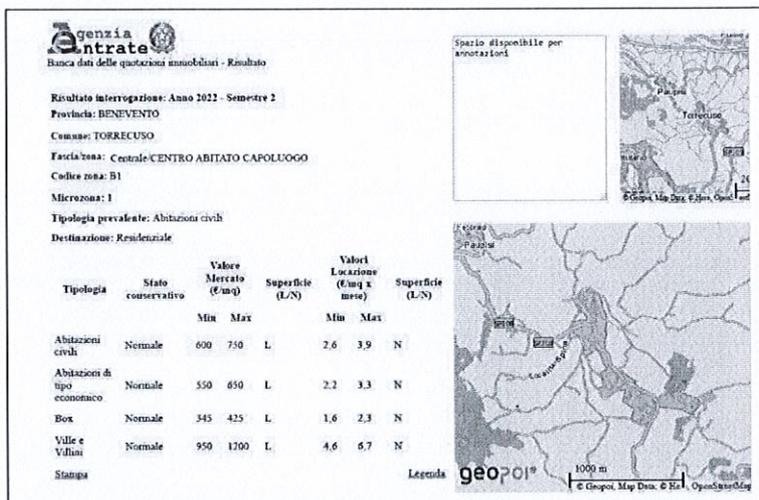


caratteristiche simili a quelli da stimare: fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

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

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 454,00 €/mq (richiesta € 50.000 – immobile di mq 110,0) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 857,00 €/mq (richiesta € 120.000 – immobile di mq 140,00), con una richiesta media pari ad €/mq 655,00.

Le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2022, relative alla zona B1/Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO; restituiscono per abitazioni civili in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 600,00 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 750,0 €/mq (media €/mq 675,0);



## 9.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,

Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di Torrecuso (Bn), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Torrecuso (Bn). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 454,00 €/mq (richiesta € 50.000 – immobile di mq 110,0) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 857,00 €/mq (richiesta € 120.000 – immobile di mq 140,00), con una richiesta media pari ad €/mq 655,00.

*Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto per cui i valori sopra indicati depurati della percentuale di trattativa in sede di definizione del prezzo saranno pari rispettivamente a € 408,0 e € 771,00 con una media pari a € 589,00, si ritiene pertanto congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 750,00.*



## Valutazione corpi: PRIMO LOTTO DI VENDITA

Corpo A) Fabbricato fg 17 Mappale 750 sub 18-					
Id	Immobile	Superficie Equivalente	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Porzione abitativa Fg. 17 plla 750 sub 18	121,72	141,70	750,00 €	91.290,00 €
VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' DEL "LOTTO 1"					91.290,00 €

## 9.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

**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.):

**RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE - "Corpo A" € 9.000,00**

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

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

**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "Corpo A" € 82.290,00**

**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 1" € 82.290,00**

**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA**

**VALORE LOTTO DI VENDITA = € 82.290,00**



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 € 82.290,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 72.290,00

Si chiarisce che: il bene oggetto di esecuzione è occupato dal nucleo familiare Dell'esecutato e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.

Corpo A) Fabbricato fg 17 Mappole 750 sub 18-					
Id	proprietà	Quota possesso	Superficie commerciale	ValoreQuota	Valore diritto e quota
A	[REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]	100,00%	121,72	82.290,00 €	<b>82.290,00 €</b>
<b>VALORE DELA PIENA PROPRIETA' DEL "LOTTO 1"</b>					<b>82.290,00 €</b>



## CONCLUSIONI LOTTO DI VENDITA

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

C.F.

**1) Comune censuario di Torrecuso (BN) Foglio 17 Mappale 750 sub 18, piano 2, cat. A/2, classe 5, Consistenza 6,5 Vani, rendita € 469,98;**

La p.lla sopra elencata risulta in ditta a:

- **[REDAZIONE]** Nata a **[REDAZIONE]** il **[REDAZIONE]** C.F. **[REDAZIONE]** proprietà per 1/1;

### **Conformità catastale:**

"Corpo A" (fg 17 Mappale 750 sub 18), si dichiara la **NON CONFORMITA' CATASTALE**: Si rilevano variazioni catastali consistenti in: Diversa distribuzione interna e variazione dell'altezza che risulta essere pari a cm 290 e non 300 come riportato sulla scheda catastale. Per le difformità sopra rilevate, non limitati la commerciabilità del cespite, si valuta la redazione di pratica DOCFA (€ 1.000,0).

### **Conformità Urbanistica:**

"Corpo A" (fg 17 Mappale 750 sub 18), si dichiara la **NON CONFORMITA' URBANISTICA**:  
Lieve ridimensionamento del vano finestra della camera posta sul versante Est e di quella della cucina; Diversa distribuzione degli spazi interni. Si rilevano infine, lievi variazioni dimensionali, in particolare, l'altezza netta interna prevista da progetto era cm 300 quella rilevata risulta essere pari a cm 290. Le variazioni urbanistiche sopra rilevate, non limitanti la commerciabilità del cespite, possono essere sanate secondo quanto di seguito indicato:

per la diversa distribuzione interna a mezzo di pratica SCIA in sanatoria i cui costi si stimano in complessivi € 3.000,00 ; per le variazioni sulle facciate con intervento di ripristino dell'originario stato assentito i cui costi si stimano in complessivi € 5.000,00

I costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica sono stimati in complessivi € 8.000,00 ( tra oneri, sanzioni, oblazioni diritti, bolli e competenze tecniche).

-**IMPIANTI**: l'immobile risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia - apparentemente in normale stato manutentivo; risulta inoltre presente impianto di a/c con elementi de tipo a split. Non sono stati prodotti i certificati di conformità;

- **APE**: La porzione identificata, risulta priva di certificato Energetico. L'immobile risulta dotato di Impianto di riscaldamento regolarmente funzionante ma, non è stata fornita la necessaria documentazione (libretto impianto ed ultima prova fumi) pertanto il sottoscritto non ha potuto procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetico;



## 10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

<b>LOTTO N° 1</b>			
<b>PREZZO BASE D'ASTA € 82.290,00</b>			
<b>Piena Proprietà della porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano secondo con annesso garage al piano terra, il tutto ubicato nel comune di Torrecuso (BN) alla SP 108, snc, interno 8, in catasto al foglio 17 mappale 750 sub. 18.</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Torrecuso (BN) SP 108, snc		
<b>Identificazione Catastale</b>	Catasto fabbricati: (Corpo "A") 1) Comune censuario di Torrecuso (BN) Foglio 17 Mappale 750 sub 18, piano 2, cat. A/2, classe 5, Consistenza 6,5 Vani, rendita € 469,98;		
<b>Diritto Reale</b>	Intestazione	Quota di possesso	Valore quota €
<b>Titolarietà %-Quote</b>	1) [REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]	Proprietà 1/1	€ 82.290,00
<b>Tipologia Beni:</b>	Appartamento ad uso abitativo al piano secondo con annesso locale Garage al piano terra.	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> Corpo A	<b>Mq 121,72</b>
<b>Descrizione:</b>	"Lotto 1", costituito dal corpo di fabbrica "A", identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale, dislocata tra piano secondo (abitazione) e piano terra (garage); L'unità è parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale edificato negli anni '90 che si eleva su quattro livelli fuori terra. All'immobile si accede dalla strada Provinciale 180, snc, attraverso il mappale 749 e dalle parti condominiali (androne e vano scala). L'intero fabbricato che ospita l'unità di stima è realizzato con struttura portante in c.a., con solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole. Le chiusure sono realizzate in laterizio, rifinite con intonaco civile liscio e sovrastante finteeggiatura; L'appartamento oggetto di indagine è ubicato al piano secondo con ingresso posto sulla sinistra per chi salendo le scala raggiunge il pianerottolo. L'unità è composta da: Ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi. Completa la proprietà un garage posto al piano terra, con accesso dalla p.lla 749, ed è posto sul retro del fabbricato.		
<b>Impianti :</b>	l'immobile risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia - ed apparentemente in normale stato manutentivo; risulta inoltre presente impianto di a/c con elementi del tipo a split. Per gli impianti sono stati prodotti i certificati di conformità		
<b>Conformità Catastale:</b>	si dichiara la <b>NON CONFORMITA' CATASTALE:</b> Si rilevano variazioni catastali consistenti in: Diversa distribuzione interna e variazione dell'altezza che risulta essere pari a cm 290 e non 300 come riportato sulla scheda catastale. Per le difformità sopra rilevate, non limitati la commerciabilità del cespite, si valuta i costi gi aggiornamento catastale con pratica DOCFA (€ 1.000,0).		
<b>Conformità urbanistica:</b>	L'edificio di cui il Lotto di Stima fa parte è stato edificato in virtù dei titoli di seguito riportati: - Concessione Edilizia n°14 del 01/03/1990 prot n. 947; -Concessione Edilizia in Variante n. 08 del 11/01/1993 prot n. 5686; Si dichiara la <b>NON CONFORMITA' URBANISTICA:</b> Si rilevano variazioni consistenti in: chiusura di n. 2 vani finestra, lievi variazioni delle dimensioni di alcuni		



	<p>vani finestra e piccole variazioni interne. Si rilevano infine, lievi variazioni dimensionali tutte ricadenti all'interno del 2% della tolleranza prevista dalla vigente normativa; in particolare, l'altezza netta interna prevista da progetto era cm 300 quella rilevata risulta essere pari a cm 290. Le variazioni urbanistiche sopra rilevate, non limitanti la commerciabilità del cespite; pe quanto alla diversa distribuzione interna possono essere sanate a mezzo di pratica SCIA in sanatoria i cui costi si stimano in complessivi € 3.000,00; nel mentre per le variazioni delle facciate si valutano i costi di ripristino in complessivi € 5.000,00; i costi di regolarizzazione urbanistica sono stimati in complessivi € 8.000,00</p>
<b>Confini del lotto:</b>	<p><b>Confini relativi al Corpo "A":</b></p> <p><b>nord:</b> <i>Proiezione su corte condominiale (p.lla 749);</i></p> <p><b>sud:</b> <i>Vano Scala Condominiale e proiezione su corte condominiale (p.lla 749);</i></p> <p><b>est:</b> <i>Vano Scala Condominiale ed altra u.i.u.;</i></p> <p><b>ovest:</b> <i>Proiezione su corte condominiale (p.lla 749);</i></p>
<b>Possesso:</b>	<p>Alla data dell'accesso i beni risultavano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.</p>
<b>Divisibilità:</b>	<p>Data la particolare disposizione e conformazione e pezzatura dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile pertanto se ne sconsiglia l'attuazione.</p>
<b>NOTE:</b>	<p>.</p>



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

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

16/04/2023

L'Esperto alla stima

**Ing. Carmine G. Iadevaia**

