

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FINO 2 SECURITISATION S.r.l.**
c.f.: 09966400963

contro:

N° Gen. Rep. **43/2022**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
18/10/2023

Giudice delle
esecuzione:

Dot. MONTELEONE MICHELE

LOTTO 1: Piena proprietà della porzione abitativa, del tipo in linea ed al rustico, dislocata tra piano terra, primo e secondo ubicata nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via Fontana, sn., censita al C.F. con la p.lla 616 sub. 1 del foglio 27.

LOTTO 2: Piena proprietà della porzione abitativa, dislocata tra piano terra e primo, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via San Nicola, civ. 9, censita al C.F. con la p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 del foglio 27.

LOTTO 3: Piena proprietà della porzione abitativa dislocata tra piano seminterrato, terra e primo, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via Corso Giuseppe Garibaldi, n. 14, censita al C.F. con la p.lla 135 del foglio 27.

LOTTO 4: Piena proprietà della porzioni di terreno, site nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) di cui due alla via del sole (mappali 770 e 1088) ed uno alla località difesa (mappale17), censita al C.T. con le p.lle : 770 del foglio 27, 1088 del foglio 27 e 17 del foglio 21.

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 **Montefalcone di Val Fortore (Benevento)**

via Fontana snc – via San Nicola, 9 – corso Giuseppe Garibaldi sn – via del Sole sn - località Difesa

Di seguito i corpi di fabbrica identificanti i beni siti oggetto di esecuzione:

CORPI:

A. Comune censuario di Montefalcone di Val Fortore (BN)

Foglio : 27

Mappale : 616

Sub. : 1

Zona Cens. : -

cat. : A/4

Classe : 2

Consistenza: 3,5 Vani

Rendita € : 113,88

B. Comune censuario di Montefalcone di Val Fortore (BN)

Foglio : 27

Mappale : 1557

Sub. : 2 graffato al sub 3

Zona Cens. : -

cat. : A/6

Classe : 3

Consistenza: 3,0 Vani

Rendita € : 86,76

C. Comune censuario di Montefalcone di Val Fortore (BN)

Foglio : 27

Mappale : 135

Sub. : 0

Zona Cens. : -

cat. : A/6

Classe : 3

Consistenza: 2,5 Vani

Rendita € : 72,30



D. Comune censuario di Montefalcone di Val Fortore (BN)

Foglio : 27
Mappale : 770
Sub. : -
Zona Cens. : -
Qualità : Orto Irriguo
Classe : U
Superficie ha: 00.01.10
Rendita € : R.D.: 0,43 – R.A. 0,51

E. Comune censuario di Montefalcone di Val Fortore (BN)

Foglio : 27
Mappale : 1088
Sub. : -
Zona Cens. : -
Qualità : Orto Irriguo
Classe : U
Superficie ha: 00.00.20
Rendita € : R.D.: 0,08 – R.A. 0,09

F. Comune censuario di Montefalcone di Val Fortore (BN)

Foglio : 21
Mappale : 17
Sub. : -
Zona Cens. : -
Qualità : Seminativo
Classe : 3
Superficie ha: 00.31.20
Rendita € : R.D.: 4,83 – R.A. 9,67



G. Comune censuario di Montefalcone di Val Fortore (BN)

Foglio : 27

Mappale : 124

Sub. : -

Zona Cens. :-

cat. : A/6

Classe : 2

Consistenza: 1,0 Vani

Rendita € : 24,79

Nella formazione dei lotti viene escluso il mappale di cui al foglio 27 n 124 (corpo "G") in quanto materialmente in uso ed annesso all'adiacente immobile ed insistente sui mappali 124, 126 e 1236. Da quanto rilevato nel corso delle indagini e potuto constatare dal confronto con le cartografie estrapolate, la porzione annessa alla proprietà degli esegutati, come anche indicato nel corso degli accessi, dovrebbe essere identificata con l'immobile di cui al mappale 771 (in giallo nell'estratto dell'EDM sotto), identificante un vano in pietra allo stato di rudere (vedi foto).

Detta particella catastalmente risulta in ditta a :



Ai fini della vendita, sono stati ipotizzati QUATTRO LOTTI e precisamente:

LOTTO 1:

Piena proprietà della porzione abitativa, del tipo in linea ed al rustico, dislocata tra piano terra, primo e secondo ubicata nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via Fontana, sn., censita al C.F. con la p.lla 616 sub. 1 del foglio 27.

Costituito dal CORPO DI FABBRICA A)

C.F.

1. Comune censuario di Montefalcone di Val Fortore (BN)

Foglio : 27

Mappale : 616

Sub. : 1

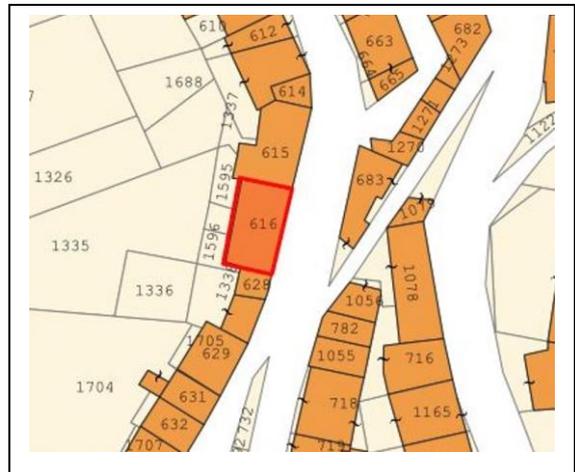
Zona Cens. :-

cat. : A/4

Classe : 2

Consistenza: 3,5 Vani

Rendita € : 113,88



LOTTO 2:

Piena proprietà della porzione abitativa, dislocata tra piano terra e primo, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via San Nicola, civ. 9, censita al C.F. con la p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 del foglio 27.

Costituito dal CORPO DI FABBRICA B)

C.F.

1. Comune censuario di Montefalcone di Val Fortore (BN)

Foglio : 27

Mappale : 1557

Sub. : 2 graffato al sub 3

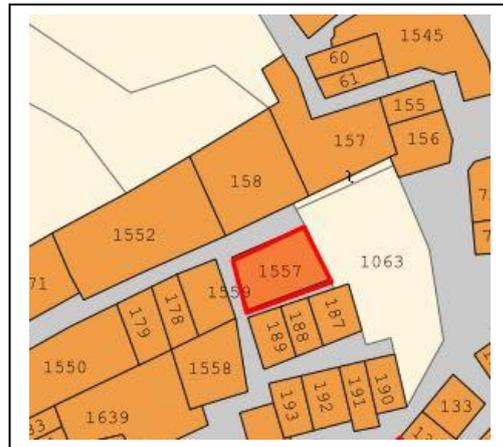
Zona Cens. : -

cat. : A/6

Classe : 3

Consistenza: 3,0 Vani

Rendita € : 86,76



LOTTO 3:

Piena proprietà della porzione abitativa dislocata tra piano seminterrato, terra e primo, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via Corso Giuseppe Garibaldi , n 14, censita al C.F. con la p.lla 135 del foglio 27.

Costituito dal CORPO DI FABBRICA C)

C.F.

1. Comune censuario di Montefalcone di Val Fortore (BN)

Foglio : 27

Mappale : 135

Sub. : 0

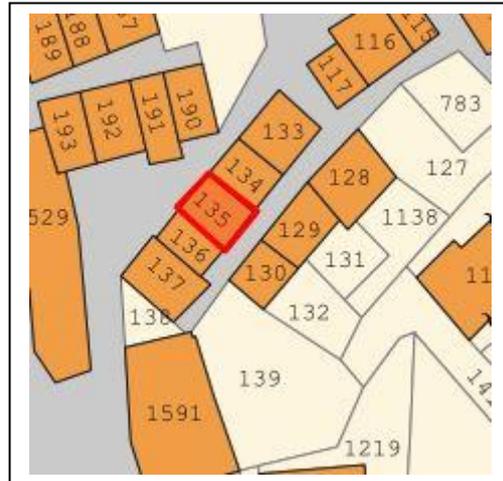
Zona Cens. :-

cat. : A/6

Classe : 3

Consistenza: 2,5 Vani

Rendita € : 72,30



LOTTO 4:

Piena proprietà della porzioni di terreno, site nel comune di Montefalcione di Val Fortore (BN) di cui due alla via del sole (mappali 770 e 1088) ed uno alla località difesa (mappale17), censita al C.T. con le p.lle : 770 del foglio 27, 1088 del foglio 27 e 17 del foglio 21.

Costituito dai CORPI DI FABBRICA : D) - E) – F):

- CORPO DI FABBRICA D)

C.T.

1. Comune censuario di Montefalcione di Val Fortore (BN)

Foglio : 27

Mappale : 770

Sub. : -

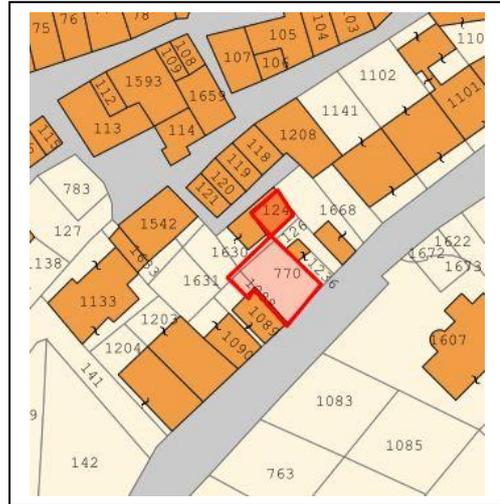
Zona Cens. :-

Qualità : Orto Irriguo

Classe : U

Superficie ha: 00.01.10

Rendita € : R.D.: 0,43 – R.A. 0,51



- CORPO DI FABBRICA E)

C.T.

2. Comune censuario di Montefalcione di Val Fortore (BN)

Foglio : 27

Mappale : 1088

Sub. : -

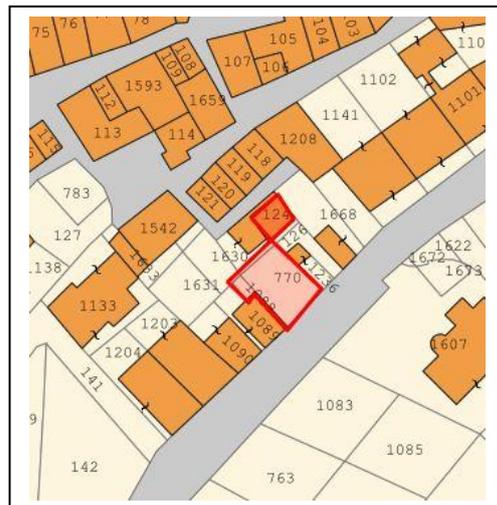
Zona Cens. :-

Qualità : Orto Irriguo

Classe : U

Superficie ha: 00.00.20

Rendita € : R.D.: 0,08 – R.A. 0,09



– CORPO DI FABBRICA F)

C.T.

3. Comune censuario di Montefalcone di Val Fortore (BN)

Foglio : 21

Mappale : 17

Sub. : -

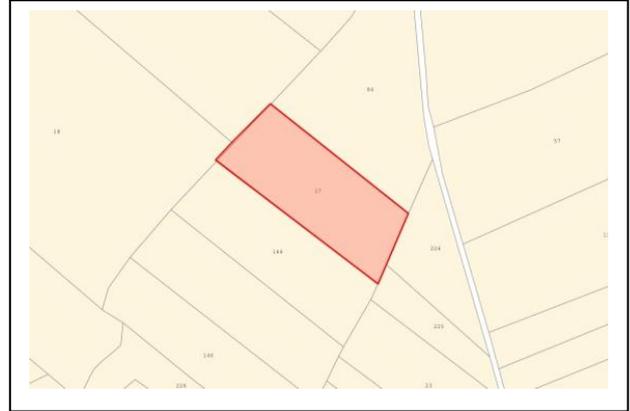
Zona Cens. : -

Qualità : Seminativo

Classe : 3

Superficie ha: 00.31.20

Rendita € : R.D.: 4,83 – R.A. 9,67



L'ubicazione dei diversi CORPI DI FABBRICA è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

Corpo "A" :

NORD 41.32437452992234, EST 15.008872268338035"

Corpo "B" :

NORD 41.326707957140584, EST 15.011124908924105

Corpo "C" :

NORD 41.326971819690826, EST 15.010918378829958"

Corpo "D" E CORPO "E":

NORD 41.32670392869641 EST 15.011865198612213"

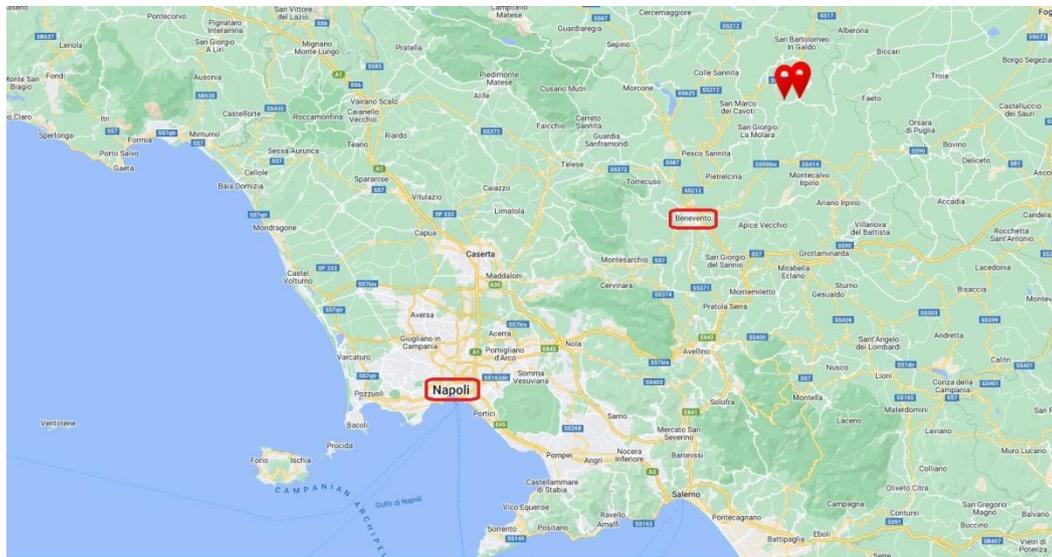
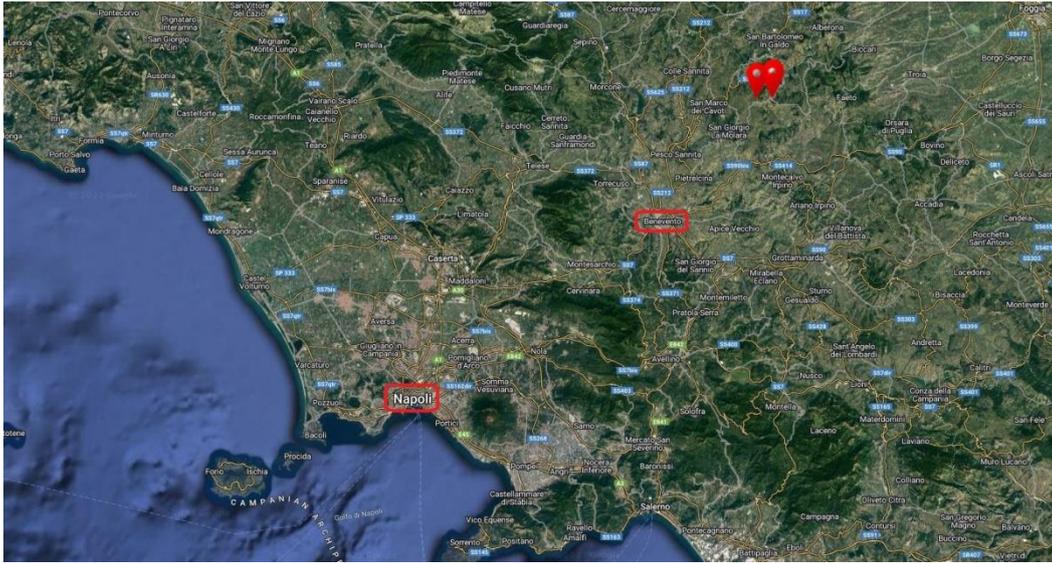


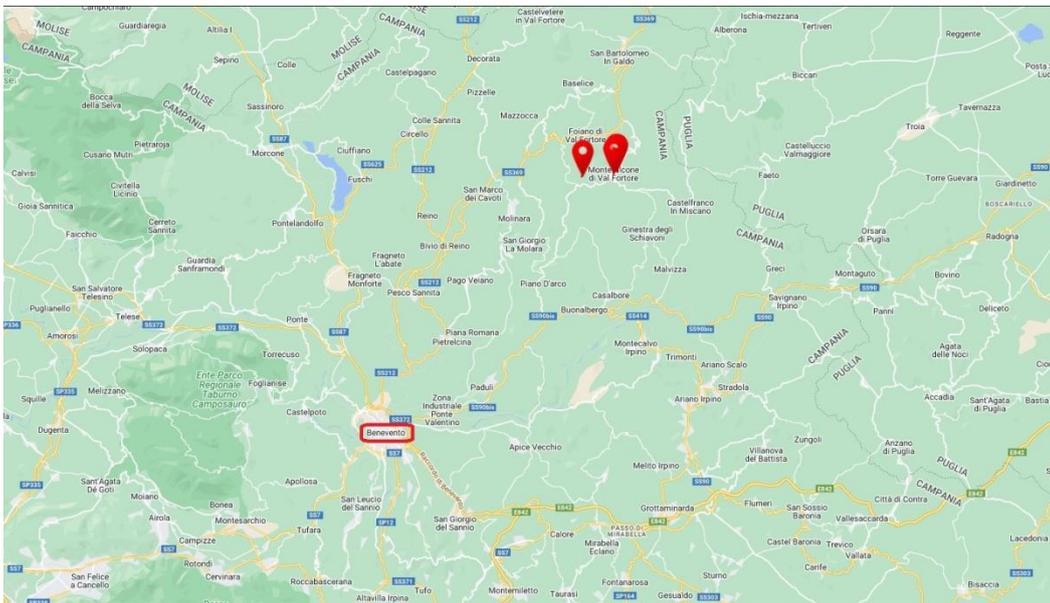
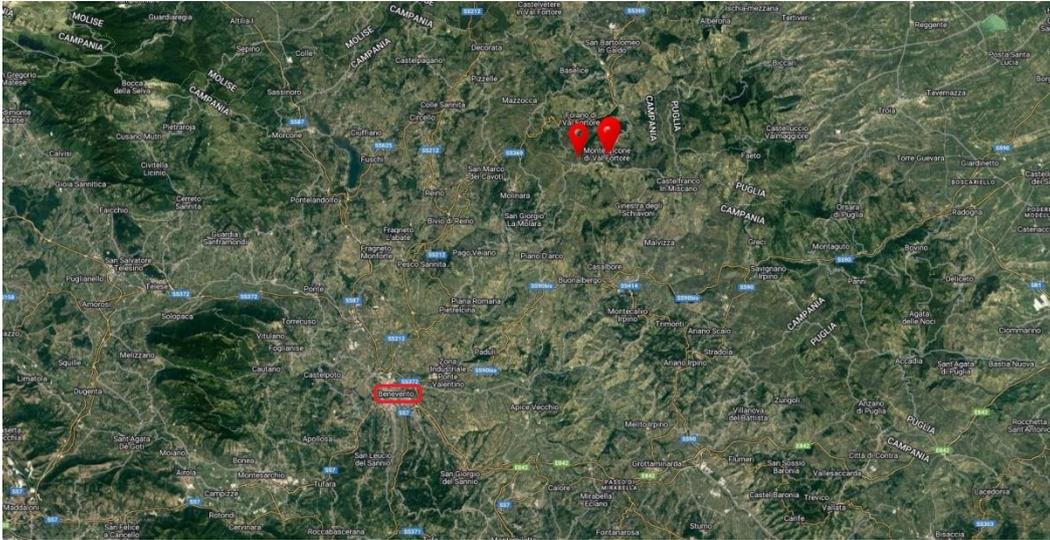
Corpo "F":

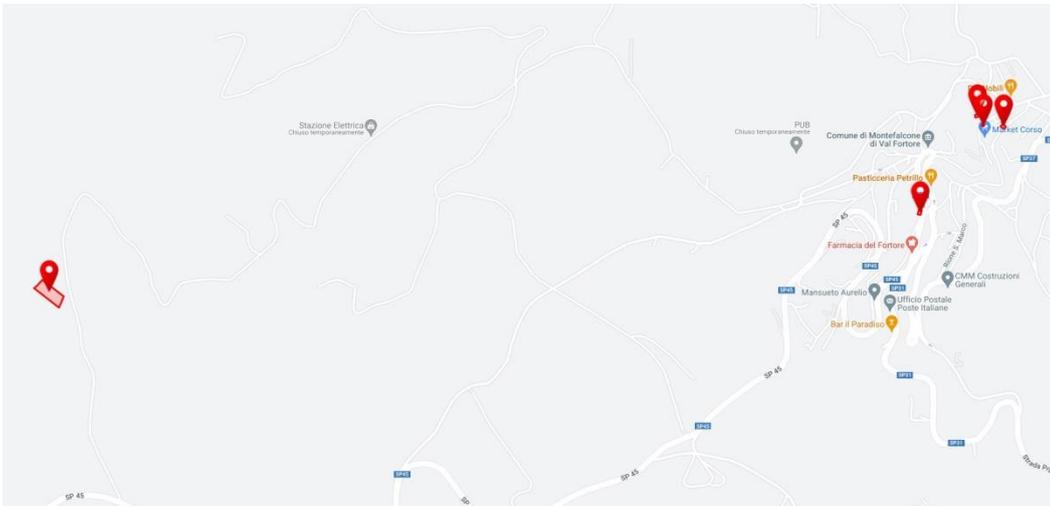
NORD 41.32216975690024, EST 14.977498054504396"



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







Lotto: N.1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa, del tipo in linea ed al rustico, dislocata tra piano terra, primo e secondo ubicata nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via Fontana, sn., censita al C.F. con la p.lla 616 sub. 1 del foglio 27.

Il perimetro di stima è indentificato in una porzione immobiliare del tipo in linea, con destinazione residenziale ed al rustico, che si sviluppa su tre livelli fuori terra.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica di via Fontana.

L'intero edificio che ospita la porzione si eleva su tre piani fuori terra, ed è realizzato in muratura di tufo ordinario, con solai in laterocemento e copertura a falde inclinate sempre in laterocemento;

I vari livelli sono collegati a mezzo di scala a doppia rampa in c.a.

La copertura è a falde inclinate, con struttura in laterocemento.

Il fabbricato si compone di : due vani al piano terra; disimpegno e 4 vani al piano primo; due vani, balcone e piccola corte esterna al piano secondo.

Le partizioni interne sono in laterizio forato. L'intero, si presenta al rustico, privo di ogni tipo di finitura e/o impianto.

Risulta presente la sola porta di ingresso da via Fontana, realizzata con elementi in Alluminio.

Dalla documentazione ed informazioni acquisite nel corso delle attività, è stato rilevato che la porzione immobiliare risulta ampliata per quanto al piano primo ed al piano secondo sul mappale 1595 del foglio 27. La particella 1595, censita al Catasto Terreni, risulta in ditta per 9/18 al sig.

Dal punto di vista urbanistico si rileva che l'immobile è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, infatti la data di acquisizione della scheda catastale riporta la data del 01/01/1942.

Confini del Lotto:

- Nord: Mappale 615 ;
- Ovest: Via Fontana ;
- Sud: altri sub del mappale 616 ;
- Est: mappale 1335 ;

- Le unità di cui ai mappali 616 SUB 1 del foglio 27, identificanti il CORPO "B", risultano catastalmente in ditta a:

1

(1) Proprieta' 1000/1000



Esterni dell'immobile di cui al Corpo "A" mappale 616



Lotto: N.2

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa, dislocata tra piano terra e primo, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via San Nicola, civ. 9; censita al C.F. con la p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 del foglio 27;

Il perimetro di stima è indentificato in una porzione immobiliare del tipo a spalla, con destinazione residenziale, che si sviluppa su due livelli fuori terra.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica di via San Nicola – Corso Giuseppe Garibaldi.

L'intero edificio che ospita la porzione si eleva su due piani fuori terra, ed è realizzato in muratura di tufo ordinario, con solai in ferro e laterizio e copertura a falde inclinate con manto di tegole;

I vari livelli sono collegati a mezzo di scala a unica rampa in muratura.

Esternamente risulta rifinita con vecchi intonaci tinteggiati.

L'unità si compone di : ingresso, bagnetto e piccolo locale di servizio al piano terra; cucina, disimpegno, bagno, salottino e due camere al primo.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio forato e parte in muratura di tufo. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile in parte tinteggiato ed in parte con parati.

Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in graniglia, rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno ed esterni in alluminio con scurettili; sono presenti gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia. Non risulta presente impianto di riscaldamento

L'intero si presenta in mediocre stato manutentivo, con presenza di fessurazioni delle murature e vari punti di infiltrazioni per i quali in sede di stima saranno valutati in via cautelativa i necessari costi di ripristino.

Dal punto di vista urbanistico si rileva che l'immobile è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, infatti la data di acquisizione della scheda catastale riporta la data del 12/10/1939.

Confini del Lotto:

- Nord: Via San Nicola ;
- Ovest: mappale 1063 (slargo di via San Nicola) ;
- Sud: Vicoletto di distacco con mappale 187 e 188 ;
- Est: altri sub del mappale 1557;

- Le unità di cui ai mappali 1557 SUB 2 graffata alla 1557 sub 3 del foglio 27, identificanti il CORPO "B", risultano catastalmente in ditto a:

1
2
3
4
5

(1) Proprieta' 334/2000
(1) Proprieta' 334/2000
(1) Proprieta' 1/6
(1) Proprieta' 1/6
(1) Proprieta' 333/1000



Esterni dell'immobile di cui al Corpo "B" mappale 1557

Lotto: N.3

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa dislocata tra piano seminterrato, terra e primo, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via Corso Giuseppe Garibaldi, n 14; censita al C.F. con la p.lla 135 del foglio 27.

Il perimetro di stima è indentificato in una porzione immobiliare del tipo linea, con destinazione residenziale, che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno seminterrato (interrato rispetto alla strada principale e piano terra rispetto alla via Borgo Selce).

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica di Corso Giuseppe Garibaldi al civico 14.

L'intero edificio che ospita la porzione si eleva su due piani fuori terra ed uno seminterrato, ed è realizzato in muratura di tufo ordinario, con solai in ferro e laterizio e copertura a falde inclinate con manto di tegole;

I vari livelli sono collegati con scala a unica rampa.

Esternamente è rifinita con vecchi intonaci tinteggiati.

L'unità si compone di : cucina al piano seminterrato; ingresso-disimpegno, salottino, camera, bagno e balcone al piano terra; disimpegno, camera e locale sottotetto al piano primo del tipo mansardato;

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio forato e parte in muratura di tufo. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile in parte tinteggiato ed in parte con parati. Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in gres al piano seminterrato, graniglia ai piani terra e primo, rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno ed esterni sempre in legno con avvolgibili in pvc e ulteriore infisso esterno in alluminio; sono presenti gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia. Non è presente impianto di riscaldamento. IL locale sottotetto è al rustico.

L'intero si presenta in sufficiente stato manutentivo, con presenza di fessurazioni delle murature e vari punti di infiltrazioni per i quali in sede di stima saranno valutati in via cautelativa i necessari costi di ripristino.

Dal punto di vista urbanistico si rileva che l'immobile è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, infatti la data di acquisizione della scheda catastale riporta la data del 19/10/1939.

Confini del Lotto:

- Nord: mappale 134 ;
- Ovest: Via Borgo Selce di distacco con mappale 130 ;
- Sud: mappale 136 ;
- Est: Via Giuseppe Garibaldi;

- Le unità di cui ai mappali 135, identificanti il CORPO "C", risultano catastalmente in ditta a:

1
2
3
4
5

(1) Proprieta' 334/2000
(1) Proprieta' 334/2000
(1) Proprieta' 1/6
(1) Proprieta' 1/6
(1) Proprieta' 333/1000



Esterni dell'immobile di cui al Corpo "C" mappale 135



Lotto: N.4

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzioni di terreno, site nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) di cui due alla via del sole (mappali 770 e 1088) ed uno alla località difesa (mappale 17); censita al C.T. con le p.lle : 770 del foglio 27, 1088 del foglio 27 e 17 del foglio 21.

Il perimetro di stima è indentificato in tre lotti di terreno di cui due, mappale 770 e 1088 di tipo residenziale, nel mentre il terreno di cui al mappale 17 del foglio 21 di tipo rurale;

Le particelle di cui ai numeri 770 e 1088 del foglio 27, identificano un piccolo orto ricompreso tra due corpi di fabbrica, della superficie catastale di complessivi mq 130 (mq 110 la plla 770 e mq 20 la 1088) ed hanno accesso diretto dalla strada pubblica di via del Sole.

Si presentano in completo stato di abbandona e con andamento in pendenza.

La particella di cui al mappale 17 del foglio 21, sviluppa una superficie catastale di mq. 3120,0 e piantumata a seminativo, ha una forma regolare ed andamento del tipo collinare

Confini della parte composta dai CORPI "D" ed "E":

- Nord: mappale 126 e 1236;
- Est: via del Sole;
- Sud: mappale 1089;
- Ovest: mappale 1630 e 771;

Confini CORPI "F":

- Nord: mappale 84;
- Est: mappale 23 e 225;
- Sud: mappale 144;
- Ovest: mappale 15 e 18;

- Le unità di cui ai mappali 770 CORPO "D",1088 CORPO "E" del foglio 26 ed al mappale 17 (CORPO "F") del foglio 21, risultano catastalmente in ditta a:

1
2
3
4
5

(1) Proprieta' 1/6
(1) Proprieta' 1/3



Vista dei bani di cui al Corpo "D" ed "E" mappale 770 e 1088



Vista dei bani di cui al Corpo "F" mappale 21



2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :**2.1 Caratteristiche zona:****CORPI DI FABBRICA: "A" – "B" – "C" – "D"-"E"**

Area urbanistica: Zona centrale, completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificio consolidato ed in linea, con edifici di non oltre tre livelli fuori terra ; l'area si presenta poco trafficata e con normale dotazione di parcheggi.

Importanti centri limitrofi: Campobasso a Km. 67,0 – Benevento a km 40,0 – Foggia 62,0 km. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Rurali

Attrazioni paesaggistiche: pineta in contrada Cavecchia, fiume Fortore, sul versante sud scorre il torrente Ginestra.

Attrazioni storiche: Centro storico, Museo della Civiltà Contadina, Museo Civico, santuario della Madonna del Carmine, ruderi del castello medievale.

Principali collegamenti pubblici: Autobus con fermata nel centro cittadino. La stazione ferroviaria più vicina è posta nel comune di Castelfranco in Miscano (BN) a c.ca Km 10,0.

CORPI DI FABBRICA: "F"

Area urbanistica: Zona Periferica di tipo rurale, parzialmente urbanizzata, caratterizzata da un edificio rado legato per lo più alla conduzione dei fondi; l'area si presenta poco trafficata e con normale dotazione di parcheggi.

Importanti centri limitrofi: Campobasso a Km. 70,0 – Benevento a km 38,0 – Foggia 65,0 km. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Rurali

Attrazioni paesaggistiche: pineta in contrada Cavecchia, fiume Fortore, sul versante sud scorre il torrente Ginestra.

Attrazioni storiche: Centro storico, Museo della Civiltà Contadina, Museo Civico, santuario della Madonna del Carmine, ruderi del castello medievale.

Principali collegamenti pubblici: Autobus con fermata nel centro cittadino. La stazione ferroviaria più vicina è posta nel comune di Castelfranco in Miscano (BN) a c.ca Km 15,0. Per i servizi, si ci rifà al centro cittadino.



3.0 – STATO DI POSSESSO:

3.1-Stato di possesso:

Le porzioni immobiliari site nel comune di Montefalcone di Val Fortore, riportate con i seguenti identificativi:

Montefalcone di Val Fortore

CORPO “A” - C.F. foglio 27 p.lla 616 subalterno 1 (A/4) ;

CORPO “B” - C.F. foglio 27 p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 (A/6) ;

CORPO “C” - C.F. foglio 27 p.lla 135 subalterno 0 (A/6) ;

CORPO “D” - C.T. foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo) ;

CORPO “E” - C.T. foglio 27 p.lla 1088 (Orto Irriguo) ;

CORPO “F” - C.T. foglio 21 p.lla 17 (Seminativo) ;

Al momento del sopralluogo sono liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

Per quanto al :

CORPO “G” - C.F. foglio 27 p.lla 124 subalterno 0 (A/6) ;

Al momento del sopralluogo è stato rilevato che identifica un manufatto ricadente all'interno della sagoma del fabbricato adiacente i CORPI “D” ed “E” ed occupato da terzi.



4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2

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

CORPO "A" - C.F. foglio 27 p.lla 616 subalterno 1 (A/4) ;

1. ISCRIZIONE del 09/07/2004 - Registro Particolare 2756 Registro Generale 10461
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1824 del 26/04/2004
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 470 del 07/06/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 679 del 11/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 19/04/2021 - Registro Particolare 262 Registro Generale 3980
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 513 del 29/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 28/04/2022 - Registro Particolare 3668 Registro Generale 4348
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE VELLETRI Repertorio 1433 del 10/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

CORPO "B" - C.F. foglio 27 p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 (A/6) ;

1. TRASCRIZIONE del 28/04/2022 - Registro Particolare 3668 Registro Generale 4348
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE VELLETRI Repertorio 1433 del 10/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

CORPO "C" - C.F. foglio 27 p.lla 135 subalterno 0 (A/6) ;

1. TRASCRIZIONE del 28/04/2022 - Registro Particolare 3668 Registro Generale 4348
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE VELLETRI Repertorio 1433 del 10/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



CORPO "D" - C.T. foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo) ;

1. ISCRIZIONE del 09/07/2004 - Registro Particolare 2756 Registro Generale 10461
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1824 del 26/04/2004

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 470 del 07/06/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 679 del 11/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 19/04/2021 - Registro Particolare 262 Registro Generale 3980

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 513 del 29/04/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 28/04/2022 - Registro Particolare 3668 Registro Generale 4348

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE VELLETRI Repertorio 1433 del 10/03/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

CORPO "E" - C.T. foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo) ;

1. ISCRIZIONE del 09/07/2004 - Registro Particolare 2756 Registro Generale 10461

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1824 del 26/04/2004

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 470 del 07/06/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 679 del 11/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 19/04/2021 - Registro Particolare 262 Registro Generale 3980

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 513 del 29/04/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 28/04/2022 - Registro Particolare 3668 Registro Generale 4348

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE VELLETRI Repertorio 1433 del 10/03/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

CORPO "F" - C.T. foglio 21 p.la 17 (Seminativo) ;

1. ISCRIZIONE del 09/07/2004 - Registro Particolare 2756 Registro Generale 10461

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1824 del 26/04/2004

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 470 del 07/06/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 679 del 11/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 19/04/2021 - Registro Particolare 262 Registro Generale 3980

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 513 del 29/04/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico



3. TRASCRIZIONE del 28/04/2022 - Registro Particolare 3668 Registro Generale 4348
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE VELLETRI Repertorio 1433 del 10/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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

CORPO "A" - C.F. foglio 27 p.lla 616 subalterno 1 (A/4) ;

1. TRASCRIZIONE del 19/03/1993 - Registro Particolare 2151 Registro Generale 2456
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 37/138 del 29/09/1992
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 06/08/1993 - Registro Particolare 6304 Registro Generale 7149
Pubblico ufficiale LETTIERI ERNESTO Repertorio 11710 del 26/07/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

CORPO "B" - C.F. foglio 27 p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 (A/6) ;

1. TRASCRIZIONE del 26/05/2021 - Registro Particolare 4338 Registro Generale 5397
Pubblico ufficiale POMEZIA Repertorio 235236/88888 del 24/05/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffati

CORPO "C" - C.F. foglio 27 p.lla 135 subalterno 0 (A/6) ;

- **Nulla**

CORPO "D" - C.T. foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo) ;

1. TRASCRIZIONE del 04/10/2011 - Registro Particolare 8018 Registro Generale 10457
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 212/9990 del 01/03/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 26/05/2021 - Registro Particolare 4338 Registro Generale 5397
Pubblico ufficiale POMEZIA Repertorio 235236/88888 del 24/05/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

CORPO "E" - C.T. foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo) ;

1. TRASCRIZIONE del 04/10/2011 - Registro Particolare 8018 Registro Generale 10457
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 212/9990 del 01/03/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico



2. TRASCRIZIONE del 26/05/2021 - Registro Particolare 4338 Registro Generale 5397
Pubblico ufficiale POMEZIA Repertorio 235236/88888 del 24/05/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

CORPO "F" - C.T. foglio 21 p.lla 17 (Seminativo) ;

1. TRASCRIZIONE del 04/10/2011 - Registro Particolare 8018 Registro Generale 10457
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 212/9990 del 01/03/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 26/05/2021 - Registro Particolare 4338 Registro Generale 5397
Pubblico ufficiale POMEZIA Repertorio 235236/88888 del 24/05/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese di gestione:

Identificativo LOTTO 1:

CORPO A - Fabbricato di cui foglio 27 p.lla 616 subalterno 1 (A/4) - Rendita € 113,88

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue:

- IMU: € 164,53 (aliquota 8,60)
- TARI: € 400,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

Identificativo LOTTO 2:

CORPO B - Fabbricato di cui foglio 27 p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 (A/6)
Rendita € 86,76

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue:

- IMU: € 125,35 (aliquota 8,60)
- TARI: € 350,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

Identificativo LOTTO 3:

CORPO C - Fabbricato di cui foglio 27 p.lla 135 sub 0 (A/6) Rendita € 72,30

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue:

- IMU: € 104,46 (aliquota 8,60)
- TARI: € 250,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili



Identificativo LOTTO 4:

CORPO D – Terreno residenziale di cui foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo) Rendita: R.D. € 0,43 R.A. € 0,51

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue:

- IMU: € 40,00 (aliquota 8,60)
- TARI: non dovuta – trattasi di terreno

Spese scadute: Non accertabili

CORPO E – Terreno residenziale di cui foglio 27 p.lla 1088 (Orto Irriguo) Rendita: R.D. € 0,08 R.A. € 0,09

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue:

- IMU: € 9,0 (aliquota 8,60)
- TARI: non dovuta – trattasi di terreno

Spese scadute: Non accertabili

CORPO F – Terreno Agricolo di cui foglio 21 p.lla 17 (Seminativo) Rendita: R.D. € 4.83 R.A. € 9.67

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue:

- IMU: non dovuta – trattasi di terreno montano
- TARI: non dovuta – trattasi di terreno

Spese scadute: Non accertabili



5.2 Attestazione Prestazione Energetica

LOTTO 1:

- foglio 27 mappale 616 sub 1 non risultava dotato di attestato energetico; L'immobile si presenta al rustico, privo di impianti e con difformità urbanistiche e catastali, per cui impossibilitati alla redazione dell'APE.

LOTTO 2:

- foglio 27 p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 non risultava dotato di attestato energetico; L'immobile si presenta privo di impianto di riscaldamento e con difformità urbanistiche e catastali, per cui impossibilitati alla redazione dell'APE.

LOTTO 3:

- foglio 27 p.lla 135 non risultava dotato di attestato energetico; L'immobile si presenta privo di impianto di riscaldamento e con difformità urbanistiche e catastali, per cui impossibilitati alla redazione dell'APE.

LOTTO 4:

- Non Richiesto - trattasi di terreni.



6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA':**6.1 Situazione degli intestati - LOTTO 1:**

Si evidenzia che la intestazione e la provenienza per le particelle :

6.1.1 CORPO A – Fabbricato di cui al foglio 27 p.IIa 616 subalterno 1 (A/4)**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 al 30/05/1989**

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 30/05/1989
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 30/05/1989
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Situazione degli intestati dal 30/05/1989 al 19/07/1992**Provenienza: Denuncia di Successione del 30/05/1989**

Situazione degli intestati dal 30/05/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 5/7/1000 fino al 19/07/1992
2			(1) Proprieta' 6/6/1000 fino al 19/07/1992
3			(1) Proprieta' 6/6/1000 fino al 19/07/1992
4			(1) Proprieta' 6/7/1000 fino al 19/07/1992
5			(1) Proprieta' 6/7/1000 fino al 19/07/1992
6			(1) Proprieta' 6/7/1000 fino al 19/07/1992
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/05/1989 - UR Sede SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) Registrazione Volume 131 n. 194 registrato in data 26/09/1989 - SUCCESSIONE Voltura n. 3886.1/1989 in atti dal 10/03/1992	

Situazione degli intestati dal 19/07/1992 ad oggi**Provenienza: Atto Notaio Lettieri del 26/07/1993 Rep. n. 11710**

Situazione degli intestati dal 26/07/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 26/07/1993 Pubblico ufficiale NOT. LETTIERI Sede SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) Repertorio n. 11710 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3182.1/1993 in atti dal 05/10/1993	

6.1.2 CORPO B – Fabbricato di cui al foglio 27 p.IIa 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 (A/6)**Situazione degli intestati al 30/06/1987 al 17/06/1988****Provenienza: Atto Notaio Caruso del 17/06/1988 Rep. n. 19267**

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 17/06/1988
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Situazione degli intestati dal 17/06/1988 al 10/08/2020**Provenienza: Denuncia di Successione del 23/10/2010**

Situazione degli intestati dal 10/08/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 334/2000
2			(1) Proprieta' 334/2000
DATI DERIVANTI DA		SUCCESSIONE EX LEGE di ZEPPIA LUIGIANO del 10/08/2020 Sede POMEZIA (RM) Registrazione Volume 88888 n. 235236 registrato in data 15/05/2021 - Trascrizione n. 4338.2/2021 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 26/05/2021	



Situazione degli intestati dal 10/08/2020 ad oggi

Provenienza: Denuncia di Successione del 10/08/2020

INTESTATI

1
2
3
4
5

(1) Proprieta' 334/2000
(1) Proprieta' 334/2000
(1) Proprieta' 1/6
(1) Proprieta' 1/6
(1) Proprieta' 333/1000

6.1.3 CORPO C – Fabbricato di cui al foglio 27 p.IIa 135 subalterno 0 (A/6)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 30/06/1987 al 17/06/1988

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 3/8 fino al 17/06/1988
2			(1) Proprieta' 5/8 fino al 17/06/1988
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Situazione degli intestati dal 17/06/1988 al 23/10/2010

Provenienza: Atto notaio Caruso del 17/06/1988 Rep. n 19267

Situazione degli intestati dal 17/06/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 333/1000
2			(1) Proprieta' 334/1000 fino al 10/08/2020
3			(1) Proprieta' 333/1000 fino al 23/10/2010
DATI DERIVANTI DA Atto del 17/06/1988 Pubblico ufficiale NOTTICARUSO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 19267 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 27 n. 2608 registrato in data 27/06/1988 - DONAZIONE Voltura n. 3823.3/1992 in atti dal 07/10/1993			

Situazione degli intestati dal 23/10/2010 al 10/08/2020

Provenienza: Denuncia di Successione del 23/10/2010

Situazione degli intestati dal 23/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/6
2			(1) Proprieta' 1/6
DATI DERIVANTI DA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE DEL CONIUGATO - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 212 registrato in data 01/03/2011 - SUCCESSIONE Doltura n. 9704.1/2011 - Pratica n. BN0289824 in atti dal 04/10/2011			

Situazione degli intestati dal 10/08/2020 ad oggi

Provenienza: Denuncia di Successione del 10/08/2020

INTESTATI

1
2
3
4
5

(1) Proprieta' 334/2000
(1) Proprieta' 334/2000
(1) Proprieta' 1/6
(1) Proprieta' 1/6
(1) Proprieta' 333/1000



6.1.4 CORPO D – Terreno di cui al foglio 27 p.IIa 770 (Orto Irriguo)**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 13/02/1975 al 17/06/1988**

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 3/8 fino al 17/06/1988
2			(1) Proprieta' 5/8 fino al 17/06/1988
DATI DERIVANTI DA			
impianto meccanografico del 30/06/1987			

Situazione degli intestati dal 17/06/1988 al 23/10/2010**Provenienza: Atto notaio Caruso del 17/06/1988 Rep. n 19267**

Situazione degli intestati dal 17/06/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 333/1000
2			(1) Proprieta' 334/1000 fino al 10/08/2020
3			(1) Proprieta' 333/1000 fino al 23/10/2010
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 17/06/1988 Pubblico ufficiale NOTTICARUSO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 19267 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 27 n. 2608 registrato in data 27/06/1988 - DONAZIONE Voltura n. 3823.3/1992 in atti dal 07/10/1993			

Situazione degli intestati dal 23/10/2010 al 10/08/2020**Provenienza: Denuncia di Successione del 23/10/2010**

Situazione degli intestati dal 23/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/6
2			(1) Proprieta' 1/6
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/10/2010 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 212 registrato in data 01/03/2011 - SUCCESSIONE I Voltura n. 9704.1/2011 - Pratica n. BN0289824 in atti dal 04/10/2011			

Situazione degli intestati dal 10/08/2020 ad oggi**Provenienza: Denuncia di Successione del 10/08/2020**

INTESTATI

1			(1) Proprieta' 1/6
2			(1) Proprieta' 1/6
3			(1) Proprieta' 1/6
4			(1) Proprieta' 1/6
5			(1) Proprieta' 1/3

6.1.5 CORPO E – Terreno di cui al foglio 27 p.IIa 1088 (Orto Irriguo)**Situazione degli intestati all'impianto meccanografico 13/02/1975**

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 17/06/1988
DATI DERIVANTI DA			
impianto meccanografico del 13/02/1975			

Situazione degli intestati dal 13/02/1975 al 17/06/1988**Provenienza: Atto notaio Caruso del 17/06/1988 Rep. n 19267**

Situazione degli intestati dal 17/06/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3
2			(1) Proprieta' 1/3 fino al 10/08/2020
3			(1) Proprieta' 1/3 fino al 23/10/2010
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 17/06/1988 Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 19267 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 2608 registrato in data 27/06/1988 - Voltura n. 406388 in atti dal 12/04/1989			

Situazione degli intestati dal 17/06/1988 al 23/10/2010**Provenienza: Atto notaio Caruso del 17/06/1988 Rep. n 19267**

Situazione degli intestati dal 23/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/6
2			(1) Proprieta' 1/6
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/10/2010 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 212 registrato in data 01/03/2011 - SUCCESSIONE DI Voltura n. 9704.1/2011 - Pratica n. BN0289824 in atti dal 04/10/2011			

Situazione degli intestati dal 23/10/2010 al 10/08/2020

Provenienza: Denuncia di Successione del 23/10/2010

Situazione degli intestati dal 10/08/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/6
2			(1) Proprieta' 1/6
DATI DERIVANTI DA			
SUCCESSIONE EX LEGE di ZEPPA LUCIANO del 10/08/2020 Sede POMEZIA (RM) Registrazione Volume 88888 n. 235236 registrato in data 15/05/2021 - Trascrizione n. 4338.1/2021 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 26/05/2021			

Situazione degli intestati dal 10/08/2020 ad oggi

Provenienza: Denuncia di Successione del 10/08/2020

Situazione degli intestati dal 10/08/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/6
2			(1) Proprieta' 1/6
DATI DERIVANTI DA			
SUCCESSIONE EX LEGE di ZEPPA LUCIANO del 10/08/2020 Sede POMEZIA (RM) Registrazione Volume 88888 n. 235236 registrato in data 15/05/2021 - Trascrizione n. 4338.1/2021 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 26/05/2021			

6.1.6 CORPO F – Terreno di cui al foglio 17 p.lla 21 (Seminativo)

Situazione degli intestati all'impianto meccanografico 13/02/1975

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 17/06/1988
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 13/02/1975			

Situazione degli intestati dal 13/02/1975 al 17/06/1988

Provenienza: Atto notaio Caruso del 17/06/1988 Rep. n 19267

Situazione degli intestati dal 17/06/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3
2			(1) Proprieta' 1/3 fino al 10/08/2020
3			(1) Proprieta' 1/3 fino al 23/10/2010
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 17/06/1988 Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 19267 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 2608 registrato in data 27/06/1988 - Voltura n. 406388 in atti dal 12/04/1989			

Situazione degli intestati dal 17/06/1988 al 23/10/2010

Provenienza: Atto notaio Caruso del 17/06/1988 Rep. n 19267

Situazione degli intestati dal 23/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/6
2			(1) Proprieta' 1/6
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/10/2010 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 212 registrato in data 01/03/2011 - SUCCESIONE Doltura n. 9704.1/2011 - Pratica n. BN0289824 in atti dal 04/10/2011			

Situazione degli intestati dal 23/10/2010 al 10/08/2020

Provenienza: Denuncia di Successione del 23/10/2010

Situazione degli intestati dal 10/08/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/6
2			(1) Proprieta' 1/6
DATI DERIVANTI DA			
SUCCESSIONE EX LEGE di ZEPPA LUCIANO del 10/08/2020 Sede POMEZIA (RM) Registrazione Volume 88888 n. 235236 registrato in data 15/05/2021 - Trascrizione n. 4338.1/2021 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 26/05/2021			

Situazione degli intestati dal 10/08/2020 ad oggi

Provenienza: Denuncia di Successione del 10/08/2020

Situazione degli intestati dal 10/08/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/6
2			(1) Proprieta' 1/6
DATI DERIVANTI DA			
SUCCESSIONE EX LEGE di ZEPPA LUCIANO del 10/08/2020 Sede POMEZIA (RM) Registrazione Volume 88888 n. 235236 registrato in data 15/05/2021 - Trascrizione n. 4338.1/2021 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 26/05/2021			



6.1.7 – Identificazione Catastale dei Cespiti

Le porzioni immobiliari site nel comune di Montefalcone di Val Fortore, riportate con i seguenti identificativi:

Montefalcone di Val Fortore

CORPO "A" - C.F. foglio 27 p.lla 616 subalterno 1 (A/4) ;

CORPO "B" - C.F. foglio 27 p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 (A/6) ;

CORPO "C" - C.F. foglio 27 p.lla 135 subalterno 0 (A/6) ;

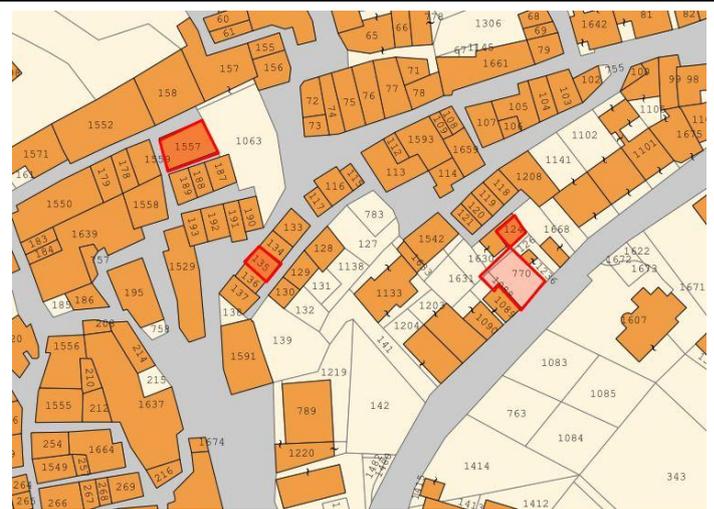
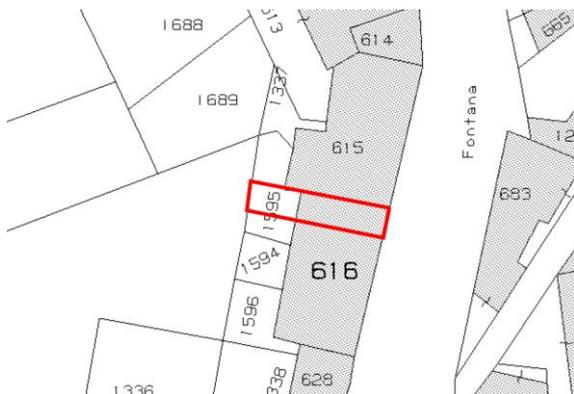
CORPO "D" - C.T. foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo) ;

CORPO "E" - C.T. foglio 27 p.lla 1088 (Orto Irriguo) ;

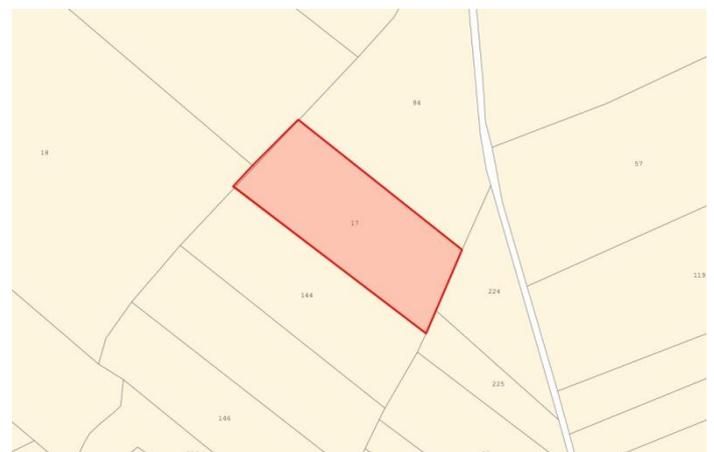
CORPO "F" - C.T. foglio 21 p.lla 17 (Seminativo) ;

risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente riportati con gli identificativi sopra indicati.

Unica eccezione per l'immobile di cui al mappale 616 sub 1 il quale risulta nella sua parte nord (vano a piano primo e corte al piano secondo) ampliato sul mappale 1595 di cui al Catasto terreni (vedi immagine sotto) di proprietà del Sig. Coduti Michele per 9/18



Stralcio catastale del foglio 27



Stralcio catastale del foglio 17

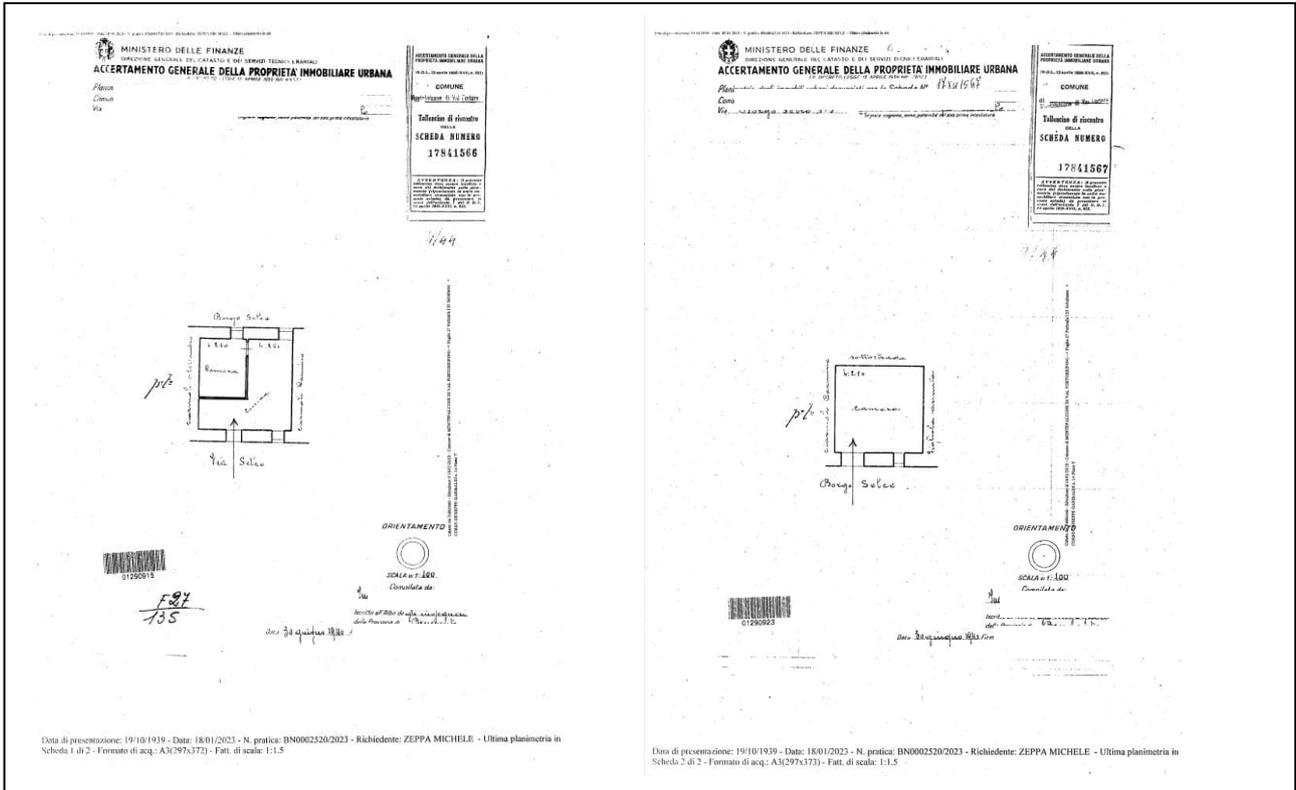


LOTTO N. 3:

CORPO "C" - C.F. foglio 27 p.IIa 135 subalterno 0 (A/6) ;

Risulta regolarmente acquisita in data 19/10/1939 e presente in banca dati dell'AE;

A seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 18/01/2023 con richiesta N. BN0002520/2023.



LOTTO N. 4:

CORPO "D" - C.T. foglio 27 p.IIa 770 (Orto Irriguo) ;

CORPO "E" - C.T. foglio 27 p.IIa 1088 (Orto Irriguo) ;

CORPO "F" - C.T. foglio 17 p.IIa 21 (Seminativo) ;

Trattasi di terreni, correttamente riportati in mappa



7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':

7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico

Dalle ricerche presso gli archivi del comune di Montefalcone di Valfortore, non sono state reperite pratiche edilizie circa gli immobili oggetto di esecuzione, ad eccezione di una pratica di ristrutturazione relativo al cespite di cui alla plla 616/1, mai ritirata.

L'analisi urbanistica viene eseguita sulla scorta delle schede catastali presenti in banca datie regolarmente acquisite.

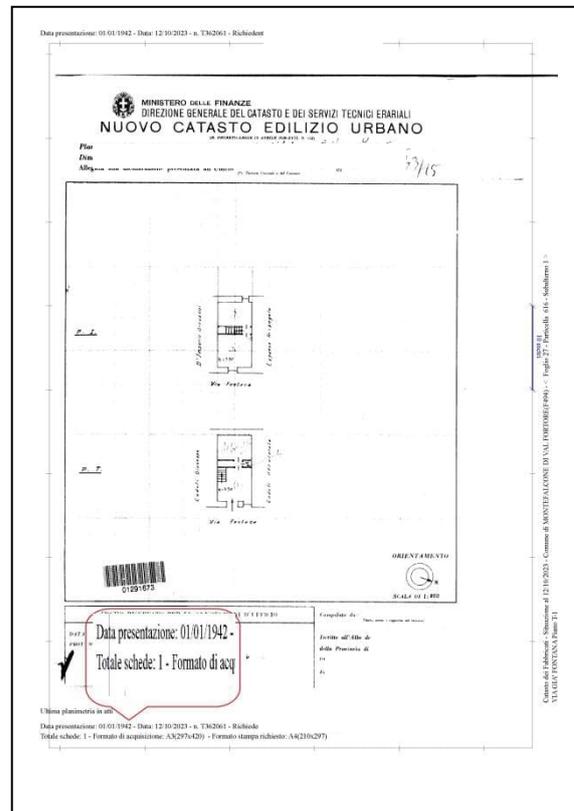
La verifica dello Stato Legittimo dell'unità immobiliare, in assenza di titoli edilizi, viene condotto secondo quanto indicato nel Testo Unico Edilizia DPR 380/01 all'articolo 9-bis comma 1-bis.

Di seguito si riportano le valutazioni circa la genesi per ogni singolo Lotto e relativi Corpi di Fabbrica.

LOTTO N. 1:

CORPO "A" - C.F. foglio 27 p.lla 616 subalterno 1 (A/4) ;

L'immobile di cui al Corpo "A" dall'analisi della Scheda Catastale si rileva che l'immobile risultava esistente già alla data del 01/01/1942 (data di acquisizione della scheda catastale di impianto).

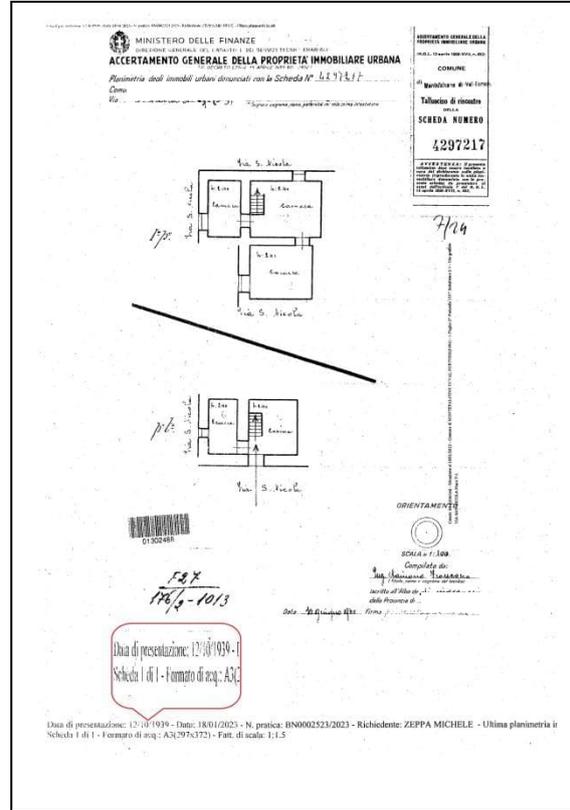


LOTTO N. 2:

CORPO "B" - C.F. foglio 27 p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 (A/6) ;

L'immobile di cui al Corpo "B" dall'analisi della Scheda Catastale si rileva che l'immobile risultava esistente già alla data del 12/10/1939(data di acquisizione della scheda catastale di impianto).

La remota edificazione confermata anche dal cotesto, tipologia costruttiva, materiali utilizzati ed ancora oggi presenti) ed architetture .



LOTTO N. 3:**CORPO "C"** - C.F. foglio 27 p.lla 135 subalterno 0 (A/6) ;

L'immobile di cui al Corpo "B" dall'analisi della Scheda Catastale si rileva che l'immobile risultava esistente già alla data del 19/10/1939(data di acquisizione della scheda catastale di impianto).

La remota edificazione confermata anche dal cotesto, tipologia costruttiva, materiali utilizzati (ed ancora oggi presenti) ed architetture.

LOTTO N. 4:**CORPO "D"** - C.T. foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo) ;**CORPO "E"** - C.T. foglio 27 p.lla 1088 (Orto Irriguo) ;**CORPO "F"** - C.T. foglio 17 p.lla 21 (Seminativo) ;

Trattasi di terreni, correttamente riportati in mappa



Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Montefalcone di Val Fortore in Zona "A" per quanto agli immobili di cui ai Corpi di fabbrica "A" – "B" e "C", ricade in zona B per quanto ai Corpi di Fabbrica "D" ed "E" ed in zona Agricola per quanto al terreno di cui al Corpo "F"; Per gli indici e le norme si rinvia alle NTA

Strumento urbanistico vigente:	PRG – PdiR	
Piano Regolatore Generale:	B	
Piano DI RECUPERO:	A	
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:	/	

Note: L'area ricade all'interno delle seguenti ulteriori autorità Sovracomunale:



7.2 Conformità catastale:

A seguire si riportano le analisi della conformità, distinte per ogni singolo Lotto identificato.

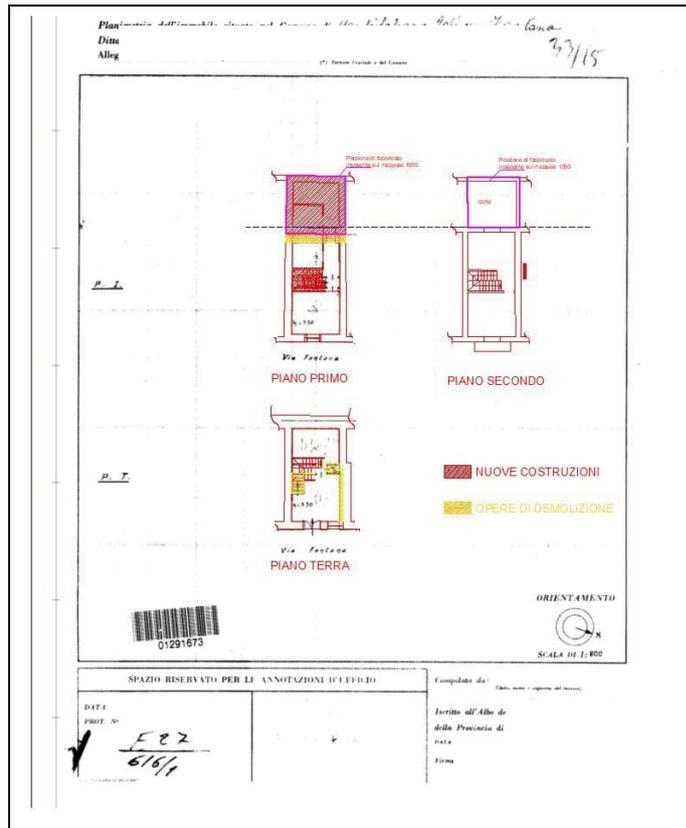
LOTTO 1:

CORPO "A" - C.F. foglio 27 p.lla 616 subalterno 1 (A/4) ;

Si rilevano variazioni che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale, pertanto NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE;

le difformità rilevate, consistono in:

- Ampliamento in sopraelevazione (Piano secondo);
- Ampliamento in pianta sull'adiacente mappale 1695 sia al piano primo che al secondo;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- L'immobile si presenta al rustico
- Variazione delle altezze interne; l'altezza netta interna rilevata è pari a cm 285 al piano terra, mentre al piano primo è in parte cm 275 ed in parte cm 285. Quelle riportate sulle planimetrie catastali sono pari a cm 350 al piano terra e cm 330 al piano primo.



Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.3", si rende necessario valutare sia i costi di regolarizzazione catastale che relativi alla titolarità per quanto alla porzione ricadente sul mappale 1595.

E' necessario prevedere Tipo mappale\ frazionamento per identificare la parte di mappale 1595 che è occupata dall'esecutato e quella occupata dagli altri comproprietari procedere quindi alla redazione di pratica DOCFA. Procedere inoltre alla redazione di atto pubblico di divisione con gli altri comproprietari. I costi si stimano in complessivi € 2.000,00 per la redazione di Tipo mappale con frazionamento, € 3.500,00 per la stipula dell'atto di divisione ed € 1.500,00 per le pratiche DOCFA. Il totale dei costi di regolarizzazione catastale e della titolarità è stimato in complessivi € 7.000,00

Detti costi sono decurtati dalla stima finale.

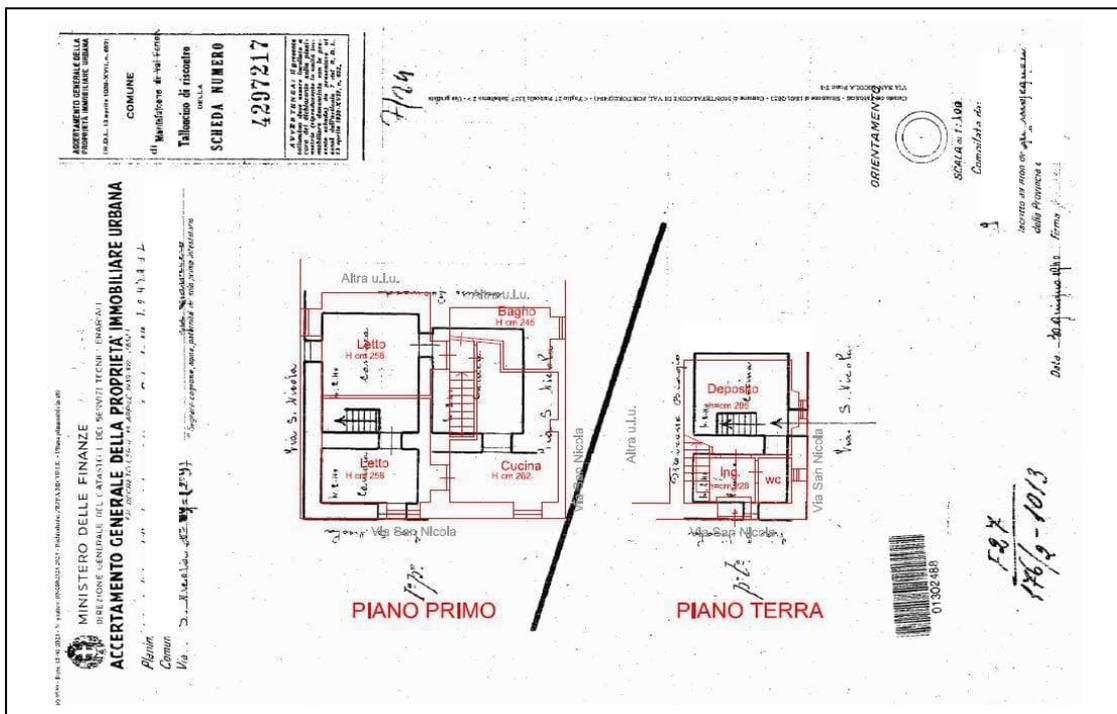
LOTTO 2:

CORPO "B" - C.F. foglio 27 p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 (A/6) ;;

Si rilevano variazioni che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale, pertanto NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE;

le difformità rilevate, consistono in:

- Ampliamento in sopraelevazione (mancata rappresentazione vano sulla verticale dell'ingresso al piano terra);
- Orientamento errato e diversa distribuzione degli spazi interni;
- Variazione delle altezze interne.



Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.3", si valutano i costi per l'aggiornamento della Scheda catastale con pratica DOCCA.

I costi per le attività di regolarizzazione catastale sono stimati in complessivi € 1.000,00,

Detti costi sono decurtati dalla stima finale.



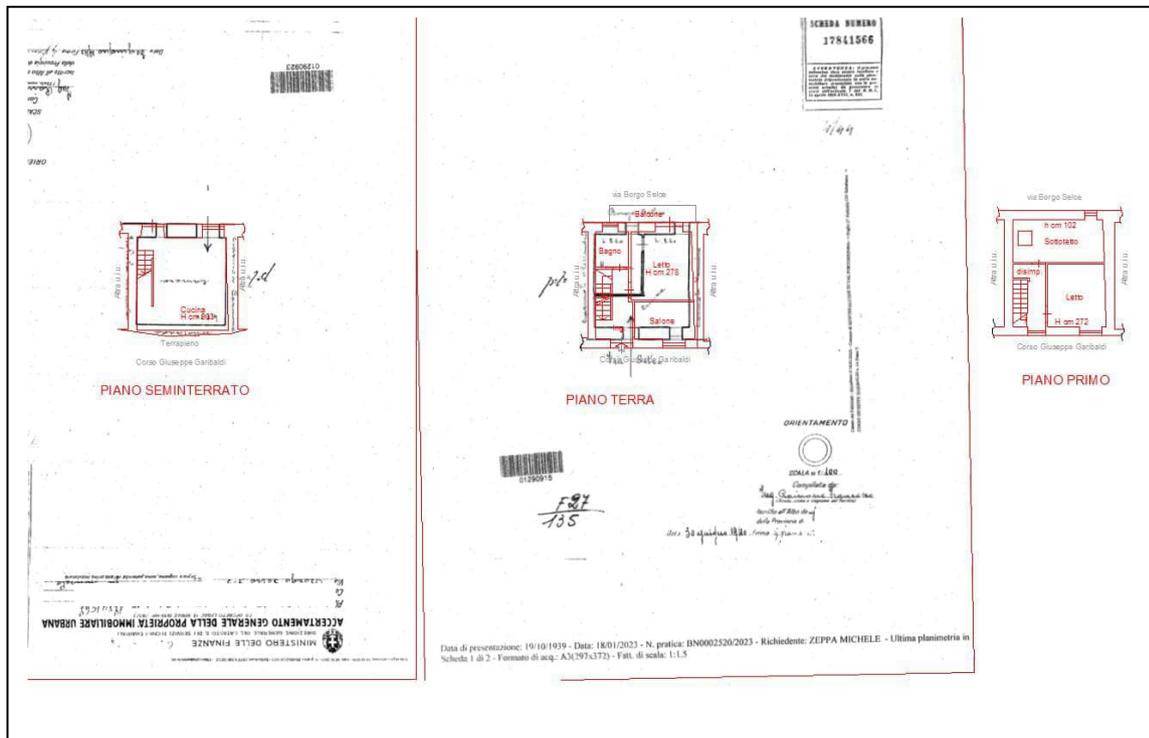
LOTTO 3:

CORPO "C" - C.F. foglio 27 p.IIIa 135 subalterno 0 (A/6) ;

Si rilevano variazioni che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale, pertanto NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE;

le difformità rilevate, consistono in:

- Ampliamento in sopraelevazione (mancata rappresentazione del piano primo
- Errata rappresentazione dei piani ed orientamento del vano al piano Seminterrato;
- Diversa distribuzione interna;
- Variazione delle altezze interne.



Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.3", si valutano i costi per l'aggiornamento della Scheda catastale con pratica DOCFA.

I costi per le attività di regolarizzazione catastale sono stimati in complessivi € 1.000,00,

Detti costi sono decurtati dalla stima finale.



LOTTO 4:

CORPO "D" - C.T. foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo) ;

CORPO "E" - C.T. foglio 27 p.lla 1088 (Orto Irriguo) ;

CORPO "F" - C.T. foglio 17 p.lla 21 (Seminativo) ;

Trattasi di terreni, correttamente riportati in mappa e privi di manufatti.



7.3 Conformità Urbanistica:

LOTTO 1:

CORPO "A" - C.F. foglio 27 p.lla 616 subalterno 1 (A/4) ;

La verifica dello **Stato Legittimo dell'unità immobiliare**, in assenza di titoli edilizi, viene condotto secondo quanto indicato nel Testo Unico Edilizia DPR 380/01 all'articolo 9-bis comma 1-bis. , utilizzando la Planimetria catastale di impianto;

a seguire si riporta estratto dell'art. 9-bis comma 1-bis:

"... Art. 9-bis – Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. "

Dal punto di vista urbanistico PER IL LOTTO "1" si dichiara la NON CONFORMITA' dello stato dei luoghi;

le difformità rilevate, consistono in:

- Ampliamento in sopraelevazione (Piano secondo);
- Ampliamento in pianta sull'adiacente mappale 1695 sia al piano primo che al secondo;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Variazione delle Altezze interna;
- Variazione dei Prospetti ;

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

- Redazione di Permesso di Costruire in Sanatoria e Sanatoria Strutturale.

Per gli interventi di regolarizzazione (urbanistica e strutturale) sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 14.000,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di cui al par. 9.2.4). Detti costi sono decurtati dalla stima finale.



LOTTO 2:

CORPO "B" - C.F. foglio 27 p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 (A/6);

La verifica dello Stato Legittimo dell'unità immobiliare, in assenza di titoli edilizi, viene condotto secondo quanto indicato nel Testo Unico Edilizia DPR 380/01 all'articolo 9-bis comma 1-bis, utilizzando la Planimetria catastale di impianto;

a seguire si riporta estratto dell'art. 9-bis comma 1-bis:

"... Art. 9-bis – Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. "

Dal punto di vista urbanistico PER IL LOTTO "2" si dichiara la NON CONFORMITA' dello stato dei luoghi;

le difformità rilevate, consistono in:

- Ampliamento in sopraelevazione (vano sulla verticale dell'ingresso al piano terra);
- Orientamento errato e diversa distribuzione degli spazi interni;
- Variazione delle altezze nette interne;
- Variazione dei Prospetti;

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

Redazione di Permesso di Costruire in Sanatoria e Sanatoria Strutturale.

Per gli interventi di regolarizzazione (urbanistica e strutturale) sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 12.000,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di cui al par. 9.2.4).

Detti costi sono decurtati dalla stima finale.



LOTTO 3:

CORPO "C" - C.F. foglio 27 p.lla 135 subalterno 0 (A/6) ;

La verifica dello Stato Legittimo dell'unità immobiliare, in assenza di titoli edilizi, viene condotto secondo quanto indicato nel Testo Unico Edilizia DPR 380/01 all'articolo 9-bis comma 1-bis. , utilizzando la Planimetria catastale di impianto;

a seguire si riporta estratto dell'art. 9-bis comma 1-bis:

"... Art. 9-bis – Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. "

Dal punto di vista urbanistico PER IL LOTTO "3" si dichiara la NON CONFORMITA' dello stato dei luoghi;

le difformità rilevate, consistono in:

- Ampliamento in sopraelevazione (mancata rappresentazione del piano primo
- Errata rappresentazione dei piani ed orientamento del vano al piano Seminterrato;
- Diversa distribuzione interna;
- Variazione delle altezze interne;
- Variazione dei Prospetti;

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

Redazione di Permesso di Costruire in Sanatoria e Sanatoria Strutturale.

Per gli interventi di regolarizzazione (urbanistica e strutturale) sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 12.000,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di cui al par. 9.2.4).

Detti costi sono decurtati dalla stima finale.



LOTTO 4:

CORPO "D" - C.T. foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo) ;

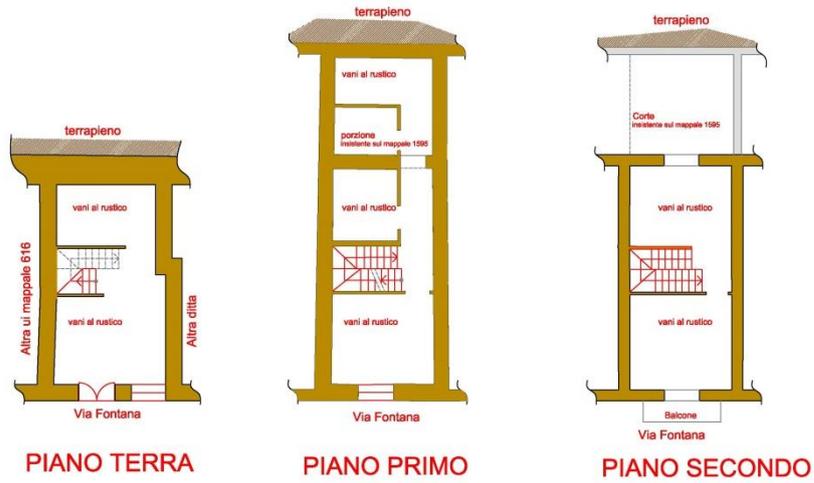
CORPO "E" - C.T. foglio 27 p.lla 1088 (Orto Irriguo) ;

CORPO "F" - C.T. foglio 17 p.lla 21 (Seminativo) ;

Trattasi di terreni, correttamente riportati in mappa e privi di manufatti.



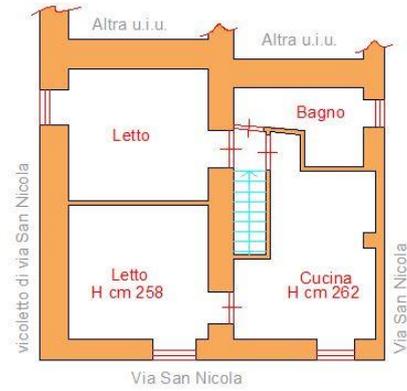
GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO – immobile di cui al mappale 616



GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO – immobile di cui al mappale 1557



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

RILIEVO IMMOBILE DI CUI AL MAPPALE 1557



GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO – immobile di cui al mappale 135



PIANO SEMINTERRATO

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

RILIEVO IMMOBILE DI CUI AL MAPPALE 135



8.0 DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:**8.1 Descrizione:****Lotto: N.1**

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa, del tipo in linea ed al rustico, dislocata tra piano terra, primo e secondo ubicata nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via Fontana, sn., censita al C.F. con la p.lla 616 sub. 1 del foglio 27.

Il perimetro di stima è indentificato in una porzione immobiliare del tipo in linea, con destinazione residenziale ed al rustico, che si sviluppa su tre livelli fuori terra. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica di via Fontana. L'intero edificio che ospita la porzione si eleva su tre piani fuori terra, ed è realizzato in muratura di tufo ordinario, con solai in laterocemento e copertura a falde inclinate sempre in laterocemento; I vari livelli sono collegati a mezzo di scala a doppia rampa in c.a. La copertura è a falde inclinate, con struttura in laterocemento.

Il fabbricato si compone di : due vani al piano terra; disimpegno e 4 vani al piano primo; due vani, balcone e piccola corte esterna al piano secondo. Le partizioni interne sono in laterizio forato. L'intero, si presenta al rustico, privo di ogni tipo di finitura e\o impianto.

Risulta presente la sola porta di ingresso da via Fontana, realizzata con elementi in Alluminio.

Dalla documentazione ed informazioni acquisite nel corso delle attività, è stato rilevato che la porzione immobiliare risulta ampliata per quanto al piano primo ed al piano secondo sul mappale 1595 del foglio 27.

La particella 1595, censita al Catasto Terreni, risulta in ditta per 9/18 al sig.

Dal punto di vista urbanistico si rileva che l'immobile è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, infatti la data di acquisizione della scheda catastale riporta la data del 01/01/1942.

Confini del Lotto:

- Nord: Mappale 615 ;
- Ovest: Via Fontana ;
- Sud: altri sub del mappale 616 ;
- Est: mappale 1335 ;

- Le unità di cui ai mappali 616 SUB 1 del foglio 27, identificanti il CORPO "B", risultano catastalmente in ditta a:

1

(1) Proprieta' 1000/1000



Lotto: N.2

Piena proprietà della porzione abitativa, dislocata tra piano terra e primo, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via San Nicola, civ. 9; censita al C.F. con la p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 del foglio 27;

Il perimetro di stima è indentificato in una porzione immobiliare del tipo a spalla, con destinazione residenziale, che si sviluppa su due livelli fuori terra.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica di via San Nicola – Corso Giuseppe Garibaldi.

L'intero edificio che ospita la porzione si eleva su due piani fuori terra, ed è realizzato in muratura di tufo ordinario, con solai in ferro e laterizio e copertura a falde inclinate con manto di tegole;

I vari livelli sono collegati a mezzo di scala a unica rampa in muratura.

Esternamente risulta rifinita con vecchi intonaci tinteggiati.

L'unità si compone di : ingresso, bagnetto e piccolo locale di servizio al piano terra; cucina, disimpegno, bagno, salottino e due camere al primo.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio forato e parte in muratura di tufo. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile in parte tinteggiato ed in parte con parati.

Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in graniglia, rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno ed esterni in alluminio con scuretti; sono presenti gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia.

Non risulta presente impianto di riscaldamento

L'intero si presenta in mediocre stato manutentivo, con presenza di fessurazioni delle murature e vari punti di infiltrazioni per i quali in sede di stima saranno valutati in via cautelativa i necessari costi di ripristino. Dal punto di vista urbanistico si rileva che l'immobile è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, infatti la data di acquisizione della scheda catastale riporta la data del 12/10/1939.

Confini del Lotto:

- Nord: Via San Nicola ;
- Ovest: mappale 1063 (slargo di via San Nicola) ;
- Sud: Vicoletto di distacco con mappale 187 e 188 ;
- Est: altri sub del mappale 1557;

- Le unità di cui ai mappali 1557 SUB 2 graffata alla 1557 sub 3 del foglio 27, identificanti il CORPO "B", risultano catastalmente in ditta a:

1
2
3
4
5

(1) Proprieta' 334/2000
(1) Proprieta' 334/2000
(1) Proprieta' 1/6
(1) Proprieta' 1/6
(1) Proprieta' 333/1000



Lotto: N.3

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione abitativa dislocata tra piano seminterrato, terra e primo, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via Corso Giuseppe Garibaldi, n 14; censita al C.F. con la p.lla 135 del foglio 27.

Il perimetro di stima è indentificato in una porzione immobiliare del tipo linea, con destinazione residenziale, che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno seminterrato (interrato rispetto alla strada principale e piano terra rispetto alla via Borgo Selce).

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica di Corso Giuseppe Garibaldi al civico 14. L'intero edificio che ospita la porzione si eleva su due piani fuori terra ed uno seminterrato, ed è realizzato in muratura di tufo ordinario, con solai in ferro e laterizio e copertura a falde inclinate con manto di tegole; I vari livelli sono collegati con scala a unica rampa.

Esternamente è rifinita con vecchi intonaci tinteggiati.

L'unità si compone di : cucina al piano seminterrato; ingresso-disimpegno, salottino, camera, bagno e balcone al piano terra; disimpegno, camera e locale sottotetto al piano primo del tipo mansardato;

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio forato e parte in muratura di tufo. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile in parte tinteggiato ed in parte con parati. Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in gres al piano seminterrato, graniglia ai piani terra e primo, rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno ed esterni sempre in legno con avvolgibili in pvc e ulteriore infisso esterno in alluminio; sono presenti gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia. Non è presente impianto di riscaldamento. Il locale sottotetto è al rustico.

L'intero si presenta in sufficiente stato manutentivo, con presenza di fessurazioni delle murature e vari punti di infiltrazioni per i quali in sede di stima saranno valutati in via cautelativa i necessari costi di ripristino.

Dal punto di vista urbanistico si rileva che l'immobile è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, infatti la data di acquisizione della scheda catastale riporta la data del 19/10/1939.

Confini del Lotto:

- Nord: mappale 134 ;
- Ovest: Via Borgo Selce di distacco con mappale 130 ;
- Sud: mappale 136 ;
- Est: Via Giuseppe Garibaldi;

- Le unità di cui ai mappali 135, identificanti il CORPO "C", risultano catastalmente in ditta a:

1
2
3
4
5

(1) Proprieta' 334/2000
(1) Proprieta' 334/2000
(1) Proprieta' 1/6
(1) Proprieta' 1/6
(1) Proprieta' 333/1000



Lotto: N.4

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzioni di terreno, site nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) di cui due alla via del sole (mappali 770 e 1088) ed uno alla località difesa (mappale17); censita al C.T. con le p.lle : 770 del foglio 27, 1088 del foglio 27 e 17 del foglio 21.

Il perimetro di stima è indentificato in tre lotti di terreno di cui due, mappale 770 e 1088 di tipo residenziale, nel mentre il terreno di cui al mappale 17 del foglio 21 di tipo rurale;

Le particelle di cui ai numeri 770 e 1088 del foglio 27, identificano un piccolo orto ricompreso tra due corpi di fabbrica, della superficie catastale di complessivi mq 130 (mq 110 la plla 770 e mq 20 la 1088) ed hanno accesso diretto dalla strada pubblica di via del Sole.

Si presentano in completo stato di abbandona e con andamento in pendenza.

La particella di cui al mappale 17 del foglio 21, sviluppa una superficie catastale di mq. 3120,0 e piantumata a seminativo, ha una forma regolare ed andamento del tipo collinare.

Confini della parte composta dai CORPI "D" ed "E":

- Nord: mappale 1630 ed altra ditta;
- Est: mappale 126 e 1236
- Sud: Via del Sole;
- Ovest: mappale 1089;

Confini CORPI "F":

- Nord: mappale 84;
- Est: mappale 23 e 225;
- Sud: mappale 144;
- Ovest: mappale 15 e 18;

- Le unità di cui ai mappali 770 CORPO "D",1088 CORPO "E" del foglio 26 ed al mappale 17 (CORPO "F") del foglio 21, risultano catastalmente in ditta a:

1
2
3
4
5

(1) Proprieta' 1/6
(1) Proprieta' 1/3



8.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

A seguire si riportano le analisi delle caratteristiche e stato conservativo, distinte per ogni singolo Lotto identificato.

LOTTO 1:

CORPO "A" - C.F. foglio 27 p.lla 616 subalterno 1 (A/4) ;

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Strutture in elevazione: muratura ordinaria: parte in tufo e parte in pietrame

Rifinitura facciate rifinite con intonaco civile.



Condizioni: per quanto potuto rilevare ad occhio nudo il tutto si presenta in sufficiente stato.

Solai e Balconi:



Solai - Strutture Orizzontali: Parte in latero-cemento (piano primo, secondo e sottotetto) e parte in ferro e laterizio (piano terra solaio di separazione con il primo piano)

La copertura è a doppia falda inclinata con solaio in laterocemento



<p><i>Porte di ingresso</i></p> 	<p>Portoncino in alluminio a doppia anta con vetro camera.</p> <p>Condizioni: Sufficienti</p>
<p><i>Infissi esterni:</i></p>  	<p>Infissi Esterni: Assenti</p> <p>Protezione: Assenti</p> <p>Condizioni: -</p>
<p><i>Infissi interni:</i></p> 	<p>Tipologia: Assenti</p> <p>Materiale: -</p> <p>Condizioni: -</p>
<p><i>Rivestimento zona cottura</i></p> 	<p>Assenti</p> <p>Condizioni: -</p>
<p><i>Pavimento e rivestimento bagni:</i></p> 	<p>Rivestimento Assenti</p> <p>Condizioni: -</p>



	Pavimentazione Assenti Condizioni: -
Pavimentazione interna	pavimentazione: Assenti Condizioni: -
	
Divisori non portanti:	Tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite in parte con intonaco rustico. Condizioni: normale
	

Impianti:

Antenna:	Impianto di antenna : Assente Condizioni: -
Citofonico:	Impianto : Assente Condizioni: Normali - Funzionanti.
Gas:	Impianto di adduzione gas : Assente Conformità e condizioni:
Elettrico	Impianto Assenti. Conformità e condizioni:
Allarme:	Impianto di Allarme: Assente
Idrico:	Impianto a servizio dei bagni e cucine : Assente Conformità e condizioni:
Termico:	Impianto termico : Assente Conformità e condizioni:
Climatizzazione:	Impianto di Climatizzazione: Assente

l'unità immobiliare si presenta al rustico completa della sola parte strutturale e priva di ogni tipo di impianto e\o finitura.



LOTTO 2:

CORPO "B" - C.F. foglio 27 p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 (A/6) ;

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Strutture in elevazione: muratura ordinaria - parte in tufo e parte in pietrame

Condizioni: per quanto potuto rilevare ad occhio nudo il tutto si presenta in mediocre stato.

Esternamente risulta intonacato e tinteggiato presentandosi in sufficiente stato, con presenti porzioni con fenomeni di risalita di umidità.

Solaio e Balconi:



Solai con strutture in ferro e laterizio.

Condizioni: per quanto potuto rilevare ad occhio nudo il tutto si presenta in sufficiente stato.

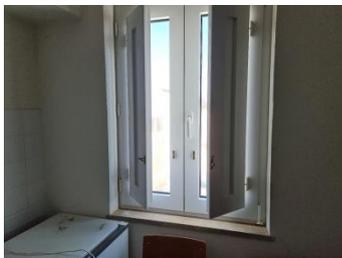
Porte di ingresso



Portoncino in metallo a doppia anta con vetrocamera.

Condizioni: Sufficiente

Infissi esterni:



Infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio;

Condizioni: funzionanti ed in normale stato

Protezione: scuri interni.

Condizioni: Funzionanti ed in normale stato.



Infissi interni:



Tipologia: ante a battente;
 Materiale: in legno/vetro.
 Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in sufficiente stato.

Rivestimento zona cottura



Mattonelle in ceramica dimensioni cm.15*15, posate a colla di colore bianco;
 Condizioni: Sufficienti

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: Sufficienti.

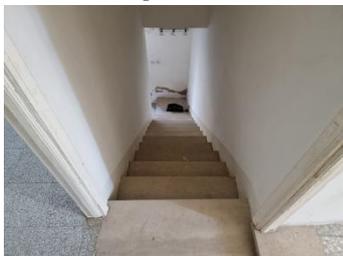
Pavimentazione realizzato con piastrelle ceramiche posate a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;
 Condizioni: Normali.

Pavimentazione interna



La pavimentazione è in graniglia di marmo, formato 20x20, posato a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore 0,5cm;
 Condizioni: Sufficienti.

Divisori non portanti:



Tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 e parte con le murature portanti, rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.
 Condizioni: Sufficienti



Impianti:**Antenna:**

Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Condizioni: Non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento

Citofonico:

Impianto citofonico : Assente

Condizioni: -

Gas:

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

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Allarme:

assente

Idrico:

Impianto a servizio dei bagni e cucine, 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 mediocri condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.



<i>Termico:</i>	Impianto termico: Assente Conformità e condizioni: -
<i>Climatizzazione:</i>	Impianto di Climatizzazione: Assente

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



LOTTO 3:

CORPO "C" - C.F. foglio 27 p.lla 135 subalterno 0 (A/6) ;

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Strutture in elevazione: muratura ordinaria - parte in tufo e parte in pietrame

Condizioni: per quanto potuto rilevare ad occhio nudo il tutto si presenta in mediocre stato.

Esternamente risulta intonacato e tinteggiato presentandosi in sufficiente stato, con presenti porzioni con fenomeni di risalita di umidità.

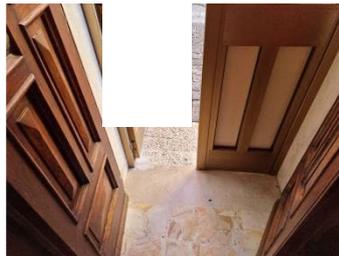
Solaio e Balconi:



Solai con strutture in ferro e laterizio.

Condizioni: per quanto potuto rilevare ad occhio nudo il tutto si presenta in sufficiente stato.

Porte di ingresso



Portoncino doppio: in metallo a doppia anta con vetrocamera ed in legno a doppia anta.

Condizioni: Sufficiente

Infissi esterni:



Infisso doppio in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio quello esterno ed in legno quello interno con veto singolo;

Condizioni: funzionanti ed in normale stato

Protezione: avvolgibili in pvc.

Condizioni: Funzionanti ed in normale stato.

Infissi interni:



Tipologia: ante a battente;

Materiale: in legno.

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



<p><i>Rivestimento zona cottura</i></p> 	<p>Mattonelle in ceramica dimensioni cm.20*20, posate a colla di colore bianco;</p> <p>Condizioni: Sufficienti</p>
<p><i>Pavimento e rivestimento bagni:</i></p> 	<p>Rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posate fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;</p> <p>Condizioni: Sufficienti.</p>
	<p>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;</p> <p>Condizioni: Normali.</p>
<p><i>Pavimentazione interna</i></p> 	<p>La pavimentazione è in quadroni di scaglie di marmo, formato 20x20, posate a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro;</p> <p>Condizioni: Sufficienti.</p>
<p><i>Divisori non portanti:</i></p> 	<p>Tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 e parte con le murature portanti, rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni o con parati.</p> <p>Condizioni: Sufficienti</p>



Impianti:	
<i>Antenna:</i>	Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.
<i>Citofonico:</i>	Impianto citofonico : Assente
<i>Gas:</i> 	<p>Impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a GPL.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in mediocri 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>
<i>Elettrico</i> 	<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 mediocri 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>
<i>Allarme:</i>	assente
<i>Idrico:</i>  	<p>Impianto a servizio dei bagni e cucine, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in mediocri 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>
<i>Termico:</i>	<p>Impianto termico: Assente</p> <p>Conformità e condizioni: -</p>
<i>Climatizzazione:</i>	Impianto di Climatizzazione: Assente

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



LOTTO 4:

CORPO "D" - C.T. foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo) ;

CORPO "E" - C.T. foglio 27 p.lla 1088 (Orto Irriguo) ;

CORPO "F" - C.T. foglio 17 p.lla 21 (Seminativo) ;

Trattasi di terreni, correttamente riportati in mappa e privi di manufatti.



9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :**9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:****IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO****LOTTO N. 1**

CORPO "A" - C.F. foglio 27 p.lla 616 subalterno 1 (A/4) ;

LOTTO 1 - Corpo A - Immobile in Montefacone Valfortore Fg 27 mappale 616 sub 1					
N. ordine	Corpo- Piano -Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "A" Mappale 616/1 - P0 - Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	42,00	1,00	42,00
2	Corpo "A" Mappale 616/1 - P1 - Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	58,00	1,00	58,00
3	Corpo "A" Mappale 616/1 - P2 - Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	40,00	1,00	40,00
4	Corpo "A" Mappale 616/1 - P2 -Corte	Sup. Lorda Pavimento	16,00	0,10	1,60
5	Corpo "A" Mappale 616/1 - P0 - balcone	Sup. Lorda Pavimento	2,50	0,30	0,75
	superficie Rilevata		44,50		
	Totale superficie commerciale mq			Sup. Comm. immobili	142,35

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.



IDENTIFICANTE IL SECONDO LOTTO LOTTO N. 2

CORPO "B" -- C.F. foglio 27 p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 (A/6) ;

LOTTO 2 - Corpo B - Immobile in Montefacone Valfortore Fg 27 MAPPALE 1557 SUBB 2 E 3					
N. ordine	Corpo- Piano -Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "B" Mappale 1557/2-3 - P0 - Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	9,00	1,00	9,00
2	Corpo "B" Mappale 1557/2-3 - P0 - DEPOSITO	Sup. Lorda Pavimento	14,00	0,50	7,00
3	Corpo "B" Mappale 1557/2-3 - P1 - ABITAZIONE	Sup. Lorda Pavimento	60,00	1,00	60,00
	superficie Rilevata		83,00		
	Totale superficie commerciale mq			Sup. Comm. immobili	76,00

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.



IDENTIFICANTE IL TERZO LOTTO LOTTO N.3

CORPO "C" - C.F. foglio 27 p.lla 135 subalterno 0 (A/6) ;

LOTTO 3 - Corpo C - Immobile in Montefacone Valfortore Fg 27 MAPPALE 135					
N. ordine	Corpo- Piano -Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "C" Mappale 135 - PS1 - Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	30,00	1,00	30,00
2	Corpo "C" Mappale 135 - PT - Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	37,00	1,00	37,00
3	Corpo "C" Mappale 135 - P1 - Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	22,00	1,00	22,00
4	Corpo "C" Mappale 135 - P1 - SOTTOTETTO	Sup. Lorda Pavimento	14,00	0,50	7,00
5	Corpo "C" Mappale 135 - PT - BALCONE	Sup. Lorda Pavimento	4,00	0,30	1,20
	superficie Rilevata		107,00		
	Totale superficie commerciale mq			Sup. Comm. immobili	97,20

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.



IDENTIFICANTE IL QUARTO LOTTO

LOTTO N.4

CORPO "D" - C.T. foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo) ;

CORPO "E" - C.T. foglio 27 p.lla 1088 (Orto Irriguo) ;

CORPO "F" - C.T. foglio 17 p.lla 21 (Seminativo) ;

LOTTO 4 D-E-F-					
N. ordine	Corpo- Piano -Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "D" Mappale 770 - terreno edificabile	Sup. Lorda Pavimento	110,00	1,00	110,00
2	Corpo "E" Mappale 1088 - terreno edificabile	Sup. Lorda Pavimento	20,00	1,00	20,00
3	Corpo "F" Mappale 21 - terreno AGRICOLO	Sup. Lorda Pavimento	3120,00	1,00	3120,00
	superficie Rilevata		3250,00		
	Totale superficie commerciale mq			Sup. Comm. immobili	3250,00

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.



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 centrale del Comune di Montefalcone di Val Fortore per quanto ai fabbricati ed ai terreni residenziali ed in zona rurale per il mappale 17.

La zona risulta disporre dei principali servizi commerciali al consumo, servizi pubblici, istituti scolastici di primo e secondo grado, Istituti bancari, uffici postali.

La stazione ferroviaria più vicina è a c.ca Km 15,0.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale urbanizzata.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione

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

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi. Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona , è

16/10/23, 09:05 Vendita Appartamento in Vico San Giovanni 11, Montefalcone di Val Fortore. Buono stato, primo piano, con balcone, riscaldamento...

Accedi

< 1 di 4 > ❤️ 🗑️ 📄

12 Foto

Appartamento Vico San Giovanni 11, Montefalcone di Val Fortore

€ 69.000 74 m² 1 superficie piano

Mutuo su misura per te
Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

CALCOLA CONSULENZA MUTUO

CHIAMA MESSAGGIO

https://www.immobiliare.it/annunci/105433836/ 1/5

idealista Inserisci

Case a Montefalcone di Val Fortore 5 di 7 case

15 foto Mappa

Casa indipendente in vendita in via Già Fontana, 16
Montefalcone di Val Fortore Vedi mappa

50.000 €
Calcola mutuo Confronta mutui

120 m² 5 locali

Salva preferito Elimina Condividi

Indagini di mercato

stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

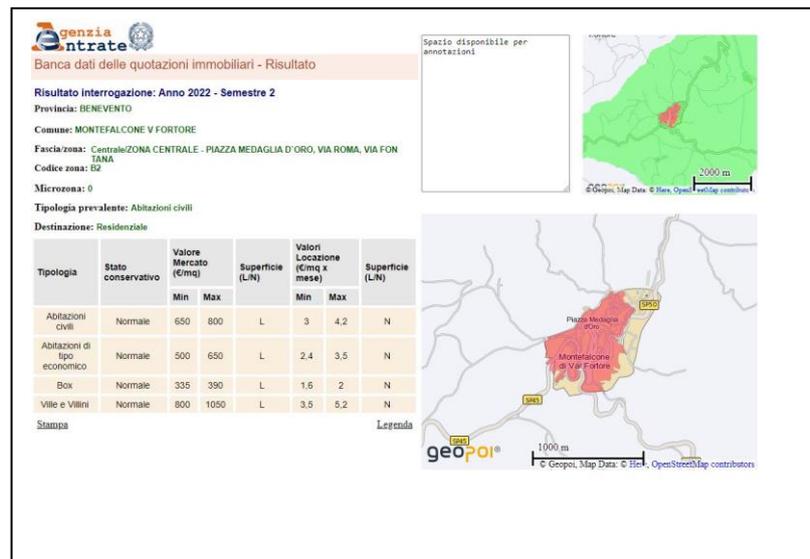
Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

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

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

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 416,0 €/mq (richiesta € 50.000 – immobile di mq 120,0) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 932,4 €/mq (richiesta € 69.000 – immobile di mq 74,0), con una richiesta media pari ad €/mq 674,0.

le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2022, relative alla zona B2/CENTRALE/ZONA CENTRALE –PIAZZA MEDAGLIE D'ORO, VIA ROMA, VIA FONTANA restituiscono per abitazioni DI TIPO ECONOMICO in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 500,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 650,0 €/mq (media €/mq 575,0)



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 Montefalcone di Val Fortore (BN),
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di *Montefalcone di Val Fortore* (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 416,0 €/mq (richiesta € 50.000 – immobile di mq 120,0) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 932,4 €/mq (richiesta € 69.000 – immobile di mq 74,0), con una richiesta media pari ad €/mq 674,0.

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 (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto 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,* si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 650,00 PER GLI IMMOBILI DI CUI AI MAPPALI 1557 E 135, €/MQ 350,0 PER QUELLO DI VIA FONTANA. PER QUANTO AI TERRENI RESIDENZIALI AI MAPPALI 770 E 1080 SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UNA QUOTAZIONE DI €/MQ 50,0 NEL MENRE AI TERRENI RURALI DATA LA UBICAZIONE ETC. €/MQ 1,50.



9.2.3. Valutazione corpi:

CORPO "A" - C.F. foglio 27 p.lla 616 subalterno 1 (A/4) ;

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	Corpo "A"	142,35	350,00	49822,50
					0,00
	Totale Valore "LOTTO 1"				49822,50

CORPO "B" - C.F. foglio 27 p.lla 1557 subalterno 2 GRAFFATO AL SUB 31 (A/6) ;

Lotto 2					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "2"	Corpo "B"	76,00	650,00	49400,00
					0,00
	Totale Valore "LOTTO 2"				49400,00



CORPO "C" - C.F. foglio 27 p.lla 135 SUB 0 (A/6) ;

Lotto 3					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "3"	Corpo "C"	97,20	650,00	63180,00
					0,00
	Totale Valore "LOTTO 3"				63180,00

CORPO "D" - C.T. foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo) ;

CORPO "E" - C.T. foglio 27 p.lla 1088 (Orto Irriguo) ;

CORPO "F" - C.T. foglio 17 p.lla 21 (Seminativo) ;

Lotto 4					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "4"	Corpo "D"	110,00	50,00	5500,00
2	Lotto "4"	Corpo "E"	20,00	50,00	1000,00
3	Lotto "4"	Corpo "F"	3120,00	1,50	4680,00
	Totale Valore "LOTTO 4"				11180,00



ID	Immobile	Sup. Equivalente Mq.	Valore unitario €/mq	Valore intero €	Valore totale
LOTTO 1	Abitazione in linea su tre livelli FOGLIO 27 P.LLA 616 SUB 1	142,35	350,00	€ 49.822,00	€ 49.822,00 100%
LOTTO 2	Abitazione in linea su due livelli FOGLIO 27 P.LLA 1557 sub 2 graffato al sub 3	76,00	650,00	€ 49.400,00	€ 49.400,00 100%
LOTTO 3	Abitazione in linea su tre livelli FOGLIO 27 P.LLA 135	97,20	650,00	€ 63.180,00	€ 63.180,00 100%
LOTTO 4	Terreno di natura residenziale FOGLIO 27 P.LLA 770	110,00	50,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00 100%
LOTTO 4	Terreno di natura residenziale FOGLIO 27 P.LLA 1088	20,00	50,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00 100%
LOTTO 4	Terreno di natura rurale FOGLIO 21 P.LLA 17	3.120,00	1,50	€ 4.680,00	€ 4.680,00 100%



9.2.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Di seguito si riportano gli adeguamenti e le correzioni della stima suddivise per ogni singolo lotto:

LOTTO 1: CORPO "A" - C.F. foglio 27 p.IIa 616 subalterno 1 (A/4) ;

..... VALORE DEL LOTTO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI	€ 49.822,00
<i>Riduzione del valore</i> 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	€ 20.000,00
.....RIDUZIONE PER VIZI - URGENZE ETC.	€ 00.000,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: €	0,00
.....VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	€ 29.822,00

LOTTO 2: CORPO "B" - C.F. foglio 27 p.IIa 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 (A/6) ;

..... VALORE DEL LOTTO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI	€ 49.400,00
<i>Riduzione del valore</i> 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	€ 13.000,00
.....RIDUZIONE PER VIZI - URGENZE ETC. (INFILTRAZIONI)	€ 3.000,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: €	0,00
.....VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	€ 33.400,00

LOTTO 3: CORPO "C" - C.F. foglio 27 p.IIa 135 subalterno 0 (A/6) ;

..... VALORE DEL LOTTO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI	€ 63.180,00
<i>Riduzione del valore</i> 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	€ 14.000,00
.....RIDUZIONE PER VIZI - URGENZE ETC. (INFILTRAZIONI)	€ 4.000,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: €	0,00
.....VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	€ 45.180,00

LOTTO 4: CORPO "D" - C.T. foglio 27 p.IIa 770 (Orto Irriguo) ;**CORPO "E" - C.T. foglio 27 p.IIa 1088 (Orto Irriguo);****CORPO "F" - C.T. foglio 17 p.IIa 21 (Seminativo) ;**

..... VALORE DEL LOTTO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI	€ 11.180,00,
<i>Riduzione del valore</i> 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	€ 0.000,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: €	0,00
.....VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	€ 11.180,00



VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 29.822,00****LOTTO 1: CORPO "A" - C.F. foglio 27 p.lla 616 subalterno 1 (A/4) ;**

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarietà	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	29.822,00 €		Proprietà	1000 / 1000	29822,00
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						29822,00

VALORE DEL SECONDO LOTTO DI VENDITA**SECONDO LOTTO DI VENDITA = € 33.400,00****LOTTO 2: CORPO "B" - C.F. foglio 27 p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 (A/6) ;**

Lotto 2						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarietà	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo B	33.400,00 €		Proprietà	334 / 2000	5.577,80 €
2	Corpo B	33.400,00 €		Proprietà	334 / 2000	5.577,80 €
3	Corpo B	33.400,00 €		Proprietà	1/6	5.566,67 €
3	Corpo B	33.400,00 €		Proprietà	1/6	5.566,67 €
4	Corpo B	33.400,00 €		Proprietà	333 / 1000	11.111,07 €
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 2"						33400,00



VALORE DEL TERZO LOTTO DI VENDITA**TERZO LOTTO DI VENDITA = € 45.180,00****LOTTO 3: CORPO "C" - C.F. foglio 27 p.lla 135 subalterno 0 (A/6) ;**

Lotto 3						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarietà	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo C	45.180,00 €		Proprietà	334 / 2000	7.545,06 €
2	Corpo C	45.180,00 €		Proprietà	334/ 2000	7.545,06 €
3	Corpo C	45.180,00 €		Proprietà	1/6	7.530,00 €
3	Corpo C	45.180,00 €		Proprietà	1/6	7.530,00 €
4	Corpo C	45.180,00 €		Proprietà	333 / 1000	15.029,88 €
		Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 3"				45180,00

VALORE DEL QUARTO LOTTO DI VENDITA**QUARTO LOTTO DI VENDITA = € 11.180,00****LOTTO 4: CORPO "D" - C.T. foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo) ;****CORPO "E" - C.T. foglio 27 p.lla 1088 (Orto Irriguo);****CORPO "F" - C.T. foglio 17 p.lla 21 (Seminativo) ;**

Lotto4						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarietà	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo D	11.180,00 €		Proprietà	1/6	1.863,33 €
2	Corpo D	11.180,00 €		Proprietà	1/6	1.863,33 €
3	Corpo D	11.180,00 €		Proprietà	1/6	1.863,33 €
3	Corpo D	11.180,00 €		Proprietà	1/6	1.863,33 €
4	Corpo D	11.180,00 €		Proprietà	1/3	3.726,68 €
		Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 4"				11180,00



CORPO "D" - C.T. foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo) ;

Lotto4 corpo D						
N. ordine	Corpo	Valore corpo al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo D	5.500,00 €		Proprietà	1/6	916,67 €
2	Corpo D	5.500,00 €		Proprietà	1/6	916,67 €
3	Corpo D	5.500,00 €		Proprietà	1/6	916,67 €
3	Corpo D	5.500,00 €		Proprietà	1/6	916,67
4	Corpo D	5.500,00 €		Proprietà	1/3	1.833,33 €

CORPO "E" - C.T. foglio 27 p.lla 1088 (Orto Irriguo);

Lotto4 corpo E						
N. ordine	Corpo	Valore Corpo al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo E	1.000,00 €		Proprietà	1/6	166,67 €
2	Corpo E	1.000,00 €		Proprietà	1/6	166,67 €
3	Corpo E	1.000,00 €		Proprietà	1/6	166,67 €
3	Corpo E	1.000,00 €		Proprietà	1/6	166,67 €
4	Corpo E	1.000,00 €		Proprietà	1/3	333,32 €

CORPO "F" - C.T. foglio 17 p.la 21 (Seminativo) ;

Lotto4 Corpo F						
N. ordine	Corpo	Valore Corpo al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo F	4.680,00 €		Proprietà	1/6	780,00 €
2	Corpo F	4.680,00 €		Proprietà	1/6	780,00 €
3	Corpo F	4.680,00 €		Proprietà	1/6	780,00 €
3	Corpo F	4.680,00 €		Proprietà	1/6	780,00 €
4	Corpo F	4.680,00 €		Proprietà	1/3	1.560,00 €



9.2. Prezzo base d'asta dei lotti di vendita:**LOTTO 1:**

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

Valore dell'intero compendio di stima € 29.822,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato " OCCUPATO ": € 19.822,00
 il bene oggetto di esecuzione è libero e, nella disponibilità dello stesso esecutato.

LOTTO 2:

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

Valore dell'intero compendio di stima € 33.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato " OCCUPATO ": € 23.400,00
 il bene oggetto di esecuzione è libero e, nella disponibilità dello stesso esecutato.

LOTTO 3:

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

Valore dell'intero compendio di stima € 45.180,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato " OCCUPATO ": € 35.180,00
 il bene oggetto di esecuzione è libero e, nella disponibilità dello stesso esecutato.

LOTTO 4:

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

Valore dell'intero compendio di stima € 11.180,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato " OCCUPATO ": € 1.180,00
 il bene oggetto di esecuzione è libero e, nella disponibilità dello stesso esecutato.



9.3

9.3.1 CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

CORPO "A"

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

C.F.

1) Comune censuario di Montefalcone di Val Fortore (BN) C.F. foglio 27 p.lla 616 subalterno 1 (A/4) ;

Il sub sopra elencato risulta in ditta a:

- 1) Proprietà per 1000/1000;

- Conformità catastale:

Per il fabbricato di cui al CORPO "A" non si dichiara la conformità Catastale:

Si rilevano variazioni interne che incidono sulla rendita e sulla consistenza catastale;

le difformità rilevate consistono in:

- Ampliamento in sopraelevazione (Piano secondo);
- Ampliamento in pianta sull'adiacente mappale 1695 sia al piano primo che al secondo;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- L'immobile si presenta al rustico
- Variazione delle altezze interne; l'altezza netta interna rilevata è pari a cm 285 al piano terra, mentre al piano primo è in parte cm 275 ed in parte cm 285. Quelle riportate sulle planimetrie catastali sono pari a cm 350 al piano terra e cm 330 al piano primo.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.3", si valutano i costi per i necessari aggiornamenti della titolarità catastali.

- Conformità urbanistica:

Per il fabbricato di cui al CORPO "A" non si dichiara la conformità Urbanistica:

Si rilevano variazioni consistenti in:

- Ampliamento in sopraelevazione (Piano secondo);



- Ampliamento in pianta sull'adiacente mappale 1695 sia al piano primo che al secondo;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Variazione delle Altezze interna;
- Variazione dei Prospetti;

Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e\o strutturale OVE POSSIBILE;

- IMPIANTI:

- La porzione immobiliare si presenta al rustico e priva di ogni impianto e\o finitura

- APE:

- foglio 27 mappale 616 sub 1 non risultava dotato di attestato energetico; L'immobile si presenta al rustico, privo di impianti e con difformità urbanistiche e catastali, per cui impossibilitati alla redazione dell'APE.

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.

- LOTTO DI VENDITA:

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



9.3.2 CONCLUSIONI SECONDO LOTTO DI VENDITA:

CORPO "B"

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

C.F.

1) Comune censuario di Montefalcone di Val Fortore (BN) C.F. foglio 27 p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 (A/6);

Il sub sopra elencato risulta in ditta a:

- | | | |
|----|-----------------------|------------------|
| 1) | Proprietà 334/2000; | |
| 2) | , Proprietà 334/2000; | |
| 3) | | , Proprietà 1/6; |
| 4) | , Proprietà 1/6; | |
| 5) | | , Proprietà |
- 333/1000;

- Conformità catastale:

Per il fabbricato di cui al CORPO "B" non si dichiara la conformità Catastale:

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

le difformità rilevate, consistono in:

- Ampliamento in sopraelevazione (mancata rappresentazione vano sulla verticale dell'ingresso al piano terra);
- Orientamento errato e diversa distribuzione degli spazi interni;
- Variazione delle altezze interne.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.2", si valutano i costi per l'aggiornamento della Scheda catastale con pratica DOCFA.

- Conformità urbanistica:

Per il fabbricato di cui al CORPO "B" non si dichiara la conformità Urbanistica:

le difformità rilevate, consistono in:

- Ampliamento in sopraelevazione (vano sulla verticale dell'ingresso al piano terra);
- Orientamento errato e diversa distribuzione degli spazi interni;



- Variazione delle altezze nette interne;
- Variazione dei Prospetti ;

Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "*Conformità Urbanistica*" della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione con Permesso di Costruire in Sanatoria.

- IMPIANTI:

- Il bene di cui al 27 p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico), realizzati sottotraccia in sufficiente stato. Non risulta presente impianto di riscaldamento;
Non sono stati prodotti i certificati di conformità per gli impianti presenti;

- APE:

- foglio 27 p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 non risultava dotato di attestato energetico; L'immobile si presenta privo di impianto di riscaldamento e con difformità urbanistiche e catastali, per cui impossibilitati alla redazione dell'APE

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato

- LOTTO DI VENDITA:

- ai fini della vendita è stato formato un lotto di Vendita identificato con il "**LOTTO 2**"



9.3.3 CONCLUSIONI TERZO LOTTO DI VENDITA:**CORPO "C"**

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

C.F.

1) Comune censuario di Montefalcone di Val Fortore (BN) C.F. foglio 27 p.lla 135 subalterno 0 (A/6) ;

Il sub sopra elencato risulta in ditta a:

1)		, Proprietà 334/2000;	
2)		, Proprietà 334/2000;	
3)			Proprietà
	1/6;		
4)		, Proprietà 1/6;	
5)			Proprietà
	333/1000;		

- Conformità catastale:

Per il fabbricato di cui al CORPO "C" non si dichiara la conformità Catastale:

le difformità rilevate, consistono in:

- Ampliamento in sopraelevazione (mancata rappresentazione del piano primo
- Errata rappresentazione dei piani ed orientamento del vano al piano Seminterrato;
- Diversa distribuzione interna;
- Variazione delle altezze interne.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.2", si valutano i costi per l'aggiornamento della Scheda catastale con pratica DOCFA.

- Conformità urbanistica:

Per il fabbricato di cui al CORPO "C" non si dichiara la conformità Urbanistica:

le difformità rilevate, consistono in:

- Ampliamento in sopraelevazione (mancata rappresentazione del piano primo
- Errata rappresentazione dei piani ed orientamento del vano al piano Seminterrato;
- Diversa distribuzione interna;



- Variazione delle altezze interne;

Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione con Permesso di Costruire in Sanatoria.

- IMPIANTI:

- Il bene di cui al 27 p.lla 135 risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico), realizzati sottotraccia in sufficiente stato. Non risulta presente impianto di riscaldamento;
Non sono stati prodotti i certificati di conformità per gli impianti presenti;

- APE:

- foglio 27 p.lla 135 non risultava dotato di attestato energetico; L'immobile si presenta privo di impianto di riscaldamento e con difformità urbanistiche e catastali, per cui impossibilitati alla redazione dell'APE

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato

- LOTTO DI VENDITA:

- ai fini della vendita è stato formato un lotto di Vendita identificato con il "**LOTTO 3**"



9.3.4 CONCLUSIONI QUARTO LOTTO DI VENDITA:**CORPO "D"****CORPO "E"****CORPO "F"**

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

C.T.

1) Comune censuario di Montefalcone di Val Fortore (BN)

Il terreni di cui al presente Corpo del Lotto 4, risultano in ditta a:

- C.T. foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo) ;

1)	Proprietà 1/6;	
2)	, Proprietà 1/6;	
3)		Proprietà
1/6;		
4)	Proprietà 1/6;	
5)		Proprietà 1/3;

- C.T. foglio 27 p.lla 1088 (Orto Irriguo) ;

1)	Proprietà 1/6;	
2)	Proprietà 1/6;	
3)		Proprietà
1/6;		
4)	Proprietà 1/6;	
5)		Proprietà 1/3;

- C.T. foglio 17 p.lla 21 (Seminativo) ;

1)	Proprietà 1/6;	
2)	Proprietà 1/6;	
3)		Proprietà
1/6;		
4)	Proprietà 1/6;	
5)		Proprietà 1/3;

- **Conformità catastale: trattasi di terreni privi di manufatti**- **Conformità urbanistica: trattasi di terreni privi di manufatti**

- **IMPIANTI:**

trattasi di terreni

- **APE:**

trattasi di terreni;

- **POSSESSO:**

si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato

- **LOTTO DI VENDITA:**

- ai fini della vendita è stato formato un lotto di Vendita identificato con il "**LOTTO 4**"



10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

LOTTO N° 1			
PREZZO BASE D'ASTA € 29.822,00			
Piena proprietà della porzione abitativa, del tipo in linea ed al rustico, dislocata tra piano terra, primo e secondo ubicata nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via Fontana, sn., censita al C.F. con la p.lla 616 sub. 1 del foglio 27.			
UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via Fontana, sn		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: - foglio 27 p.lla 616 subalterno 1 (A/4);		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione	Quota di possesso Proprietà per 1000/1000	Valore quota € € 29.822,00
TIPOLOGIA BENI:	abitazione al rustico ed in linea su tre livelli fuori terra.	SUPERFICIE COMMERCIALE fabbricati con relative pertinenze)	Mq 142,35
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima è indentificato in una porzione immobiliare del tipo in linea, con destinazione residenziale ed al rustico, che si sviluppa su tre livelli fuori terra. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica di via Fontana. L'intero edificio che ospita la porzione si eleva su tre piani fuori terra, ed è realizzato in muratura di tufo ordinario, con solai in laterocemento e copertura a falde inclinate sempre in laterocemento; I vari livelli sono collegati a mezzo di scala a doppia rampa in c.a. La copertura è a falde inclinate, con struttura in laterocemento.</p> <p>Il fabbrica si compone di : due vani al piano terra; disimpegno e 4 vani al piano primo; due vani, balcone e piccola corte esterna al piano secondo. Le partizioni interne sono in laterizio forato. L'intero, si presenta al rustico, privo di ogni tipo di finitura e/o impianto. Risulta presente la sola porta di ingresso da via Fontana, realizzata con elementi in Alluminio.</p> <p>Dalla documentazione ed informazioni acquisite nel corso delle attività, è stato rilevato che la porzione immobiliare risulta ampliata per quanto al piano primo ed al piano secondo sul 1595 del foglio 27. La particella 1595, censita al Catasto Terreni, risulta in ditta per 9/18 al sig.</p> <p>Dal punto di vista urbanistico si rileva che l'immobile è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, infatti la data di acquisizione della scheda catastale riporta la data del 01/01/1942..</p>		
Conformità Catastale:	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></p> <p>le difformità rilevate, consistono in:</p> <p>Ampliamento in sopraelevazione (Piano secondo); - Ampliamento in pianta sull'adiacente mappale 1695 sia al piano primo che al secondo; Diversa distribuzione degli spazi interni; L'immobile si presenta al rustico; Variazione delle altezze interne; l'altezza netta interna rilevata è pari a cm 285 al piano terra, mentre al piano primo è in parte cm 275 ed in parte cm 285. Quelle riportate sulle planimetrie catastali sono pari a cm 350 al piano terra e cm 330 al piano primo.</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.3", si rende necessario valutare sia i costi di regolarizzazione catastale che relativi alla titolarità per quanto alla porzione ricadente sul mappale 1595.</p>		



Conformità urbanistica:	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></p> <p>La verifica dello Stato Legittimo dell'unità immobiliare, in assenza di titoli edilizi, è stato condotto secondo quanto indicato nel Testo Unico Edilizia DPR 380/01 all'articolo 9-bis comma 1-bis. Dall'analisi della Scheda Catastale si rileva che l'immobile risultava esistente già alla data del 01/01/1942 (data di acquisizione della scheda catastale di impianto)</p> <p>le difformità rilevate, consistono in:</p> <p>Ampliamento in sopraelevazione (Piano secondo);-Ampliamento in pianta sull'adiacente mappale 1695 sia al piano primo che al secondo; -Diversa distribuzione degli spazi interni; -Variazione delle Altezze interna; -Variazione dei Prospetti ;</p> <p>Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, si considerano i seguenti interventi: Permesso di Costruire in Sanatoria e Sanatoria Strutturale.</p>
Confini del lotto:	<p>nord: Mappale 615 ;</p> <p>est: Via Fontana ;</p> <p>sud: altri sub del mappale 616 ;</p> <p>ovest: mappale 1335 ;</p>
APE:	<p>Le porzioni immobiliari non risultano dotate di attestato energetico;</p> <p>L'immobile si presenta al rustico, privo di impianti e con difformità urbanistiche e catastali, per cui impossibilitati alla redazione dell'APE.</p>
Possesso:	<p>Gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e nella disponibilità dello stesso esecutato.</p>
Accesso alla proprietà :	<p>Si accede direttamente dalla strada pubblica di via Fontana</p>
Divisibilità :	<p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.</p>



LOTTO N° 2																																	
PREZZO BASE D'ASTA € 33.400,00																																	
Piena proprietà della porzione abitativa, dislocata tra piano terra e primo, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via San Nicola, civ. 9, censita al C.F. con la p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 del foglio 27.																																	
UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via San Nicola, 9																																
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: - Foglio 27 p.lla 1557 sub 2 graffata alla 1557 sub 3 (A/6);																																
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>1</td><td>Corpo B</td><td>33.400,00 €</td></tr> <tr><td>2</td><td>Corpo B</td><td>33.400,00 €</td></tr> <tr><td>3</td><td>Corpo B</td><td>33.400,00 €</td></tr> <tr><td>3</td><td>Corpo B</td><td>33.400,00 €</td></tr> <tr><td>4</td><td>Corpo B</td><td>33.400,00 €</td></tr> </table>	1	Corpo B	33.400,00 €	2	Corpo B	33.400,00 €	3	Corpo B	33.400,00 €	3	Corpo B	33.400,00 €	4	Corpo B	33.400,00 €	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>Proprietà</td><td>334 / 2000</td><td>5.577,80 €</td></tr> <tr><td>Proprietà</td><td>334 / 2000</td><td>5.577,80 €</td></tr> <tr><td>Proprietà</td><td>1/6</td><td>5.566,67 €</td></tr> <tr><td>Proprietà</td><td>1/6</td><td>5.566,67 €</td></tr> <tr><td>Proprietà</td><td>333 / 1000</td><td>11.111,07 €</td></tr> </table>	Proprietà	334 / 2000	5.577,80 €	Proprietà	334 / 2000	5.577,80 €	Proprietà	1/6	5.566,67 €	Proprietà	1/6	5.566,67 €	Proprietà	333 / 1000	11.111,07 €	
1	Corpo B	33.400,00 €																															
2	Corpo B	33.400,00 €																															
3	Corpo B	33.400,00 €																															
3	Corpo B	33.400,00 €																															
4	Corpo B	33.400,00 €																															
Proprietà	334 / 2000	5.577,80 €																															
Proprietà	334 / 2000	5.577,80 €																															
Proprietà	1/6	5.566,67 €																															
Proprietà	1/6	5.566,67 €																															
Proprietà	333 / 1000	11.111,07 €																															
TIPOLOGIA BENI:	abitazione in linea su due livelli i fuori terra ed uno seminterrato (terra rispetto a via Borgo Selce).	SUPERFICIE COMMERCIALE fabbricati con relative pertinenze)	Mq 76,00																														
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima è indentificato in una porzione immobiliare del tipo a spalla, con destinazione residenziale, che si sviluppa su due livelli fuori terra. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica di via San Nicola – Corso Giuseppe Garibaldi. L'intero edificio che ospita la porzione si eleva su due piani fuori terra, ed è realizzato in muratura di tufo ordinario, con solai in ferro e laterizio e copertura a falde inclinate con manto di tegole; I vari livelli sono collegati a mezzo di scala a unica rampa in muratura. Esternamente risulta rifinita con vecchi intonaci tinteggiati. L'unità si compone di : ingresso, bagnetto e piccolo locale di servizio al piano terra; cucina, disimpegno, bagno, salottino e due camere al primo. Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio forato e parte in muratura di tufo. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile in parte tinteggiato ed in parte con parati. Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in graniglia, rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno ed esterni in alluminio con scuretti; sono presenti gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia. Non risulta presente impianto di riscaldamento. L'intero si presenta in mediocre stato manutentivo, con presenza vari punti di infiltrazioni e fessurazioni delle murature.</p> <p>Dal punto di vista urbanistico si rileva che l'immobile è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, infatti la data di acquisizione della scheda catastale riporta la data del 12/10/1939.</p>																																
Conformità Catastale:	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE;</u></p> <p>le difformità rilevate, consistono in:</p> <p>-Ampliamento in sopraelevazione (mancata rappresentazione del piano primo); Errata rappresentazione dei piani ed orientamento del vano al piano Seminterrato; Diversa distribuzione interna; Variazione delle altezze interne..</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.3", sono valutati i necessari costi di regolarizzazione catastale.</p>																																
Conformità urbanistica:	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></p> <p>La verifica dello Stato Legittimo dell'unità immobiliare, in assenza di titoli edilizi, è stato condotto secondo quanto indicato nel Testo Unico Edilizia DPR 380/01 all'articolo 9-bis comma 1-bis.</p>																																



Confini del lotto:	<p>Dall'analisi della Scheda Catastale si rileva che l'immobile risultava esistente già alla data del alla data del 12/10/1939. (data di acquisizione della scheda catastale di impianto)</p> <p>le difformità rilevate, consistono in:</p> <p>-Ampliamento in sopraelevazione (mancata rappresentazione del piano primo; Errata rappresentazione dei piani ed orientamento del vano al piano Seminterrato; Diversa distribuzione interna; Variazione delle altezze interne e variazione dei Prospetti ;</p> <p>Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, si considerano i seguenti interventi: Permesso di Costruire in Sanatoria e Sanatoria Strutturale.</p> <p>nord: mappale 134;</p> <p>est: Via Borgo Selce di distacco con mappale 130;</p> <p>sud: mappale 136;</p> <p>ovest: Via Giuseppe Garibaldi;</p>
APE:	<p>Le porzioni immobiliari non risultano dotate di attestato energetico;</p> <p>L'immobile si presenta privo di impianto di riscaldamento e con difformità urbanistiche e catastali, per cui impossibilitati alla redazione dell'APE.</p>
Possesso:	<p>Gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e nella disponibilità dello stesso esecutato.</p>
Accesso alla proprietà :	<p>Si accede direttamente dalla strada pubblica di via Corso Garibaldi al Civico 9</p>
Divisibilità :	<p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.</p>



LOTTO N° 3																																																		
PREZZO BASE D'ASTA € 45.180,00																																																		
Piena proprietà della porzione abitativa dislocata tra piano seminterrato, terra e primo, di 3 vani ed accessori, ubicata nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via Corso Giuseppe Garibaldi, n 14, censita al C.F. con la p.lla 135 del foglio 27.																																																		
UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) al Corso giuseppe Garibaldi, 14																																																	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: - Foglio 27 p.lla 135 subalterno 0 (A/6);																																																	
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">N.ordine</th> <th style="width: 15%;">Corpo</th> <th style="width: 15%;">Valore Lotto al netto delle decurtazioni €</th> <th style="width: 20%;">Intestazione</th> <th style="width: 10%;">Titolarità</th> <th style="width: 10%;">Quote Proprietà</th> <th style="width: 10%;">Valore quote €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Corpo C</td> <td>45.180,00 €</td> <td rowspan="6"></td> <td>Proprietà</td> <td>334 / 2000</td> <td>7.545,06 €</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Corpo C</td> <td>45.180,00 €</td> <td>Proprietà</td> <td>334/ 2000</td> <td>7.545,06 €</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Corpo C</td> <td>45.180,00 €</td> <td>Proprietà</td> <td>1/6</td> <td>7.530,00 €</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Corpo C</td> <td>45.180,00 €</td> <td>Proprietà</td> <td>1/6</td> <td>7.530,00 €</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Corpo C</td> <td>45.180,00 €</td> <td>Proprietà</td> <td>333 / 1000</td> <td>15.029,88 €</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Corpo C</td> <td>45.180,00 €</td> <td>Proprietà</td> <td>333 / 1000</td> <td>15.029,88 €</td> </tr> </tbody> </table>						N.ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €	1	Corpo C	45.180,00 €		Proprietà	334 / 2000	7.545,06 €	2	Corpo C	45.180,00 €	Proprietà	334/ 2000	7.545,06 €	3	Corpo C	45.180,00 €	Proprietà	1/6	7.530,00 €	3	Corpo C	45.180,00 €	Proprietà	1/6	7.530,00 €	4	Corpo C	45.180,00 €	Proprietà	333 / 1000	15.029,88 €	4	Corpo C	45.180,00 €	Proprietà	333 / 1000	15.029,88 €
N.ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €																																												
1	Corpo C	45.180,00 €		Proprietà	334 / 2000	7.545,06 €																																												
2	Corpo C	45.180,00 €		Proprietà	334/ 2000	7.545,06 €																																												
3	Corpo C	45.180,00 €		Proprietà	1/6	7.530,00 €																																												
3	Corpo C	45.180,00 €		Proprietà	1/6	7.530,00 €																																												
4	Corpo C	45.180,00 €		Proprietà	333 / 1000	15.029,88 €																																												
4	Corpo C	45.180,00 €		Proprietà	333 / 1000	15.029,88 €																																												
TIPOLOGIA BENI:	abitazione in linea su due livelli i fuori terra.		SUPERFICIE COMMERCIALE fabbricati con relative pertinenze)		Mq 97,20																																													
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima è indentificato in una porzione immobiliare del tipo linea, con destinazione residenziale, che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno seminterrato (interrato rispetto alla strada principale e piano terra rispetto alla via Borgo Selce). L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica di Corso Giuseppe Garibaldi al civico 14. L'intero edificio che ospita la porzione si eleva su due piani fuori terra ed uno seminterrato, ed è realizzato in muratura di tufo ordinario, con solai in ferro e laterizio e copertura a falde inclinate con manto di tegole;</p> <p>I vari livelli sono collegati con scala a unica rampa. Esternamente è rifinita con vecchi intonaci tinteggiati. L'unità si compone di : cucina al piano seminterrato; ingresso-disimpegno, salottino, camera, bagno e balcone al piano terra; disimpegno, camera e locale sottotetto al piano primo del tipo mansardato; Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio forato e parte in muratura di tufo. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile in parte tinteggiato ed in parte con parati. Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in gres al piano seminterrato, graniglia ai piani terra e primo, rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno ed esterni sempre in legno con avvolgibili in pvc e ulteriore infisso esterno in alluminio; sono presenti gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia. Non è presente impianto di riscaldamento. IL locale sottotetto è al rustico. L'intero si presenta in Sufficiente stato manutentivo, con presenza vari punti di infiltrazioni all'interno del vano sottotetto al piano primo, dovute per lo più al lucernaio presente nel tetto.</p> <p>Dal punto di vista urbanistico si rileva che l'immobile è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, infatti la data di acquisizione della scheda catastale riporta la data del 19/10/1939.</p>																																																	
Conformità Catastale:	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE;</u></p> <p>le difformità rilevate, consistono in:</p> <p>Ampliamento in sopraelevazione (mancata rappresentazione del piano primo; Errata rappresentazione dei piani ed orientamento del vano al piano Seminterrato; Diversa distribuzione</p>																																																	



	<p>interna; Variazione delle altezze interne..</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.3", sono valutati i necessari costi di regolarizzazione catastale.</p>
<p>Conformità urbanistica:</p>	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></p> <p>La verifica dello Stato Legittimo dell'unità immobiliare, in assenza di titoli edilizi, è stato condotto secondo quanto indicato nel Testo Unico Edilizia DPR 380/01 all'articolo 9-bis comma 1-bis. Dall'analisi della Scheda Catastale si rileva che l'immobile risultava esistente già alla data del alla data del 12/10/1939. (data di acquisizione della scheda catastale di impianto)</p> <p>le difformità rilevate, consistono in:</p> <p>Ampliamento in sopraelevazione (mancata rappresentazione del piano primo; Errata rappresentazione dei piani ed orientamento del vano al piano Seminterrato; Diversa distribuzione interna; Variazione delle altezze interne;;;</p> <p>Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, si considerano i seguenti interventi: Redazione di Permesso di Costruire in Sanatoria e Sanatoria Strutturale.</p>
<p>Confini del lotto:</p>	<p>nord: Via San Nicola ;</p> <p>est: mappale 1063 (slargo di via San Nicola) ;</p> <p>sud: Vicoletto di distacco con mappale 187 e 188 ;</p> <p>ovest: altri sub del mappale 1557;</p>
<p>APE:</p>	<p>Le porzioni immobiliari non risultano dotate di attestato energetico;</p> <p>L'immobile si presenta privo di impianto di riscaldamento e con difformità urbanistiche e catastali, per cui impossibilitati alla redazione dell'APE.</p>
<p>Possesso:</p>	<p>Gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e nella disponibilità dello stesso esecutato.</p>
<p>Accesso alla proprietà :</p>	<p>Si accede direttamente dalla strada pubblica di via San Nicola</p>
<p>Divisibilità :</p>	<p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.</p>



LOTTO N° 4																																																											
PREZZO BASE D'ASTA € 11.180,00																																																											
Piena proprietà delle porzioni di terreno, site nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) di cui due alla via del sole (mappali 770 e 1088) ed uno alla località difesa (mappale 17); censita al C.T. con le p.lle : 770 del foglio 27, 1088 del foglio 27 e 17 del foglio 21.																																																											
UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel comune di Montefalcone di Val Fortore (BN) alla via Del Sole (mappali 770 e 1088) e località Difesa (mappale 17)																																																										
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto Terreni: <ul style="list-style-type: none"> - Foglio 27 p.lla 770 (Orto Irriguo); - Foglio 27 p.lla 1088 (Orto Irriguo); - Foglio 17 p.lla 21 (Seminativo); 																																																										
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="background-color: #6aa84f; color: white;">Lotto4</th> <th style="background-color: #fff2cc;">Intestazione</th> <th style="background-color: #f4cccc;">Titolarità</th> <th style="background-color: #d9e1f2;">Quote Proprietà</th> <th style="background-color: #d4edda;">Valore quote €</th> </tr> <tr> <th style="background-color: #d9e1f2;">N. ordine</th> <th style="background-color: #d9e1f2;">Corpo</th> <th style="background-color: #d9e1f2;">Valore Lotto al netto delle decurtazioni €</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #d9e1f2;">1</td> <td style="background-color: #d9e1f2;">D-E-F</td> <td style="background-color: #d9e1f2;">11.180,00 €</td> <td></td> <td style="background-color: #f4cccc;">Proprietà</td> <td style="background-color: #d9e1f2;">1/6</td> <td style="background-color: #d4edda;">1.863,33 €</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9e1f2;">2</td> <td style="background-color: #d9e1f2;">D-E-F</td> <td style="background-color: #d9e1f2;">11.180,00 €</td> <td></td> <td style="background-color: #f4cccc;">Proprietà</td> <td style="background-color: #d9e1f2;">1/6</td> <td style="background-color: #d4edda;">1.863,33 €</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9e1f2;">3</td> <td style="background-color: #d9e1f2;">D-E-F</td> <td style="background-color: #d9e1f2;">11.180,00 €</td> <td></td> <td style="background-color: #f4cccc;">Proprietà</td> <td style="background-color: #d9e1f2;">1/6</td> <td style="background-color: #d4edda;">1.863,33 €</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9e1f2;">3</td> <td style="background-color: #d9e1f2;">D-E-F</td> <td style="background-color: #d9e1f2;">11.180,00 €</td> <td></td> <td style="background-color: #f4cccc;">Proprietà</td> <td style="background-color: #d9e1f2;">1/6</td> <td style="background-color: #d4edda;">1.863,33 €</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9e1f2;">4</td> <td style="background-color: #d9e1f2;">D-E-F</td> <td style="background-color: #d9e1f2;">11.180,00 €</td> <td></td> <td style="background-color: #f4cccc;">Proprietà</td> <td style="background-color: #d9e1f2;">1/3</td> <td style="background-color: #d4edda;">3.726,68 €</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="3" style="background-color: #6aa84f; color: white;">Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 4"</td> <td></td> <td style="background-color: #d4edda;">11180,00</td> </tr> </tbody> </table>			Lotto4			Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €	N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €					1	D-E-F	11.180,00 €		Proprietà	1/6	1.863,33 €	2	D-E-F	11.180,00 €		Proprietà	1/6	1.863,33 €	3	D-E-F	11.180,00 €		Proprietà	1/6	1.863,33 €	3	D-E-F	11.180,00 €		Proprietà	1/6	1.863,33 €	4	D-E-F	11.180,00 €		Proprietà	1/3	3.726,68 €			Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 4"				11180,00
Lotto4			Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €																																																					
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €																																																									
1	D-E-F	11.180,00 €		Proprietà	1/6	1.863,33 €																																																					
2	D-E-F	11.180,00 €		Proprietà	1/6	1.863,33 €																																																					
3	D-E-F	11.180,00 €		Proprietà	1/6	1.863,33 €																																																					
3	D-E-F	11.180,00 €		Proprietà	1/6	1.863,33 €																																																					
4	D-E-F	11.180,00 €		Proprietà	1/3	3.726,68 €																																																					
		Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 4"				11180,00																																																					
TIPOLOGIA BENI:	Terreni di natura residenziale (mappale 770e 1088) e di natura rurale (mappale 17).	SUPERFICIE COMMERCIALE	Terreni	Mq 97,20																																																							
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima è indentificato in tre lotti di terreno di cui due, mappale 770 e 1088 di tipo residenziale, nel mentre il terreno di cui al mappale 17 del foglio 21 di tipo rurale; Le particelle di cui ai numeri 770 e 1088 del foglio 27, identificano un piccolo orto ricompreso tra due corpi di fabbrica, della superficie catastale di complessivi mq 130 (mq 110 la p.lla 770 e mq 20 la 1088) ed hanno accesso diretto dalla strada pubblica di via del Sole. Si presentano in completo stato di abbandono e con andamento in pendenza.</p> <p>La particella di cui al mappale 17 del foglio 21, sviluppa una superficie catastale di mq. 3120,0 e piantumata a seminativo, ha una forma regolare ed andamento del tipo collinare.</p>																																																										
Conformità Catastale:	Trattasi di terreni privi di manufatti																																																										
Conformità urbanistica:	Trattasi di terreni privi di manufatti																																																										
Confini del lotto: mappali 770 e 1088	nord: mappale 126 e 1236; est: via del Sole; sud: Via del Sole;																																																										



Mappale 17	<p>ovest: Via del Sole;</p> <p>nord: mappale 84;</p> <p>est: mappale 23 e 225; ;</p> <p>sud: mappale 144;</p> <p>ovest: mappale 15 e 18;</p>
APE:	trattasi di terreno –
Possesso:	Gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi e nella disponibilità dello stesso esecutato.
Accesso alla proprietà :	Si accede direttamente dalla strada pubblica di via del Sole per quanto al mappale 770 e 1088 ed attraverso l'adiacente lotto di distacco con la strada pubblica per quanto al mappale 17
Divisibilità :	Data la particolare natura e valori esigui dei lotti si ritiene corretto proporre unico lotto di vendita.



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 13/02/2023 – 02/08/2023 e 04/09/2023

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 03/10/2023.

3) Indipendenza e conflitti di interesse

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

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

Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica *REV con certificato REV-IT/IsIVI/2021/16* e certificazione *UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)*

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



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

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

01/10/2023

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

