

TRIBUNALE DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.^{SSA} Maria Letizia D'Orsi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

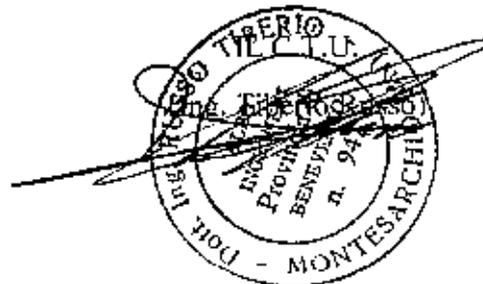
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 201/10

PROMOSSA DA:

BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO S.P.A

CONTRO

Montesarchio, 06.02.2012



TRIBUNALE DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.^{SSA} Maria Letizia D'Orsi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 201/10

PROMOSSA DA:

BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO S.P.A

CONTRO

III.^{mo} G.E. Dott.^{SSA} Maria Letizia D'Orsi

Premesso:

- che, in data 18 ottobre 2011 il sottoscritto Ing. **Tiberio Russo** con studio in Montesarchio, alla Via Fizzo n°118, veniva nominato C. T. U. nella procedura esecutiva in epigrafe;
- che, in data 27/10/2011 lo scrivente compariva dinanzi al G.E. Dott.^{SSA} Maria Letizia D'Orsi, previa accettazione dell'incarico, prestava il giuramento di rito;
- che venivano formulati i seguenti quesiti previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice, provveda il tecnico (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), identificati catastalmente: comune di Cautano (BN) foglio 8 part. 161 sub 4-5-6:
 - a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove

necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- b. alla esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali dei beni nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- c. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzante, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);
- d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione;
- e. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto la data

di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio:

f. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene; distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

g. ad acquisire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

b. alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

i. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;

- che, per il deposito dell'elaborato peritale veniva fissato il termine di presentazione al 45 ° giorno antecedente la data di vendita fissata al 21/03/2012.;

- che, il 17/11/2011 lo scrivente effettuava richiesta presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Cautano al fine di poter verificare la conformità urbanistica dell'immobile;

- che, il 27/10/2011 e 30/01/2012 lo scrivente si è recato presso gli uffici dell'Agenzia del territorio di Benevento per effettuare le relative visure catastali, nonché le planimetrie catastali degli immobili;
- che, il sottoscritto il giorno 03/12/2012 effettuava sopralluogo senza riuscire ad accedere nell'immobile oggetto della presente perizia;
- che nel giorno 10/12/2012 si recava presso l'immobile del sig. _____ in collaborazione con l'Arch. Tagliatela Elio, per eseguire le verifiche dello stato di fatto sul fabbricato oggetto del procedimento, e precisamente delle particelle 161 sub 4 e sub 6, mentre gli veniva negato l'accesso alla particella 161 sub 5;
- che a tal proposito lo scrivente in data 19/12/2011 depositava istanza per poter accedere con l'ausilio delle forze dell'ordine alla porzione di fabbricato, per il quale veniva negata l'accesso, identificato con la particella 161 sub 5.
- che in data 14/01/2012 il sottoscritto riusciva ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile con la presenza del curatore fallimentare nominato in data 20/12/2011 dott.^{ssa} Mandato Francesca;
- che successivamente lo scrivente ha avuto incontri con i tecnici del Comune di Cautano, dai quali riceveva atti e notizie inerenti il mandato conferitogli.

Tanto premesso, dopo aver esaminato attentamente la documentazione acquisita, gli immobili pignorati, e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente espone la presente relazione suddivisa nei tre capitoli che seguono:

- **Cap 1° Identificazione e descrizione dell' immobile.**
- **Cap 2° Stato di possesso del bene.**
- **Cap 3° Stima dell'immobile.**
- **Cap 4° Riepilogo e formazione del lotto.**

CAP. 1° - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto del procedimento sono ubicate alla via provinciale Cautano-Frasso, zona Tre Botti (cfr. foto n°1-2-3-4), realizzate su un appezzamento di terreno alle falde del Monte Camposauro nel comune di Cautano identificato al N.C.E.U. al foglio 8 particella 161, occupato parzialmente dai sub 2-3-4-5-6-7 (i restanti 1200 mq identificati col sub 1 Bene comune non censibile corte comune ai Sub 2-3-4-5-6-7, sono parzialmente asfaltati) , confinante a Sud-Sud Est con la part. 222 di proprietà di

....., a Sud Ovest con la part. 194 di proprietà di
..... a Nord – Nord Ovest part.131 strada comune di proprietà del Santuario della Beata Vergine di Valle di Pompei, a Nord part.190 di proprietà di

Le unità fanno parte di un unico corpo di fabbrica (cfr. foto n°1-4), rifinito esternamente con pietre a faccia vista che ricoprono i muretti che cingono l'ingresso (cfr. foto n°2-3), il marciapiede, parte della compagnatura del piano terra. Dalla strada Cautano-Frasso si giunge alla proprietà accedendo ad un passo carraio chiuso da un cancello con apertura elettrica e percorrendo una strada comune (cfr. foto n°2). L'edificio è stato realizzato con struttura portante in c.a. con solai in latero-cemento: le pareti di compagnatura di tipo tradizionale con blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati; il vano scala ha le rampe rivestite in marmo e le pareti tinteggiate con pittura lavabili (cfr. foto n°31-32-33). Il fabbricato è dotato di impianto citofonico e complessivamente si presenta in buono stato di manutenzione. A livello volumetrico esso ha due livelli ben distinti (cfr. foto n°4):

- il livello più alto si compone di un piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo (mansarda cfr. foto n°38) collegati tra loro tramite doppia rampa scale eseguite in tempi diversi (cfr. foto n°26-30-31-32-33) identificate con i sub 2 e sub 3;
- il livello più basso, dove viene svolta l'attività industriale di confezionamento, è distinta da un piano terra, un piano primo e un piano mezzano (cfr. foto n°4-5-6-7).

A. il piano terra, il piano primo ed il livello intermedio sono identificati dal N.C.E.U. al foglio 8 particella 161 sub 4 categoria catastale D/7 rend.cat. €5980,00, così costituiti:

- I. al piano terra dalla parte sud-oves del fabbricato (cfr. foto n°4-5-6-7), mediante una porta in alluminio, si accede ad un grande locale adibito a laboratorio

sartoriale, avente altezza interna utile $h=3.60$ ed esposto completamente a sud – sud/est .Il locale è dotato di spogliatoi e servizi igienici, è intonacato e tinteggiato con pittura chiara; è provvisto di riscaldamento, condizionamento e di impianto elettrico con attacco industriale con canaline ben a vista. Sono ben evidenti, sia internamente che esternamente, dei grandi finestroni in alluminio bianco: negli spogliatoi e nei bagni gli infissi in alluminio bianco sono protetti da veneziane in alluminio di color testa di moro. Le bussole interne sono in legno tamburato e il pavimento è realizzato con mattonelle in monocottura di colore chiaro. La superficie totale del piano terra è di circa 232 mq. Annesso al locale, tramite porta interna, si giunge ad un ufficio avente ingresso anche dalla parte esterna con porta in ferro e portale in pietra, che si abbina al rivestimento dell'intera facciata del piano; l'ufficio ha un'altezza $h=2.60$ ed una superficie interna utile di mq 16,00, ed è dotato di impianto elettrico. Annesso al piano terra vi è un deposito adibito a ripostiglio di circa 16,00 mq con accesso solo esterno tramite una porta in ferro e pavimento con mattonelle in cotto, l'altezza utile è di circa 2.05.

- II. Il piano terra è collegato tramite scala interna ad un piano intermedio adibito a deposito merci, il locale è intonacato e tinteggiato (cfr. foto n°11-12-15), e vi sono gli impianti sia elettrici a canalina con attacco industriale, ed è dotato di impianto di condizionamento; la pavimentazione è stata realizzata con scaglie di marmo rosso; l'altezza utile del locale è di $h=3.20$ l'accesso principale ad esso avviene tramite una doppia porta sia in ferro che in alluminio ed è dotato di finestre anche esse in alluminio; la superficie del locale è di circa mq 125,00;
- III. al piano primo, tramite un portale in pietra bucciardata, attraversando un androne comune identificato col sub 2 (bene comune non censibile ingresso e scala comune ai sub 4-6 e 7) sito a Nord-nord ovest, completamente pavimentato con travertino, intonacato e tinteggiato di colore chiaro (cfr. foto n°10-16-25), si accede alla gabbia scala che da sia agli appartamenti al piano secondo e terzo (mansarda) sia al laboratorio, quest'ultimo fa parte del sub 4, ed è provvisto di ampio locale con annesso ripostiglio, doppio bagno, studio e lavatoio (cfr. foto n°5-6-7-8-9). Sono ben evidenti, sia internamente che esternamente, dei grandi finestroni in alluminio bianco: negli spogliatoi e nei

bagni gli infissi in alluminio bianco sono protetti da veneziane in alluminio di color testa di moro. Le bussole interne sono in legno tamburato e il pavimento è realizzato con mattonelle in monocottura di colore chiaro. L'altezza utile media del locale è di m= 3,10. la superficie totale del piano è di circa 232 mq. Anche esso, come il laboratorio sartoriale a piano terra, è dotato di impianto elettrico a canalina e di condizionamento, ed in più di una caldaia a pallet che riscalda anche gli appartamenti siti al piano primo e al piano secondo. In tale locale la pavimentazione è del tipo monocottura di colore chiaro, le pareti sono tutte tinteggiate con colore chiaro, i servizi igienici e spogliatoi presentano le pareti rivestite con piastrelle maiolicate e gli apparecchi igienici del tipo corrente; l'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno elettrico.

- B. Al piano primo vi è un appartamento (di altezza utile h= 3,00 , che consiste in un corridoio di circa mq 15,00 , che collega un ampio salone di mq = 48,00 , una cucina con ripostiglio di mq=29,00 , una camere da letto di mq=14,00 ed una di mq 10,00 e bagno di mq= 5,00), identificato catastalmente al N.C.E.U foglio 8 part. 161 sub 5 esposto al Nord- Nord Ovest (cfr. foto n°17-18-19-20-21-22-23-24), costituito da un grande terrazzo più balcone di circa 107 mq (con annesso deposito di circa mq 8,00), dal quale si accede all'ingresso dell'alloggio stesso. Sotto il terrazzo vi è un grande garage, parte dell'appartamento, di mq =71,00 (cfr. foto n°27-28-29). L'abitazione si collega, tramite scala interna a due rampe, identificato col sub 3 (bene comune non censibile scala comune ai sub 5 – 6- e 7) al piano primo e al piano secondo (mansarda) con gradini e sottogradini in marmo e ballatoi pavimentati con mattonelle in monocottura (cfr. foto n°20-26) . Le opere di finimento dell'appartamento sono di buona fattura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in ottimo stato; gli infissi esterni sono in legno con veneziana in alluminio di colore testa di moro; i pavimenti sono in gres porcellanato, le bussole interne in legno di buona finitura. I servizi igienici presentano le pareti rivestite con piastrelle maiolicate e gli apparecchi igienici del tipo corrente con cabina doccia. Vi sono impianti elettrici di luce e forza motrice con punti presa e luce in tutti gli ambienti, nonché impianto luci di emergenza e citofonico; l'acqua calda è fornita da scaldabagno elettrico. Nel soggiorno pranzo vi è un camino (cfr. foto n°20) a legna con rivestimento in pietra squadrata a faccia vista, mentre in cucina vi è un camino rivestito in mattoni pieni (cfr. foto n°21-22). L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato a termosifoni, con caldaia a pallet posta nel locale

a piano primo adibito ad attività industriale (cfr. foto n°8) . L'ingresso all'appartamento è delineato da pilastri e muretti in pietra squadrata a faccia vista e pavimentato sia con pietre irregolari che con mattonelle in monocottura (cfr. foto n°17-18). Il garage annesso all'abitazione è intonacato e pavimentato con mattonelle in cotto.

- C. Al piano secondo (cfr. foto n°30-31-32-33) vi è un appartamento costituito da un ingresso di mq=4,20, un ampio salone di mq=39,00, una cucina con ripostiglio di circa mq 48,00, un corridoio di mq= 5,00, due camere da letto di mq = 23,00 e mq=14,00, e bagno di mq 9,00; dal salone si accede ad un grande terrazzo di mq= 35,00) (cfr. foto n°34-35-36-37-38-39-40) . identificato catastalmente al foglio 8 part. 161 sub 6, il cui accesso può avvenire sia tramite un corpo scala esterno, facente parte del corpo aggiuntivo identificato con il sub 2 (bene comune non censibile ingresso e scala comune ai sub 4-6 e 7), sia tramite un vecchio corpo scala interno che collega i vari piani tra loro identificato con il sub 3 (scala comune ai sub 5- 6 e 7). I gradini delle scale sono in marmo e i ballatoi sono rivestiti con piastrelle in monocottura. Le opere di finitura dell'appartamento sono di buona fattura , le pareti sono intonacate e tinteggiate ed in ottimo stato, gli infissi sono in alluminio bianco con veneziana in alluminio di colore testa di moro; i pavimenti sono in monocottura; le bussole interne sono in legno tamburato di buona finitura; il servizio igienico presenta le pareti rivestite con piastrelle maiolicate e gli apparecchi igienici, del tipo corrente ed è dotato di vasca da bagno. Vi sono impianti elettrici di luce e forza motrice con punti presa e luce in tutti gli ambienti: nel soggiorno pranzo vi è una stufa a pellet in ghisa. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato a termosifoni, con caldaia a pellet centralizzata presente nel locale a piano primo adibito ad attività industriale.

Cap 2° Stato di possesso dei beni identificati

- I. L'immobile identificato catastalmente al foglio 8 part. 161 sub 4 categoria D/7 . oggetto della presente procedura, risultava all'atto del sopralluogo occupato dal sig. _____ in qualità di proprietario dell'attività individuale _____ . Nel laboratorio sartoriale veniva riscontrata la presenza di macchine da cucire, di stoffa, di prodotto finito e confezionato nonché di

una caldaia a pallet di potenza 37000 kcalorie , che funge da caldaia centralizzata per l'intero fabbricato.

- II. L'immobile identificato catastalmente al foglio 8 part. 161 sub 5 categoria A/3. oggetto della presente procedura, risultava all'atto del sopralluogo occupato dal sig. _____ a titolo di usufrutto per 1000/1000.
- III. L'immobile identificato catastalmente al foglio 8 part. 161 sub 6 categoria A/3. oggetto della presente procedura, risultava all'atto del sopralluogo occupato dal sig. _____ in qualità di proprietario.

Stato di provenienza

In base a quanto è stato possibile accertare gli immobili in testo sono stati costruiti su un terreno (foglio 8 part.161 del comune di Cautano) pervenuto a _____ per la proprietà da _____ con atto di compravendita ai rogiti Notaio Mario Iannella del 26/8/1973 e trascritto il 19/9/1973 al n. 8701 Reg.Part.

1. In base a quanto è stato possibile accertare l'immobile identificato al N.C.E.U alla part. 161 sub 4 oggetto del procedimento è stato acquistato dai sig.ri _____ per $\frac{1}{2}$ (che all'atto dell'acquisto risultava coniugato con la sig.ra _____ in regime di comunione dei beni) e dal sig.re _____ per $\frac{1}{2}$ con atto di compravendita del bene intestato a _____, rogito notaio Claudio Cusani dell'11/12/2003, trascritto il 24/2003 al n.12355. Reg. Part.
2. In base a quanto è stato possibile accertare l'immobile identificato al N.C.E.U alla part. 161 sub 5 oggetto del procedimento è stato ricevuto dai sig.ri _____ per $\frac{1}{2}$ e dal sig.re _____ per $\frac{1}{2}$, per donazione del sig.re _____ (atto notaio Claudio Cusano del 23/02/2004, trascritto il 3/3/2004 al n.2006 Reg. Part.)
3. In base a quanto è stato possibile accertare l'immobile identificato al N.C.E.U alla part. 161 sub 6 oggetto del procedimento è stato ricevuto dal sig.re _____ per donazione del sig.re _____

(atto notaio Claudio Cusano del 23/02/2004, trascritto il 3/3/2004 al n.2005 Reg. Part.)

Trascrizioni e iscrizioni contro

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 21/7/2010 n.6307 Reg.Part. a favore della BANCA DEL LAVORO E PICCOLO RISPARMIO sui seguenti beni:
 - Bene A: $\frac{1}{4}$, e $\frac{1}{4}$ di _____ alla data coniugata in comunione dei beni;
 - Bene B: $\frac{1}{2}$ (l'altra metà di proprietà di _____) della nuda proprietà;
 - Bene C: interamente di proprietà.
- Ipoteca legale iscritta in data 11/3/2009 n. 686 Reg.Part. per la somma di euro 592.382.00 a favore di EQUITALIA POLIS S.p.A., gravante su l'immobile B.
- Ipoteca giudiziale iscritta il 15/1/2009 n. 52 Reg.Part.per la somma di euro 50.000.00 a favore della BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RIASPARMIO, gravante :
 - a. Bene A: $\frac{1}{4}$, e $\frac{1}{4}$ di _____ coniugata in comunione dei beni;
 - b. Bene B: $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà;
 - c. Bene C: interamente di proprietà.
- Ipoteca legale iscritta in data 14/9/2006 n.3353 Reg.Part. per la somma di euro 281.222.56 a favore della SESTRI S.p.A.gravante sul bene A per $\frac{1}{2}$ (sia la quota di _____ che di _____).
- Ipoteca legale iscritta in data 2/9/2005 n.3727 Reg.Part. per la somma di euro 17.589.46 a favore della SARI SANNITICA RISCOSSIONI gravante sul bene A per $\frac{1}{2}$.
- Ipoteca volontaria rogito notaio Claudio Cusani del 13/4/2005 iscritta il 19/4/2005 n.1607 Reg.Part. per la somma di euro 160.000.00 a favore della BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO gravante sul bene A sia per la quota di _____ che per la quota di _____.

Formalità, vincoli ed oneri che gravano sull'immobile

In base a quanto è stato possibile accertare gli immobili in questione ricadono:

- nella zona del P.R.G. approvato e vigente dal 12/1/2006 (E3 agricola semplice conservazione);
- nella zona CIP del Piano Territoriale Paesistico del Massiccio del Taburno, approvato con decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 30/9/1996 (G.U. n.251 del 25/10/1996);
- non vi sono vincoli e oneri di natura paesaggistica o storico artistica, vedasi quanto riportato appresso alla voce regolarità edilizia.

Regolarità Edilizia ed agibilità

L'intero complesso edilizio è stato costruito con diverse licenze edilizie: prot. n°1902 del 12/11/1973 per costruzione officina da fabbro; prot. n°369 del 09/07/1985 per riparazione e adeguamento antisismico di un fabbricato adibito ad attività artigianale legge 14/05/1981 n. 219 art.22 e Legge regionale 03/06/1983 n.21.

Gli immobili sotto riportati risultano non essere costruiti in conformità alle licenze edilizie per la distribuzione interna, per la destinazione d'uso, per un aumento di cubatura:

- L'unità abitativa par.161 sub 4, nata come opificio, ha una distribuzione interna diversa da quella presente nel progetto originario. Riguardo il sub in oggetto si rileva anche un aumento di cubatura non eccedente il 5% dell'intero stabile. Le difformità sono sanabili applicando le norme previste dalla Legge Regionale n.14 del 20/3/1982, con un'ammenda pari al 3% dell'incremento di valore nonché i relativi oneri di urbanizzazione e costruzione.
- L'unità abitativa par.161 sub 6 era nata come sede di uffici amministrativi dell'attività artigianale, ma in realtà viene utilizzata e dichiarata al N.C.E.U. come civile abitazione (cat.A2 el.3 consistenza 7 vani rendita euro 433.82) sanabile con l'attuale piano casa mediante trasformazione da superficie commerciale ad abitazione pagando i relativi oneri di urbanizzazione e costruzione.

Da notizie assunte presso gli uffici del comune di Cautano non risulta che per gli immobili in questione sia stato rilasciato certificato di agibilità.

Lo scrivente ha verificato che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento redatto dall'Avv.Stefano Intorcia sono corretti.

Si riportano di seguito i dati catastali dell'immobile sito nel

Comune di Cautano (BN) al foglio 8 particella 161 :

Sub	Categoria.	Classe	Consistenza	Rendita	Sup neta (mq)	Terr. Balconi	Garage e dep.	Coeffi di omog.	Superficie commerciale Totale (mq)
4	D/7			€ 5.980.00	589		16	0.5	
							16	0.5	605
5	A/2	3	7 vani	€ 433.82	121	107	71	0.5	210
6	A/2	3	7 vani	€ 433.82	142	35		0.5	159

CAP. 3° STIMA DELL' IMMOBILE.

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali www.casaonline.it ; www.tecnocasa.it ; www.agenziaentrate.it

Dall'analisi di tali dati si evince che per immobili simili nella stessa zona i valori oscillano tra un minimo di €/mq 800,00 ed un massimo di €/mq 1.200,00 per le abitazioni di tipo civili.

mentre per superfici industriali il valore varia da un minimo €/mq 500.00 ad un massimo di €/mq 1000.00.

C'è da specificare che le analisi dei prezzi riferite al bene B sono da analizzarsi come nuda proprietà, tenuto conto dell'età dell'usufruttuario, quindi il valore unitario di mercato varia da un minimo di €/mq 400.00 ed un massimo di €/mq 700.00 per l'appartamento di tipo civile.

Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in questione e delle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima (ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, regolarità edilizia, etc) ha determinato un valore unitario da applicare agli immobili in questione pari a 1000.00 €/mq per l'appartamento di tipo civile bene C, 500.00 €/mq per la nuda proprietà dell'appartamento di tipo civile bene B, 800.00 €/mq per la superficie industriale bene A.

- Unita Immobiliare indivisa ubicata alla Via Cautano – Frasso zona Tre Botti, al Piano Terra , Piano Intermedio e Piano Primo costituito da attività artigianale, riportato al N.C.E.U. foglio 8., particella 161 ., sub 4 . Cat. D/7
 - a) Superficie commerciale di circa 605 mq x €/mq 800.00 =
€ 484.000.00 x ½ (in relazione alla comproprietà) = € 242.000.00
(euroduecentoquarantaduemila/00)
- Unita Immobiliare indivisa, nuda proprietà, ubicata alla Via Cautano – Frasso zona Tre Botti, al Piano Primo, costituito da salone, cucina, camera da letto, ripostiglio e servizio igienico riportato al N.C.E.U. foglio 8. particella 161, sub 5 . Cat. A/2, Classe 3
 - b) Superficie commerciale circa 210 mq x €/mq 500.00 =
€ 105.000.00 x ½ (in relazione alla comproprietà) = € 52.500.00
(eurocinquantaduemilacinquecento/00)
- Unita Immobiliare ubicata alla Via Cautano – Frasso Tre Botti, al Piano Secondo costituito da salone, cucina due camere da letto, terrazzo, ripostiglio e servizi igienici riportato al N.C.E.U. foglio 8. particella 161, sub 6 Cat. A/2 Classe 3
 - c) Superficie commerciale circa 159 mq x €/mq 800.00 =
€ 127.200.00 (eurocentoventisettemiladuecento/00)

CAP. 4° RIEPILOGO E FORMAZIONE DEL LOTTO.

Si propone, di seguito, la formazione di 3 lotti comprendente :

- ❖ **½ Fabbricato** ubicato alla Via Cautano – Frasso zona Tre Botti, al Piano Terra, Piano Intermedio e Piano Primo costituito da attività artigianale, riportato al N.C.E.U. foglio 8., particella 161., sub 4. Cat. D/7.

per un valore complessivo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari a:

€ 242.000,00 (euroduecentoquarantaduemila/00)

- ❖ **½ nuda proprietà dell'appartamento** ubicato in alla Via Cautano – Frasso zona Tre Botti, al Piano Primo, costituito da salone, cucina, camera da letto, ripostiglio e servizio igienico riportato al N.C.E.U. foglio 8. particella 161. sub 5 .Cat. A/2. Classe 3.

per un valore complessivo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari a:

€ 52.500,00 (eurocinquantaduemilacinquecento/00)

- ❖ **Appartamento** ubicato in . alla Via Cautano – Frasso Tre Botti, al Piano Secondo costituito da salone, cucina due camere da letto, ripostiglio e servizi igienici ed ampio terrazzo, riportato al N.C.E.U. foglio 8. particella 161. sub 6 Cat. A/2 Classe 3.

per un valore complessivo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari a:

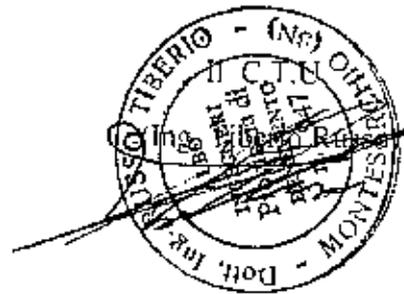
€ 127.200,00 (eurocentoventisettemiladuecento/00)

Con la consegna della presente relazione lo scrivente confidando di aver bene adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

ALLEGATI :

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Planimetrie e Visure catastali dell' immobile;
- 3) Richiesta inoltrata al Comune di Cautano;
- 4) N°2 cd-rom contenente la relazione ;
- 5) N°1 cd-rom contenente solo allegati ;
- 6) Istanza di liquidazione con allegato il modulo per il decreto;

Montesarchio, 06 febbraio 2012



Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio S.P.A. - BANCA DEL LA-
VORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **201/2010**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GAETANO D'ORSI**

Custode Giudiziario: **Francesca Mandato - Margherita Maria Gubitosi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005
- Terreni 1, 006 - Terreni 2,
007 - Terreni 3, 008 - Fabbri-
cato

Esperto alla stima: Ing Tiberio Russo
Codice fiscale: RSSTBR67S10F636S
Studio in: - 82016 MONTESARCHIO
Email: tiberio.russo67@gmail.com
Pec: tiberio.russo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: St. Provinciale Cautano/Frasso - Cautano (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: SUB 5

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis NUDA PROPRIETA' PER 1/2 omissis NUDA PROPRIETA' OPER 1/2 omissis
USUFRUTTUARIO PER 1/1, foglio 8, particella 161, subalterno 5, indirizzo STRADA
PROVINCIALE CAUTANO -FRASSO, piano T-1, comune CAU- TANO, categoria A/2, classe 3,
consistenza 7 VANI, superficie 179, rendita € 433,82

Lotto: 002

Corpo: Sub 10 (Exs SUB 7)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis PROPRIETA' PER 1/1, foglio 8, particella 161, subalterno 10, indirizzo STRADA PROVINCIALE
CAUTANO -FRASSO, piano 3, commune CAUTANO, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 VANI,
superficie 152, rendita € 371,85

Lotto: 003

Corpo: SUB 8

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

omissis PROPRIETA' PER 1/2 omissis PROPRIETA' 1/2, foglio 8, particella 161, subalterno 8,
indirizzo STRADA PROVINCIALE CAUTANO -FRASSO, piano T-1, comune CAU-
TANO, categoria D/7, rendita € 3680,00

Lotto: 004

Corpo: SUB 9

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

omissis PROPRIETA' PER 1/2 omissis PROPRIETA' PER 1/2, foglio 8, particella 161, subalterno
9, indirizzo STRADA PROVINCIALE CAUTANO -FRASSO, piano S1, comune CAUTANO,
categoria D/7, rendita € 2300,00

Lotto: 005 - Terreni 1

Corpo: part. 189

Categoria: agricolo

omissis, sezione censuaria CAUTANO foglio 8, particella 189, qualità Seminativo, classe 4,
superficie catastale 2400, reddito dominicale: € 3,10, reddito agrario: € 5,58,

Lotto: 006 - Terreni 2

Corpo: part. 206

Categoria: agricolo

omissis, sezione censuaria CAUTANO foglio 6, particella 206, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1330, reddito dominicale: € 1.72, reddito agrario: € 3.09,

Lotto: 007 - Terreni 3

Corpo: part. 190

Categoria: agricolo

omissis, sezione censuaria CAUTANO foglio 8, particella 190, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 120, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,28,

Corpo: part. 194

Categoria: agricolo

omissis, sezione censuaria CAUTANO foglio 8, particella 194, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 349, reddito dominicale: € 0,45, reddito agrario: € 0,81,

Lotto: 008 - Fabbricato

Corpo: Ex Sub 3-7-9

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

omissis, foglio 12, particella 72, subalterno 13, indirizzo VIA ROMA, piano S1-T, comune CAUTANO, categoria A/4, classe 3, consistenza 5, superficie 84, rendita € 170,43

2. Stato di possesso

Bene: St. Provinciale Cautano/Frasso - Cautano (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: SUB 5

Possesso: Occupato da omissis CONSORTE USUFRUTTUARIO.

Lotto: 002

Corpo: Sub 10 (Exs SUB 7)

Possesso: Occupato da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 003

Corpo: SUB 8

Possesso: Occupato da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 004

Corpo: SUB 9

Possesso: Occupato da omissis, in qualità di proprietario

dell'immobile

Lotto: 005 - Terreni 1

Corpo: part. 189

Possesso: Occupato da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 006 - Terreni 2

Corpo: part. 206

Possesso: Occupato da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 007 - Terreni 3

Corpo: part. 190

Possesso: Altro terreno a servizio di più particelle servitù non costituita.

Corpo: part. 194

Possesso: Altro omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 008 - Fabbricato

Corpo: Ex Sub 3-7-9

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: St. Provinciale Cautano/Frasso - Cautano (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: SUB 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: Sub 10 (Exs SUB 7)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: SUB 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo: SUB 9

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - Terreni 1

Corpo: part. 189

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006 - Terreni 2

Corpo: part. 206

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 007 - Terreni 3

Corpo: part. 190

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: part. 194

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 008 - Fabbricato

Corpo: Ex Sub 3-7-9

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: St. Provinciale Cautano/Frasso - Cautano (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: SUB 5

Creditori Iscritti: BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA

Lotto: 002

Corpo: Sub 10 (Exs SUB 7)

Creditori Iscritti: BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA

Lotto: 003

Corpo: SUB 8

Creditori Iscritti: BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA, SESTRIN S.P.A., SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONE S.P.A

Lotto: 004

Corpo: SUB 9

Creditori Iscritti: BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA, SESTRIN S.P.A., SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONE S.P.A

Lotto: 005 - Terreni 1

Corpo: part. 189

Creditori Iscritti: BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA

Lotto: 006 - Terreni 2

Corpo: part. 206

Creditori Iscritti: BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA

Lotto: 007 - Terreni 3

Corpo: part. 190

Creditori Iscritti: BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA

Corpo: part. 194

Creditori Iscritti: BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA

Lotto: 008 - Fabbricato

Corpo: Ex Sub 3-7-9

Creditori Iscritti: BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA

5 Comproprietari

Beni: St. Provinciale Cautano/Frasso - Cautano (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: SUB 5

Comproprietari: omissis

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: Sub 10 (Exs SUB 7)

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: SUB 8

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004

Corpo: SUB 9

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Terreni 1

Corpo: part. 189

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - Terreni 2

Corpo: part. 206

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007 - Terreni 3

Corpo: part. 190

Comproprietari: Nessuno

Corpo: part. 194

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 008 - Fabbricato

Corpo: Ex Sub 3-7-9

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: St. Provinciale Cautano/Frasso - Cautano (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: SUB 5

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: Sub 10 (Exs SUB 7)

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: SUB 8
Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: SUB 9
Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Terreni 1

Corpo: part. 189
Misure Penali: NO

Lotto: 006 - Terreni 2

Corpo: part. 206
Misure Penali: NO

Lotto: 007 - Terreni 3

Corpo: part. 190
Misure Penali: NO

Corpo: part. 194
Misure Penali: NO

Lotto: 008 - Fabbricato

Corpo: Ex Sub 3-7-9
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: St. Provinciale Cautano/Frasso - Cautano (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: SUB 5
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: Sub 10 (Exs SUB 7)
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: SUB 8
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004

Corpo: SUB 9
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Terreni 1

Corpo: part. 189
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - Terreni 2

Corpo: part. 206
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007 - Terreni 3

Corpo: part. 190
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: part. 194
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 008 - Fabbricato

Corpo: Ex Sub 3-7-9
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: St. Provinciale Cautano/Frasso - Cautano (BN) - 82030

Lotto: 001
Valore complessivo intero: 75.420,11

Lotto: 002
Valore complessivo intero: 106.369,33

Lotto: 003
Valore complessivo intero: 240.923,05

Lotto: 004
Valore complessivo intero: 171.102,05

Lotto: 005 - Terreni 1
Valore complessivo intero: 6.120,00

Lotto: 006 - Terreni 2
Valore complessivo intero: 3.391,50

Lotto: 007 - Terreni 3
Valore complessivo intero: 3.986,50

Lotto: 008 - Fabbricato
Valore complessivo intero: 51.408,00

Beni in **Cautano (BN)**
Località/Frazione
St. Provinciale Cautano/Frasso

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB 5.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cautano (BN) CAP: 84121 frazione: ZONA TRE BOTTI, STRADA PROVINCIALE CAUTANO - FRASSO

Note: l'unità è abitata dal sig. omissis con diritto di Usufrutto per se e per la moglie omissis, mentre il bene è di proprietà 1/2 di omissis e 1/2 omissis

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di omissis - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: NUDA PROPRIETÀ PER 500/1000

Eventuali comproprietari:

omissis - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di omissis - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugata - Ulteriori informazioni sul debitore: NUDA PROPRIETÀ PER 500/1000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: L'APPARTAMENTO CON DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ' E' PER 1/2 A omissis E 1/2 A omissis, MENTRE L'USUFRUTTO E PER 1000/1000 DI omissis nel caso di sua premora l'usufrutto passa alla moglie sig. omissis

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis NUDA PROPRIETÀ' PER 1/2 omissis NUDA PROPRIETÀ' OPER

1/2 omissis USUFRUTTUARIO PER 1/1, foglio 8, particella 161, subalterno 5, indirizzo STRADA PROVINCIALE CAUTANO -FRASSO, piano T-1, comune CAUTANO, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 VANI, superficie 179, rendita € 433,82 Derivante da: L'APPARTAMENTO E' PARTE DI UN COMPLESSO EDILIZIO, EDIFICATO INTERAMENTE AD UN LOTTO DI TERRENO ALLE FALDE DEL MONTE CAMPOSAURO NEL COMUNE DI CAUTANO, IDENTIFICATO AL FOGLIO 8 PART. 161, CON ATTO DI DONAZIONE A ROGITO DEL NOTAIO CUSANI CLAUDIO DEL 23/02/2004 REP. 31540

Millesimi di proprietà di parti comuni: LO SPAZIO ANTISTANTE L'UNITÀ' ABITATIVA E' UTILIZZATO COME PIAZZALE DI USO COMUNE A TUTTI I SUB DELLA PARTICELLA 161 OSSIA SUB 5-6-7-8-9, HA UN ESTENSIONE DI CIRCA 1200 MQ

Confini: L'UNITA' E' SITA INTERNAMENTE ALLA PARTICELLA 161, LA QUALE CONFINA A SUD E A SUD-EST CON LA PARTICELLA 222 DI PROPRIETA' DI omissis ED EREDI omissis, A SUD OVEST CON LA PARTICELLA 194 PROPRIETA' omissis, A NORD E A NORD OVEST CON LA PARTICELLA 190 DI PROPRIETA' omissis,

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'unità abitativa è ubicata alla via Provinciale Cautano - Frasso, zona Tre Botti, su un appezzamento di Terreno alle falde del Monte Camposauro del Comune di Cautano. dista circa 1,5 km da centro abitato, una zona periferica dedicata all'agricoltura, con nuclei abitativi composti da edifici unifamiliari isolate e distanti tra di loro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Campoli Monte Taburno.

Attrazioni paesaggistiche: Sorge nel Parco del Taburno tra i due massicci Camposauro e Taburno (che dà il nome al parco) in una posizione centrale rispetto alla cosiddetta "Dormiente del Sannio" e dell'intera valle Vitulanes.

Attrazioni storiche: Non vi sono attrazioni storiche paesaggistiche se non paesaggistica. Diverse case regnanti, Svevi, Aragonesi e Angioini, si occuparono dei paesini ma solo esclusivamente per tributi oppure ora un casa.

Principali collegamenti pubblici: autobus 13 km da Montesarchio, autobus 14 da Benevento, Autobus 2,5 Foglianise, Autobus 2,7 km da Vitulano, Autobus 5,2 Torrecuso, Autobus 10,00 km da Frasso Telesino

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da omissis E CONSORTE USUFRUTTUARIO.

Note: DONAZIONE DELLA NUDA PROPRIETÀ DEL SIG. omissis AI PROPRIE FIGLI: omissis 1/2 E omissis 1/2 CON ATTO NOTAIO CLAUDIO CUSANO DEL 23/02/2004 TRASCRITTO IL 03/03/2004 AL N. 2006 REG. PART.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro omissis; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE registrato a Benevento in data 28/05/2015 ai nn. 1762 iscritto/trascritto a Benevento in data 06/07/2015 ai nn. 6347/5362.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA

contro omissis; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE registrato a Benevento in data 12/06/2010 ai nn. 1887 iscritto/trascritto a Benevento in data 21/07/2010 ai nn. 8871/6307.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro omissis; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a Benevento in data 24/07/2007 ai nn. 9709; Iscritto/trascritto a Benevento in data 15/01/2009 ai nn. 506/52; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 30619,02.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTO REALI A TITOLO GRATUITI; A rogito di CUSANO CLAUDIO in data 23/02/2004 ai nn. 31540; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/03/2004 ai nn. 3058/2007; LA DONAZIONE DI USUFRUTTO CUI ALLA PRESENTE E' SOTTOPOSTA ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DELLA PREMORIENZA DEL DONANTE omissis ALLA DONATARIA omissis.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis al 23/02/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARIO IANNELLA, in data 29/08/1973, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 19/09/1973, ai nn. /8710.

Note: IL SIG. omissis - HA COMPRATO IL TERRENO DAL SIG. omissis - DOVE HA POI EDIFICATO L'EDIFICIO

Titolare/Proprietario: omissis 1/2 NUDA PROPRIETÀ omissis 1/2 NUDA PROPRIETÀ omissis USUFRUTTO 1/1 BENE dal 23/02/2004 ad oggi (attuale/I proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di NOTAIO CLAUDIO CUSANO, in data 23/02/2004, ai nn. 31540; trascritto a Benevento, in data 03/03/2004, ai nn. 3057/2006.

Note: per donazione del sig. omissis atto notaio Claudio Cusano del 23/02/2004

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 162
 Intestazione: omissis
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: COSTRUZIONE DI UN OFFICINA DA FABBRO
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 12/11/1973 al n. di prot. 1902

Numero pratica: 732
 Intestazione: omissis
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: RIPARAZIONE ED ADEGUAMENTO ANTISISMICO E FUNZIONALE SULL'IMMOBILE
 Oggetto: LEGGE 219/81 E SUCC. MOD. E INTEGR. RICOSTRUZIONE E RIPARAZIONE UNITA' IMMOBILIARE DANNEGGIATA DAL SISMA DEL 23/11/1980 SITA IN VIA ROMA
 Rilascio in data 29/07/1985 al n. di prot. 369
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla licenza edilizia e dalla concessione edilizia succedutesi, alcuni tramezzi sono stati spostati come le aperture dei vani.

Regolarizzabili mediante: scia per la diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

diversa distribuzione degli spazi interni: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vi è una difformità sia planimetrica che di destinazione d'uso a quanto autorizzato dall'ultimo titolo edilizio.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL 12/01/2006
Zona omogenea:	zona E3 Zona Agricola Semplice di Conservazione
Norme tecniche di attuazione:	la particella ricade nella zona C.I del Piano Territoriale Paesistico del Massiccio del Taburno, inoltre le aree ricadono nella zona B Parco Regionale del Taburno Camposauro
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03
Altezza massima ammessa:	7,5 m
Volume massimo ammesso:	500
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'attuale stato dell'immobile, presenta una difformità all'ultimo titolo edilizio approvato, in particolare vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, alcuni tramezzi ed aperture sono state variate .

Regolarizzabili mediante: scia per variazione d'uso, e diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: le opere da sanare sono: diversa distribuzione degli spazi interni.

Note: le variazioni sono riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni e d'uso, rispetto a quanto autorizzato con concessione edilizia n.732/85

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **SUB 5**

L'UNITA' FA PARTE DI UN AMPIO CORPO DI FABBRICA, RIFINITO ESTERNAMENTE IN PARTE CON PIETRE A FACCIA VISTA, L'INGRESSO AL COMPLESSO AVVIENE DALLA STRADA PROVINCIALE CAUTANO FRASSO TRAMITE UN VIALE COMUNE ANCHE AD ALTRE PARTICELLE, CON UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO ARBITRARIA SULLA PARTICELLA 190 INTESTATA ALLA SIG. omissis, DAL VIALE SI ACCEDE AD UN AMPIO TERRAZZO CHE PORTA ALL'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO. L'APPARTAMENTO E' COSTITUITO DA UN CORRIDOIO DI CIRCA MQ 15, CHE COLLEGA IL SALONE DI MQ 48, UNA CUCINA CON RIPOSTIGLIO DI MQ 29, UN BAGNO, UNA CAMERA DA LETTO DI MQ 14 ED UNA DI MQ 10. L'APPARTAMENTO E' ESPOSTO A NORD-NORD/OVEST, FA PARTE DELL'APPARTAMENTO UN AMPIO TERRAZZO DI CIRCA MQ 107 CON ANNESSO DEPOSITO DI CIRCA 8 MQ. AL PIANO TERRA IN CORRISPONDENZA DEL TERRAZZO VI E' UN AMPIO GARAGE DI CIRCA MQ 71. L'ABITAZIONE SI COLLEGA INTERNAMENTE , TRAMITE IL SUB 3 AI PIANI SUPERIORI.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di omissis - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: NUDA PROPRIETÀ PER 500/1000

Eventuali comproprietari:

omissis - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di omissis - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugata - Ulteriori informazioni sul debitore:
 NUDA PROPRIETÀ PER 500/1000
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.546,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI, SIA INTERNE CHE ESTERNE, E' EVIDENTE LO STATO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA CHE NEGLI ANNI E' STATA EFFETTUATA.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: IL CANCELLO E QUELLO DI INGRESSO ALL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: veneziana materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: pavimenti in cotto condizioni: buone

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: in assenza di maniglie condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da col- laudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non vi sono documenti
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: legna rete di dis- tribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1985
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e suc- cessive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	BUONO

Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il bene è composto da un appartamento sito al piano primo con antistante ampio terrazzo con deposito, fa parte dell'unità anche un garage sito al piano terra in corrispondenza del terrazzo. È parte dell'appartamento anche parte del sub 1 BCNC e il sub 3 BCNC

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	138,00	1,00	138,00
balconi e terrazzo fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
garage	sup lorda di pavimento	80,00	0,30	24,00
deposito	sup lorda di pavimento	8,00	0,30	2,40
BCNC ai sub 5-6-7-8-9 area esterna adibita a parcheggio e viabilità	superf. esterna lorda	1.200,00	0,20	240,00
balconi e terrazzo oltre i 25 mq	sup lorda di pavimento	95,00	0,10	9,50
		1.546,00		420,15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it; www.tecnocasa.it; subito.it, immobiliare.it; caasa.it; VALORI OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in questione e delle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima

(ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, regolarità edilizia, etc) ha determinato un valore unitario da applicare agli immobili in parola .

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Cautano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cautano - Montesarchio - Frasso - Foglianise;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900,00;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona .

8.3 Valutazione corpi:

SUB 5. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.494,25.

PER IL CALCOLO DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ SI È TENUTO IN CONTO DELL'ETA' DELLA SIG.RA omissis MOGIE CONVIVENTE(IN COMUNIONE DEI BENI) DEL SIG. omissis.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	138,00	€ 900,00	€ 124.200,00
balconi e terrazzo fino a 25 mq	6,25	€ 900,00	€ 5.625,00
garage	24,00	€ 900,00	€ 21.600,00
deposito	2,40	€ 900,00	€ 2.160,00
BCNC ai sub 5-6-7-8-9	240,00	€ 10,00	€ 2.400,00
area esterna adibita a parcheggio e viabilità			
balconi e terrazzo oltre i 25 mq	9,50	€ 900,00	€ 8.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 164.535,00
SOLO NUDA PROPRIETÀ detrazione del 45.00%			€ -74.040,75
Valore corpo			€ 90.494,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.494,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.494,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB 5	Abitazione di tipo civile [A2]	420,15	€ 90.494,25	€ 90.494,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.574,14
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.420,11
---	--------------------

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub 10 (Exs SUB 7).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cautano (BN), St. Provinciale Cautano/Frasso

Note: l'unità è abitata dal sig. omissis con la propria famiglia e parte del complesso immobiliare sito al foglio 8 part. 161 sub 10 (EX sub 7), del Comune di Cautano

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 29-07-2006

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: L'APPARTAMENTO E' DI PROPRIETÀ DEL SIG. omissis

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis PROPRIETÀ PER 1/1, foglio 8, particella 161, subalterno 10, indirizzo STRADA PROVINCIALE CAUTANO -FRASSO, piano 3, comune CAUTANO, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 VANI, superficie 152, rendita € 371,85

Derivante da: L'APPARTAMENTO E' PARTE DI UN COMPLESSO EDILIZIO, EDIFICATO INTERNAMENTE AD UN LOTTO DI TERRENO ALLE FALDE DEL MONTE CAMPOSAURO NEL COMUNE DI CAUTANO, IDENTIFICATO AL FOGLIO 8 PART. 161, CON ATTO DI DONAZIONE A ROGITO DEL NOTAIO CUSANI CLAUDIO DEL 23/02/2004 REP. 31540

Millesimi di proprietà di parti comuni: LO SPAZIO ANTISTANTE L'UNITA' ABITATIVA E' UTILIZZATO COME PIAZZALE DI USO COMUNE A TUTTI I SUB DELLA PARTICELLA 161 OSSIA SUB 5-6-7-8-9, HA UN ESTENSIONE DI CIRCA 1200 MQ,

Confini: L'UNITA' E' SITA AL TERZO PIANO DELLO STABILE EDIFICATO SULLA PARTICELLA 161, LA QUALE CONFINA A SUD E A SUD-EST CON LA PARTICELLA 222 DI PROPRIETÀ DI omissis ED EREDI omissis, A SUD OVEST CON LA PARTICELLA 194 PROPRIETÀ omissis, A NORD E A NORD OVEST CON LA PARTICELLA 190 DI PROPRIETÀ omissis, le due particelle 190 e 194 vengono utilizzate ad uso esclusivo della particella edificata 161

Note: L'UNITA' IMMOBILIARE PER RENDERLA CONFORME CATASTALMENTE E' STATA OGGETTO DI VARIAZIONE CATASTALE, IL SUB 7 ORIGINARIO E' STATO VARIATO IN SUB 10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE NON RISULTA CONFORME ALL'ULTIMO TITOLO RILASCIATO

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DESTINAZIONE D'USO E DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, IN RIFERIMENTO ALL'ULTIMO TITOLO RILASCIATO DAL COMUNE

Note: LO STATO ATTUALE NON RISULTA CONFORME ALL'ULTIMO TITOLO RILASCIATO, PERTANTO A LIVELLO CATASTALE E' STATO EFFETTUATO L'AGGIORNAMENTO DEL SUB 7 IN SUB 10,

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: LA VARIAZIONE CATASTALE HA VARIATO IL SUB 7 IN SUB 10, CHE RISULTA REGOLARE CATASTALMENTE

Note generali: LA VECCHI PARTICELLA CATASTALE INDIVIDUATA FG. 8 PART. 161 SUB 7 E' STATA VARIATA, PER RENDERLA CONFORME CATASTALMENTE, IN FG 8 PART. 161 SUB 10, AVENDO EFFETTUATO L'ADEGUAMENTO CATASTALE NECESSARIO.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'unità abitativa è ubicata alla via Provinciale Cautano - Frasso, zona Tre Botti, su un appezzamento di Terreno alle falde del Monte Camposauro del Comune di Cautano. dista circa 1 km da centro abitato, una zona periferica dedita all'agricoltura, con nuclei abitazioni composti da edifici unifamiliari isolate e distanti tra di loro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Campoli Monte Taburno.

Attrazioni paesaggistiche: Sorge nel Parco del Taburno tra i due massicci Camposauro e Taburno (che dà il nome al parco) in una posizione centrale rispetto alla cosiddetta "Dormiente del Sannio" e dell'intera valle Vitulanes.

Attrazioni storiche: Non vi sono attrazioni storiche paesaggistiche se non paesaggistica. Diverse case regnanti, Svevi, Aragonesi e Angioini, si occuparono dei paesini ma solo esclusivamente per tributi oppure ora un casa.

Principali collegamenti pubblici: autobus 13 km da Montesarchio, autobus 14 da Benevento, Autobus 2,5 Foglianise, Autobus 2,7 km da Vitulano, Autobus 5,2 Torrecuso, Autobus 10,00 km da Frasso Telesino

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: DONAZIONE DEL SIG. omissis AL PROPRIO FIGLIO omissis CON ATTO NOTAIO CLAUDIO CUSANO DEL 23/02/2004 TRASCritto IL 03/03/2004 AL N. REGISTRO PARTICOLARE 2006 E REGISTRO GENERALE N. 3057

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro omissis; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE registrato a Benevento in data 28/05/2015 ai nn. 1762 iscritto/trascritto a Benevento in data 06/07/2015 ai nn. 6347/5362.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 10 (Exs SUB 7)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: E STATO EFFETTUATO IL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL SUB 10

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis al 23/02/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARIO IANNELLA, in data 29/08/1973, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 19/09/1973, ai nn. /8710.

Note: IL SIG. omissis - HA COMPRATO IL TERRENO DAL SIG. omissis DOVE HA POI EDIFICATO L'EDIFICIO

Titolare/Proprietario: omissis PROPRIETARIO dal 23/02/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di NOTAIO CLAUDIO CUSANO, in data 23/02/2004, ai nn. 31540; trascritto a Benevento, in data 03/03/2004, ai nn. 3057/2006.

Note: per donazione del sig. omissis atto notaio Claudio Cusano del 23/02/2004

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 162

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN OFFICINA DA FABBRO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/11/1973 al n. di prot. 1902

Numero pratica: 732

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RIPARAZIONE ED ADEGUAMENTO ANTISISMICO E FUNZIONALE SULL'IMMOBILE

Oggetto: LEGGE 219/81 E SUCC. MOD. E INTEGR. RICOSTRUZIONE E RIPARAZIONE UNITA' IMMOBILIARE DANNEGGIATA DAL SISMA DEL 23/11/1980 SITA IN VIA ROMA

Rilascio in data 29/07/1985 al n. di prot. 369

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla licenza edilizia e dalla concessione edilizia, si evince la diversa destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto a quanto autorizzato
Regolarizzabili mediante: variazione d'uso

Descrizione delle opere da sanare: la destinazione d'uso e difforme a quanto autorizzato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vi è una difformità sia planimetrica che di destinazione d'uso a quanto autorizzato dall'ultimo titolo edilizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL 12/01/2006
Zona omogenea:	zona E3 Zona Agricola Semplice di Conservazione
Norme tecniche di attuazione:	la particella ricade nella zona C.I del Piano Territoriale Paesistico del Massiccio del Taburno, inoltre le aree ricadono nella zona B Parco Regionale del Taburno Camposauro
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03
Altezza massima ammessa:	7,5 m
Volume massimo ammesso:	500
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	e necessario effettuare la sanatoria in merito alla diversa destinazione d'uso e variazione volumetrica

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'attuale stato dell'immobile, presenta una difformità all'ultimo titolo edilizio approvato, in particolare vi è una diversa destinazione d'uso, alcuni tramezzi ed aperture sono state variate.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: le opere da sanare sono: diversa distribuzione degli spazi interni e variazione d'uso dell'immobile. sanatoria per il cambio d'uso e aumento di cubatura: € 2.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 2.000,00**

Note: le variazioni sono riferite alla diversa destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto a quanto autorizzato con concessione edilizia n.732/85, si calcolano gli oneri raddoppiati sia di costruzione che di urbanizzazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: e' necessario effettuare una sanatoria in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, aumento di cubatura e diversa destinazione d'uso per rendere conforme l'appartamento allo stato di fatto.

Note generali sulla conformità: e stato eseguito l'aggiornamento catastale della planimetria per renderla conforme allo stato di fatto, variando di conseguenza il sub 7 in sub 10

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Sub 10 (Exs SUB 7)**

L'UNITA' FA PARTE DI UN AMPIO CORPO DI FABBRICA, RIFINITO ESTERNAMENTE IN PARTE CON PIETRE A FACCIA VISTA, IN PARTE INTONACATO. L'INGRESSO AL COMPLESSO AVVIENE DALLA STRADA PROVINCIALE CAUTANO FRASSO TRAMITE UN VIALE COMUNE AD ALTRE PARTICELLE E CON UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO ARBITRARIA SULLA PARTICELLA 190 INTESTATA ALLA SIG. omissis, SI ACCEDE AL SUB 1 (BCNC) E DA QUESTO AD UN AMPIO INGRESSO COMUNE AD ALTRE PARTICELLE IDENTIFICATO CON IL SUB 2 (ANDRONE E RAMPA SCALA) CHE COLLEGA IL PIANO PRIMO, IL PIANO SECONDO E IL PIANO TERZO DOVE E' UBICATO
L'APPARTAMENTO IN OGGETTO.
L'APPARTAMENTO SI COMPONE DI UN PICCOLO INGRESSO, CHE COLLEGA LA CUCINA E IL SALONE, DAL SALONE SI ACCEDE AD UNA CAMERA DA LETTO E AD UN CORRIDOIO CHE PORTA AD ALTRE DUE CAMERE DA LETTO E AD UN BAGNO. DAL SALONE SI ACCEDE AD UN AMPIO BALCONE SITO A SUD E AD UNA SCALA SECONDARIA CHE COLLEGA INTERNAMENTE IL PIANO SECONDO E IL PIANO PRIMO.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 29-07-2006

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.407,80**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB 10 exs sub 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 MEDIA

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI, SIA INTERNE CHE ESTERNE, E BEN EVIDENTE LO STATO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA CHE NEGLI ANNI E' STATA EFFETTUATO.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: IL CANCELLO E QUELLO DI INGRESSO ALL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: veneziana materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: pavimenti in cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: in assenza di maniglie condizioni: buone

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle in ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **mattonelle in ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **non vi sono documenti**

Idrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il bene è sito al terzo piano è parte dell'appartamento anche il bene comune identificate con il sub 1 BCNC (AI SUB 5-6-7-8-9), il sub 2 BCNC (AI SUB 8-9-6-7) e il sub 3 BCNC (AI SUB 5-6-7).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup reale lorda	148,00	1,00	148,00
SUB 1 BCNC 5-6-7-8-9 area esterna adibita a parcheggio e viabilità	superf. esterna lorda	1.200,00	0,20	240,00
sub 2 BCNC AI SUB 8- 9-6-7	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75
sub 3 BCNC AI SUB 5- 6-7	sup reale lorda	9,00	0,25	2,25
balcone	sup reale lorda	14,00	0,25	3,50
sub 2 BCNC AI SUB 8- 9-6-7	sup reale lorda	11,80	0,10	1,18
		1.407,80		403,68

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it; www.tecnocasa.it; subito.it, immobiliare.it; caasa.it; VALORI OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in questione e delle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima (ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, regolarità edilizia, etc) ha determinato un valore unitario da applicare agli immobili in parola.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Cautano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cautano - Montesarchio - Frasso - Foglianise;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona .

8.3 Valutazione corpi:

Sub 10 (Exs SUB 7). Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.493,33.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	148,00	€ 900,00	€ 133.200,00
SUB 1 BCNC 5-6-7-8-9 area esterna adibita a parcheggio e viabilità	240,00	€ 10,00	€ 2.400,00
sub 2 BCNC AI SUB 8-9- 6-7	8,75	€ 225,00	€ 1.968,75
sub 3 BCNC AI SUB 5-6- 7	2,25	€ 300,00	€ 675,00
balcone	3,50	€ 900,00	€ 3.150,00
sub 2 BCNC AI SUB 8-9- 6-7	1,18	€ 225,00	€ 265,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 141.659,25
immobile occupato detrazione del 10.00%	€ -14.165,93
Valore corpo	€ 127.493,33
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 127.493,33
Valore complessivo diritto e quota	€ 127.493,33

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Sub 10 (Exs SUB 7)	Abitazione di tipo civile [A2]	403,68	€ 127.493,33	€ 127.493,33

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 19.124,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 106.369,33
--	---------------------

Lotto: 003

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB 8.**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Cautano (BN), St. Provinciale Cautano/Frasso**

Note: l'unità adibita a laboratorio sartoriale viene svolta ai piani:- Piano Primo sottostrada,- Piano Terra e Piano Primo, con annessi locali di deposito , identificata catastalmente in origine con il sub 4, con una superficie lorda di circa mq 650 di proprietà 1/2 di omissis e 1/4 omissis 1/4 di omissis. Per esigenza di procedura essa è stata divisa in due corpi individuati con il sub 8 e sub 9

Quota e tipologia del diritto**500/1000 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**250/1000 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**250/1000 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis PROPRIETÀ' PER 1/ omissis PROPRIETÀ' 1/2, foglio 8, particella 161, subalterno 8, indirizzo STRADA PROVINCIALE CAUTANO -FRASSO, piano T-1, comune CAUTANO, categoria D/7, rendita € 3680,00

Derivante da: L'UNITA' E' PARTE DI UN COMPLESSO EDILIZIO, EDIFICATO INTERNAMENTE AD UN LOTTO DI TERRENO ALLE FALDE DEL MONTE CAMPOSAURO NEL COMUNE DI CAUTANO, IDENTIFICATO AL FOGLIO 8 PART. 161, DERIVA DAL SUB 4 CHE E STATO FRAZIONATO PER ESIGENZA DI PROCEDURA.

Millesimi di proprietà di parti comuni: LO SPAZIO ANTISTANTE L'UNITA' ABITATIVA E' UTILIZZATO COME PIAZZALE DI USO COMUNE A TUTTI I SUB DELLA PARTICELLA 161 OSSIA SUB 5-6-7-8-9, HA UN ESTENSIONE DI CIRCA 1200 MQ

Confini: L'UNITA' PRODUTTIVA E' SITUATA SIA AL PIANO TERRA SIA AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO, AL PIANO SECONDO VI E' L'APPARTAMENTO SUB 6 DI PROPRIETA' DEL SIG. omissis, AL PIANO SOTTOSTANTE VI E IL SUB 9 PROPRIETA' omissis; IL COMPLESSO E' STATO EDIFICATO SULLA PARTICELLA 161, LA QUALE CONFINA A SUD E A SUD-EST CON LA PARTICELLA 222 DI PROPRIETA' DI omissis ED EREDI omissis, A SUD OVEST CON LA PARTICELLA 194 PROPRIETA' omissis, A NORD E A NORD OVEST CON LA PARTICELLA 190 DI PROPRIETA' omissis

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SONO STATE RISCOSTRATE IRREGOLARITÀ A QUANTO AUTORIZZATO,

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: vi è stato un ampliamento volumetrico al piano terra e piano primo, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni

oneri di urbanizzazione : € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: il sub 4 è stato scisso in sub 8 e sub 9

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'unità produttiva è ubicata alla via Provinciale Cautano - Frasso, zona Tre Botti, su un appezzamento di Terreno alle falde del Monte Camposauro del Comune di Cautano. dista circa 1 km da centro abitato, una zona periferica dedita all'agricoltura, con nuclei abitazioni composti da edifici unifamiliari isolate e distante tra di loro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Campoli Monte Taburno.

Attrazioni paesaggistiche: Sorge nel Parco del Taburno tra i due massicci Camposauro e Taburno (che dà il nome al parco) in una posizione centrale rispetto alla cosiddetta "Dormiente del Sannio" e dell'intera valle Vitulanes.

Attrazioni storiche: Non vi sono attrazioni storiche paesaggistiche se non paesaggistica. Diverse case regnanti, Svevi, Aragonesi e Angioini, si occuparono dei paesini ma solo esclusivamente per tributi oppure ora un casa.

Principali collegamenti pubblici: autobus 13 km da Montesarchio, autobus 14 da Benevento, Autobus 2,5 Foglianise, Autobus 2,7 km da Vitulano, Autobus 5,2 Torrecuso, Autobus 10,00 km da Frasso Telesino

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: ATTO DI COMPRAVENDITA DEL SIG. omissis Al SIG.: omissis 1/2 (COMUNIONE DI BENI CON LA CONSORTE omissis) E omissis 1/2 - ATTO NOTAIO CLAUDIO CUSANO DEL 11/12/2003 TRASCritto IL 24/12/2003 RG 17584 E RP 12355.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro omissis; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE registrato a Benevento in data 28/05/2015 ai nn. 1762 iscritto/trascritto a Benevento in data 06/07/2015 ai nn. 6347/5362.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA

contro omissis; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 12/06/2010 ai nn. 1887 iscritto/trascritto a Benevento in data 21/07/2010 ai nn. 8871/6307.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro omissis; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a Benevento in data 24/07/2007 ai nn. 9709; Iscritto/trascritto a Benevento in data 15/01/2009 ai nn. 506/52; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 30619,02.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro omissis; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Registrato a NOVARA in data 13/09/2006 ai nn. 15226; Iscritto/trascritto a Benevento in data 14/09/2006 ai nn. 13125/3353; Importo ipoteca: € 281222,56; Importo capitale: € 140000,00; Note: IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA 300 ART. 77 DPR 602/73.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro omissis; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di CUSANO CLAUDIO in data 13/04/2005 ai nn. 35224; Iscritto/trascritto a Benevento in data 19/04/2005 ai nn. 5921/1607; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONE S.P.A contro omissis; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Registrato a NOVARA in data 01/09/2005 ai nn. 12746; Iscritto/trascritto a Benevento in data 02/09/2005 ai nn. 13712/3727; Importo ipoteca: € 17589,46; Importo capitale: € 8794,73.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 8

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis dal 29/08/1973 al 11/12/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARIO IANNELLA, in data 29/08/1973, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 19/09/1973, ai nn. /8710.

Note: IL SIG. omissis - HA COMPRATO IL TERRENO DAL SIG. omissis - DOVE HA POI EDIFICATO L'EDIFICIO

Titolare/Proprietario: omissis 1/2 PROPRIETÀ omissis 1/4 PROPRIETÀ omissis 1/4 PROPRIETÀ' dal 11/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CLAUDIO CUSANO, in data 11/12/2003, ai nn. 30879; trascritto a Benevento, in data 24/12/2003, ai nn. 17584/12355.

Note: per donazione del sig. omissis atto notaio Claudio Cusano del 23/02/2004

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 162
Intestazione: omissis Tipo
pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN OFFICINA DA FABBRO
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 12/11/1973 al n. di prot. 1902

Numero pratica: 732
Intestazione: omissis Tipo
pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: RIPARAZIONE ED ADEGUAMENTO ANTISISMICO E FUNZIONALE SULL'IMMOBILE
Oggetto: LEGGE 219/81 E SUCC. MOD. E INTEGR. RICOSTRUZIONE E RIPARAZIONE UNITA' IMMOBILIARE DANNEGGIATA DAL SISMA DEL 23/11/1980 SITA IN VIA ROMA
Rilascio in data 29/07/1985 al n. di prot. 369
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'ATTUALE STATO DELL'IMMOBILE PRESENTA UNA DIFFORMITÀ ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO APPROVATO, IN PARTICOLARE SU PORZIONE DELL'IMMOBILE VIE E' UNA DIVERSA DESTINAZIONE D'USO, NELLO SPECIFICO ALCUNI LOCALI DESTINATI AD UFFICIO RISULTANO ADIBITI A DEPOSITO, INOLTRE VI E' UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI , ED UN AUMENTO DI CUBATURA INFERIORE AL 5%

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: aumento di cubatura e variazione di destinazione d'uso

Note: per sanare la parte del sub 8, in merito all'incremento di volume non eccedente il 5% dell'intero stabile, nonché diversa distribuzione degli spazi interni, le difformità sono sanabili applicando le norme previste dalla Legge Regionale n. 14 del 20/03/1982 e successive integrazioni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vi è una difformità planimetrica e di destinazione d'uso a quanto autorizzato dall'ultimo titolo edilizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL 12/01/2006
Zona omogenea:	zona E3 Zona Agricola Semplice di Conservazione
Norme tecniche di attuazione:	la particella ricade nella zona C.I del Piano Territoriale Paesistico del Massiccio del Taburno, inoltre le aree ricadono nella zona B Parco Regionale del Taburno Camposauro
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03
Altezza massima ammessa:	7,5 m
Volume massimo ammesso:	500
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'attuale stato dell'immobile, presenta una difformità all'ultimo titolo edilizio approvato, in particolare vi è una diversa destinazione degli spazi interni, e vi è un aumento di cubatura.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: le opere da sanare sono: diversa distribuzione degli spazi interni e aumento di cubatura. diversa distribuzione degli spazi interni e aumento di cubatura: € 1.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 1.000,00**

Note: le variazioni sono riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni e d'uso, rispetto a quanto autorizzato con concessione edilizia n.732/85

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: LE PARTICELLE 190 E 194 SONO UTILIZZATE E A SERVIZIO DEL BENE EDIFICATO ALLA PARTICELLA 161

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **SUB 8**

L'UNITA' INDIVIDUATA COME SUB 8, FA PARTE DI UN AMPIO CORPO DI FABBRICA, RIFINITO ESTERNAMENTE CON PIETRE A FACCIA VISTA CHE RICOPRONO I MURETTI CHE CINGONO L'INGRESSO E I MARCIAPIEDI, PARTE DELLA TAMPONATURA DEL PIANO TERRA, L'INGRESSO AL COMPLESSO AVVIENE DALLA STRADA

PROVINCIALE CAUTANO FRASSO TRAMITE UN VIALE COMUNE ANCHE AD ALTRE PARTICELLE, E DA UNA SERVITU' DI PASSAGGIO ARBITRARIA SULLA PARTICELLA 190 DI PROPRIETÀ omissis. DAL VIALE SUB 1 BCNC SI GIUNGE AD UN PORTALE IN PIETRA BUCCIARDATA, ATTRAVERSO L'ANDRONE COMUNE IDENTIFICATO CON IL SUB 2 (BCNC, ingresso e sala comune ai sub 8-6-7) SIA ACCEDE AL SUB 8 SITO AL PIANO PRIMO, COSTITUITO DA UN AMPIO LOCALE ADIBITO A LABORATORIO CON ANNESSO RIPOSTIGLIO, DOPPIO BAGNO E UFFICIO, SONO BEN EVIDENTI SIA INTERNAMENTE CHE ESTERNAMENTE GLI AMPI FINESTRONI IN ALLUMINIO DEKI COLORR TESTA DI MORO. L'ALTEZZA UTILE E' DI H=3,40, ED UNA SUPERFICIE DI CIRCA 232 COLLEGATO AD ESSO TRAMITE UNA SCALA INTERNA SI GIUNGE AD UN DEPOSITO SITO AL PIANO TERRA, CON UNA SUPERFICIE DI CIRCA 125 MQ ALTEZZA DI PIANO H= 3,05

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

250/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione Eventuali

comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

250/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO Eventuali

comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.626,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI, SIA INTERNE CHE ESTERNE, E BEN EVIDENTE LO STATO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA CHE NEGLI ANNI E' STATA EFFETTUATA.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: IL CANCELLO E QUELLO DI INGRESSO ALL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE.
Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: pavimenti in cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: in assenza di maniglie condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da colaudare
------------	--

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **non vi sono documenti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1985
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	PESSIMO
Epoca di realizzazione/adequamento	1985
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene individuato come sub 8 e parte di un attività di laboratorio sartoriale, si compone di un locale laboratorio con annesso spogliatoio, doppio bagno ed ufficio sito al piano primo ed un deposito sito al piano terra.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BCNC ai sub 5-6-7-8-9 area esterna adibita a parcheggio e viabilità	superf. esterna lorda	1.200,00	0,20	240,00
laboratorio	sup reale lorda	390,00	1,00	390,00
sub 2 BCNC ai sub 8-6-	sup lorda di	11,00	0,10	1,10

7-9	pavimento			
sub 2 BCNC ai sub 8-6-7-9	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
		1.626,00		639,85

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it; www.tecnocasa.it; subito.it, immobiliare.it; caasa.it; VALORI OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in questione e delle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima (ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, regolarità edilizia, etc) ha determinato un valore unitario da applicare agli immobili in parola .

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Cautano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cautano - Montesarchio - Frasso - Foglianise;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona .

8.3 Valutazione corpi:**SUB 8. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 284.733,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

BCNC ai sub 5-6-7-8-9 area esterna adibita a parcheggio e viabilità laboratorio	240,00	€ 10,00	€ 2.400,00
sub 2 BCNC ai sub 8-6- 7-9	1,10	€ 800,00	€ 312.000,00
sub 2 BCNC ai sub 8-6- 7-9	8,75	€ 200,00	€ 220,00
			€ 1.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo bene occupato detrazione del 10.00%			€ 316.370,00 € -31.637,00
Valore corpo			€ 284.733,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 284.733,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 284.733,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
SUB 8	Fabbricati costru- iti per esigenze in- dustriali [D7]	639,85	€ 284.733,00	€ 284.733,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 42.709,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 240.923,05
--	---------------------

Lotto: 004

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB 9.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Cautano (BN), St. Provinciale Cautano/Frasso

Note: l'unità adibita a laboratorio sartoriale viene svolta ai piani:- Piano Primo sottostrada,- Piano Terra e Piano Primo, con annessi locali di deposito , identificato catastalmente in origine con il sub 4, con una superficie lorda di circa mq 650 di proprietà 1/2 di omissis e 1/4 omissis 1/4 di omissis. Per esigenza di procedura essa e stata divisa in due corpi individuati con il sub 8 e sub 9

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

250/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

250/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis PROPRIETÀ PER 1/2 omissis PROPRIETÀ PER 1/2, foglio 8, particella 161, subalterno 9, indirizzo STRADA PROVINCIALE CAUTANO -FRASSO, piano S1, comune CAUTANO, categoria D/7, rendita € 2300,00

Derivante da: L'UNITA' E' PARTE DI UN COMPLESSO EDILIZIO, EDIFICATO INTERNAMENTE AD UN LOTTO DI TERRENO ALLE FALDE DEL MONTE CAMPOSAURO NEL COMUNE DI CAUTANO, IDENTIFICATO AL FOGLIO 8 PART. 161, DERIVA DAL SUB 4 CHE E STATO FRAZIONATO PER ESIGENZA DI PROCEDURA.

Millesimi di proprietà di parti comuni: LO SPAZIO ANTISTANTE L'UNITA' ABITATIVA E' UTILIZZATO COME PIAZZALE DI USO COMUNE A TUTTI I SUB DELLA PARTICELLA 161 OSSIA SUB 5-6-7-8-9, HA UN ESTENSIONE DI CIRCA 1200 MQ

Confini: L'UNITA' PRODUTTIVA E' SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA DI UN COMPLESSO EDILIZIO, AL PIANO TERRA VI E' IL SUB 8 DI PROPRIETÀ omissis; IL COMPLESSO E' STATO EDIFICATO SULLA PARTICELLA 161, LA QUALE CONFINA A SUD E A SUD-EST CON LA PARTICELLA 222 DI PROPRIETÀ omissis ED EREDI omissis, A SUD OVEST CON LA PARTICELLA 194 PROPRIETÀ omissis, A NORD E A NORD OVEST CON LA PARTICELLA 190 DI PROPRIETÀ omissis

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SONO STATE RISCONTRATE IRREGOLARITÀ A QUANTO AUTORIZZATO, ED E' STATO OGGETTO DI ADEGUAMENTO CATASTALE, Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: vi è stato un ampliamento volumetrico al piano terra e piano primo, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni

Note: il sub 4 è variato in sub 8 e sub 9, a livello catastale è stato oggetto di variazione ed aggiornamento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' STATO OGGETTO DI ADEGUAMENTO SOLO CATASTALE, BISOGNA ADESSO SANARLO DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO

Note generali: il sub 4 è stato variato e scisso in sub 8 e sub 9,

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'unità produttiva è ubicata alla via Provinciale Cautano - Frasso, zona Tre Botti, su un appezzamento di Terreno alle falde del Monte Camposauro del Comune di Cautano. dista circa 1 km da centro abitato, una zona periferica dedita all'agricoltura, con nuclei abitazioni composti da edifici unifamiliari isolate e distante tra di loro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Campoli Monte Taburno.

Attrazioni paesaggistiche: Sorge nel Parco del Taburno tra i due massicci Camposauro e Taburno (che dà il nome al parco) in una posizione centrale rispetto alla cosiddetta "Dormiente del Sannio" e dell'intera valle Vitulanes.

Attrazioni storiche: Non vi sono attrazioni storiche paesaggistiche se non paesaggistica. Diverse case regnanti, Svevi, Aragonesi e Angioini, si occuparono dei paesini ma solo esclusivamente per tributi oppure ora un casa.

Principali collegamenti pubblici: autobus 13 km da Montesarchio, autobus 14 da Benevento, Autotobus 2,5 Foglianise, Autotobus 2,7 km da Vitulano, Autotobus 5,2 Torrecuso, Autotobus 10,00 km da Frasso Telesino

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: ATTO DI COMPRAVENDITA DEL SIG. omissis Al SIG.: omissis 1/2 (COMUNIONE DI BENI CON LA CONSORTE omissis) E omissis 1/2 - ATTO NOTAIO CLAUDIO CUSANO DEL 11/12/2003 TRASCRITTO IL 24/12/2003 RG17584 E RP 12355.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro omissis; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE registrato a Benevento in data 28/05/2015 ai nn. 1762 iscritto/trascritto a Benevento in data 06/07/2015 ai nn. 6347/5362.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro omissis; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE registrato a Benevento in data 12/06/2010 ai nn. 1887 iscritto/trascritto a Benevento in data 21/07/2010 ai nn. 8871/6307.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro omissis; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a Benevento in data 24/07/2007 ai nn. 9709; Iscritto/trascritto a Benevento in data 15/01/2009 ai nn. 506/52; Importo ipoteca: € 50000.00; Importo capitale: € 30619.02.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di SESTRIS S.P.A. SESTRIN S.P.A. contro omissis; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Registrato a NOVARA in data 13/09/2006 ai nn. 15226; Iscritto/trascritto a Benevento in data 14/09/2006 ai nn. 13125/3353; Importo ipoteca: € 281222,56; Importo capitale: € 140000,00; Note: IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA 300 ART. 77 DPR 602/73.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro omissis; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di CUSANO CLAUDIO in data 13/04/2005 ai nn. 35224; Iscritto/trascritto a Benevento in data 19/04/2005 ai nn. 5921/1607; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONE S.P.A contro omissis; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Registrato a NOVARA in data 01/09/2005 ai nn. 12746; Iscritto/trascritto a Benevento in data 02/09/2005 ai nn. 13712/3727; Importo ipoteca: € 17589.46; Importo capitale: € 8794.73.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 9

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis al 11/12/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARIO IANNELLA, in data 29/08/1973, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 19/09/1973, ai nn. /8710.

Note: IL SIG. omissis - HA COMPRATO IL TERRENO DAL SIG. omissis - DOVE HA POI EDIFICATO L'EDIFICIO

Titolare/Proprietario: omissis 1/2 PROPRIETÀ omissis 1/4 PROPRIETÀ omissis 1/4 PROPRIETÀ dal 11/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CLAUDIO CUSANO, in data 11/12/2003, ai nn. 30879; trascritto a Benevento, in data 24/12/2003, ai nn. 17584/12355.

Note: per donazione del sig. omissis atto notaio Claudio Cusano del 23/02/2004

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 162
 Intestazione: omissis
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: COSTRUZIONE DI UN OFFICINA DA FABBRO
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 12/11/1973 al n. di prot. 1902

Numero pratica: 732
 Intestazione: omissis
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: RIPARAZIONE ED ADEGUAMENTO ANTISISMICO E FUNZIONALE SULL'IMMOBILE
 Oggetto: LEGGE 219/81 E SUCC. MOD. E INTEGR. RICOSTRUZIONE E RIPARAZIONE UNITA' IMMOBILIARE DANNEGGIATA DAL SISMA DEL 23/11/1980 SITA IN VIA ROMA
 Rilascio in data 29/07/1985 al n. di prot. 369
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'ATTUALE STATO DELL'IMMOBILE PRESENTA UNA DIFFORMITÀ ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO APPROVATO, IN PARTICOLARE SU PORZIONE DELL'IMMOBILE VIE E' UNA DIVERSA DESTINAZIONE D'USO, NELLO SPECIFICO ALCUNI LOCALI DESTINATI AD UFFICIO RISULTANO ADIBITI A DEPOSITO, INOLTRE VI E' UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ED UN AUMENTO DI CUBATURA INFERIORE AL 5%

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: aumento di cubatura e variazione di destinazione d'uso

Note: per sanare la parte del sub 9 in merito all'incremento di volume non eccedente il 5% dell'intero stabile, nonché diversa distribuzione degli spazi interni, le difformità sono sanabili applicando le norme previste dalla Legge Regionale n. 14 del 20/03/1982 e successive integrazioni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vi è una difformità sia planimetrica sia di destinazione d'uso a quanto autorizzato dall'ultimo titolo edilizio.

Note generali sulla conformità: LE PARTICELLE 190 E 194 SONO UTILIZZATE E A SERVIZIO DEL BENE EDIFICATO ALLA PARTICELLA 161

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL 12/01/2006
Zona omogenea:	zona E3 Zona Agricola Semplice di Conservazione
Norme tecniche di attuazione:	la particella ricade nella zona C.I del Piano

	Territoriale Paesistico del Massiccio del Taburno, inoltre le aree ricadono nella zona B Parco Regionale del Taburno Camposauro
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03
Altezza massima ammessa:	7,5 m
Volume massimo ammesso:	500
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'attuale stato dell'immobile, presenta una difformità all'ultimo titolo edilizio approvato, in particolare vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, ed un aumento di cubatura.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: le opere da sanare sono: diversa distribuzione degli spazi interni e variazione d'uso dell'immobile. diversa distribuzione degli spazi interni e aumento di cubatura: € 1.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 1.000,00**

Note: le variazioni sono riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni e d'uso, rispetto a quanto autorizzato con concessione edilizia n.732/85

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **SUB 9**

L'UNITA' INDIVIDUATA COME SUB 9, FA PARTE DI UN AMPIO CORPO DI FABBRICA, RIFINITO ESTERNAMENTE CON PIETRE A FACCIA VISTA CHE RICOPRONO I MURETTI CHE CINGONO L'INGRESSO E I MARCIAPIEDI, PARTE DELLA TAMPONATURA DEL PIANO TERRA, L'INGRESSO AL COMPLESSO AVVIENE DALLA STRADA PROVINCIALE CAUTANO FRASSO TRAMITE UN VIALE COMUNE ANCHE AD ALTRE PARTICELLE, E DA UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO ARBITRARIA SULLA PARTICELLA 190 DI PROPRIETÀ omissis, PERCORRENDO IL VIALE DAL LATO SUD-EST DELL'EDIFICIO SI GIUNGE AD UNA PORTA IN ALLUMINIO SIA ACCEDE AL SUB 9 SITO AL PIANO TERRA, COSTITUITO DA UN AMPIO LOCALE ADIBITO A LABORATORIO CON ANNESSO DEPOSITO, BAGNO E UFFICIO, SONO BEN EVIDENTI SIA INTERNAMENTE CHE ESTERNAMENTE GLI AMPI FINESTRONI IN ALLUMINIO DI COLORE TESTA DI MORO. L'ALTEZZA UTILE E' DI H=3,6 ED UNA SUPERFICIE DI CIRCA 270 MQ

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

250/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

250/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI Eventuali

comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.532,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.6

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI, SIA INTERNE CHE ESTERNE, E BEN EVIDENTE LO STATO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA CHE NEGLI ANNI E' STATA EFFETTUATA.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica
----------	---

	condizioni: buone Note: IL CANCELLO E QUELLO DI INGRESSO ALL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE.
Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: pavimenti in cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: in assenza di maniglie condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non vi sono documenti
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: legna rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1985
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	PESSIMO
Epoca di realizzazione/adequamento	1985
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene individuato come sub 8 e parte di un attività di laboratorio sartoriale, si compone di un locale laboratorio con annesso spogliatoio, doppio bagno ed ufficio sito al piano primo ed un deposito sito al piano terra.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BCNC ai sub 2-3- 5-6-7-8-9 area esterna adibita a parcheggio e viabilità	superf. esterna lorda	1.200,00	0,20	240,00
laboratorio	sup reale lorda	269,00	1,00	269,00
sub 2 BCNC ai sub 8-6-7-9	sup lorda di pavimento	11,00	0,10	1,10
DEPOSITO	sup lorda di pavimento	27,00	0,25	6,75
sub 2 BCNC ai sub 8-6-7-9	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
		1.532,00		525,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it; www.tecnocasa.it; subito.it, immobiliare.it; caasa.it; VALORI OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in questione e delle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima (ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, regolarità edilizia, etc) ha determinato un valore unitario da applicare agli immobili in parola .

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Cautano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cautano - Montesarchio - Frasso - Foglianise;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona .

8.3 Valutazione corpi:**SUB 9. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 202.473,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BCNC ai sub 2-3- 5-6-7-8-9 area esterna adibita a parcheggio e viabilità	240,00	€ 10,00	€ 2.400,00
laboratorio	269,00	€ 800,00	€ 215.200,00
sub 2 BCNC ai sub 8-6-7-9	1,10	€ 200,00	€ 220,00
DEPOSITO	6,75	€ 800,00	€ 5.400,00
sub 2 BCNC ai sub 8-6-7-9	8,75	€ 200,00	€ 1.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo bene occupato detrazione del 10.00%			€ 224.970,00
			€ -22.497,00
Valore corpo			€ 202.473,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 202.473,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 202.473,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB 9	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	525,60	€ 202.473,00	€ 202.473,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 30.370,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 171.102,05
---	--------------

Lotto: 005 - Terreni 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: part. 189.

agricolo sito in Cautano (BN), St. Provinciale Cautano/Frasso

Note: trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, di proprietà di omissis,

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: IL TERRENO E' PERVENUTO A SEGUITO ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO MARIO IANNELLA DEL 22/04/1979

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria CAUTANO, foglio 8, particella 189, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 2400, reddito dominicale: € 3,10, reddito agrario: € 5,58

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO MARIO IANNELLA DEL 22/04/1978 TRASCRITTO IL 07/05/1979 RP. N. 3529

Confini: IL TERRENO DI CUI TRATTASI CONFINA A NORD CON LA STRADA PROVINCIALE CAUTANO-FRASSO, A SUD CON STRADA COMUNE ALLE PARTICELLE 131 - 221-161 , AD OVEST CONFINA CON LA PARTICELLA 131

Note: la particella allo stato se pur delimitato dalle due strade a nord e a sud, ha una forma e un'estensione non conforme a quanto risulta dagli atti catastali, in quanto la strada comune individuata con la particella 131 ha una forma diversa, inoltre la particella non è ben definita sul confine Ovest. con la particella 131

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la particella non è conforme a quanto risulta dagli atti catastali sia per quanto attiene alla forma che per l'estensione, da rilevare che parte della particella è gravata da servitù di passaggio e parcheggio.

Note: da rilevare che parte della particella come ben evidente nelle foto allegate è asfaltata ed utilizzata a parcheggio e transito

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: la particella di terreno se pur ben delimitata a Nord e a Sud dalla strada provinciale e dalla strada privata, ha una superficie e una forma diversa da quella rappresentata al catasto terreni.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I terreni , ubicati in via Provinciale Cautano - Frasso, zona Tre Botti, alle falde del Monte Camposauro del Comune di Cautano. distano circa 1 km dal centro abitato, una zona periferica dedita all'agricoltura, con nuclei abitativi composti da edifici unifamiliari isolate e distante tra di loro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Campoli Monte Taburno.

Attrazioni paesaggistiche: Sorge nel Parco del Taburno tra i due massicci Camposauro e Taburno (che dà il nome al parco) in una posizione centrale rispetto alla cosiddetta "Dormiente del Sannio " e dell'intera valle Vitulanes.

Attrazioni storiche: Non vi sono attrazioni storiche paesaggistiche se non paesaggistica. Diverse case regnanti, Svevi, Aragonesi e Angioini, si occuparono dei paesini ma solo esclusivamente per tributi oppure ora un casa.

Principali collegamenti pubblici: autobus 13 km da Montesarchio, autobus 14 da Benevento, Autotobus 2,5 Foglianise, Autotobus 2,7 km da Vitulano, Autotobus 5,2 Torrecuso, Autotobus 10,00 km da Frasso Telesino

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro omissis; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE registrato a Benevento in data 28/05/2015 ai nn. 1762 iscritto/trascritto a Benevento in data 06/07/2015 ai nn. 6347/5362.

Dati precedenti relativi ai corpi: part. 189

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis dal 22/04/1979 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NO- TAIIO MARIO IANNELLA, in data 22/04/1979, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 07/05/1979, ai nn. 3884/3529.

Note: LA SIG.RA omissis HA ACQUISTATO IL TERRENO DALLA SIG.RA omissis IN DATA 22-04-1979

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL 12/01/2006
Zona omogenea:	zona E3 Zona Agricola Semplice di Conservazione
Norme tecniche di attuazione:	la particella ricade nella zona C.I del Piano Territoriale Paesistico del Massiccio del Taburno, inoltre le aree ricadono nella zona B Parco Regionale del Taburno Camposauro
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03
Altezza massima ammessa:	7,5 m
Volume massimo ammesso:	500
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **part. 189**

IL TERRENO SI PRESENTA IN LIEVE PENDENZA, LA SUPERFICIE CATASTALE E' DIFFORME A QUANTO RISULTA DAGLI ATTI POICHÉ LA STRADA PRIVATA E' AMPLIATA NEL LATO SUD/EST, DETERMINANDO UNA SERVITÙ NON COSTITUITA , NELL'APPEZZAMENTO SONO PRESENTI PER 1/4 DELLA SUPERFICIE DELLE PIANTE DI ULIVO, IL RESTANTE DEL TERRENO NON E' ATTUALMENTE COLTIVATO. L'ACCESSO ALLA PARTICELLA AVVIENE DALLA STRADA PROVINCIALE CAUTANO - FRASSO, MEDIANTE L'ACCESSO TRAMITE LA SERVITÙ SULLA PARTICELLA 190 E SUCCESSIVAMENTE SULLA PARTICELLA 131.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **omissis** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.400,00**

il terreno risulta di forma TRIANGOLARE ed orografia DECLIVIO NORD-SUD

Tessitura prevalente 3

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

Sistemi irrigui presenti NO

Colture erbacee ASSENTE

Colture arboree ULIVETO

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: IL TERRENO SI PRESENTA IN DISCRETO STATO

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il bene si compone di un piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare, esso viene costeggiato dalla dalla strada provinciale e dalla strada privata a servizio di altri fondi, l'accesso carrabile avviene tramite la strada privata con servitù di passaggio tramite le particelle 131 e 190 alla provinciale Cautano - Frasso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup lorda di pavimento	2.400,00	1,00	2.400,00
		2.400,00		2.400,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it; www.tecnocasa.it; subito.it, immobiliare.it; caasa.it; VALORI OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in questione e delle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima (ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, regolarità edilizia, etc) ha

determinato un valore unitario da applicare agli immobili in parola .

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Cautano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cautano - Montesarchio - Frasso - Foglianise;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 3,00;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona .

8.3 Valutazione corpi:

part. 189. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	2.400,00	€ 3,00	€ 7.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.200,00
Valore corpo			€ 7.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
part. 189	agricolo	2.400,00	€ 7.200,00	€ 7.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.080,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.120,00
---	-------------------

Lotto: 006 - Terreni 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: part. 206.

agricolo sito in Cautano (BN), St. Provinciale Cautano/Frasso

Note: trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, di proprietà di omissis, da evidenziare che la particella se pur individuata e definita dalla recinzione è difforme da quella presente al catasto terreni, sia per forma che per estensione.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: IL TERRENO E' PERVENUTO A SEGUITO PER ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIANO MARIO IANNELLA DEL 22/04/1979

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria CAUTANO, foglio 6, particella 206, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1330, reddito dominicale: € 1.72, reddito agrario: € 3.09

Derivante da: ATTO DI DONAZIONE A ROGITO DEL NOTAIO MARIO IANNELLA TRASCRITTO IL 21-05-1980 RP. 5958- RG. 6437

Confini: IL TERRENO DI CUI TRATTASI BEN DELIMITATO DA UNA RECINZIONE, CONFINA A NORD LA PARTICELLA 158 DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CAUTANO A SUD CON LA STRADA INTER PODERALE, AD EST CON LA PART. 163 AD OVEST CON LE PARTICELLE 336 E 205

Note: da evidenziare che la particella allo stato è difforme a quanto risulta dagli atti catastali, sia in forma che in estensione, si nota un ampliamento della particella recintata a discapito della particella 158 di proprietà del Comune di Cautano.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la particella catastale è difforme dallo stato di fatto, sia per quanto riguarda la forma che per la consistenza.

Regularizzabili mediante: rilievo catastale

Descrizione delle opere da sanare: rettifica della mappa catastale come dallo stato di fatto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: la particella catastale così come si presenta è totalmente difforme dallo stato di fatto sia per quanto concerne la forma della particella che per quanto riguarda l'estensione della stessa, ampliata sulla particella 158 di proprietà del Comune di Cautano.

Note generali: la particella se pur ben definita da una recinzione che ne delimita i confini, ha una forma e un'estensione diversa da quanto risulta dagli atti catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appezzamento di terreno sito alla contrada Prato, in una zona prettamente disabitata, con presenza di una sola abitazione per uso estivo. Ubicato su una strada inter-poderale non asfaltata sulla Provinciale Cautano - Frasso, alle falde del Monte Camposauro del Comune di Cautano da cui dista circa 3 km dal centro abitato. Una zona periferica dedicata all'agricoltura e allevamento del bestiame.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Campoli Monte Taburno.

Attrazioni paesaggistiche: Sorge nel Parco del Taburno tra i due massicci Camposauro e Taburno (che dà il nome al parco) in una posizione centrale rispetto alla cosiddetta "Dormiente del Sannio" e dell'intera valle Vitulanes.

Attrazioni storiche: Non vi sono attrazioni storiche paesaggistiche se non paesaggistica. Diverse case regnanti, Svevi, Aragonesi e Angioini, si occuparono dei paesini ma solo esclusivamente per tributi oppure ora un casa.

Principali collegamenti pubblici: autobus 13 km da Montesarchio, autobus 14 da Benevento, Autotobus 2,5 Foglianise, Autotobus 2,7 km da Vitulano, Autotobus 5,2 Torrecuso, Autotobus 10,00 km da Frasso Telesino

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro omissis; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE registrato a Benevento in data 28/05/2015 ai nn. 1762 iscritto/trascritto a Benevento in data 06/07/2015 ai nn. 6347/5362.

Dati precedenti relativi ai corpi: part. 206

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis dal 21/06/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di NO- TAIIO MARIO IANNELLA, in data 22/04/1979, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 21/05/1980, ai nn. 6437/5958.

Note: ATTO DI DONAZIONE DEI GENITORI SIG. omissis

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL 12/01/2006
Zona omogenea:	zona E6 Zona Agricola rada di Conservazione integrata
Norme tecniche di attuazione:	la particella ricade nella zona C.I del Piano Territoriale Paesistico del Massiccio del Taburno, inoltre le aree ricadono nella zona B Parco Regionale del Taburno Camposauro
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **part. 206**

IL TERRENO SITO ALLE FALDE DEL MOTE TABURNO CAMPOSAURO, E' COMPLETAMENTE PIANEGGIANTE , SI ACCEDE DA UNA STRADA STERRATA CHE SI INNESTA SULLA PROVINCIALE CAUTANO-FRASSO. L'ACCESSO AL LOTTO E' BEN DEFINITO DA UN PASSO CARRABILE PROVVISIO DI UN CANCELLO IN FERRO, LA RECINZIONE SULLA STRADA E DETERMINATA DA UN MURO ALTO CIRCA 1,60 IN CEMENTO. IL TERRENO RISULTA COMPLETAMENTE RECINTATO, NON RISULTA ABBANDONATO PER LE CONDIZIONI IN CUI SI TROVA, ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO NON RISULTANO PRESENTI COLTIVAZIONI.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.330,00**

il terreno risulta di forma RETTANGOLARE ed orografia PIANEGGIANTE

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

Sistemi irrigui presenti NO

Colture erbacee ASSENTE

Colture arboree ASSENTE

Selvicolture ASSENTE

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: IL TERRENO SI PRESENTA IN DISCRETO STATO

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

il bene si compone di un piccolo lotto di terreno non coltivato, ben delimitato da una recinzione, ha una forma ed un'estensione diversa da quanto risulta dagli atti catastali. la strada inter-poderale che passa davanti al fondo è in terra battuta, dista 150 m dalla strada Provinciale Cautano-Frasso, e ben 4 km dal centro del Comune di Cautano. il terreno se pur non coltivato non è in stato di abbandono.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1.330,00	1,00	1.330,00

		1.330,00		1.330,00
--	--	----------	--	----------

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposite indagini di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it; www.tecnocasa.it; subito.it, immobiliare.it; caasa.it; VALORI OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in questione e delle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima (ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, regolarità edilizia, etc) ha determinato un valore unitario da applicare agli immobili in parola .

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Cautano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cautano - Montesarchio - Frasso - Foglianise;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 3,00;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona .

8.3 Valutazione corpi:**part. 206. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.990,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	1.330,00	€ 3,00	€ 3.990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.990,00

Valore corpo	€ 3.990,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.990,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.990,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
part. 206	agricolo	1.330,00	€ 3.990,00	€ 3.990,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 598,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.391,50
---	-------------------

Lotto: 007 - Terreni 3

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: part. 190.

agricolo sito in Cautano (BN), St. Provinciale Cautano/Frasso

Note: DA EVIDENZIARE CHE LA PARTICELLA, ATTUALMENTE E' PARTE DI UN VIALE DI ACCESSO A VARI PROPRIETARI', SU DI ESSA VI E POSIZIONATO IL CANCELLO DI ACCESSO AL VIALE COMUNE, GRAVATO DA UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO A PIEDI E CON MEZZI E SOTTOSERVIZI, SERVITÙ NON COSTITUITA

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: IL TERRENO E' PERVENUTO A SEGUITO PER ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTARIO MARIO IANNELLA DEL 22/04/1979

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria CAU- TANO, foglio 8, particella 190, qualità

Seminativo , classe 4, superficie catastale 120, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,28

Derivante da: ATTO DI DONAZIONE A ROGITO DEL NOTAIO MARIO IANNELLA TRASCritto IL 26-02-1981 RP. 1737- RG. 1892

Confini: IL TERRENO DI CUI TRATTASI ANCHE SE ESISTE DALLA MAPPA CATASTALE, NON E' INDIVIDUABILE DALLO STATO DI FATTO, ESSO COINCIDE CON UN TRATTO DI STRADA ASFALTATO DI ACCESSO COMUNE AD ALTRI PROPRIETARI', LO STATO DI FATTO E' GRAVATO DA SERVITU DI PASSAGGIO A PIEDI E CON MEZZI E SOTTOSERVIZI, SERVITU NON COSTITUITE

Note: da evidenziare che la particella se pure presente nella mappa catastale al foglio 8 particella 190, non corrisponde allo stato di fatto, poiché risulta una strada di accesso di più proprietari.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la particella allo stato di fatto e adibita a strada privata asfaltata, di accesso comune ad altre proprietà, gravata da una servitù di passaggio non costituita, in quanto originariamente la servitù di passaggio gravava sulla particella 131. Regularizzabili mediante:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: la particella se pur risulta dagli atti catastali, allo stato risulta parte di una strada privata comune a più proprietari. DEVE ESSERE VENDUTA A SERVIZIO DELLO STABILE INDIVIDUATO AL FG. 8 PART. 161 SUB (5-6-8-910)

Identificativo corpo: part. 194.

agricolo sito in Cautano (BN), St. Provinciale Cautano/Frasso

Note: DA EVIDENZIARE CHE LA PARTICELLA, PARTE E' UN TERRENO (ATTREZZATO A GIARDINO CON PANCA E AIUOLE BEN CURATO) E PARTE E ADIBITO A TRANSITO GRAVATO DA UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO NON AUTORIZZATA.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugata - Regime Patri- moniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: ATTO DI DONAZIONE A ROGITO DEL NOTAIO MARIO IANNELLA TRASCRITTO IL 21-05-1980 RP. 5958- RG. 6437

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria CAU- TANO, foglio 8, particella 194, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 349, reddito dominicale: € 0,45, reddito agrario: € 0,81

Derivante da: ATTO DI DONAZIONE A ROGITO DEL NOTAIO MARIO IANNELLA TRASCRITTO IL 21-05-1980 RP. 5958- RG. 6437

Confini: IL TERRENO DI CUI TRATTASI PARTE E' ADIBITO A STRADA (SERVITÙ DI PASSAGGIO NON COSTITUITA) E PARTE E UTILIZZATA COME GIARDINO, CONFINA A NORD CON STRADA COMUNE AD EST CON LA PART. 161 AD OVEST CON LA PARTICELLA 231 E A SUD CON LA PARTICELLA 222. DA PRECISARE CHE LA PARTICELLA NON E BEN DEFINITA SIA PERCHÉ A SUD E A SUD EST VI E' UNA SCARPATE CHE NON CONSENTE DI DEFINIRE I CONFINI SIA PERCHÉ ESSA A NOR E A NOR/EST E PARTE ADIBITA A SERVITÙ DI PASSAGGIO

Note: da evidenziare che la particella se pure presente nella mappa catastale al foglio 8 particella 194, non corrisponde allo stato di fatto, poiché in parte e gravata da servitù di passaggio non costituita e in parte a giardino di cui non sono evidenti i confini.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la particella allo stato di fatto e adibita a strada privata asfaltata, di accesso comune ad altre proprietà, gravata da una servitù di passaggio arbitraria, in quanto originariamente la servitù di passaggio è gravata sulla particella 131

Regolarizzabili mediante:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: la particella se pur risulta dagli atti catastali, allo stato risulta parte di una strada privata comune a più proprietari.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I terreni sono siti alla contrada Botte, a confine con la proprietà omissis. Ubicati sulla strada Provinciale Cautano - Frasso, alle falde del Monte Camposauro del Comune di Cautano da cui dista circa 3 km dal centro abitato. Una zona periferica dedicata all'agricoltura e allevamento del bestiame.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Campoli Monte Taburno.

Attrazioni paesaggistiche: Sorge nel Parco del Taburno tra i due massicci Camposauro e Taburno (che dà il nome al parco) in una posizione centrale rispetto alla cosiddetta "Dormiente del Sannio" e dell'intera valle Vitulanes.

Attrazioni storiche: Non vi sono attrazioni storiche paesaggistiche se non paesaggistica. Diverse case regnanti, Svevi, Aragonesi e Angioini, si occuparono dei paesini ma solo esclusivamente per tributi oppure ora un casa.

Principali collegamenti pubblici: autobus 13 km da Montesarchio, autobus 14 da Benevento, Autobus 2,5 Foglianise, Autobus 2,7 km da Vitulano, Autobus 5,2 Torrecuso, Autobus 10,00 km da Frasso Telesino

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: part. 190

agricolo sito in Cautano (BN), St. Provinciale Cautano/Frasso

Altro terreno a servizio di più particelle servitù non costituita.

Note: IL TERRENO ATTUALMENTE RISULTA ASFALTATO, ADIBITO A STRADA COMUNE A PIÙ PROPRIETARI PARTICELLA 161 SUB (5-6-8-9-10) ed altre. LO STATO DI FATTO E' GRAVATO DA SERVITÙ DI PASSAGGIO A PIEDI E CON MEZZI ED EVENTUALI SOTTOSERVIZI, SERVITÙ NON COSTITUITA

Identificativo corpo: part. 194

agricolo sito in Cautano (BN), St. Provinciale Cautano/Frasso

Altro omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: IL TERRENO ATTUALMENTE RISULTA PARZIALMENTE ASFALTATO (ADIBITO A STRADA) CON SERVITÙ DI PASSAGGIO NON AUTORIZZATA E PARTE ADIBITO A GIARDINO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro

omissis; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE registrato a Benevento in data 28/05/2015 ai nn. 1762 iscritto/trascritto a Benevento in data 06/07/2015 ai nn. 6347/5362.

Dati precedenti relativi ai corpi: part. 190

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro omissis; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE registrato a Benevento in data 28/05/2015 ai nn. 1762 iscritto/trascritto a Benevento in data 06/07/2015 ai nn. 6347/5362.

Dati precedenti relativi ai corpi: part. 194

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: part. 190

agricolo sito in Cautano (BN), St. Provinciale Cautano/Frasso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: LA PARTICELLA ATTUALMENTE RISULTA COME UNA PORZIONE DI STRADA AD USO COMUNE AD ALTRI PROPRIETARI.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: LA STRADA PRIVATA ASFALTATA PASSANTE SULLA PARTICELLA DI CUI TRATTASI, IN CORRISPONDENZA VI E' IL CANCELLO A DUE ANTE ELETTRICO PER IL L'ACCESSO ALLA STRADA PROVINCIALE CAUTANO - FRASSO.

Identificativo corpo: part. 194

agricolo sito in Cautano (BN), St. Provinciale Cautano/Frasso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: LA PARTICELLA ATTUALMENTE RISULTA COME UNA PORZIONE DI STRADA AD USO COMUNE AD ALTRI PROPRIETARI.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: IL TERRENO ATTUALMENTE RISULTA ASFALTATO PER UNA MINIMA PARTE, ADIBITO AL TRANSITO , E IL RESTO RISULTA ADIBITO A GIARDINO. LA STRADA RISULTA ATTUALMENTE DI PERTINENZA DELLA PARTICELLA 161 ED ALTRE. LO STATO DI FATTO E' PARZIALMENTE GRAVATO DA SERVITÙ DI PASSAGGIO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis dal 05/02/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di NO- TAIIO MARIO IANNELLA, in data 05/02/1981, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 26/02/1981, ai nn. 1892/1737.

Note: DA PRECISARE CHE ATTUALMENTE LA PARTICELLA NON E' INDIVIDUABILE E RISULTA GRAVATA DA UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO

Dati precedenti relativi ai corpi: part. 190

Titolare/Proprietario: omissis dal 21/02/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di NO- TAIIO MARIO IANNELLA, in data 21/05/1980, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 29/05/1980, ai nn. 6437/5959.

Note: DA PRECISARE CHE ATTUALMENTE LA PARTICELLA NON E' BEN DEFINITA, UNA MINIMA PARTE RISULTA ASFALTATA, ED UTILIZZATA COME VIA DI TRANSITO E IL RESTANTE E UN TERRENO ADIBITO A GIARDINO.

Dati precedenti relativi ai corpi: part. 194

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: part. 190

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: part. 194

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL 12/01/2006
Zona omogenea:	zona E3 Zona Agricola semplice di conservazione
Norme tecniche di attuazione:	la particella ricade nella zona C.I del Piano Territoriale Paesistico del Massiccio del Taburno, inoltre le aree ricadono nella zona B Parco Regionale del Taburno Camposauro
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: la particella allo stato attuale risulta una strada privata asfaltata, di accesso comune ad altri proprietari, in corrispondenza di essa vi è il cancello per l'innesto alla strada Provinciale Cautano-Frasso.

Dati precedenti relativi ai corpi: part. 190

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL 12/01/2006
Zona omogenea:	zona E3 Zona Agricola semplice di conservazione
Norme tecniche di attuazione:	la particella ricade nella zona C.I del Piano Territoriale Paesistico del Massiccio del Taburno, inoltre le aree ricadono nella zona B Parco Regionale del Taburno Camposauro
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: la particella allo stato attuale risulta a servizio della particella 161, e pertanto va venduta come parte accessoria a tale particella.

Dati precedenti relativi ai corpi: part. 194

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **part. 190**

IL TERRENO ATTUALMENTE E' PARTE DI UNA STRADA PRIVATA COMUNE A PIÙ PROPRIETARI, RISULTA ASFALTATA E IN CORRISPONDENZA DI ESSA VI E' IL CANCELLO A DUE ANTE IN FERRO CON APERTURA ELETTRICA, CHE COLLEGA LA STRADA PRIVATA ALLA PROVINCIALE CAUTANO-FRASSO, FONDAMENTALE PER L'ACCESSO CARRABILE ALLA PROVINCIALE.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

Sistemazioni agrarie NO

Sistemi irrigui presenti NO

Colture erbacee ASFALTATA

Condizioni generali dell'immobile: LA STRADA ASFALTATA RISULTA INDISPENSABILE PER L'ACCESSO ALLA PROVINCIALE AD USO DI PIÙ PROPRIETARI , E' GRAVATA DA UNA SERVITÙ NON COSTITUITA

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il bene si compone di un tratto di strada asfaltata ad uso di più proprietari, di accesso alla strada Provinciale Cautano-Frasso. Da evidenziare la servitù di passaggio arbitraria che grava su tale particella che è di accesso alla strada pubblica, pertanto essa e da considerare a servizio dello stabile individuato alla particella 161, e di altre particelle ivi presenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
tratto di strada comune	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
		120,00		120,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **part. 194**

IL TERRENO ATTUALMENTE RISULTA IN PARTE (UNA MINIMA ZONA) DI TRANSITO ED IN PARTE UTILIZZATA COME GIARDINO; RISULTA (PER UNA MINIMA PARTE) UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO NON COSTITUITA

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **349,00**

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

Sistemazioni agrarie NO

Sistemi irrigui presenti NO

Colture erbacee IN PARTE ASFALTATO E IN PARTE VI E' UN GIARDINO

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: LA PARTE CARRABILE E ASFALTATA , E CONSENTIRE IL TRASTO DEI MEZZI CHE ACCEDONO ALLA PARTICELLA 161, E IN PARTE E ADIBITO A GIARDINO CON AIUOLE .

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

il bene è adibito in minima parte come strada di transito e a giardino con aiuole e panchine. Lo stato di fatto è parzialmente gravato da servitù ad uso di più proprietari. Da evidenziare la servitù di passaggio arbitraria che grava su tale particella .

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
tratto di strada comune	sup lorda di pavimento	349,00	1,00	349,00
		349,00		349,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposite indagini di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it; www.tecnocasa.it; subito.it, immobiliare.it; caasa.it; VALORI OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in questione e delle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima (ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, regolarità edilizia, etc) ha determinato un valore unitario da applicare agli immobili in parola .

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Cautano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cautano - Montesarchio - Frasso - Foglianise;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 3,00;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona .

8.3 Valutazione corpi:**part. 190. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 960,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
tratto di strada comune	120,00	€ 10,00	€ 1.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.200,00
servitù di passaggio detrazione del 20.00%			€ -240,00
Valore corpo			€ 960,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 960,00

part. 194. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.490,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
tratto di strada comune	349,00	€ 10,00	€ 3.490,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.490,00
Valore corpo			€ 3.490,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.490,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.490,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
part. 190	agricolo	120,00	€ 960,00	€ 960,00
part. 194	agricolo	349,00	€ 3.490,00	€ 3.490,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 667,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.986,50
---	-------------------

Lotto: 008 - Fabbricato

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Ex Sub 3-7-9.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cautano (BN) CAP: 82030, VIA ROMA snc**

Note: l'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Cautano, al foglio 12 part. 72 sub 3 , sub 7 e sub 9, all'attualità risulta un'unica unità, è stato necessario effettuare l'unione e fusione dei Sub 3-7-9 in un'unica Sub 13

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugata - Regime Patri- moniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: IL FABBRICATO E' PERVENUTO A SEGUITO ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO SANDRA SABATELLI DEL 27/03/2000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 12, particella 72, subalterno 13, indirizzo VIA ROMA, piano S1-T, comune CAUTANO, categoria A/4, classe 3, consistenza 5, superficie 84, rendita € 170,43

Derivante da: ATTO DI ACQUISTO A ROGITO DEL NOTAIO SANDRA SABATELLI TRASCRITTO IL 31-03-2000 RP. 2959- RG. 3451

Confini: IL FABBRICATO SITO AL PIANO TERRA, CONFINA A SUD CON LA STRADA COMUNALE VIA ROMA, A NORD RISULTA COME PIANO PRIMO E SI AFFACCIA SUL VICOLO XXI APRILI, AD EST CONFINA CON PROPRIETÀ omissis E CON LA PART. 73, AD OVEST CONFINA CON LA SCALA CHE PORTA AL PIANO PRIMO DI PROPRIETÀ DEL SIG. omissis

Note: da evidenziare che la particella 72 sub 13(ex sub 3-7-9) è stata oggetto di rettifica catastale per renderla conforme a quanto rilevato.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile identificato al catasto fabbricati al foglio 12 part. 72 piano terra era diviso nelle seguenti unità con relative categorie d'uso: sub 3 categoria A/4, sub 7 categoria C/2, al sub 9 categoria C/2, poiché all'attualità è un unico corpo con destinazione abitativa è stato necessario effettuare la fusione e trasformazione d'uso delle unità.

Regolarizzabili mediante: docfa rettificativo e scia presso il comune,

Descrizione delle opere da sanare: rettifica della mappa catastale come dal stato di fatto.

Note: è stata effettuata la fusione delle particelle e relativa trasformazione d'uso,

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: la particella catastale così come si presentava era suddivisa in tre unità con destinazione d'uso diverse, totalmente difforme dallo stato di fatto, è stato necessario effettuare la fusione e cambio di destinazione d'uso per renderlo conforme alla realtà.

Note generali: le particelle catastali identificate al foglio 12 part. 72 sub 3-sub 7 e sub 9, sono state fuse in un'unica particella identificata al sub 13, per renderla conforme allo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

IL FABBRICATO SITO NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI CAUTANO, PRECISAMENTE IN VIA ROMA, ZONA OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE PER PRESERVARE IL CENTRO STORICO, MOLTO CARATTERISTICO PER LA PRESENZA DI CASE BASSE REALIZZATE CON PIETRE LOCALI, CARATTERISTICHE SONO I PORTALI IN PIETRA DEI VECCHI FABBRICATI E LA PAVIMENTAZIONE STRADALE CHE NE VALORIZZANO IL CENTRO STORICO.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Campoli Monte Taburno.

Attrazioni paesaggistiche: Sorge nel Parco del Taburno tra i due massicci Camposauro e Taburno (che dà il nome al parco) in una posizione centrale rispetto alla cosiddetta "Dormiente del Sannio" e dell'intera valle Vitulanes.

Attrazioni storiche: Non vi sono attrazioni storiche paesaggistiche se non paesaggistica. Diverse case regnanti, Svevi, Aragonesi e Angioini, si occuparono dei paesini ma solo esclusivamente per tributi oppure ora un casa.

Principali collegamenti pubblici: autobus 13 km da Montesarchio, autobus 14 da Benevento,

Autobus 2,5 Foglianise, Autobus 2,7 km da Vitulano, Autobus 5,2 Torrecuso, Autobus 10,00 km da Frasso Telesino

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: il fabbricato all'attualità risulta libero, le utenze sono tutte staccate, non è attualmente utilizzabile in quanto sono in corso dei lavori di rifacimento del bagno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro omissis; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE registrato a Benevento in data 28/05/2015 ai nn. 1762 iscritto/trascritto a Benevento in data 06/07/2015 ai nn. 6347/5362.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ex Sub 3-7-9

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: E STATO EFFETTUATA LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA'

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis HA ACQUISTATO IL SUB 3 IN DATA 1963, MENTRE I SUB 7-9 SONO STATI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL POSSESSO PUBBLICO, PACIFICO, CONTINUATIVO, ININTERROTTO, ULTRAVENTENNALE, SENZA PRETESE DI DIRITTI DA PARTE DI TERZI. dal 01/01/1963 al 26/03/2000. In forza di atto di compravendita.

Note: LA SIG.RA omissis HA ACQUISTATO IL SUB 3 IN DATA 1963, MENTRE I SUB 7-9 SONO STATI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL POSSESSO PUBBLICO, PACIFICO, CONTINUATIVO, ININTERROTTO, ULTRAVENTENNALE, SENZA PRETESE DI DIRITTI DA PARTE DI TERZI.

Titolare/Proprietario: omissis dal 27/03/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NO- TAIO SABATELLI SANDRA, in data 27/03/2000, ai nn. 9964; trascritto a Benevento, in data 31/03/2000, ai nn. 3451/2959.

Note: LA SIG.RA omissis HA ACQUISTATO IL FAB- BRICATO COMPOSTO DAI SUB 3-7-9 DALLA SIG.RA omissis IN DATA 27-03-2000

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: ESSENDO IL BENE DIVISO ORIGINARIAMENTE IN TRE SUB OSSIA SUB 3- 7 - 9, E' STATO NECESSARIO AL FINE DI RENDERE COERENTE LO STATO DI FATTO, EFFETTUARE L'AGGIORNAMENTO CATASTALE DELLE UNITA' , TRASFORMANDOLE NEL SUB 13 ATTUALE.

Note generali sulla conformità: il fabbricato di cui trattasi acquistato negli anni 2000, e un vecchio fabbricato antecedentemente il 1942, non vi sono presso gli uffici Comunali documenti che e/o pratiche edilizie che ne attestino variazioni e/o pratiche edilizie., e stato necessario effettuare l'aggiornamento catastale per adeguare il bene alle condizioni in cui si trova, trasformando i sub 3-7-9 nell'unico sub 13

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL 12/01/2006
Zona omogenea:	zona A centro storico
Norme tecniche di attuazione:	il fabbricato sito al centro storico del comune, fa parte del Piano Territoriale Paesistico del Massiccio del Taburno, inoltre le aree ricadono nella zona B Parco Regionale del Taburno Camposauro
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Ex Sub 3-7-9**

L'IMMOBILE SITO IN VIA ROMA, NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI CAUTANO, E' INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12 PART. 72 SUB 13 (EX SUB 3-7-9), E' PARTE DI UN EDIFICIO COSTITUITO DA PIÙ UNITA', L' INGRESSO DALLA STRADA PORTA ALLA CUCINA , DA ESSA SI ACCEDE DA UN CORRIDOIO CHE COLLEGA TRE CAMERE ED UN BAGNO, ATTUALMENTE SONO IN CORSO DEI LAVORI DI RIFACIMENTO DEL BAGNO.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: CAUTANO - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: co- munione
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: ante. 1942

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato attualmente ha in corso lavori di rifacimento dell'unico bagno, tutte le utenze sono staccate, internamente si presenta in buone condizioni sia per quanto concerne la pavimentazione sia le pareti , gli infissi e le porte interne sono in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **veneziana** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di tufo portante** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **in assenza di maniglie** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **mattonelle in ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **non vi sono documenti**
Note: AL MOMENTO NON VI SONO UTENZE ATTIVE

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il bene in oggetto originariamente era composto da tre unità separate, avente destinazione diverse, attualmente risulta un unico corpo, costituito da 4 camere, con bando. Si accede al bene attualmente individuato con il sub 13 (exs sub 3-7-9) dalla via roma, dall'ingresso cucina/soggiorno si accede ad un corridoio che collega le tre camere e bagno.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fabbricato	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
		84,00		84,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it; www.tecnocasa.it; subito.it, immobiliare.it; caasa.it; VALORI OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in questione e delle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima (ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, regolarità edilizia, etc) ha determinato un valore unitario da applicare agli immobili in parola.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Cautano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cautano - Montesarchio - Frasso - Foglianise;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona.

8.3 Valutazione corpi:**Ex Sub 3-7-9. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fabbricato	84,00	€ 800,00	€ 67.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.200,00
non dotata di impianti di riscaldamento e attualmente il bagno non è agibile			€ -6.720,00
Valore corpo			€ 60.480,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.480,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ex Sub 3-7-9	Abitazione di tipo popolare [A4]	84,00	€ 60.480,00	€ 60.480,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.072,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.408,00
---	--------------------

Data generazione:
12-04-2019

L'Esperto alla stima
Ing Tiberio Russo