
Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ISP OBG s.r.l.**

contro:

N° Gen. Rep. **254/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Paolo Parrella

Codice fiscale: PRRPLA68M18A783K

Studio in: Via Abbazia 22 - 82100 82100

Telefono: 3405380510

Fax: 082421653

Email: ingpaoloparrella@gmail.com

Pec: ingpaoloparrella@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA SANNITICA 25 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1), foglio 15, particella 1878, subalterno 3, indirizzo VIA SANNITICA 25, piano T-1, comune AIROLA, categoria A/4, classe 8, consistenza 2.5, superficie 63, rendita € EURO 174,30

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1), foglio 15, particella 1877-1880, subalterno 3, indirizzo VIA SANNITICA 25, piano T-1, comune AIROLA, categoria A/4, classe 3, consistenza 2.5, superficie 55, rendita € EURO78,76

2. Stato di possesso

Bene: VIA SANNITICA 25 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA SANNITICA 25 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA SANNITICA 25 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001



Corpo: A

Creditori Iscritti: ISP OBG s.r.l.

5 Comproprietari

Beni: VIA SANNITICA 25 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA SANNITICA 25 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA SANNITICA 25 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA SANNITICA 25 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 12.664,10



Beni in Airola (BN)

VIA SANNITICA 25

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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Airola (BN) frazione: 82011, VIA SANNITICA N. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime

Patrimoniale: SEPARAZIONE BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1), foglio 15, particella 1878, subalterno 3, indirizzo VIA SANNITICA 25, piano T-1, comune AIROLA, categoria A/4, classe 8, consistenza 2.5, superficie 63, rendita € EURO 174,30

Derivante da: Atto del 14/12/2004 Pubblico ufficiale MUSTILLI LUCIANA Sede SANT'AGATA DE' GOTI (BN) Repertorio n. 14039 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11246.1/2004 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 23/12/2004

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1), foglio 15, particella 1877-1880, subalterno 3, indirizzo VIA SANNITICA 25, piano T-1, comune AIROLA, categoria A/4, classe 3, consistenza 2.5, superficie 55, rendita € EURO 78,76

Derivante da: Atto del 14/12/2004 Pubblico ufficiale MUSTILLI LUCIANA Sede SANT'AGATA DE' GOTI (BN) Repertorio n. 14039 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11246.2/2004 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 23/12/2004

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali attuali non rispecchiano la



reale consistenza dell' Immobile che presenta diverse irregolarità sia di superficie che volumetriche. Sono presenti due locali al pian terra uno nella zona della scala di accesso ai piani superiori ed uno adiacente al fabbricato realizzato su una superficie destinato a cortilelletto che non hanno legittimità urbanistica e strutturale, inoltre il piano sottetto ha subito una sopraelevazione che ha consentito la realizzazione di due camere ed un locale wc a cui si accede attraverso una scala interna in ferro dal piano primo che non ha avuto riscontro documentale sia al Genio Civile che al SUE del comune di Airola pertanto risulta essere una ulteriore volumetria non regolare.

Regolarizzabili mediante: PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA

permesso a costruire in sanatoria e verifica strutturale in sanatoria del fabbricato nello stato attuale: € 15.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il comune di Airola (BN), situato al centro della Valle Caudina a poca distanza dalle Forche Caudine, a 2 Km. dalla strada consolare Appia, si estende per 14,49 Kmq. a 272 m. sul livello del mare, con una popolazione di circa 8000 abitanti. Dista 24 Km. dal capoluogo, col quale è collegata con la statale Appia, 23 Km. da Caserta e circa 40 Km. da Napoli ed è servita dalla stazione ferroviaria distante 2 Km dal Centro.

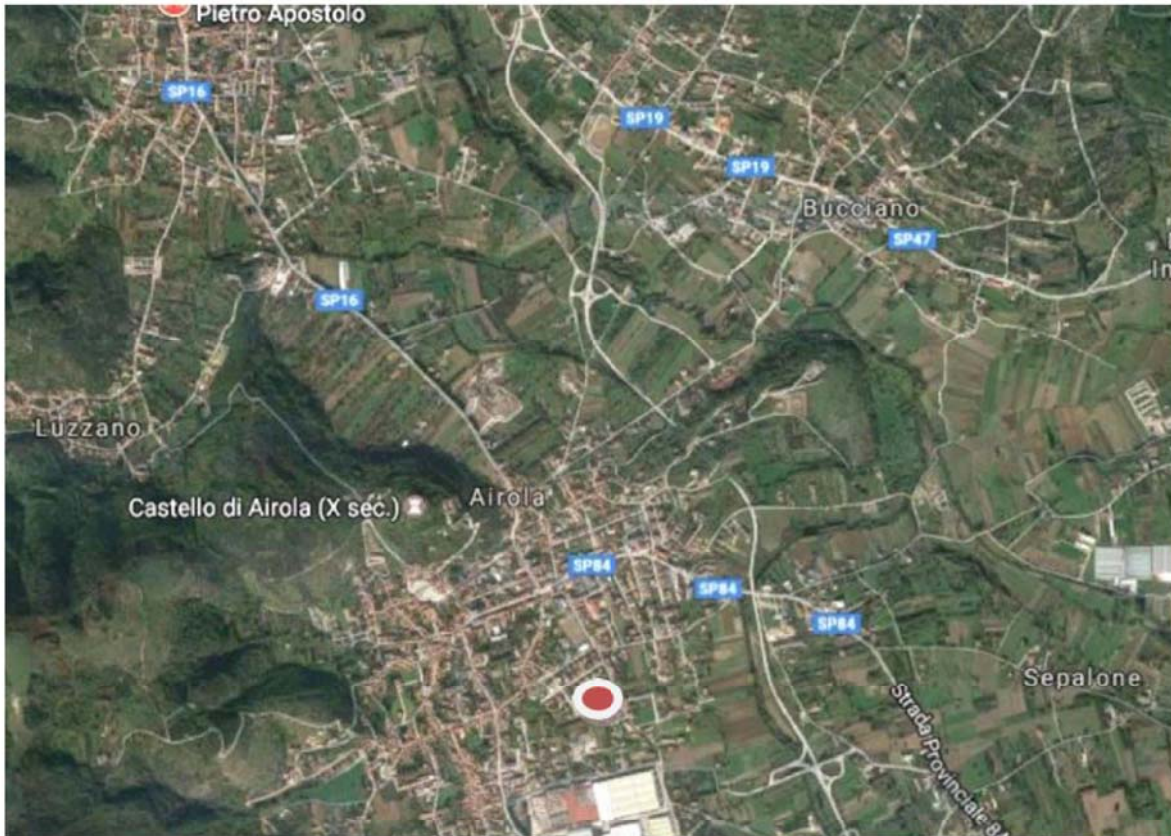


Castello di Airola

Airola, dominata dal monte Tairano, dai resti del medioevale castello adagiato sulla collina di Montoliveto a cui fa da sfondo il massiccio del Taburno, è una città tranquilla e ospitale, offre al visitatore un clima salubre, rinomati locali e moderni impianti sportivi. Airola è ricca di edifici di notevole interesse storico e architettonico, che testimoniano un passato illustre, e di numerose chiese fra cui la più importante, quella della S.S. Annunziata la cui facciata fu disegnata nel 1754 da Luigi Vanvitelli. La zona di sedime dell' immobile esecutato e nei pressi della Chiesa S.S. Annunziata pertanto



in zona centrale dell' agglomerato urbano e parte integrante di una cortina di fabbricati medio bassi e tra loro spesso interconnessi e sviluppatasi lungo la direttiva viaria su cui hanno accesso diretto.



EVIDENZA COLLEGAMENTI DI ZONA

Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva è situato in Airola (BN) alla via Sannita n. 25 ed è identificato al NCEU al foglio 15 part. 1878 sub 3, foglio 15 particelle 1877 sub 3 e particella 1880. si segnala che l'indirizzo reale non corrisponde a quello risultante dalle visure catastali e dagli atti di causa (via Sannitica o via Sannita n. 4 e n. 6).

Da verifiche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Airola potrebbe trattarsi di una vecchia numerazione (l'immobile originariamente era costituito da due corpi indipendenti).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: SCUOLA MEDIA SUPERIORE - LICEO , PARCO URBANO COMUNALE, SCUOLA MEDIA INFERIORE, MUNICIPIO, LUOGHI DI CULTO , ATTIVITA' COMMERCIALI, ATTIVITA' COMMERCILI

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: MONTESARCHIO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: CENTRO STORICO DI AIROLA.

Principali collegamenti pubblici: LINEA BUS INTERPROVINCIALE



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da PROPRIETARIO, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a AIROLA (BN) in data 11/08/2006 ai nn. 12076/3084; Importo ipoteca: € 22.0000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 23/12/2004 ai nn. 18622/5128; Importo ipoteca: € 70.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 20/12/2018 ai nn.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NESSUNA

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA RILEVATA

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA RILEVATA

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: NESSUNO RILEVATO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA RILEVATA

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



compravendita; trascritto a BENEVENTO, in data 23/12/2004, ai nn. 18617/11246.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NESSUNA RITROVATA PRESSO GLI UFFICI DELLA P.A.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: Il fabbricato presenta numerose irregolarità sia al piano terra che nel sottotetto che non sono state regolarizzate, non vi sono pratiche edilizie o titoli abilitativi a supporto delle modifiche ritrovate all'atto del sopralluogo, pertanto **non sussiste la regolarità Urbanistica**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibere 56/95 e 22/96 (Decreto P.A.P. n.29977 del 25.10.96) in aderenza al parere CTR 799 del 27.02.1995
Zona omogenea:	A - RESIDENZIALE DI RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO PIANI PARTICOLAREGGIATI
Norme tecniche di attuazione:	Zona A : CENTRO STORICO a) La zona A comprende i principali nuclei di formazione del vecchio abitato, costituenti il centro storico di Airola, nonché i vecchi fabbricati fatiscenti individuati nel P.d.R. vigente ed indicati nella zonizzazione al 2000. b) In tali zone occorre attenersi ad una rigida conservazione dei caratteri storici -ambientali, non solo per quanto riguarda gli edifici, ma anche per spazi pubblici e privati. c) Gli insediamenti e le funzioni compatibili sono quelle di cui al precedente art.9 ad eccezione delle medie strutture di vendita superiori di cui all'articolo 2, comma 1, lettere c) e d) della L.R.1/2000 (M2 A/M e M2/E) : sono sempre consentiti gli insediamenti, anche mediante opere di trasformazione edilizia degli esercizi di vicinato intesi quali esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore ai 150 mq. (la superficie di vendita è l'aera destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi e dalla scaffalatura ma escluso quella



destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi); d) La definitiva sistemazione di tale zona, potrà essere attuata dopo la formazione, ad iniziativa del Comune, di Piani Particolareggiati estesi ai comparti delimitati sulla cartografia del PRG; la disciplina per la redazione ed approvazione dei piani particolareggiati è quella di cui agli articoli 13 e seguenti della L.U. 115/1942 in combinato disposto con gli indirizzi di cui al Titolo III, capo II allegati alla legge regionale 14/82 e con l'articolo 24 della legge 47/1985. e) Il Piano Esecutivo potrà consentire, nell'intera zona, limitati interventi di ricomposizione altimetrica delle cortine e di miglioramento igienico - sanitario, e di ricomposizione tipologica con i seguenti limiti edilizi:

- It 3,00 mc/mq.
- If <del 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, superiore a 5 mc/mq.
- H max 12,00 mt. e in ogni caso non superiore a quelle dei fabbricati circostanti di carattere storico - artistico
- Np 3
- Dc 5 mt. o in confine
- Df H o in aderenza (minimo assoluto 10 mt.)
- Ds 5 mt. o in allineamento

f) Le aree libere sono inedificabili e destinate a verde privato di rispetto.

g) In attesa dell'attuazione dei suddetti P.P, sono consentite le trasformazioni edilizie conservative di cui al comma 3 del precedente articolo 2 e la ristrutturazione edilizia di cui al comma 4, senza aumenti di carico urbanistico, salvo quanto previsto dal comma successivo.

h) Qualora debbano realizzarsi interventi di carattere igienico - sanitario, indispensabili per l'abitabilità, sono consentiti aumenti di volume nella misura del 5% del volume del fabbricato e, comunque, in misura non superiore a 50 mc..

i) Sono altresì consentiti gli interventi ammessi dall'art.14 della legge 179/92.

l) Per quanto attiene le distanze, le altezze, le aperture ecc., si applica la disciplina del Codice Civile.

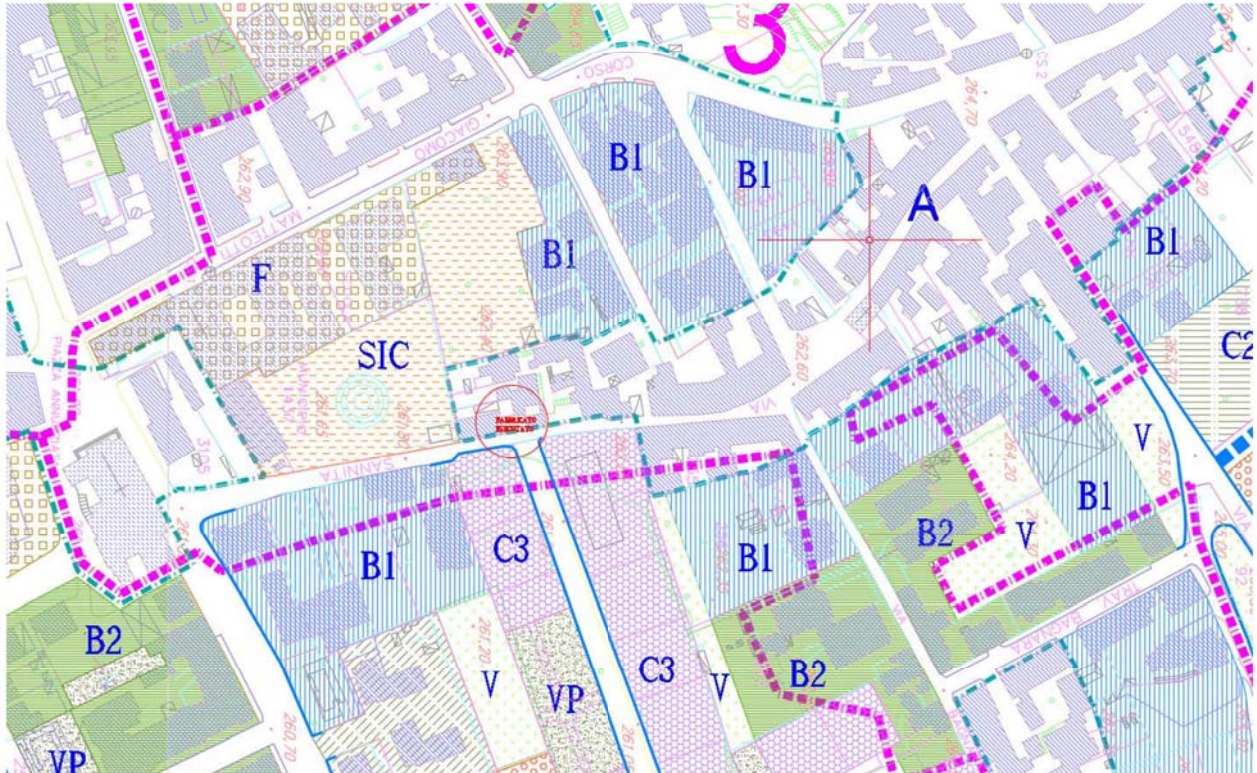
m) Al fine di collocare attività commerciali di piccola distribuzione





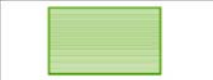




	<p>o di favorire l'ampliamento o il trasferimento di attività commerciali esistenti nella medesima zona sono consentiti:</p> <p>gli interventi, sulle singole unità immobiliari esistenti, previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 457/1978 e/o all'articolo 2, commi 7,8,9,10,11,14,15,16, e 17, precedente che comportano modifiche delle destinazioni d'uso preesistenti per l'intera superficie dei piani terranei o seminterrati e sino al 25% di quella complessiva degli eventuali piani superiori; ampliamenti della cubatura, nella misura massima rapportata alla superficie edificata lorda d'ingombro del piano terra, esclusivamente per il recupero di locali esistenti situati sotto il piano stradale a condizione che l'altezza netta interna non sia inferiore a metri 2,70 e siano adottati adeguati mezzi di ventilazione, di illuminazione e aerazione anche artificiali e di protezione contro l'umidità degli ambienti.</p> <p>n) è ammessa la realizzazione di par-cheggi nel sottosuolo di superfici cortilive, a condizione che non sussista contrasto con la disciplina conservativa prescritta per l'immobile e le opere non comportino danneggiamento ai giardini ed alle sistemazioni di interesse culturale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Presenza di sopraelevazioni ampliamenti di superficie e volume non supportati da titoli abilitativi urbanistici calcolazioni strutturali da ritenersi opere realizzate in assenza di titoli
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	del 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, superiore a 5 mc/mq.
Altezza massima ammessa:	12.00 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Consultate art. n. 10 lettera m comma 2 delle NTA
Dichiarazione di conformità con il	NO



PRG/PGT:



ESTRATTO DEL PRG CON POSIZIONE IMMOBILE ESECUTATO

LEGENDA		
	A	RESIDENZIALE DI RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO Piani PARTICOLAREGGIATI
	B ₁	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO LIBERO
	B ₂	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (p.p.)
	C ₁	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (NUOVA)
	C ₂	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE legge 167 ESISTENTE
		RESIDENZIALE DI ESPANSIONE legge 167 DI PROGETTO
	C ₃	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (Piani di lottizzazione già approvati)

LEGENDA ZONIZZAZIONE URBANISTICA

Note sulla conformità:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

La struttura del fabbricato come descritto precedentemente presenta diverse irregolarità urbanistiche. Partendo dal piano terreno sono stati realizzati due locali non riportati in alcuna planimetria catastale unico riferimento documentale non essendo presenti titoli abilitativi, uno nella zona della scala di accesso al piano superiore ed uno nella zona retrostante il fabbricato nell' area indicata come cortiletto comune.



Questi ampliamenti volumetrici e di superficie residenziale a quanto è stato possibile rilevare dalle indagini peritali presso la P.A. risultano non legittimi non essendo presente alcun titolo urbanistico e/o Deposito o verifica strutturale presso gli uffici della P.A.

Il primo locale che ha accesso dal soggiorno cucina ha una dimensione volumetrica di circa 40 mc mentre il secondo che ha accesso diretto dal detto locale verso la zona retrostante è stato realizzato nella zona originariamente indicata come cortiletto ed ha una dimensione di circa 25 mc ed un'altezza di circa 2.60 m.

Altro elemento realizzato in assenza di titolo abilitativo è la sopraelevazione della zona del sottotetto che risulta essere divenuta abitabile aumentando di fatto la superficie residenziale del fabbricato

A detta zona si accede dal piano primo attraverso una piccola scala in ferro rivestita con elementi all'apparenza di legno

Questa zona è costituita da due locali contigui adibiti a camera da letto mansardati e infine da un locale Wc con altezze interne max al colmo di 2.30 m minima di 1,10 con due affacci sulla via Sannitica tramite finestre di piccole dimensioni circa 1.00x1.20 mentre si può stimare che le dimensioni volumetriche dei locali sia all'incirca di 70.0 mc totali.

Regolarizzabili mediante:

PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA E CERTIFICA STRUTTURALE IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare:

Attraverso lo studio e la progettazione urbanistica in riferimento alle NTA approvate e del PRG comunale è necessario verificare la possibilità di sanare gli ampliamenti volumetrici realizzati in assenza di titolo abilitativo sia dal punto di vista urbanistico con la richiesta di un PDC in Sanatoria sia strutturale con la Richiesta di Sanatoria Strutturale ottenibile mediante la verifica sismica del fabbricato nello stato in cui si trova attraverso un rilievo metrico e materico

Il fine è determinare la reale corrispondenza e rispondenza mediante la verifica della doppia conformità alla norme tecniche delle costruzioni sia dell'epoca della realizzazione degli abusi sia alle vigenti norme NTC 2018 e alla successiva Circolare Esplicativa n. 7 del 21/01/2019.

ONERI URBANISTICI da calcolarsi in funzione dell'aumento di superficie residenziale e oneri di verifica strutturale con relativo deposito al Genio Civile di Bn:

€ 5.000,00

Spese di sanatoria presunte:

€ 10.000,00

Note: Chiaramente l'ipotesi della Sanabilità è legata alla verifica degli strumenti urbanistici vigenti in corso di approntamento della documentazione tecnica del PDC in Sanatoria e della possibilità reale che l'immobile sia snabile strutturalmente rispondente alle norme vigenti in materia di Tecnica delle costruzioni nella fattispecie alle NTC 2018 e alla Circolare Esplicativa n. 7 del 21/01/2019

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

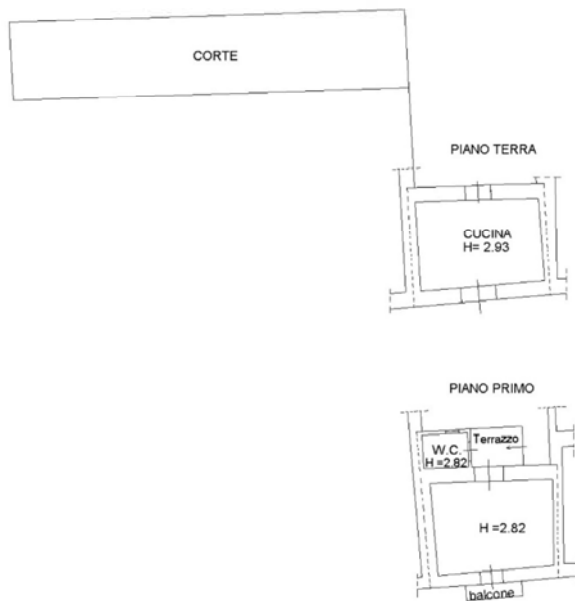


Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

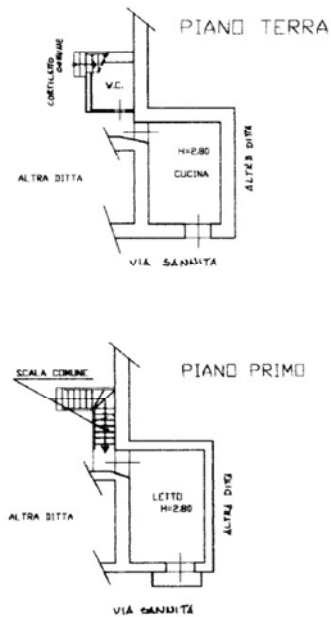
L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato su due livelli di piccole dimensioni inserito all' interno di una cortina di fabbricati che si sviluppano lungo la via Sannita del comune di Airola e che hanno da questo un accesso diretto. Il corpo di fabbrica è in muratura portante e presenta una copertura a falde inclinate con tegole in terracotta inoltre è visibile una sopraelevazione della zona del sottotetto di recente realizzazione con nuove aperture sul fronte strada di cui non si è ritrovata alcuna traccia documentale.

Nella parte posteriore dell' immobile è presente un locale di cui non vi è traccia alcuna documentale adibito a cucina con copertura lignea di recente realizzazione di cui non vi è traccia documentale in atti della P.A.

ESTRATTI DI MAPPA CATASTALI ESISTENTI



Particella n. 1877 sub 3 del FG 15



Particella n. 1878- sub 3 E p.lla 1880. del FG 15

1. Quota e tipologia del diritto

- Regime Patrimoniale:

SEPARAZIONE BENI

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: TERRA E PIANO PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: NON SONO STATI REPERITI DATI DI RISTRUTTURAZIONI RECENTI

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.83 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

L' immobile si presenta in non eccellenti condizioni di conservazione, infatti sono rilevabili segni di ammaloramento e degrado sia interni che esterni dovuti all' umidità di risalita capillare dal terreno di sedime

soprattutto al piano terra.

Il prospetto principale presenta zone di intonaco ammalorato vetusto e danneggiato dalle intemperie gli oggetti esterni dei balconi sono affetti da fenomeni degrado strutturale e versano in pessime condizioni, la zona del sottotetto è sicuramente una sopraelevazione realizzata in epoca recente innalzando la quota originaria del fabbricato e presenta zone non intonacate delle murature portanti all' esterno sulla via Sannita. All' interno l' immobile presenta diversi ampliamenti di superficie residenziale che non trovano riscontro documentale o titoli abilitativi a supporto della loro realizzazione reperibile presso la P.A.



FOTO DEL PROSPETTO PRINCIPALE SULLA VIA SANNITA

Soprautto si rileva una zona ove è presente la scala che collega i due livelli del fabbricato, un locale ex novo realizzato con una struttura di scarsa fattura così come anche un secondo un locale adiacente al locale summenzionato sempre al piano terreno che è stato ricavato in una zona esterna al piano di sedime realizzando una copertura lignea di scarsa fattura e tenuta strutturale che risulta assente in qualunque documentazione reperibile dalla P.A..

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA A BIOMASSA



Stato impianto	FUNZIONANTE
Potenza nominale	10 KW TOTALI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON DEFINIBILE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L' IMPIANTO RISULTA REALIZZATO ANCHE NELLE PARTI NON LEGGITTIME URBANISTICAMENTE NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE DOCUMENTAZIONE TENCIA DEGLI IMPIANTI PRESENTI NER LO DOCU- MENTAZIONE SULLA MANUTENZIONE PERIODUICA

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:

L' immobile esecutato è costituito da una struttura in muratura portante di scarsa qualità e fattura la sua epoca di costruzione è sicuramente risalente ad un periodo ante l' anno 1967 ma presenta rispetto alla documentazione reperita unica e sola di tipo catastale la presenza di numerose zone realizzate in assenza di titoli abilitativi.

Partendo dalla strada principale l' immobile ha un accesso dalla via Sannitica attraverso un portone di accesso realizzato con telaio in alluminio di colore marrone alla romana con doghe e un infisso interno a due ante di legno con vetrocamera.

Il primo locale in cui si accede al piano terra catastalmente indicato come Cucina di altezza 2.82 m, è adibito attualmente a salone.



2018 Si presenta in condizioni scadenti essendo presente una pitturazione del tutto ammalorata e presenza di umidità di risalita che affligge tutta la muratura portante pertanto un ambiente alquanto malsano.

Procedendo alla dx del locale da accesso dalla strada sannitica si ritrova un secondo locale destinato a Cucina che presenta una finestra che ha vista sulla via Sannita costituita da un telaio in legno e vetrocamera interno e una finestra con doghe alla romana in alluminio esterna di colore marrone.

La pavimentazione interna è di tipo gres di scarsa qualità, è presente un rivestimento a piccole piastrelle nella zona del livello cucina e una pitturazione di colore beige nella restante parte.

Il locale cucina ha un'altezza media di 2.80 e presenta gli stessi fenomeni di degrado presenti nel locale adiacente testè descritti anche se meno estesi.

Proseguendo all'interno del fabbricato ritroviamo una scala interna in ferro rivestita in legno a due rampe e di forma ad L che consente l'accesso al piano superiore.

La zona ove è presente la scala risulta essere stata chiusa con un muro perimetrale e realizzata una copertura di scarsa fattura che non compare in alcun documento reperito che catastalmente è indicato come cortiletto comune mentre è presente un locale wc che non è riportato catastalmente al piano terra ma che in realtà risulta essere in una zona differente da quello indicato in planimetria e dunque insiste un volume edificatorio di cui non vi è traccia nella documentazione tecnica.

Proseguendo al piano terra nella zona retrostante del fabbricato risulta essere presente un secondo locale ove catastalmente è indicato una zona destinata a cortiletto comune ove è stata realizzata un volume edificatorio di circa 30.0 mc con struttura di copertura lignea di scarsa qualità e una copertura con pannelli coibenti in lamierato, all'interno vi sono mobili e suppellettili e una caldaia a biomassa a pellet.

All'interno di detta zona è stato ricavato un altro piccolo locale destinato a stanzino e/o ripostiglio.

È presente un balcone a livello che consente l'accesso ad una zona retrostante del fabbricato che catastalmente sarebbe la parte residua del cortile comune non occupata dal volume edificatorio testè descritto.

La scala interna presente anche nelle planimetrie catastali, consente l'accesso ad una zona notte in cui vi sono due camere letto

Una, alla sx entrando, che ha affaccio sulla via sannitica attraverso un balcone con telaio ligneo e vetrocamera e infisso esterno alla romana di colore marrone che danno accesso al balcone esterno.

Una seconda camera, alla dx entrando, con affaccio sulla via sannitica attraverso un balcone con telaio ligneo e vetrocamera e infisso esterno alla romana di colore marrone che danno accesso al balcone esterno

Sul balcone posteriore si accede ad un piccolo WC con altezza interna di 2,80 m che è una chiara superfetazione realizzata su un terrazzino esterno di cui non è certa la legittimità.

A questo punto ritroviamo all'interno della prima camera al piano primo una piccola scala interna ad due rampe che consente l'accesso ad una zona sottotetto che allo stato del rilievo risulta adibito ad abitazione che ha un'altezza massima di circa 2.30 ed una minima di circa 1.1 la cui esistenza non è riportata in nessuna documentazione tecnica reperita.

Trattasi di una sopraelevazione di cui anche sia catastalmente che urbanisticamente non risulta nessuna documentazione pertanto è sicuramente una zona realizzata in assenza di un titolo abilitativo.



Non è stato reperito alcun documento nè al SUE del comune di Airola nè al Genio Civile di Benevento essendo di fatto una sopraelevazione del fabbricato esistente di recente realizzazione come è possibile verificare anche all' esterno dell' immobile ove è chiaramente visibile dalla presenza di muratura di tufo nuda senza intonaco al di sopra della linea di gronda originaria dell' immobile.

All' interno del sottotetto reso abitabile sono state rilevate due camere distinte ed un piccolo wc.

L' unità è dotata degli impianti tecnologici di non recente installazione ma non è stato possibile reperire le certificazioni ai sensi della Legge n. 37/2008 nè esiste alcun Attestato di Certificazione Energetica.

E' presente il contatore del Gas Metano e l' impianto elettrico rilevati sono di recente realizzazione e sono in buono stato di conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Indicazioni di carattere generale

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo – di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); – di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). – verande/portici/tettoie; Anche in questo caso sono valide le indicazioni di carattere generale espresse nel paragrafo precedente.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi: vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato; spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili); copertura a terrazzo non praticabile; superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii; superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

Superficie commerciale Misurazione

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni generali effettuate nel paragrafo 2.1 che si ribadiscono di seguito: la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno; la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità



principale.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° SEMESTRE 2022

Zona: AIROLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dei beni in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si fa riferimento al metodo sintetico.

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a confronto.



Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico.

E' da rilevare che in generale la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà, in particolare sotto l'aspetto della rappresentatività dei campioni di riferimento e tali difficoltà acquistano un particolare spessore nel caso in esame in relazione ad entrambe le circostanze rappresentate nel paragrafo precedente, segnatamente per quanto attiene la specificità del compendio immobiliare. Sotto questo profilo è già stato rilevato come i beni in esame costituisca nell'insieme delle parti elementary un sistema immobiliare certamente non ordinario per il quale i riferimenti di mercato sono molto limitati.

Il criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:

- a) articolazione del bene oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità tipiche" - in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;
- b) specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confront con prezzi medi ordinary con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;
- c) determinazione del valore complessivo del bene mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria immobiliare

Per poter applicare tale metodo si è proceduto

Al recupero dei dati necessari richiedendo i prezzi di zona direttamente ad agenzie immobiliari se disponibili e attingendo direttamente alla banca dati OMI dell'Agenzia del Territorio di BN.

Come detto in precedenza, la determinazione del valore di mercato dei beni in esame è stata fatta sia con la comparazione diretta o metodo sintetico, confrontando cioè l'oggetto della stima con immobili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe e di cui se ne conosce il valore di mercato.

Le caratteristiche che maggiormente si sono prese in considerazione per la stima sono quelle di localizzazione con particolare riguardo all'ubicazione rispetto al centro urbano, livello di urbanizzazione della zona.

Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare.

La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa fornire il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima desunti dalle indagini del mercato

Espressione per il calcolo del Valore di mercato

$$V_m = S L V \times K \times V_z$$

Dove:

V_m = Valore di mercato



SLV = superficie lorda vendibile o commerciale K = coefficiente di ragguaglio

Vz = valore medio di zona

Per poter applicare tale metodo come suddetto si è proceduto al recupero dei dati necessari richiedendo i prezzi di zona direttamente ad agenzie immobiliari e presso l'Agazia del territorio direzione Centrale OMI.

I valori accertati si sono poi riferiti all' unità di consistenza che per i fabbricati in questione è il metro Quadro (Mq).

La metodologia di stima degli Immobili riportati nella perizia relativi ai beni utilizza i coefficienti correttivi adottati nel calcolo del valore di Mercato con il metodo comparativo MCA, acronimo di Market Comparison Approach.

Esso consente di ricavare il valore Vm del bene da stimare attraverso la comparazione tra le caratteristiche di questo bene e quelle di riferimento di altri beni di cui si conosce il prezzo attuale VMax (massimo per il mercato a cui appartengono i beni a confronto). Il metodo MCA è anche il metodo più adottato dall' Agazia delle Entrate per il calcolo della congruità delle valutazioni immobiliari e tiene in conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile per le quali differisce dagli altri immobile i cui valori di mercato per zone immobiliari è riportato nelle tabelle O.M.I. pubblicate dal sito Web dell'Agazia delle Entrate.

La formula che risolve tale procedimento è la seguente:

$$V_i = V_m \times \Sigma k_i$$

Dove:

- Σk_i è la somma dei pesi ponderali che esprimono i gradi delle singole e diverse caratteristiche del bene da stimare, valutate con riferimento alle caratteristiche del bene di prezzo massimo. Il metodo si basa essenzialmente sulla "regressione lineare", ove si ipotizza una relazione funzionale di tipo "causa-effetto" tra il prezzo dell'immobile e le diverse caratteristiche immobiliari che lo influenzano.

Si tratta di trovare il "prezzo marginale" delle caratteristiche immobiliari di interesse della valutazione.

Con la regressione lineare, si ipotizza che la funzione che lega le variabili x_1, x_2, \dots, x_n (unità di misura della caratteristica i-esima) sia di tipo lineare:

$$P = a_1x_1 + a_2x_2 + a_3x_3 + \dots + a_n x_n + b$$

Dove

a_i ($i=1\dots n$) rappresenta il prezzo unitario di P al variare del parametro x_i ($i=1\dots n$), a parità di tutti gli altri valori, e x_i rappresenta l'unità di misura della i-sima caratteristica (ad es. vani, m², n. di servizi igienici, livelli di isolamento acustico, luminosità, prospicenza, etc.)

Per i coefficienti correttivi e per l'applicazione del metodo di stima ci si è riferiti alla più recente letteratura estimativa con riferimento alla legge n. 139/98.

Si sono utilizzati i coefficienti che caratterizzano in modo significativo l'immobile sempre in modo tale che non si esca fuori mercato.

Ad ogni coefficiente utilizzato si è considerato il prezzo marginale di ogni caratteristica che esprime il valore di riferimento dell'immobile da stimare al variare della singola caratteristica specifica dell'immobile.



Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo totale dell'immobile al variare della caratteristica e può essere positivo negativo o nullo

Si tratta di trovare il "prezzo marginale" delle caratteristiche immobiliari di interesse della valutazione

La comparazione pluriparametrica è fondata sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerata come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, in ragione del cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica cui si riferisce, cioè il peso economico relativo che il mercato attribuisce a tale caratteristica.

I prezzi marginali possono essere individuati in modo rigoroso -attraverso una analisi di regressione (lineare o non lineare) svolta su un campione di prezzi a disposizione e tabellati. oppure in modo empirico, ad esempio, per le caratteristiche quantitative identificando- li nei cosiddetti rapport mercantili, intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni.

La scelta delle caratteristiche immobiliari si basa sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulle caratteristiche peculiari del bene prese in considerazione, sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto, dedotti da parametri tabellati o da dati raccolti e l'immobile oggetto di stima differiscono tra loro.

Poiché si tratta di analisi quantitativa dei dati, la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire dipende anche dalle operazioni di analisi estimativa, che mira a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche.

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati, nel nostro caso è la Tabella O.M.I. relativa alla zona immobiliare in esame.

In corrispondenza delle caratteristiche considerate è riportato il calcolo del corrispondente aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto tabellato.

Per ogni immobile di confronto si calcola il prezzo corretto (adjusted price) che rappresenta il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come risultato della comparazione con l'immobile di confronto

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del subject e quelle di ciascun comparabile come risultano nella Tabella dei dati, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per corrispondenti prezzi marginali individuati, definendo così le correzioni di prezzo da apportare a ciascun comparabile, al fine di ottenere il prezzo a cui esso sarebbe stato venduto se avesse avuto le stesse caratteristiche del subset, e che possa, quindi, rappresentare un possibile prezzo del subject.

Nel caso in esame essendo il bene esecutato non di pregio si adotta un coefficient correttivo pari

$$K= 0.4446$$

Valore che tiene conto Dei coefficient correttivi del valore iniziale di riferimento pari all' unità. pertanto



non vi sono detrazioni al valore dell' immobile rispetto ai parametri tabellati O.M.I.

Cio detto con riferimento alla media dei valori di mercato ricavato dai borsini OMI pari a circa 600.00 € al mq ed applicando un coefficiente correttivo K così determinato il valore al mq per l' immobile eseguito diventa pertanto pari a circa **266,67 €/mq** che viene definita appunto valore di riferimento sulla base delle caratteristiche dell' immobile che si sta stimando

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di AIROLA BN;

Altre fonti di informazione: FONTE PRINCIPALE O.M.I..

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

500 /mq Min e 700/mq max per zona del centro storico di AIROLA (Bn) e abitazioni di tipo economico come si rileva dalla scheda seguente dell' O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: AIROLA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	3,4	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	2,8	3,8	N
Box	NORMALE	350	450	L	1,6	2,2	N
Ville e Villini	NORMALE	950	1250	L	4,5	6,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

8.3 Valutazione corpi:

VALORE DEL BENE CON STIMA SINTETICA

Valore di riferimento della zona € 600,00/mq x Coefficiente correttivo K = € 0.4446/mq

Valore finale del bene

Valore di riferimento corretto € 266,70 /mq x Superficie commerciale equivalente 122,00 mq = € 32.546,00



A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 32.546,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CIVILE ABITAZIONE	€ 122,00	€ 266,70	€ 35.546,00
Stima sintetica dell'intero corpo			€ 32.546,00
Valore corpo			€ 32.546,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.546,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.546,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	122,00	€ 32.546,00	€ 32.546,00

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%)	€ 4.881,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

L' IMMOBILE PER COME E' STRUTTURATO NON E' DIVISIBILE IN LOTTI DI VENDITA AVENDO UN UNICA SCALA UNICA INTERNA PER L' ACCESSO AL PIANO SUPERIORE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.664,10
Prezzo di vendita del lotto A.1 nello stato di "libero":	€ 12.664,10

Data generazione:

05-08-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Paolo Parrella