

---

## Tribunale di Benevento

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **137/2017**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

28/11/2019

Giudice delle  
esecuzioni:

**Dott. Michele Lanna**

**LOTTO N.1 - Porzione immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano seminterrato di quattro vani, oltre accessori, sito in Morcone (BN) alla via Roma n°96, riportato in catasto al foglio 53 p.Illa 869 sub 5 graffato alla p.Illa 870 sub 4.**

**LOTTO N.2 - Porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocato tra piano primo e secondo (sottotetto) di sei vani oltre accessori, sito in Morcone (BN) alla via Roma n° 128, riportato in catasto al foglio 53 p.Illa 869 sub 6 graffato alla p.Illa 870 sub 5.**

**LOTTO N.3 - Porzione immobiliare con destinazione commerciale ubicato al piano primo della consistenza catastale di mq 105, sito nel comune di Morcone (BN) alla via Roma n° 96 c, riportato in catasto al foglio 53 p.Illa 869 sub 9 graffato alla p.Illa 870 sub 8.**

Esperto alla stima: **Geom.Carmine G.Iadevaia**  
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K  
Partita IVA: 01045370622  
Studio in: Via S. Pietro 5 - Durazzano  
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687  
Fax: 0823 719006  
Email: carmine\_iadevaia@yahoo.com  
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it

**Beni in Morcone(Benevento)**  
Località/Frazione  
Via Roma

L' oggetto della presente stima identifica una unità immobiliare composta da unico corpo di fabbrica diviso in tre distinte e autonome porzioni, il tutto dislocato da piano seminterrato a secondo, site in agro di Morcone (BN) e precisamente:

**1) Porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano seminterrato di quattro vani oltre accessori, categoria A/4** sito in Morcone (BN) composto da: ingresso, cucina, due camere, wc, ripostiglio e balcone

L' unità è ubicata alla via Roma n° 96 in catasto censito con la p.lla 869 sub 5 graffato alla p.lla 870 sub 4 e del foglio 53.

**2) Porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocato tra piano primo e secondo (sottotetto) categoria A/4** sito in Morcone (BN) composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, wc e balcone. L' unità è ubicata alla via Roma n° 128 in catasto censito con la p.lla 869 sub 6 graffato alla p.lla 870 sub 5 del foglio 53.

**3) Porzione immobiliare con destinazione commerciale posta al piano primo della consistenza catastale di mq 105 categoria C/1** sito in Morcone (BN) composto da: tre ambienti, disimpegno, wc, deposito e Balcone.

gli immobili oggetto della presente sono ubicati tutti in agro del comune di Morcone (BN) identificati al NCEU di Benevento comune censuario di Morcone (Bn) con le seguenti particelle catastali:

1) comune censuario di Morcone (Bn) (Catasto Fabbricati)  
FOGLIO 53 P.LLA 869 sub 5 graffata alla p.lla 870 sub 4 categoria A/4 classe 3 vani 4;

2) comune censuario di Morcone (Bn) (Catasto Fabbricati)  
FOGLIO 53 P.LLA 869 sub 6 graffata alla p.lla 870 sub 5 categoria A/4 classe 3 vani 6;

3) comune censuario di (Bn) (Catasto Fabbricati)  
FOGLIO 53 P.LLA 869 sub 9 graffata alla p.lla 870 sub 8 categoria C/1 classe 6 superficie catastale mq129;

- Le unità immobiliari ubicate nel comune di Morcone (BN) alla via Roma catastalmente censita con le p.lle 835 graffata alla p.lla 870 divisa in subalterni identificata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41° 20' 34,61 " 14° 39 ' 510,97" EST

**1° LOTTO DI VENDITA**  
Beni in **Morcone (Benevento)**  
Via Roma n° 96

**Porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano seminterrato di quattro vani, oltre accessori, sito in Morcone (BN) alla via Roma n°96, riportato in catasto al foglio 53 p.IIa 869 sub 5 graffato alla p.IIa 870 sub 4.**

1) Porzione Immobiliare con destinazione residenziale posta al piano seminterrato entrando da via Roma, nel mentre per chi guarda dai via san Francesco è ubicato al piano primo, composto da: ingresso, cucina, due camere, wc, ripostiglio e balcone  
L' unità è ubicata alla via Roma n° 96 in catasto censito con la p.IIa 869 sub 5 graffato alla p.IIa 870 sub 4 e del foglio 53.

Il fabbricato originario realizzato in data antecedente al primo settembre 1967, successivamente ampliato con Licenza Edilizia del 18/03/1975, dati reperiti dal titolo di provenienza per notaio Vito Antonio Sangiuolo rep42.592;

si rileva che negli anni 2005-2006 gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione; tali dati reperiti dalla perizia Giurata redatta dal Geom. Marzio Cirelli del 16/06/2017).

Da ricerche condotte presso il comune di Morcone (BN) non è stato reperito alcun titolo edilizio, (vedi nota del comune prot.13703 del 20.11.2019)

L' intero risulta realizzato con struttura in tufo poggiante su fondazioni sempre in tufo, solai in laterocemento e copertura sempre in laterocemento a falda inclinata, con sovrastante manto di tegole; il collegamento tra i vari livelli avviene a mezzo di scala in c.a in opera.

L'accesso ai locali avviene direttamente dalla adiacente strada pubblica di via Roma al civico 96

**- i Locali risultano occupati dagli esecutati e catastalmente in ditta a :**

- |    |                    |
|----|--------------------|
| 1) | proprietà 500/1000 |
| 2) | proprietà 500/1000 |

Dall' analisi della documentazione urbanistica e catastale reperita detto immobile risulta urbanisticamente e catastalmente conforme.

## A) Identificativo catastale corpo:

**Porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano seminterrato [A4] sito in MORCONE (Benevento) CAP: 82026, Via ROMA n°96**

### Quota e tipologia del diritto

Eventuali proprietari:

- Proprieta` per 500/1000
- Proprieta` per 500/1000

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

**foglio 53, particella 869 sub 5 graffata alla p.lla 870 sub 4 categoria A/4 classe 3 vani 4**

superficie catastale mq 97 rendita € 140.48

sito in Morcone (BN) alla via Roma n° 96 scheda catastale n. BN0008716

### **Derivante da:**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/01/2002 protocollo n. 33307 Voltura in atti dal 15/02/2002 Repertorio n.: 42592 Rogante: SANGIUOLO Sede: BENEVENTO Registrazione:

UR Sede: BENEVENTO Volume: 4 n: 323 del 18/01/2002 COMPRAVENDITA (n. 31450.1/2002)

### **Confini: P.LLA 835 sub 7**

nord: Terrapieno;

sud: Viale S. Francesco

est: altra u.i;

ovest: altra u.i;

**Si dichiara la conformità sia urbanistica che catastale.**

## 2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

FOGLIO 53 - PARTICELLA 869 sub 5 graffata alla p.lla 870 sub 4

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** Benevento a Km. 40

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** -

**Attrazioni storiche:** -

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

**Servizi offerti dalla zona:** -

## 3. STATO DI POSSESSO:

- Il fabbricato fg 53 p.lla 869 sub 5 risultava occupato e nella disponibilità dell' esecutato.

## 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

Altre limitazioni *d'uso*:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

nessuno

### 4.3 1. TRASCRIZIONE del 09/01/2002 - Registro Particolare 594 Registro Generale 627

Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 42592 del 08/01/2002 ATTO

TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

### 2. ISCRIZIONE del 09/01/2002 - Registro Particolare 30 Registro Generale 628

Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 42593 del 08/01/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota

disponibile in formato elettronico

**3. ISCRIZIONE del 04/10/2005** - Registro Particolare 4169 Registro Generale 15135  
Pubblico ufficiale SA.RI.SANNITICA RISCOSSIONE S.P.A. Repertorio 14057 del  
03/10/2005 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 DPR 602/73 Nota disponibile in  
formato elettronico Presenza graffati

**4. ISCRIZIONE del 22/11/2006** - Registro Particolare 4353 Registro Generale 16742  
Pubblico ufficiale SESTRI S.P.A. Repertorio 14057 del 21/11/2006 IPOTECA LEGALE  
derivante da ART. 77 DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico Documenti  
successivi correlati:

1. Annotazione n. 979 del 11/04/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffati

**5. TRASCRIZIONE del 16/06/2017** - Registro Particolare 4665 Registro Generale 5800  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2085/2017 del 19/05/2017 ATTO ESECUTIVO  
O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato  
elettronico

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: non accertabili

**Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lle 869 sub 5**

**graffato alla p.lla 870 sub 4 fg 53**

Spese medie annue: € 400,00 c.ca

**Spese scadute:** Non accertabili

**Attestazione Prestazione Energetica -**

- Il bene di cui al foglio 53 p.la 869 sub 5 graffato alla p.la 870 sub 4 non è provvisto  
di certificato energetico;  
(non è stato possibile redigerlo , in quanto non si è in possesso del libretti di impianto  
e delle relative certificazioni).

La Regione Campania chiarisce:

**Si avvisa che non è possibile emettere certificato APE in mancanza del libretto di  
impianto (dotato degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo  
di efficienza energetica).**

**6. -ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: P.LLA 869 sub 5 graffato alla p.lla 870 sub 4**

**- Dal 14/05/1974 al fino al 08/01/2002**

Dati derivanti da:  
atto di donazione del 14/05/1974 a rogito del notaio Francesco Lombardi rep.133341 trascritto a Benevento in data 08/06/1974 ai nn .6086/5422

**- Dal 08/01/2002 ad oggi**

Dati derivanti da:  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/01/2002 protocollo n. 33307 Voltura in atti dal 15/02/2002 Repertorio n.: 42592 Rogante: SANGIUOLO Sede: BENEVENTO Registrazione: UR Sede: BENEVENTO Volume: 4 n: 323 del 18/01/2002 COMPRAVENDITA (n. 31450.1/2002)

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

**Fabbricato di cui alla p.lla 869 sub 5 graffata alla p.lla 870 sub 4 del fg 53**

## PRATICHE EDILIZIE

- Dalle ricerche effettuate presso i vari enti non si rilevano pratiche edilizie.

**7.1 Conformità:**

Il fabbricato originario realizzato in data antecedente al primo settembre 1967, successivamente ampliato con Licenza Edilizia del 18/03/1975, dati reperiti dal titolo di provenienza per notaio Vito Antonio Sangiuolo rep42.592; si rileva che negli anni 2005-2006 gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione (dati reperiti dalla perizia Giurata redatta dal Geom. Marzio Cirelli del 16/06/2017).

Da ricerche condotte presso il comune di Morcone (BN) non è stato reperito alcun titolo edilizio, (vedi nota del comune prot.13703 del 20.11.2019)

**Conformità catastale:**

Per detta unità si dichiara la conformità catastale.

**Conformità Urbanistica:**

Per detta unità si dichiara la conformità urbanistica.

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

**Descrizione :**

**Porzione immobiliare con destinazione residenziale A/4 posta al piano seminterrato p.lla 869 sub 5 graffata alla p.lla 870 sub 4 del fg 53**

1) Porzione Immobiliare con destinazione residenziale posta al piano seminterrato entrando da via Roma, nel mentre per chi guarda dai via san Francesco è ubicato al piano primo, composto da: ingresso, cucina, due camere, wc, ripostiglio e balcone

L'unità è ubicata alla via Roma n° 96 in catasto censito con la p.lla 869 sub 5 graffato alla p.lla 870 sub 4 e del foglio 53.

Il fabbricato originario realizzato in data antecedente al primo settembre 1967, successivamente ampliato con Licenza Edilizia del 18/03/1975, dati reperiti dal titolo di provenienza per notaio Vito Antonio Sangiuolo rep42.592;

si rileva che negli anni 2005-2006 gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione; tali dati reperita dalla perizia Giurata redatta dal Geom. Marzio Cirelli del 16/06/2017).

Da ricerche condotte presso il comune di Morcone (BN) non è stato reperito alcun titolo edilizio, (vedi nota del comune prot.13703 del 20.11.2019)

L'intero risulta realizzato con struttura in tufo poggiate su fondazioni sempre in tufo, solai in laterocemento e copertura sempre in laterocemento a falda inclinata, con sovrastante manto di tegole; il collegamento tra i vari livelli avviene a mezzo di scala in c.a in opera.

L'accesso ai locali avviene direttamente dalla adiacente strada pubblica di via Roma al civico 96

L'altezza netta interna al piano seminterrato è di cm 300, la pavimentazione è in gress porcellanato i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono il legno tamburato, gli impianti presenti (idrico ed elettrico) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in sufficiente stato di manutenzione.

Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura a tinte chiare con pittura del tipo lavabile.

Nel complesso il locale si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Morcone (BN) alla via Roma al civico 96, in una zona centrale completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificato in linea, composto per lo più da edifici di remota edificazione di quattro livelli fuori terra, (guardando ds via San Francesco, guardando da via Roma l'immobile si sviluppo su due livelli fuori terra).

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada pubblica di via Roma al civico 98

La struttura portante del manufatto è realizzata in muratura di tufo con copertura in laterocemento a doppi falda inclinata con sovrastante manto di tegole, tramezzature interne in laterizio forato.

**Caratteristiche strutturali:**

**Ingresso:** tipologia : anta singola a battente materiale : **legno**

Apertura: manuale condizioni : **normali**

Infissi esterni: tipologia : doppia anta a battente materiale : **legno**  
condizioni : **normali**

Infissi interni: tipologia : **legno**  
condizioni: **normali**

Manto di copertura: materiale: **tegole in cotto**  
condizioni: **normali**

Pavimentazione interna: **gress**  
condizioni: **normali**

Rivestimento: **ceramica**  
condizioni: **normali**

#### **Impianti:**

Antenna                    tipologia: **presente**  
Conformità : **da verificare**

Elettrico:                tipologia: sottotraccia  
Conformità : **non rilevabile**

Idrico:                    tipologia: sottotraccia alimentazione: collegato alla rete pubblica  
Distribuzione: tubi in polietilene condizioni: sufficienti  
Conformità: **non rilevabile**

Riscaldamento:        tipologia: **presente**

#### **CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI –**

**PORZIONE IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE POSTA AL PIANO SEMINTERRATO  
(A/4) fg 53 p.lla 869 sub 5 graffato alla p.lla 870 sub 4**

## IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione immobiliare p.Ila 869 SUB 5 ps1	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
BALCONE p.Ila 835 SUB 5 Ps1	sup lorda di pavimento	6,00	0.30	1.80
		<b>101,00</b>		<b>96.80</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

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

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica - sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato nel centro abitato di **Morccone (BN)** piccolo Comune della provincia di Benevento.

I servizi necessari alla vita in collettività possono trovarsi nella città di Benevento, ovvero a circa 30 km dalla zona in parola.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una buona ubicazione

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

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

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

Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare: fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

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

Per quanto attiene al caso in esame, si è considerato che in condizioni "ordinarie" all'attualità, i negozi vengono alienati prezzi medi che variano da un minimo di **850 €/mq** Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di **990 €/mq**, Tali valori sono stati reperiti dalle quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2019;

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,  
 Uffici del registro di BENEVENTO,  
 Ufficio tecnico del comune di Morcone (BN)  
 Agenzia immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Morcone (BN) In base alle Indagini di mercato (ovvero la ricerca di immobili simili) " Comparabili" si evidenzia che per tale immobile, nello stato in cui versa :  
 €/mq **850,00**

## 8.Valutazione corpi: PRIMO LOTTO DI VENDITA

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>PORZIONE IMMOBILIARE</b>	<b>96.80</b>	<b>101,00</b>	<b>€ 82.280,00</b>	<b>€ 82.280,00</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 0,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00

**€ 82.280,00**

**VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**

**PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 82.280,00**

**CALCOLO QUOTE DI POSSESSO 1° LOTTO DI VENDITA in quanto risulta intestate :**

- |    |                         |
|----|-------------------------|
| 1) | PROPRIETA' PER 500/1000 |
| 2) | PROPRIETA' PER 500/1000 |

**VALORE DELLE SINGOLE QUOTE**

-	-	<u>QUOTA DI PROPRIETA' QUOTA DI PROPRIETA' € 41.140,00</u>
-	-	<u>FILOMENA ANTONIETTA QUOTA DI PROPRIETA' € 41.140,00</u>

**8.5 Prezzo base d'asta dell' intero lotto di vendita :**

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

**Valore dell'intero compendio di stima € 82.280,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 72.280,00**

Nello specifico si chiarisce che : i beni oggetto di esecuzione sono occupati e nella disponibilità dell' esecutato.

## CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente identificati con la p.lla:

Fabbricati:

- Fabbricati fg 53 p.lla 869 sub 5 graffata alla p.lla 870 sub 4 del fg 53
- siti in agro di Morcone (BN) alla via Roma al civico 96

La p.lla sopra elencata risulta in ditta a :

- |    |                         |
|----|-------------------------|
| 1) | PROPRIETA' PER 500/1000 |
| 2) | PROPRIETA' PER 500/1000 |

### *Conformità catastale:*

Per detta unità si dichiara la conformità catastale.

### *Conformità Urbanistica*

Per detta unità si dichiara la conformità urbanistica.

### - IMPIANTI:

- Il bene di cui al fg 53 p.lla 869 sub 5, graffata alla p.lla 870 sub 4 risulta dotato di impianti, idrico, elettrico ma non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità.

### APE:

- l'immobile al fg 53 p.lla 869 sub 5 graffata alla p.lla 870 sub 4 -risulta sprovvisto di certificato energetico

### - POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono nelle disponibilità dell' esecutato.

### - LOTTO DI VENDITA:

- i fini della vendita sono stati ipotizzati tre lotto di vendita, di seguito indicati:

## LOTTO N. 1

**- Porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano seminterrato di quattro vani, oltre accessori, sito in Morcone (BN) alla via Roma n°96, riportato in catasto al foglio 53 p.lla 869 sub 5 graffato alla p.lla 870 sub 4.**

**LOTTO N° 1 - PREZZO BASE D'ASTA € 82.280,00**

<b>BENE: Porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano seminterrato di quattro vani, oltre accessori, sito in Morcone (BN) alla via Roma n°96, riportato in catasto al foglio 53 p.lla 869 sub 5 graffato alla p.lla 870 sub 4.</b>			
<b>UBICAZIONE:</b>	<b>BENI IN MORCONE (BN)</b>		
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Catasto fabbricati: 1) FG 53 P.LLA 836 SUB 5 graffata alla p.lla 870 sub 4 Categoria A/4 di classe 3		
<b>DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE</b>	Intestazione fabbricato	Quota di possesso	Valore quota €
	1)	<b>500/1000</b>	<b>€ 41.140,00</b>
	2)	<b>500/1000</b>	<b>€ 41.140,00</b>
<b>TIPOLOGIA BENI:</b>	<b>- PORZIONE IMMOBILIARE PIANO S1</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (fabbricato)</b>	<b>Mq96.80</b>
<b>DESCRIZIONE:</b>	<p><b>LOTTO 1</b> 1) Porzione Immobiliare con destinazione residenziale posta al piano seminterrato entrando da via Roma, nel mentre per chi guarda dai via san Francesco è ubicato al piano primo, composto da: ingresso, cucina, due camere, wc, ripostiglio e balcone L'unità è ubicata alla via Roma n° 96 in catasto censito con la p.lla 869 sub 5 graffato alla p.lla 870 sub 4 e del foglio 53. Il fabbricato originario realizzato in data antecedente al primo settembre 1967, successivamente ampliato con Licenza Edilizia del 18/03/1975, dati reperiti dal titolo di provenienza per notaio Vito Antonio Sanguuolo rep42.592: si rileva che negli anni 2005-2006 gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione; tali dati reperita dalla perizia Giurata redatta dal Geom. Marzio Cirelli del 16/06/2017). Da ricerche condotto preso il comune di Morcone (BN) non è stato reperito alcun titolo edilizio, (vedi nota del comune prot.13703 del 20.11.2019) L'intero risulta realizzato con struttura in tufo poggiante su fondazioni sempre in tufo, solai in laterocemento e copertura sempre in laterocemento a falda inclinata, con sovrastante manto di tegole; il collegamento tra i vari livelli avviene a mezzo di scala in c.a in opera. L'accesso ai locali avviene direttamente dalla adiacente strada pubblica di via Roma al civico 96</p> <p><b>- il bene oggetto di esecuzione risulta occupato dagli esecutati e catastalmente in ditta a :</b></p> <p>1) proprietà 500/1000 2) proprietà 500/1000</p> <p>Dall' analisi della documentazione urbanistica e catastale reperita detto immobile risulta urbanisticamente e catastalmente. L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Morcone (BN) alla via Roma al civico 96, in una zona centrale completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificio in linea, composto per lo più da edifici di remota edificazione di quattro livelli fuori terra, (guardando ds via San Francesco, guardando da via Roma l' immobile si sviluppo su due livelli fuori terra). L' accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada pubblica di via Roma al civico 98 La struttura portante del manufatto è realizzata in muratura di tufo con copertura in laterocemento a doppi falda inclinata con sovrastante manto di tegole, tramezzature interne in laterizio forato.</p> <p><b>Conformità</b> L' immobile oggetto di esecuzione realizzato in data antecedente al primo settembre 1967, successivamente ampliato con Licenza Edilizia del 18/03/1975, negli anni 2005-2006 oggetto di interventi di ristrutturazione; tali dati reperita dalla perizia Giurata redatta dal Geom. Marzio Cirelli del 16/06/2017). Da ricerche condotto preso il comune di Morcone (BN) non è stato reperito alcun titolo edilizio (vedi nota del comune prot.13703 del 20.11.2019) <b>Conformità catastale:</b> Per detta unità si dichiara la conformità catastale. <b>Conformità Urbanistica:</b> Per detta unità si dichiara la conformità urbanistica</p>		

**2° LOTTO DI VENDITA**  
Beni in **MORCONE (Benevento)**  
Località/Frazione  
VIA ROMA

**Lotto: N.2** così composto:

**Porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocato tra piano primo e secondo (sottotetto) di sei vani oltre accessori, sito in Morcone (BN) alla via Roma n° 128, riportato in catasto al foglio 53 p.lla 869 sub 6 graffato alla p.lla 870 sub 5.**

Porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocato tra piano primo e sottotetto di sei vani oltre accessori, sito in Morcone (BN) alla via Roma n° 128, composta da: cucina, salotto, disimpegno, due camere ripostiglio, wc balcone oltre sottotetto non abitabile al piano secondo.

Il fabbricato originario realizzato in data antecedente al primo settembre 1967, successivamente ampliato con Licenza Edilizia del 18/03/1975, negli anni 2005-2006 oggetto di interventi di ristrutturazione; tali dati reperita dalla perizia Giurata redatta dal Geom. Marzio Cirelli del 16/06/2017).

Da ricerche condotto preso il comune di Morcone (BN) non è stato reperito alcun titolo edilizio, (vedi nota del comune prot.13703 del 20.11.2019)

L' intero risulta realizzato con struttura in tufo poggiate su fondazioni sempre in tufo, solai in laterocemento e copertura sempre in laterocemento a falda inclinata, con sovrastante manto di tegole; il collegamento tra i vari livelli avviene a mezzo di scala in c.a in opera.

L'accesso ai locali avviene direttamente dalla adiacente strada pubblica di via Roma al civico 128

**- il bene oggetto di esecuzione risulta occupati dagli esecutati e catastalmente in ditta a :**

- |    |                    |
|----|--------------------|
| 1) | proprietà 500/1000 |
| 2) | proprietà 500/1000 |

Dall' analisi della documentazione urbanistica e catastale reperita detto immobile risulta urbanisticamente e catastalmente conforme.

**B) Identificativo catastale corpo:**

**Porzione immobiliare dislocato tra piano primo e secondo (sottotetto) [A4] sito in MORCONE (Benevento)  
CAP: 82026, Via ROMA n° 128**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali proprietari:

- Proprieta` per 500/1000
- Proprieta` per 500/1000

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**foglio 53, particella 869 sub 6 graffata alla p.lla 870 sub 5 categoria A/4 classe 3 vani 6**

superficie catastale mq 140 rendita € 210.71

sito in Morcone (BN) alla via Roma n° 128 scheda catastale n. BN0008717

Confini secondo lotto di vendita:

nord: strada comunale;

sud strada comunale;

est: p.lla 249;

ovest: p.lla 186 e 187

## 2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

FOGLIO 53 - PARTICELLA 869 SUB 6 GRAFFTA ALLA P.LLA 870 SUB 5

**Caratteristiche zona:** CENTRO STORICO

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** Benevento a Km. 30

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** -

**Attrazioni storiche:** -

**Principali collegamenti pubblici:**

**Servizi offerti dalla zona:** -

## 3. STATO DI POSSESSO

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

## 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

Altre limitazioni *d'uso*:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

nessuno

## 4.3

### 1. TRASCRIZIONE del 09/01/2002 - Registro Particolare 594 Registro Generale 627

Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 42592 del 08/01/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

### 2. ISCRIZIONE del 09/01/2002 - Registro Particolare 30 Registro Generale 628

Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 42593 del 08/01/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

**3.ISCRIZIONE del 04/10/2005 - Registro Particolare 4169 Registro Generale 15135**

Pubblico ufficiale SA.RI.SANNITICA RISCOSSIONE S.P.A. Repertorio 14057 del 03/10/2005

IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

**4.ISCRIZIONE del 22/11/2006 - Registro Particolare 4353 Registro Generale 16742**

Pubblico ufficiale SESTRI S.P.A. Repertorio 14057 del 21/11/2006

IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 979 del 11/04/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Presenza graffati

**5.TRASCRIZIONE del 16/06/2017 - Registro Particolare 4665 Registro Generale 5800**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2085/2017 del 19/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: non accertabili

Spese medie annue: € 500,00 c.ca

**Spese scadute:** Non accertabili

**Attestazione Prestazione Energetica -**

- p.lla 869 sub 6 graffata alla p.lla 870 sub 5 non è provvisto di certificato energetico; (non è stato possibile redigerlo, in quanto non si è in possesso del libretti di impianto e delle relative certificazioni).

La Regione Campania chiarisce:

**Si avvisa che non è possibile emettere certificato APE in mancanza del libretto di impianto (dotato degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica).**

**6. -ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: P.LLA 869 sub 6 graffata alla p.lla 870 sub 5 fg 53**

**- Dal 14/05/1974 al fino al 08/01/2002**

Dati derivanti da:

atto di donazione del 14/05/1974 a rogito del notaio Francesco Lombardi rep.133341 trascritto a Benevento in data 08/06/1974 ai nn .6086/5422

**- Dal 08/01/2002 ad oggi**

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/01/2002 protocollo n. 33307 Voltura in atti dal 15/02/2002 Repertorio n.: 42592 Rogante: SANGIUOLO Sede: BENEVENTO Registrazione: UR Sede: BENEVENTO Volume: 4 n: 323 del 18/01/2002 COMPRAVENDITA (n. 31450.1/2002)

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

**Fabbricato di cui alla p.lla 869 sub 6 graffata alla p.lla 870 sub 5**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Dalle ricerche effettuate presso i vari enti non si rilevano pratiche edilizie.

**7.1 Conformità:**

Il fabbricato originario realizzato in data antecedente al primo settembre 1967, successivamente ampliato con Licenza Edilizia del 18/03/1975, dati reperiti dal titolo di provenienza per notaio Vito Antonio Sanguolo rep42.592;

si rileva che negli anni 2005-2006 gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione; tali dati reperiti dalla perizia Giurata redatta dal Geom. Marzio Cirelli del 16/06/2017).

Da ricerche condotte presso il comune di Morcone (BN) non è stato reperito alcun titolo edilizio, (vedi nota del comune prot.13703 del 20.11.2019)

**Conformità catastale:**

Per detta unità si dichiara la conformità catastale.

**Conformità Urbanistica:**

Per detta unità si dichiara la conformità urbanistica.

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

Descrizione :

**Porzione immobiliare con destinazione residenziale FG 53 p.lla 869 sub 6  
graffata alla p.lla 870 sub 5**

2) Porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocato tra piano primo e secondo (sottotetto) con accesso dalla adiacente strada pubblica di via Roma al civico 128 entrando da via Roma.

L'intero fabbricato composta da due livelli fuori terra oltre sottotetto non abitabile, guardando da via Roma, nel mentre per chi guarda da via S Francesco il fabbricato è dislocato tra quattro livelli fuori terra oltre sottotetto non abitabile.

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, salotto due camere, wc, ripostiglio e balcone, al piano primo, oltre sottotetto non abitabile e terrazzino al piano secondo.

L'unità è ubicata alla via Roma n° 128 in catasto censito con la p.lla 869 sub 6 graffato alla p.lla 870 sub 5 del foglio 53.

Il fabbricato originario realizzato in data antecedente al primo settembre 1967, successivamente ampliato con Licenza Edilizia del 18/03/1975, dati reperiti dal titolo di provenienza per notaio Vito Antonio Sangiuolo rep42.592;

si rileva che negli anni 2005-2006 gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione; tali dati reperita dalla perizia Giurata redatta dal Geom. Marzio Cirelli del 16/06/2017).

Da ricerche condotto presso il comune di Morcone (BN) non è stato reperito alcun titolo edilizio, (vedi nota del comune prot.13703 del 20.11.2019)

L'intero risulta realizzato con struttura in tufo poggiante su fondazioni sempre in tufo, solai in laterocemento e copertura sempre in laterocemento a falda inclinata, con sovrastante manto di tegole; il collegamento tra i vari livelli avviene a mezzo di scala interna in c.a comune più sub.

L'accesso ai locali avviene direttamente dalla adiacente strada pubblica.

L'altezza netta interna al piano primo è di cm 270, la pavimentazione è in gress porcellanato i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono il legno tamburato, gli impianti presenti (idrico ed elettrico) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in sufficiente stato di manutenzione.

Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura a tinte chiare con pittura del tipo lavabile.

Nel complesso il locale si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

**Caratteristiche strutturali:**

Ingresso: tipologia : anta singola a battente materiale : **legno**  
Apertura: manuale condizioni : **sufficienti**

Infissi esterni: tipologia : doppia anta a battente materiale : **legno**  
condizioni : **sufficienti**

Infissi interni: tipologia : **legno**  
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura: materiale: **laterocemento**  
condizioni: **sufficienti**

Pavimentazione interna: **ceramica/gress**  
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento: **ceramica**  
condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Antenna tipologia: **assente**  
Conformità : **non rilevabile**

Elettrico: tipologia: sottotraccia  
Conformità : **non rilevabile, non è stata reperita alcuna documentazione**  
**Circa la conformità degli impianti**

Idrico: tipologia: sottotraccia alimentazione: **presente**  
Conformità: **non rilevabile**

Riscaldamento: tipologia: **assente**  
Conformità : **non rilevabile**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI SECONDO LOTTO DI VENDITA****P.LLA 869 SUB 6 GRAFFATA ALLA P.LLA 870 SUB 5****identificante il lotto di vendita n° 2**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>Abitazione p.lla 869 sub 6</b>	sup lorda di pavimento	122,00	1,00	122,00
<b>Balcone p.lla 869 sub 6</b>	sup lorda di pavimento	5,00	0.30	1,80
<b>Sottotetto non abit p.lla 869 sub 6</b>	sup lorda di pavimento	54,00 Altezza > 1,50mt	0.20	10,80
<b>Terrazzo p.lla 869 sub 6</b>	sup lorda di pavimento	18,00	0.30	5,40
		<b>199,00</b>		<b>140,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

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

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica - sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato nel centro abitato di **Morcone (BN)** piccolo Comune della provincia di Benevento. I servizi necessari alla vita in collettività possono trovarsi nella città di Benevento, ovvero a circa 30 km dalla zona in parola.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una buona ubicazione

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

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

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

Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare: fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

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

Per quanto attiene al caso in esame, si è considerato che in condizioni "ordinarie" all'attualità, i negozi vengono alienati a prezzi medi che variano da un minimo di **850 €/mq** Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di **990 €/mq**, Tali valori sono stati reperiti dalle quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2019;

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BENEVENTO,  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,  
 Uffici del registro di BENEVENTO,  
 Ufficio tecnico del comune di Morcone (BN)  
 Agenzia immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Morcone (BN) In base alle Indagini di mercato (ovvero la ricerca di immobili simili)  
 " Comparabili" si evidenzia che per tale immobile, nello stato in cui versa :  
 €/mq **850,00**

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>PORZIONE IMMOBILIARE (P.LLA 869 SUB 6 GRAFFTA ALLA P.LLA 870 SUB 5) Fg 53</b>	<b>140,00</b>	<b>199,00</b>	<b>€119.000,00</b>	<b>€119.000,00</b>
					<b>€119.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 0,00

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

€ 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

**VALORE DEL SECONDO LOTTO DI VENDITA = € 119.000,00**

**8.5 Prezzo base d'asta dell' intero lotto di vendita :**

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

**Valore dell'intero compendio di stima €119.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello **stato "occupato": € 109.000,00**

## CONCLUSIONI SECONDO LOTTO DI VENDITA

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente identificati con le seguenti p.lle

Fabbricato:

- **Abitazione foglio 53 p.lla 869 sub 6 graffata alla p.lla 870 sub 5 siti in agro di Morcone (BN) alla Via Roma**

Le p.lle sopra elencata risulta in ditta a :

- Proprieta` per 500/1000
- Proprieta` per 500/1000

### **Conformità catastale:**

Per detta unità si dichiara la conformità catastale.

### **Conformità Urbanistica:**

Per detta unità si dichiara la conformità urbanistica.

### **- IMPIANTI:**

- Il beni di cui al fg 53 p.lla 869 sub 6 graffato alla p.lla 870 sub 5 risulta dotato di impianti, idrico, elettrico e riscaldamento ma non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità.

### **APE:**

- p.lla 869 sub 6 graffata alla p.lla 870 sub 5 non è provvisto di certificato energetico; (non è stato possibile la redazione, in quanto non si è in possesso del libretti di impianto e delle relative certificazioni).

La Regione Campania chiarisce:

**Si Rileva che non è possibile emettere certificato APE in mancanza del libretto di impianto (dotato degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica).**

### **- POSSESSO:**

- Il fabbricati sono in possesso e nelle disponibilità dell' esecutato.

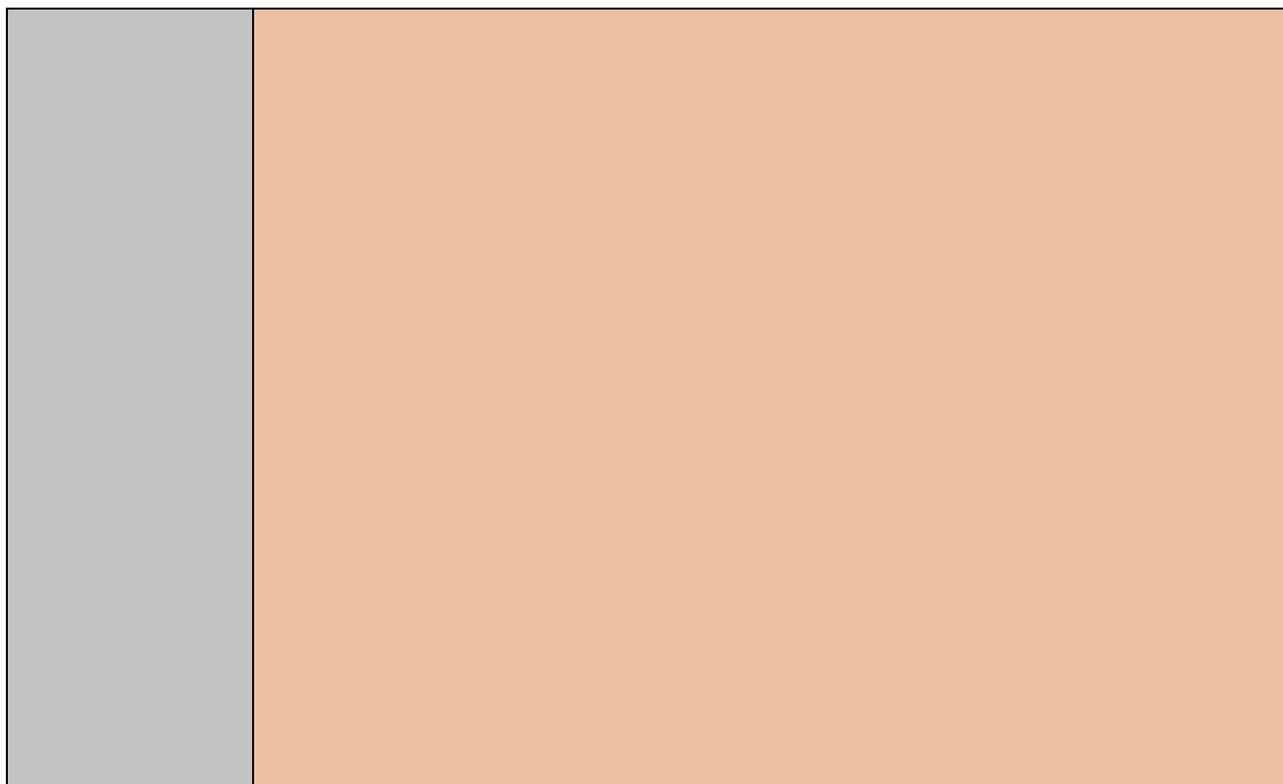
### **- LOTTO DI VENDITA:**

- i fini della vendita sono stati ipotizzati tre lotto di vendita, di seguito indicati:

**LOTTO N.2 - Porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocata tra piano primo e secondo (sottotetto) di sei vani oltre accessori, sito in Morcone (BN) alla via Roma n° 128, riportato in catasto al foglio 53 p.lla 869 sub 6 graffato alla p.lla 870 sub 5.**

**LOTTO N.2**  
**LOTTO N° 2 - PREZZO BASE D'ASTA € 119.000,00**

<b>BENE. Porzione immobiliare cin destinazione residenziale dislocata tra piano primo e secondo (sottotetto) di sei vani oltre accessori, sito in Morcone (BN) alla via Roma n° 128, riportato in catasto al foglio 53 p.lla 869 sub 6 graffato alla p.lla 870 sub 5</b>			
<b>UBICAZIONE:</b>	<b>COMUNE DI MORCONE (BN) VIA ROMA</b>		
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	- Catasto fabbricati:  FG 53 P.LLA 869 SUB 6 graffata alla p.lla 870 sub 5 categoria A/4		
<b>DIRITTO REALE TITOLARITA'- QUOTE</b>	Intestazione fabbricato  -  -	Quota di possesso  500/1000  500/1000	Valore quota €  <u>€ 59.500,00</u>  <u>€ 59.500,00</u>
<b>TIPOLOGIA BENI:</b>	- FABBRICATO (appartamento al piano primo oltre sottotetto al piano secondo)	SUPERFICIE COMMERCIALE (fabbricato)	<u>Mq 140,00</u>
<b>DESCRIZIONE:</b>	<p><b>LOTTO N °2</b>  Porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocata tra piano primo e sottotetto di sei vani oltre accessori, sito in Morcone (BN) alla via Roma n° 128, composta da: cucina, salotto, disimpegno, due camere ripostiglio, wc balcone oltre sottotetto non abitabile al piano secondo.  Il fabbricato originario realizzato in data antecedente al primo settembre 1967, successivamente ampliato con Licenza Edilizia del 18/03/1975, dati reperiti dal titolo di provenienza per notaio Vito Antonio Sanguuolo rep42.592;  si rileva che negli anni 2005-2006 gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione; tali dati reperita dalla perizia Giurata redatta dal Geom. Marzio Cirelli del 16/06/2017).  Da ricerche condotto preso il comune di Morcone (BN) non è stato reperito alcun titolo edilizio, (vedi nota del comune prot.13703 del 20.11.2019)  L' intero risulta realizzato con struttura in tufo poggiante su fondazioni sempre in tufo, solai in laterocemento e copertura sempre in laterocemento a falda inclinata, con sovrastante manto di tegole; il collegamento tra i vari livelli avviene a mezzo di scala in c.a in opera.  L'accesso ai locali avviene direttamente dalla adiacente strada pubblica di via Roma al civico 128.  L' appartamento è composto da: ingresso, cucina, salotto due camere, wc, ripostiglio e balcone ,al piano primo, oltre sottotetto non abitabile e terrazzino al piano secondo.  L' unità è ubicata alla via Roma n° 128 in catasto censito con la p.lla 869 sub 6 graffato alla p.lla 870 sub 5 del foglio 53.  L'accesso ai locali avviene direttamente dalla adiacente strada pubblica.  L'altezza netta interna al piano primo è di cm 270, la pavimentazione è in gress porcellanato i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono il legno tamburato, gli impianti presenti (idrico ed elettrico ) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in sufficiente stato di manutenzione.  Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura a tinte chiare con pittura del tipo lavabile.  Nel complesso il locale si presenta in sufficiente stato di manutenzione.</p> <p><b>il bene oggetto di esecuzione risulta occupati dagli eseguiti e catastalmente in ditta a :</b></p> <p>1)  proprietà 500/1000  2)  proprietà 500/1000</p> <p>Dall' analisi della documentazione urbanistica e catastale reperita detto immobile risulta urbanisticamente e catastalmente conforme.</p>		



**3° LOTTO DI VENDITA**  
Beni in **MORCONE (Benevento)**  
Località/Frazione

**Lotto: N.3** così composto-

**Porzione immobiliare con destinazione commerciale ubicato al piano primo della consistenza catastale di mq 105, sito nel comune di Morcone (BN) alla via Roma n° 96, riportato in catasto al foglio 53 p.IIa 869 sub 9 graffato alla p.IIa 870 sub 8.**

Porzione immobiliare con destinazione commerciale ubicato al piano terra (entrando da via Roma), nel mentre per chi guarda da via San Francesco è posizionato al piano primo, sito nel comune di Morcone alla via Roma n°96, composto da: un ampio locale fronte strada, ulteriori due ambienti adibiti a negozio, disimpegno, deposito, wc e balcone.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al primo settembre 1967, successivamente ampliato con Licenza Edilizia del 18/03/1975, negli anni 2005-2006 oggetto di interventi di ristrutturazione; tali dati reperiti dalla perizia Giurata redatta dal Geom. Marzio Cirelli del 16/06/2017).

Da ricerche condotte presso il comune di Morcone (BN) non è stato reperito alcun titolo edilizio, (vedi nota del comune prot.13703 del 20.11.2019)

L'intero risulta realizzato con struttura in tufo poggiante su fondazioni sempre in tufo, solai in laterocemento e copertura sempre in laterocemento a falda inclinata, con sovrastante manto di tegole; il collegamento tra i vari livelli avviene a mezzo di scala in c.a in opera.

L'accesso ai locali avviene direttamente dalla adiacente strada pubblica di via Roma al civico 96

**- il bene oggetto di esecuzione risulta occupati dagli esecutati e catastalmente in ditta a :**

- 1) proprietà 500/1000
- 2) proprietà 500/1000

### Conformità catastale:

Dall' analisi della documentazione catastale reperita detto immobile risulta catastalmente conforme;

### Conformità urbanistica:

Dall' analisi della documentazione agli atti l' immobile non risulta urbanisticamente conforme, in quanto dalla analisi della visura storica si rileva:

- **VARIAZIONE del 22/10/2002** protocollo n. 206672 in atti dal 22/10/2002 **FUSIONE- RISTRUTTURAZIONE** (n.2299.1/2002), non supportata da pratica edilizia, in via cautelativa si decurtano i costi (decurtati dalla stima finale) relativi alla regolarizzazione urbanistica se possibile o al ripristino dello stato dei luoghi.

## 2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

FOGLIO 53 - PARTICELLA 869 sub 9 graffata alla p.lla 870 sub 8

**Caratteristiche zona:** zona Centrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi normali

**Importanti centri limitrofi:** Benevento a Km. 30

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** -

**Attrazioni storiche:** -

**Principali collegamenti pubblici:**

**Servizi offerti dalla zona:** -

## 3. STATO DI POSSESSO

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

## 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

nessuno

**3 1. TRASCRIZIONE del 09/01/2002** - Registro Particolare 594 Registro Generale 627 Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 42592 del 08/01/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

**2. ISCRIZIONE del 09/01/2002** - Registro Particolare 30 Registro Generale 628 Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 42593 del 08/01/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

**3. ISCRIZIONE del 04/10/2005** - Registro Particolare 4169 Registro Generale 15135 Pubblico ufficiale SA.RI.SANNITICA RISCOSSIONE S.P.A. Repertorio 14057 del 03/10/2005 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati

**4. ISCRIZIONE del 22/11/2006** - Registro Particolare 4353 Registro Generale 16742 Pubblico ufficiale SESTRI S.P.A. Repertorio 14057 del 21/11/2006 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 979 del 11/04/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffati

**5. TRASCRIZIONE del 16/06/2017** - Registro Particolare 4665 Registro Generale 5800 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2085/2017 del 19/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: non accertabili

Spese medie annue: € 800,00 c.ca

**Spese scadute:** Non accertabili

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lle 869 sub 9 graffa alla p.lla 870 sub 8

**6. -ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- Dal 14/05/1974 al fino al 08/01/2002

**LOMBARDI ANGELO**

Dati derivanti da:

atto di donazione del 14/05/1974 a rogito del notaio Francesco Lombardi rep.133341 trascritto a Benevento in data 08/06/1974 ai nn .6086/5422

- Dal 08/01/2002 ad oggi

-

-

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/01/2002 protocollo n. 33307 Voltura in atti dal 15/02/2002  
Repertorio n.: 42592 Rogante: SANGIUOLO Sede: BENEVENTO Registrazione:  
UR Sede: BENEVENTO Volume: 4 n: 323 del 18/01/2002 COMPRAVENDITA (n. 31450.1/2002)

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

Locale commerciale di cui al foglio 53 p.la 869 sub 9 graffata alla p.la 870 sub 8

## 7. PRATICHE EDILIZIE -

Dalle ricerche effettuate presso i vari enti non si rilevano pratiche edilizie

### 7.1 Conformità:

Il fabbricato originario realizzato in data antecedente al primo settembre 1967, successivamente ampliato con Licenza Edilizia del 18/03/1975, dati reperiti dal titolo di provenienza per notaio Vito Antonio Sangiuolo rep 42.592;

si rileva che negli anni 2005-2006 gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione; tali dati reperiti dalla perizia Giurata redatta dal Geom. Marzio Cirelli del 16/06/2017).

Da ricerche condotte presso il comune di Morcone (BN) non è stato reperito alcun titolo edilizio, (vedi nota del comune prot.13703 del 20.11.2019)

#### **Conformità catastale:**

per detta unità si dichiara la conformità catastale.

#### **Conformità urbanistica:**

per detta unità non si dichiara la conformità urbanistica si rileva:

**VARIAZIONE del 22/10/2002** protocollo n. 206672 in atti dal 22/10/2002 **FUSIONE- RISTRUTTURAZIONE** (n.2299.1/2002), non supportata da pratica edilizia, in via cautelativa si decurtano i costi (decurtati dalla stima finale) relativi alla regolarizzazione urbanistica se possibile o al ripristino dello stato dei luoghi.)

Strumento urbanistico vigente:	PRG
Piano Regolatore Generale:	centro storico
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	In relazione all'impianto dei manufatti
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	si: i lotti risultano ineditati
Se si, quanto:	/
Altro:	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Descrizione :

**LOCALE COMMERCIALE FG 53 p.IIa 869 sub 9 graffata alla p.IIa 870 sub 8**

Porzione immobiliare con destinazione commerciale posta al piano terra (entrando da via Roma), nel mentre per chi guarda da via San Francesco è posizionato al piano primo, sito nel comune di Morcone alla via Roma n° 96, composto da: un ampio locale fronte strada, ulteriori due ambienti adibiti a negozio, disimpegno, deposito, wc e balcone.

Il fabbricato originario realizzato in data antecedente al primo settembre 1967, successivamente ampliato con Licenza Edilizia del 18/03/1975, dati reperiti dal titolo di provenienza per notaio Vito Antonio Sangiuolo rep42.592;

si rileva che negli anni 2005-2006 gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione ( dati reperita dalla perizia Giurata redatta dal Geom. Marzio Cirelli del 16/06/2017).

Da ricerche condotte presso il comune di Morcone (BN) non è stato reperito alcun titolo edilizio, (vedi nota del comune prot.13703 del 20.11.2019)

L' altezza netta interna è pari a cm 300, la pavimentazione è in gress porcellanato i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono il legno tamburato, gli impianti presenti (idrico ed elettrico ) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in sufficiente stato di manutenzione.

Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura a tinte chiare con pittura del tipo lavabile.

Nel complesso il locale si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

#### Caratteristiche strutturali:

Ingresso: tipologia : anta singola a battente materiale : **legno**

Apertura: manuale condizioni : **normali**Infissi esterni: tipologia : doppia anta a battente materiale : **legno**condizioni : **normali**Infissi interni: tipologia : **legno**condizioni: **normali**Manto di copertura: materiale: **tegole in cotto**condizioni: **normali**Pavimentazione interna: **gress**condizioni: **normali**

Rivestimento: ceramica

condizioni: **normali****Impianti:**Antenna  
tipologia: **presente**  
Conformità : **da verificare**Elettrico:  
tipologia: sottotraccia  
Conformità : **non rilevabile**Idrico:  
tipologia: sottotraccia alimentazione: collegato alla rete pubblica  
Distribuzione: tubi in polietilene condizioni: sufficienti  
Conformità: **non rilevabile**

Riscaldamento: tipologia: presente

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI SECONDO LOTTO DI VENDITA****P.LLA 869 SUB 9 GRAFFATA ALLA P.LLA 870 SUB 8****identificante il lotto di vendita n° 3**

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
<b>LOCALE COMMERCIALE</b> FG 53 p.lla 869 sub 9 graf.p.lla 870 sub 8	sup lorda	107,00	1,00	Mq 107,00

BALCONE FG 53 p.IIa 869 sub 9 graf.p.IIa 870 sub 8	sup lorda	8,00	0.30	Mq 2,40
		115.00		109.40

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

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

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica - sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato nel centro abitato di **Morccone** piccolo Comune della provincia di Benevento.

I servizi necessari alla vita in collettività possono trovarsi nella città di Benevento, ovvero a circa 30 km dalla zona in parola.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una buona ubicazione

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

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta

superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

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

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

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

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

Per quanto attiene al caso in esame, si è considerato che in condizioni "ordinarie" all'attualità, le abitazioni vengono alienati prezzi medi che variano da un minimo di 850 €/mq Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 990 €/mq,

Tali valori sono stati reperiti dalle quotazioni pubblicate

sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del

Territorio, nel mentre per i negozi -commerciale si ha un valore minimo di

**€/mq 1350** per superficie commerciale ad un massimo di **€/mq 1500**

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Morcone,

Uffici del registro di BENEVENTO,

Ufficio tecnico del comune di Morcone (Bn)

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Morcone(BN)

si evidenzia che per i locali commerciali si ritiene congruo attribuire una

quotazione pari ad **€/mq 1350**

## 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile LOCALE COMMERCIALE	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>LOCALE COMMERCIALE FG 53 P.LLA 869 GRAFFTA ALLA P.LLA 870 SUB 8</b>	<b>109,40</b>	<b>115,00</b>	<b>€ 147.690,00</b>	<b>€ 147.690,00</b>

€ 147.690,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€22.153,50

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

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

**€ 147.690,00- € 22.153,50 = € 125.536,50**

**VALORE DEL TERZO LOTTO DEPURATO DALLE SPESE SOPRA ELENcate 125.536,50**

**VALORE DELL' TERZO LOTTO DI VENDITA 125.536,50**

**CALCOLO QUOTE DI POSSESSO DEL 3 ° LOTTO DI VENDITA in quanto risulta intestate :**

- Proprieta` per 500/1000
- Proprieta` per 500/1000

**VALORE DELLE SINGOLE QUOTE**

- QUOTA DI PROPRIETA' € 62.768,25
- QUOTA DI PROPRIETA' € 62.768,25

**8.5 Prezzo base d'asta dell' intero lotto di vendita :**

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

**Valore dell'intero compendio di stima 125.536,50**

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € **115.536,50**

## CONCLUSIONI TERZO LOTTO DI VENDITA

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente identificati con le seguenti p.lle 869 sub 9 graffata alla p.lla 870 sub 8.

Locale commerciale:

- **Locale Commerciale p.lla 869 sub 9 graffata alla p.lla 870 sub 8**  
**sito in agro Morcone (BN) alla via Roma n° 96**

Le p.lla sopra elencata risulta in ditta a :

- Proprieta` per 500/1000
- Proprieta` per 500/1000

### CONFORMITA' CATASTALE:

per detta unità si dichiara la conformità catastale.

### CONFORMITA' URBANISTICA:

per detta unità non si dichiara la conformità urbanistica si rileva:

**VARIAZIONE del 22/10/2002** protocollo n. 206672 in atti dal 22/10/2002 **FUSIONE- RISTRUTTURAZIONE** (n.2299.1/2002), non supportata da pratica edilizia, in via cautelativa si decurtano i

costi (decurtati dalla stima finale) relativi alla regolarizzazione urbanistica se possibile o al ripristino dello stato dei luoghi.)

**- IMPIANTI:**

- Il bene di cui al fg 53 p.lla 869 sub 9 graffato alla p.lla 870 sub 8 risulta dotato di impianti, idrico, elettrico e riscaldamento ma non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità.

**APE:**

- p.lla 869 sub 9 graffata alla p.lla 870 sub 8 non è provvisto di certificato energetico; (non è stato possibile la redazione, in quanto non si è in possesso del libretto di impianto e delle relative certificazioni).

La Regione Campania chiarisce:

**Si avvisa che non è possibile emettere certificato APE in mancanza del libretto di impianto (dotato degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica).**

**POSSESSO:**

- I fabbricati sono in possesso e nelle disponibilità dell' esecutato

**- LOTTO DI VENDITA:**

- I fini della vendita sono stati ipotizzati tre lotto di vendita, di seguito indicati:

**LOTTO N.3:**

**Porzione immobiliare con destinazione commerciale ubicato al piano primo della consistenza catastale di mq 105, sito nel comune di Morcone (BN) alla via Roma n° 96, riportato in catasto al foglio 53 p.lla 869 sub 9 graffato alla p.lla 870 sub 8**

**LOTTO N.3**  
**LOTTO N°3 - PREZZO BASE D'ASTA € 125.536,5**

LOTTO N.3 - Porzione immobiliare con destinazione commerciale ubicato al piano primo della consistenza catastale di mq 105, sito nel comune di Morcone (BN) alla via Roma n° 96, riportato in catasto al foglio 53 p.lla 869 sub 9 graffato alla p.lla 870 sub 8			
<b>UBICAZIONE:</b>	<b>BENI IN MORCONE(BN)</b>		
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	- Catasto Fabbricati:  FG 53p.lla 869 sub 9 graffato alla p.lla 870 sub 8 categoria C/1classe 6		
<b>DIRITTO REALE TITOLARITA'- QUOTE</b>	Intestazione fabbricato  -  -	Quota di possesso  <b>500/1000</b>  <b>500/1000</b>	Valore quota €  <b>€ 62.768,25</b>  <b>€ 62.768,25</b>
<b>TIPOLOGIA BENI:</b>	<b>LOCALE COMMERCIALE</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b><u>Mq 109,40</u></b>
<b>DESCRIZIONE:</b>	<p><b>LOTTO N °3</b>            Porzione immobiliare con destinazine commerciale ubicato al piano terra (entrando da via Roma), nel mentre per chi guarda da via San Francesco è posizionato al piano primo, sito nel comune di Morcone alla via Roma n° 96, composto da: un ampio locale fronte strada, ulteriori due ambienti adibiti a negozio, disimpegno, deposito, wc e balcone.            Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al primo settembre 1967, successivamente ampliato con Licenza Edilizia del 18/03/1975, negli anni 2005-2006 oggetto di interventi di ristrutturazione; tali dati reperita dalla perizia Giurata redatta dal Geom. Marzio Cirelli del 16/06/2017).            Da ricerche condotto preso il comune di Morcone (BN) non è stato reperito alcun titolo edilizio, (vedi nota del comune prot.13703 del 20.11.2019)            L' intero risulta realizzato con struttura in tufo poggiate su fondazioni sempre in tufo, solai in laterocemento e copertura in legno a falda inclinata, con sovrastante manto di tegole; il collegamento tra i vari livelli avviene a mezzo di scala in c.a in opera.            L'accesso ai locali avviene direttamente dalla adiacente strada pubblica di via Roma al civico 96</p> <p>- il bene oggetto di esecuzione risulta occupati dagli esecutati e catastalmente in ditta a :</p> <p>1)  proprietà 500/1000            2)  proprietà 500/1000</p> <p><b>Conformità catastale:</b>            Dall' analisi della documentazione catastale reperita detto immobile risulta catastalmente conforme;</p> <p><b>Conformità urbanistica:</b>            Dall' analisi della documentazione agli atti l' immobile non risulta urbanisticamente conforme, in quanto dalla analisi della visura storica si rileva:</p> <p>- <b>VARIAZIONE del 22/10/2002</b> protocollo n. 206672 in atti dal 22/10/2002 <b>FUSIONE- RISTRUTTURAZIONE</b> (n.2299.1/2002), non supportata da pratica edilizia, in via cautelativa si decurtano i costi (decurtati dalla stima finale) relativi alla regolarizzazione urbanistica se possibile o al ripristino dello stato dei luoghi.</p>		

<b>SCHEMATICA DELL'INTERO COMPENDIO DI STIMA (LOTTO1,2,3):</b>				
<b>LOTTO DI VENDITA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>INTESTAZIONE LOTTO</b>	<b>QUOTA DI POSSESSO</b>	<b>VALORE LOTTO</b>
<b>LOTTO 1</b>	- Porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano seminterrato di quattro vani, oltre accessori, sito in Morcone (BN) alla via Roma n°96, riportato in catasto al foglio 53 p.lla 869 sub 5 graffato alla p.lla 870 sub 4.	Proprietà per 500/1000	€ 41.140,00	<b>€ 82.280,00</b>
		Proprietà per 500/1000	€ 41.140,00	
<b>LOTTO 2</b>	- Porzione immobiliare dislocato tra piano primo e secondo (sottotetto) di sei vani oltre accessori, sito in Morcone (BN) alla via Roma n° 128, riportato in catasto al foglio 53 p.lla 869 sub 6 graffato alla p.lla 870 sub 5.	Proprietà per 500/1000	€ 59.500,00	<b>€ 119.000,00</b>
		Proprietà per 500/1000	€ 59.500,00	
<b>LOTTO 3</b>	- Porzione immobiliare con destinazione commerciale ubicato al piano primo della consistenza catastale di mq 105, sito nel comune di Morcone (BN) alla via Roma n° 96 c, riportato in catasto al foglio 53 p.lla 869 sub 9 graffato alla p.lla 870 sub 8.	Proprietà per 500/1000	€ 62.768,25	<b>€ 125.536,50</b>
		Proprietà per 500/1000	€ 62.768,25	
<b>VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 500/1000 DEL SIG.</b>			<b>= €163.408,25</b>	
<b>VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 500/1000 DELLA SIG.RA</b>			<b>= €163.408,25</b>	
<b><u>VALORE INTERO COMPENDIO DI STIMA € 326.816,50</u></b>				
Si precisa che i beni oggetti di esecuzione sono pervenuti agli esecutati per atto di compravendita per notaio Vito Antonio Sangiuolo del 08/01/2002 rep. 42.592; al momento dell' acquisto gli stessi erano coniugati in regime di separazione dei Beni				

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

Data generazione:

26-11-2019

L'Esperto alla stima  
geom. Carmine.Giuseppe Iadevaia