

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER
AZIONI**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **106/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

Custode Giudiziario: **Antonio Castaldo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato resi-
denziale in linea

Esperto alla stima: Arch Angela Maria Razzano
Codice fiscale: RZZNLM65D41I145L
Email: angela.razzano@virgilio.it
Pec: angelamrazzano@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara) - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale in linea

Corpo: Unità di piano terra

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED]
[REDACTED] per diritto di proprietà 1/1, foglio 16, particella 747, subalterno 1, indirizzo via Bagnara , piano T, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5, superficie 110 mq, rendita € 227,76

Corpo: Unità di piano primo/secondo/interrato

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED] per diritto di abitazione 1/1 [REDACTED]
[REDACTED] per diritto di proprietà 1/1, foglio 16, particella 747, subalterno 2, indirizzo via Bagnara , piano Primo, categoria A/4, classe 6, consistenza 6, superficie 177 mq, rendita € 303.68

2. Stato di possesso

Bene: via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara) - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale in linea

Corpo: Unità di piano terra

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Unità di piano primo/secondo/interrato

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara) - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale in linea

Corpo: Unità di piano terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Unità di piano primo/secondo/interrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara) - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale in linea

Corpo: Unità di piano terra

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, Banco

BPM S.p.A.

Corpo: Unità di piano primo/secondo/interrato

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, Banco BPM S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara) - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale in linea

Corpo: Unità di piano terra

Comproprietari: Nessuno. Si annota un diritto di abitazione

Corpo: Unità di piano primo/secondo/interrato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara) - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale in linea

Corpo: Unità di piano terra

Misure Penali: NO

Corpo: Unità di piano primo/secondo/interrato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara) - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale in linea

Corpo: Unità di piano terra

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Unità di piano primo/secondo/interrato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara) - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 – Porzione di fabbricato residenziale in linea con area di pertinenza

Valore complessivo intero: 162.924,60

Beni in **Airola (BN)**
Località/Frazione
via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara)

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale in linea

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: Unità di piano terra.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara)

Note: L'unità di piano terra, può essere considerata una unità abitativa indipendente rispetto alla restante porzione di immobile. Come vedremo, l'unico impedimento alla vendita di tale porzione, in maniera separata, è costituito dalla mancanza di una planimetria catastale univocamente associabile. Esiste infatti una planimetria catastale che contiene oltre il sub 1 anche il sub 2, non validabile per l'ufficio del Territorio relativamente alle singole particelle.

In effetti, nel corso dello svolgimento dell'incarico, la scrivente ha relazionato più volte, sulla convenienza di frazionare la suddetta planimetria catastale afferente il bene (riguardante entrambi i sub), come del resto aveva chiesto anche lo stesso Ufficio del Territorio.

La planimetria catastale, così come esistente, può essere utilizzata solo considerando il fabbricato nella sua interezza.

Le relative istanze sono state depositate dalla sottoscritta, nel fascicolo della procedura, il 21 febbraio 2020 ed il 21 novembre 2020. Le istanze presentate dalla scrivente non hanno avuto alcun seguito, nonostante il g.e. avesse fissato apposita udienza (anche rinviata più volte a causa del periodo pandemico). Pertanto ad oggi, il bene viene stimato in unico lotto, sia pur diviso in due diversi corpi, che evidenziano quantomeno, i diversi diritti del debitore, come analizzati in apposita sezione.

Il bene, è dotato di area esterna di pertinenza, comune anche all'altro sub.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: In relazione notarile si evince che il bene è gravato dal diritto reale vitalizio di abitazione ai sensi dell'art. 540 cc ... sulla porzione di fabbricato riportato al foglio 16 particella 747 sub 1. L'atto di pignoramento allegato al fascicolo, ha ad oggetto la piena proprietà del bene, in testa al debitore [REDACTED] senza evidenziare il gravante diritto di abitazione. Nello stesso atto con cui il debitore divenne proprietario del bene per una quota pari a 100/100, "Atto di Donazione" trascritto ai nn. 7562/5587 del 11/07/2011 veniva infatti costituito anche il diritto di abitazione in favore di [REDACTED]. Si evidenzia ancora che, il diritto di abitazione di cui sopra, veniva costituito in data antecedente al pignoramento, trascritto il 25 maggio 2018 ai nn. 5584/4559, ma anche in data antecedente alla stipu-

la dell'atto di mutuo ipotecario con cui si concedeva a garanzia di mutuo, il suddetto bene. La relativa ipoteca volontaria risulta infatti iscritta ai nn. 4950/311 in data 16/05/2014.

Identificato al catasto Fabbricati:

[redacted] per diritto di abitazione 1/1
[redacted] per diritto di proprietà 1/1, foglio 16, particella 747, subalterno 1, indirizzo via Bagnara , piano T, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5, superficie 110 mq, rendita € 227,76

Derivante da: La particella, a meno di aggiornamenti di rendita, non ha mai subito variazioni dall'impianto meccanografico ad oggi, dunque ha sempre avuto lo stesso identificativo, da tempo notevolmente maggiore del ventennio.

Confini: Confina con particella 794 per un lato, per altri due lati con area esterna di pertinenza della stessa particella 747.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità planimetria per presenza di una rampa di scale in luogo del ripostiglio confinante con androne.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento rampa scala.

Presentazione docfa: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Note: Si veda anche sezione "regolarità edilizia"

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sub 1, comprende in realtà, l'unità abitativa a piano terra, con esclusione dell'androne e vano scala. Al fine della corretta individuazione, è stato necessario interrogare l'Ufficio del Territorio, relativamente al classamento effettuato per la presente particella. L'ufficio ha confermato che androne e scala risultano comuni ai sub 1 e 2.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: Indicazione della sola unità abitativa, con esclusione dell'androne comune.

Presentazione pratica docfa: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Unità di piano primo/secondo/interrato.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara)

Note: L'unità comprende tutti gli altri livelli dell'edificio a meno del piano terra (già indicato con corpo 1). Il bene accede da androne comune, comprende il piano interrato (vani privi di finiture e di limitata altezza, da considerarsi volumi tecnici), il primo (unità abitativa indipendente), il secondo già sottotetto composto da vari ambienti oggi allo stato di rustico. Il bene, è dotato di area esterna di pertinenza, comune anche al sub 1.

Quota e tipologia del diritto

[redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] per diritto di proprietà 1/1, foglio

16, particella 747, subalterno 2, indirizzo via Bagnara , piano Primo, categoria A/4, classe 6, consistenza 6, superficie 177 mq, rendita € 303.68

Derivante da: La particella, a meno di aggiornamenti di rendita, non ha mai subito variazioni dall'impianto meccanografico ad oggi, dunque ha sempre avuto lo stesso identificativo, da tempo notevolmente maggiore del ventennio.

Confini: Confina con particella 794 per un lato, per altro lato con vano scala di accesso. Allo stesso primo piano, non sono presenti altri confinanti.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per il piano seminterrato, vedasi il capito dedicato alla regolarità urbanistica. Detto piano, da considerarsi volume tecnico, in realtà non esiste come piano abitabile. Per il piano primo si annotano lievi variazioni dimensionali e delle aperture. Per il secondo, trattasi di piano allo stato di rustico, che ad oggi andrebbe identificato come "unità in costruzione".

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo docfa e frazionamento del piano secondo attualmente in costruzione.

Descrizione delle opere da sanare: Lievi variazioni dimensionali e delle aperture. Frazionamento dei livelli primo e secondo. Soppressione del livello interrato.

Presentazione pratica docfa: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è sito nel centro urbano del comune di Airola, verso i margini della zona residenziale edificata. La zona è composta di immobili costruiti intorno agli anni '60/'70. La tipologia dei fabbricati è varia; coesistono pertanto abitazioni monofamiliari (ville), dotate di spazio esterno di pertinenza, villini bifamiliari e fabbricati multipiano in linea, quale quello in analisi. Il sistema costruttivo maggiormente utilizzato è quello in muratura portante.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e piccolo commercio

Importanti centri limitrofi: i centri limitrofi sono all'incirca di pari importanza rispetto al comune di appartenenza. Quest'ultimo è comunque ben collegato con l'asse viario Benevento-Napoli, dotato di una grande densità di tra.

Attrazioni paesaggistiche: Dominata dal monte Tairano, Airola, si estende tra le falde della collina di Monteoliveto ed i torrenti Tesa e Faenza che vanno a formare il fiume Isclero..

Attrazioni storiche: Il castello e numerose altre strutture di culto, rappresentano le principali attrazioni del comune, peraltro vicino a molti altri centri di interesse storico..

Principali collegamenti pubblici: Autolinee interurbane di collegamento al capoluogo 500 m, Autolinee di collegamento al capoluogo di regione 500 m, Stazione ferroviaria 2 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Unità di piano terra

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Airola (BN), via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Unità di piano primo/secondo/interrato
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Airola (BN), via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara)
 Occupato da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Benevento in data 08/05/2018 ai nn. 1773 iscritto/trascritto a in data 25/05/2018 ai nn. 5584/4559; Il pignoramento indica come unità negoziale anche 1/1 del diritto di proprietà dell'unità f.16 part. 747/1, in oggetto. Si ricorda che, anche se non evidenziato in atto, sulla particella esiste un diritto di abitazione a favore di [REDACTED] imposto con atto del 4 luglio 2011, per [REDACTED] trascritto il 11 luglio 2011 ai nn. 7562/5587.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco BPM S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 17/07/2017 ai nn. 1935 in data 15/02/2018 ai nn. 1662/118; Importo ipoteca: € 49261,83; Importo capitale: € 70000. Si ricorda che, anche se non evidenziato in atto, sulla particella esiste un diritto di abitazione a favore di [REDACTED] imposto con atto del 4 luglio 2011, per notaio [REDACTED] Vitulano, trascritto il 11 luglio 2011 ai nn. 7562/5587.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Iannella Roberto in data 15/05/2014 ai nn. 384/328 in data 16/05/2014 ai nn. 4950/311; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000; Note: l'unità è ipotecata per 1/1 di diritto di proprietà, viene tuttavia specificato nel quadro "D", che sul bene grava diritto di abitazione in favore di [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di piano terra

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Benevento in data 08/05/2018 ai nn. 1773 iscritto/trascritto a in data 25/05/2018 ai nn. 5584/4559; Il pignoramento indica come unità negoziale anche 1/1 di diritto di proprietà dell'unità f.16 part. 747/2, in oggetto.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco BPM S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 17/07/2017 ai nn. 1935 in data 15/02/2018 ai nn. 1662/118; Importo ipoteca: € 49261,83; Importo capitale: € 70000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER

AZIONI contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Iannella Roberto in data 15/05/2014 ai nn. 384/328 in data 16/05/2014 ai nn. 4950/311; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di piano primo/secondo/interrato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Unità di piano terra

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Airola (BN), via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non è dotato di condominio, nè ha obbligo di costituirlo, dato il numero delle unità immobiliari.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile è facilmente adattabile, data la quota di piano rispetto alla quota di accesso dall'esterno (appena un gradino di differenza con il marciapiede esterno).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Unità di piano primo/secondo/interrato

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Airola (BN), via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non è dotato di condominio, nè ha obbligo di costituirlo, dato il numero delle unità immobiliari.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non è facilmente adattabile, data la quota di piano.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di Atto di acquisto del terreno su cui è sorto l'immobile - a rogito di notaio Felice Cerni, in data 16/01/1966, ai nn. .

Note: L'atto aveva ad oggetto la compravendita del terreno di are 03.60 in Airola (BN) alla c/da Bagnara da distaccarsi dalla partita 778 f.16 part. 134/a.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

██████████ dal 16/05/2002 al 11/07/2011 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Benevento, in data 29/06/2011, ai nn. 1140/9990/11; trascritto a , in data 14/11/2011, ai nn. 9743/7430.

Titolare/Proprietario: ██████████

to di abitazione 1/1 dal 11/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Sandra Sabatelli, in data 07/04/2011, ai nn. 20988/9190.

Note: Il bene viene donato al debitore, ██████████

L'atto contiene anche l'accettazione dell'eredità del bene in favore dei donanti, ██████████

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di piano terra

Titolare/Proprietario: ██████████

██████████ . In forza di Atto di acquisto del terreno su cui è sorto l'immobile - a rogito di notaio Felice Cerni , in data 16/01/1966, ai nn. .

Note: L'atto aveva ad oggetto la compravendita del terreno di are 03.60 in Airola (BN) alla c/da Bagnara da distaccarsi dalla partita 778 f.16 part. 134/a.

Titolare/Proprietario: ██████████

██████████ dal 16/05/2002 al 11/07/2011 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Benevento, in data 29/06/2011, ai nn. 1140/9990/11; trascritto a , in data 14/11/2011, ai nn. 9743/7430.

Titolare/Proprietario: ██████████

to di abitazione 1/1 dal 11/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Sandra Sabatelli, in data 07/04/2011, ai nn. 20988/9190.

Note: Il bene viene donato al debitore, ██████████

██████████ . L'atto contiene anche l'accettazione dell'eredità del bene in favore dei donanti, contro ██████████

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di piano primo/secondo/interrato

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara)

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di costruzione fabbricato urbano residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/11/1966 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il fabbricato realizzato si discosta dai grafici assentiti per lievi modifiche nelle aperture esterne

(finestre e balconi) e per piccole variazioni dimensionali negli spessori e nelle posizioni di alcuni tramezzi interni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di piano terra

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara)

Numero pratica: 13

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione muro di cinta ed ampliamento portone

Rilascio in data 07/02/1978 al n. di prot. 113

NOTE: La suddetta autorizzazione riguarda anche l' ampliamento del portone. L'apertura da ampliare è l'ingresso dalla via comunale Laudanna (ex traversa di via Bagnara).

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di piano terra e piano secondo/interrato/secondo

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di costruzione fabbricato urbano residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/11/1966

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il fabbricato realizzato si discosta dai grafici assentiti per lievi modifiche nelle aperture esterne (finestre e balconi) e per piccole variazioni dimensionali negli spesso e nelle posizioni di alcuni tramezzi interni. Maggiori difformità si evidenziano nell'esistenza di un piano interrato, utilizzato a deposito.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di piano primo/secondo/interrato

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Laudanna, 6 (ex traversa di via Bagnara)

Numero pratica: 12

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento fabbricato

Oggetto: ampliamento per sopraelevazione

Presentazione in data 22/02/1979 al n. di prot. 1282

NOTE: il bene ad oggi è allo stato di rustico. Per il completamento risulta necessaria la reiterazione dell'autorizzazione comunale scaduta.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di piano primo/secondo/interrato

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi variazioni dimensionali dei balconi e finestre, degli spessori e posizione delle murature divisorie interne.

Regularizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Posizione di balconi e finestre - Posizione Tramezzo divisorio camera letto singolo / disimpegno - Spessore muratura unità abitativa/disimpegno comune.

Presentazione CILA in sanatoria presso UTC del comune di Airola: € 2.000,00

Richiesta di certificato di agibilità: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Note: Nelle spese di presentazione della CILA in sanatoria, sono compresi i costi tecnici di redazione della pratica. Nelle spese relative alla richiesta di certificato di agibilità, sono comprese le spese tecniche occorrenti in particolar modo per la redazione di un certificato di idoneità statica. Non si comprendono tutte le spese relative ad eventuale adeguamento degli impianti al fine dell'ottenimento del certificato

di conformità, perchè di questa spesa si tiene conto nella formazione del prezzo di stima, relativo appunto ad un "fabbricato urbano residenziale necessitante di interventi di manutenzione straordinaria". La spesa necessaria a demolire i baraccamenti esistenti su aree scoperte comuni, viene conteggiata nel capitolo della valorizzazione, al fine di addebitarla all'intero lotto unico e non solo al presente corpo 1.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Come nel seguito, per il corpo 2, si evidenzia l'esistenza di numerose baracche nella zona circostante il fabbricato, in "area esterna comune". La tipologia di tali costruzioni, è senz'altro compatibile con l'età della costruzione stessa, che risale a periodi antecedenti il 1967. Tali baracche, sono state anche rilevate, ai soli fini descrittivi, poichè ricadono in area esterna graffata " ai corpi oggetto di vendita. Lo smaltimento di tali strutture provvisorie, realizzate per lo più in lamiera, potrà essere oggetto di autorizzazione comunale, insieme alle altre richieste da presentare.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di piano terra

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazioni di altezza della falda di copertura lato posteriore, da 1,00 di previsione ad 1,60 di stato attuale. Lievi variazioni dimensionali dei balconi e finestre, degli spessori e posizione delle murature divisorie interne. Esistenza di una rampa di scale (in luogo di ripostiglio) a collegamento di un piano interrato non riportato nei grafici di progetto. A tale proposito, si evidenzia che il livello interrato, occupa solo una porzione dell'intera sagoma dell'edificio, per un'altezza allo stato di rustico (privo di massetti, intonaci e pavimenti), già inferiore a 2,10 m. Da sopralluogo effettuato, è emerso in effetti, che esso, può essere considerato un "volume tecnico, venutosi a creare per la differente quota di sistemazione esterna tra il fronte principale ed il posteriore. Resta tuttavia la necessità di tenerne conto, in fase di redazione di "certificato di idoneità statico" necessario ai fini dell'ottenimento di "certificato di agibilità". Presenza di baraccamenti provvisori ed improvvisati, sulle aree scoperte comuni ad entrambi i corpi.

Regularizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Ripristino delle altezze assentite con concessione edilizia per sopraelevazione, per la falda prospiciente il fronte posteriore. Ad oggi l'altezza minima per l'ambiente non finito, è di 1,60 m. a fronte di un'altezza autorizzata di 1,00. Deve pertanto prevedersi la parziale demolizione della soletta di copertura. Posizione di balconi e finestre - Posizione Tramezzo divisorio camera letto singolo / disimpegno - Spessore muratura unità abitativa/disimpegno comune. Corretta rappresentazione di volume tecnico interrato e demolizioni baracche in aree scoperte.

Presentazione CILA in sanatoria presso UTC del comune di Airola: € 2.000,00

Richiesta di certificato di agibilità: € 2.500,00

Esecuzione dei ripristino di parte delle falde a quote autorizzate.: € 9.000,00

Oneri Totali: € 13.500,00

Note: Nelle spese di presentazione della CILA in sanatoria, sono compresi i costi tecnici di redazione della pratica. Nelle spese relative alla richiesta di certificato di agibilità, sono comprese le spese tecniche occorrenti in particolar modo per la redazione di un certificato di idoneità statica. Non si comprendono tutte le spese relative ad eventuale adeguamento degli impianti al fine dell'ottenimento del certificato di conformità, perchè di questa spesa si tiene conto nella formazione del prezzo di stima, relativo appunto ad un "fabbricato urbano residenziale da ristrutturare". La spesa necessaria a demolire i baraccamenti esistenti su aree scoperte comuni, viene conteggiata nel capitolo della valorizzazione, al fine di addebitarla all'intero lotto unico e non solo al presente corpo 2.

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Nelle autorizzazioni rilasciate per la cos-

truzione del fabbricato, non è presente il piano interrato. Esso sia pur costituendo una difformità, deve essere considerato come un "volume tecnico" che in fase di realizzazione del fabbricato, si è reso necessario per allineare l'ingresso alla via comunale. Dal fronte posteriore al fronte principale, c'è infatti una diversità di imposte che avrebbero reso oltremodo oneroso il riempimento delle vasche fondali. Tali variazioni, da un punto di vista edilizio, non comportano tuttavia aumenti di superficie utile, nè di volume abitato. Potranno in ogni caso essere sanate con la presentazione di un'unica richiesta (CILA in sanatoria), che possa prevedere anche il completamento del piano mansarda ed il ripristino delle aree scoperte, come nel seguito.

Note generali sulla conformità: Come per il corpo 1, si evidenzia l'esistenza di numerose baracche nella zona circostante il fabbricato, in "area esterna comune". La tipologia di tali costruzioni, è senz'altro compatibile con l'età della costruzione stessa, che risale a periodi antecedenti il 1967. Tali baracche, sono state anche rilevate. Si prevede tuttavia lo smaltimento di tali strutture provvisorie, realizzate per lo più in lamiera, decurtandone il costo sul valore di mercato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di piano primo/secondo/interrato

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Commissario ad Acta n.59/93 e Amm. Prov.le 56/95 e 22/96
Zona omogenea:	B2 di completamento e di conservazione delle caratteristiche ambientali.
Norme tecniche di attuazione:	E' consentito l'intervento edilizio diretto per i lotti direttamente accessibili da strade e spazi pubblici, nel rispetto degli indici e parametri fissati per le zone B1. Si rimanda anche all'estratto delle NTA allegato alla presente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,67 mc/mq
Rapporto di copertura:	<= 60%
Altezza massima ammessa:	<= 10,50 m.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Dis fronti >= 10,00 m. Dis confini >= h/2 min assoluto 5,00 m. Dis strade >= 5,00 m. o in allineamento
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'unità abitativa è parte di fabbricato urbano in linea.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità di piano terra**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Commissario ad Acta n.59/93 e Amm. Prov.le 56/95 e 22/96
Zona omogenea:	B2 di completamento e di conservazione delle caratteristiche ambientali.
Norme tecniche di attuazione:	E' consentito l'intervento edilizio diretto per i lotti direttamente accessibili da strade e spazi pubblici, nel rispetto degli indici e parametri fissati per le zone B1. Si rimanda anche all'estratto delle NTA allegato alla presente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,67 mc/mq
Rapporto di copertura:	<= 60%
Altezza massima ammessa:	<= 10,50 m.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Dis fronti >= 10,00 m. Dis confini >= h/2 min assoluto 5,00 m. Dis strade >= 5,00 m. o in allineamento
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'unità abitativa è parte di fabbricato urbano in linea.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di piano primo/secondo/interrato

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Unità di piano terra**

L'unità immobiliare occupa il primo livello fuori terra di un fabbricato urbano residenziale a struttura in muratura risalente alla seconda metà degli anni sessanta. All'origine esistevano due livelli fuori terra, entrambi residenziali. Successivamente esso fu oggetto di ampliamento per sopraelevazione di un terzo piano che non è oggetto di espropriazione e ad oggi allo stato di rustico. L'accesso al corpo, avviene da portone e disimpegno che serve anche il vano scala di collegamento agli altri piani. Esso è dotato di quattro vani, cucina abitabile, soggiorno-pranzo, e due camere da letto, oltre ad un unico bagno completo. Il bene confina sul fronte principale con il marciapiede prospiciente la via comunale di accesso, posteriormente e sul fronte destro, confina con un'area scoperta graffiata alla stessa particella 747 (da considerarsi area comune ai corpi 1 e 2), lateralmente è in aderenza ad altro fabbricato, particella 794. Delle condizioni generali si dirà nel seguito, si evidenzia sin da subito tuttavia che il bene denuncia appieno la sua epoca di costruzione, nel sistema costruttivo, nelle finiture ed impianti, e non ultimo, nella sua scarsa funzionalità e distribuzione degli ambienti. Infine, per la sua situazione catastale, il bene è strettamente connesso al corpo "unità a piano primo/secondo e interrato", poichè è associato ad esso con unica planimetria catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **131,16**

E' posto al piano: terra su prospetto di ingresso, rialzato di 90 cm su prospetto posteriore.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,98 m.

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni attuali di finiture ed impianti, suggeriscono la necessità di un importante intervento di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna	materiale: piastrelle 30x30 in graniglia condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in monocottura condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in monocottura condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: pareti esterne materiale: intonaco civile condizioni: sufficienti Note: L'immobile nel suo complesso (dunque non solo l'unità in oggetto) è interamente intonacato e tinteggiato, a meno del piano sottotetto che si presenta oggi allo stato di rustico.

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da colaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: scarse conformità: da completare e normalizzare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna condizioni: da demolire conformità: non a norma Riferito limitatamente a: Trattasi di camino a legna che serve il solo ambiente cucina. Note: A parte l'ambiente cucina, l'impianto termico non è presente nell'unità in oggetto.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non si ha notizia di interventi successivi all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato. Da indagini sul posto, si evince inoltre che l'impianto può essere stato al più, oggetto di manutenzione ordinaria.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Nell'unità abitativa è presente solo un camino a legna nell'ambiente cucina.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata è la superficie lorda comprensiva al 100% dei muri interni e perimetrali, al 50% di muri a confine con altra ditta (se comuni).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	131,16	1,00	131,16
		131,16		131,16

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Unità di piano primo/secondo/interrato**

L'unità immobiliare occupa il secondo livello fuori terra di un fabbricato urbano residenziale a struttura in muratura risalente alla seconda metà degli anni sessanta. Occupa inoltre il piano interrato, sicuramente esistente dall'origine. Successivamente esso fu oggetto di ampliamento per sopraelevazione di un terzo piano, il livello sottotetto, che ancora ad oggi è allo stato di rustico. L'accesso al corpo in oggetto, avviene da

portone e disimpegno di piano terra, tramite la scala di collegamento a tutti i piani. Il piano primo è dotato di cucina abitabile, soggiorno-pranzo, e due camere da letto, oltre ad un unico bagno completo ed un locale deposito che prospetta direttamente sul pianerottolo di smonto della scala di collegamento verticale. Il corpo comprende anche il secondo livello del fabbricato, costituito da un piano sottotetto privo di qualsiasi finitura ed impianto, oltre che necessitante di parziale demolizione delle falde costruite, a causa delle sue altezze, maggiori di quelle assentite. Infine anche un piano seminterrato fa parte del presente corpo. Questo piano, sicuramente esistente dall'origine della costruzione, non compare nei grafici autorizzativi (si veda la sezione edilizia), e ad oggi deve ritenersi solo un volume tecnico. Pertanto tali superfici non entrano nel calcolo delle superfici commerciali. Il bene affaccia sulla via comunale di accesso, posteriormente su di un'area scoperta graffata all'intera particella 747 (da considerarsi spazio comune a alle due unità), lateralmente è in aderenza ad altro fabbricato, particella 794. Delle condizioni generali si dirà nel seguito, si evidenzia sin da subito tuttavia che il bene denuncia appieno la sua epoca di costruzione, nel sistema costruttivo, nelle finiture ed impianti, e non ultimo, nella sua scarsa funzionalità e distribuzione degli ambienti. Infine, per la sua situazione catastale, il bene è strettamente connesso al corpo "unità a piano terra", poichè dotati di unica planimetria catastale. Per tale motivo, senza un preventivo frazionamento di tale planimetria (non validabile dall'ufficio se riferita a più di un sub) il bene va venduto in lotto unico. La divisione in due diversi corpi facenti parte dello stesso lotto unico, operata dalla scrivente, è stata originata dalla necessità di distinguere i diversi diritti posseduti dal debitore sul piano terra (1/1 di proprietà gravata da diritto di abitazione), e sugli altri piani (1/1 di piena proprietà).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **279,63**

E' posto al piano: primo/secondo/seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: solo sopraelevazione anno 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. P1 2,98 m./P2media 2.95m. stato rustico/PS 2.10m.stato rustico

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni attuali di finiture ed impianti, suggeriscono la necessità di un importante intervento di manutenzione straordinaria. Le finiture ed impianti descritti nel seguito riguardano il solo piano primo. Il piano secondo ed il piano interrato (volume tecnico), sono ad oggi allo stato di rustico.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-
parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle 30x30 in graniglia condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in monocottura condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in monocottura condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: pareti esterne materiale: intonaco civile condizioni: sufficienti Note: L'immobile nel suo complesso (dunque non solo l'unità in oggetto) è interamente intonacato e tinteggiato, a meno del piano sottotetto che si presenta oggi allo stato di rustico.

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: scarse conformità: da completare e normalizzare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna condizioni: da demolire conformità: non a norma Riferito limitatamente a: Trattasi di camino a legna che serve il solo ambiente cucina. Note: A parte l'ambiente cucina, l'impianto termico non è presente nell'unità in oggetto.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non si ha notizia di interventi successivi all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato. Da indagini sul posto, si evince inoltre che l'impianto può essere

	stato al più, oggetto di manutenzione ordinaria. Si evidenzia inoltre che il piano secondo è attualmente allo stato di rustico, privo pertanto di impianti.
--	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Nell'unità abitativa è presente solo un camino a legna nell'ambiente cucina.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata è la superficie lorda comprensiva al 100% dei muri interni e perimetrali, al 50% di muri a confine con altra ditta (se comuni). Nella stima, il piano seminterrato, è rientrato solo relativamente alle spese di regolarizzazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale primo piano	sup lorda di pavimento	131,36	1,00	131,36
balconi	sup lorda di pavimento	16,91	0,30	5,07
residenziale piano mansarda non finito	sup lorda di pavimento	131,36	1,00	131,36
		279,63		267,79

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il criterio utilizzato è il "valore di mercato" inteso come l'importo stimato per il quale il bene in oggetto potrebbe essere compravenduto tra acquirente e venditore. La scrivente nel corso dell'attività di stima, ha ricercato pertanto una serie di prezzi per beni analoghi all'unità in oggetto comparando i parametri più incisivi e formulando un prezzo che può pertanto definirsi come il più "probabile valore di mercato".

Rispetto a tali prezzi, sono state applicate delle decurtazioni dovute allo stato non ordinario di alcune porzioni del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Prezzo di vendita da 500,00 a 650,00 euro/mq riferito alle precise condizioni del bene;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): BANCA DATI OMI - Abitazione di tipo economico da 750,00 a 950,00 euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:**Unità di piano terra. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.138,00.

Il valore del corpo 1, in quota e diritto, tiene conto dell'esistenza di un diritto di abitazione in favore di ██████████ nonno dell'esecutato, nato il 6 dicembre 1930. Per lo scaglione di età fino a 92 anni, il diritto di abitazione, similmente al diritto di usufrutto, vale il 15% del valore della piena proprietà. Pertanto il corpo, in quota e diritto posseduti dal debitore vale 72138 - 15% =

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	131,16	€ 550,00	€ 72.138,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.138,00
Valore corpo			€ 72.138,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.138,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.317,00

Unità di piano primo/secondo/interrato. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.538,00.

Per il corpo n.2, il diritto e la quota sono pari a 1000/1000 della piena proprietà, cioè all'intero valore di mercato di euro 147538

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale primo piano	131,36	€ 650,00	€ 85.384,00
balconi	5,07	€ 600,00	€ 3.042,00
residenziale piano mansarda non finito	131,36	€ 450,00	€ 59.112,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 147.538,00
detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore corpo	€ 147.538,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 147.538,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 147.538,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità di piano terra	Abitazione di tipo popolare [A4]	131,16	€ 72.138,00	€ 61.317,00
Unità di piano primo/secondo/interrato	Abitazione di tipo popolare [A4]	267,79	€ 147.538,00	€ 147.538,00

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%)	€ 32.951,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 19.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Rimozione e smaltimento baracche in area comune	€ -4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 162.924,60
---	---------------------

Data generazione:
02-07-2021

L'Esperto alla stima
Arch Angela Maria Razzano

Si allegano:

- **1** Verbali e Avvisi
- **2** Richiesta e documentazione acquisita presso Ufficio Tecnico Comunale di Airola
- **3** Visure catastali e mappa
- **4** planimetrie catastali corpi terra e primo/secondo/interrato
- **5** visure conservatoria
- **6** rilievo – corpi terra e primo/secondo/interrato area di pertinenza
- **7** rilievo – corpo piano terra

- **8** rilievo – corpo piano primo/secondo/interrato
- **9** rilievo fotografico