

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI**, con
sede in Parabita (LE)
C.F.: 02848590754

contro:

N° Gen. Rep. **54/2019**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
05/10/2023

Giudice delle
esecuzione:

Dott. Michele Monteleone

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un fabbricato indipendente su due livelli fuori terra, oltre Locali pertinenziali, corte esterna e lotto di terreno di natura rurale, il tutto sito nel Comune di Torrecuso (BN), alla via Fontanavecchia, snc; in catasto con i seguenti identificativi: foglio 22 p.lla 5 sub 2 (l'abitazione), foglio 22 p.lla 885 sub 3 (deposito ex sub 2), foglio 22 p.lla 745 (deposito), foglio 22 p.lle 743 (deposito e corte) foglio 22 p.lla 5 sub 1e p.lla 6 sub 2 (porzioni censite come unità collabenti), foglio 22 mappale 989 (corte censita come Vigneto al CT)e foglio 22 mappale 918 il terreno rurale.

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
Partita IVA: 01045370622
Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687
Fax: 0823 719006
Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it



Beni in Torrecuso (Benevento)

Via Fontanavecchia – via Provinciale Vitulanese (BN)

Piena proprietà di un fabbricato indipendente su due livelli fuori terra, oltre Locali pertinenziali, corte esterna e lotto di terreno di natura rurale, il tutto sito nel Comune di Torrecuso (BN), alla via Fontanavecchia, snc; in catasto con i seguenti identificativi:

foglio 22 p.lla 5 sub 2 (l'abitazione), foglio 22 p.lla 885 sub 3 (deposito ex sub 2), foglio 22 p.lla 745 (deposito), foglio 22 p.lle 743 (deposito e corte) foglio 22 p.lla 5 sub 1e p.lla 6 sub 2 (porzioni censite come unità collabenti), foglio 22 mappale 989 (corte censita come Vigneto al CT) e foglio 22 mappale 918 il terreno rurale.



Di seguito i corpi di fabbrica identificanti i beni che definiscono il "Lotto 1":

A. Comune censuario di Torrecuso (BN) – C.F.

Foglio 22

Mappale 05

Subalterno 2

Cat A/3

Rendita € 475,14

B. Comune censuario di Torrecuso (BN) – C.F.

Foglio 22

Mappale 885

Subalterno 03 (ex Sub 2)

Cat C/2 (ex C/3)

Rendita € 151,74

C. Comune censuario di Torrecuso (BN) – C.F.

Foglio 22

Mappale 743

Subalterno 0

Cat C/2



Rendita € 16,01

D. Comune censuario di Torrecuso (BN) – C.F.

Foglio 22

Mappale 745

Subalterno 0

Cat C/2

Rendita € 8,01

E. Comune censuario di Torrecuso (BN) – C.F.

Foglio 22

Mappale 05

Subalterno 1

Cat F/2

Rendita € -

F. Comune censuario di Torrecuso (BN) – C.F.

Foglio 22

Mappale 06

Subalterno 02

Cat F/2

Rendita € -

G. Comune censuario di Torrecuso (BN) – C.T.

Foglio 22

Mappale 918

Subalterno -

Cat Seminativo

R.D. € 6,85 R.A. € 6,45

H. Comune censuario di Torrecuso (BN) – C.T.

Foglio 22

Mappale 989

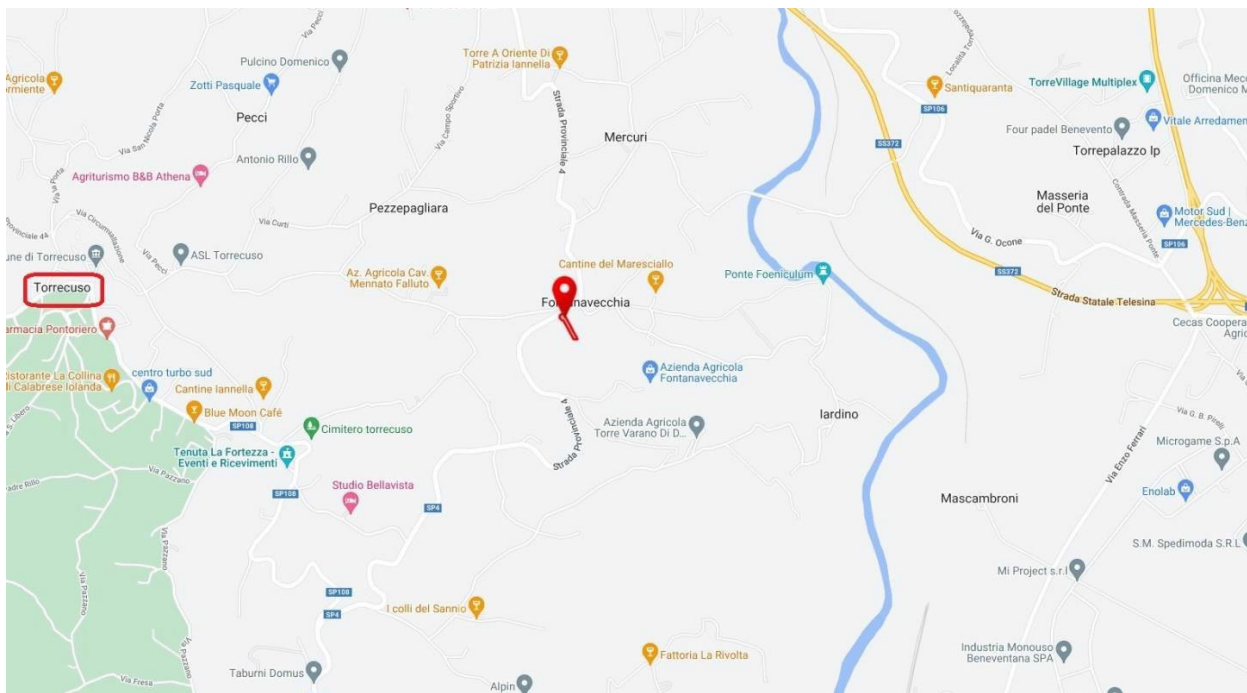
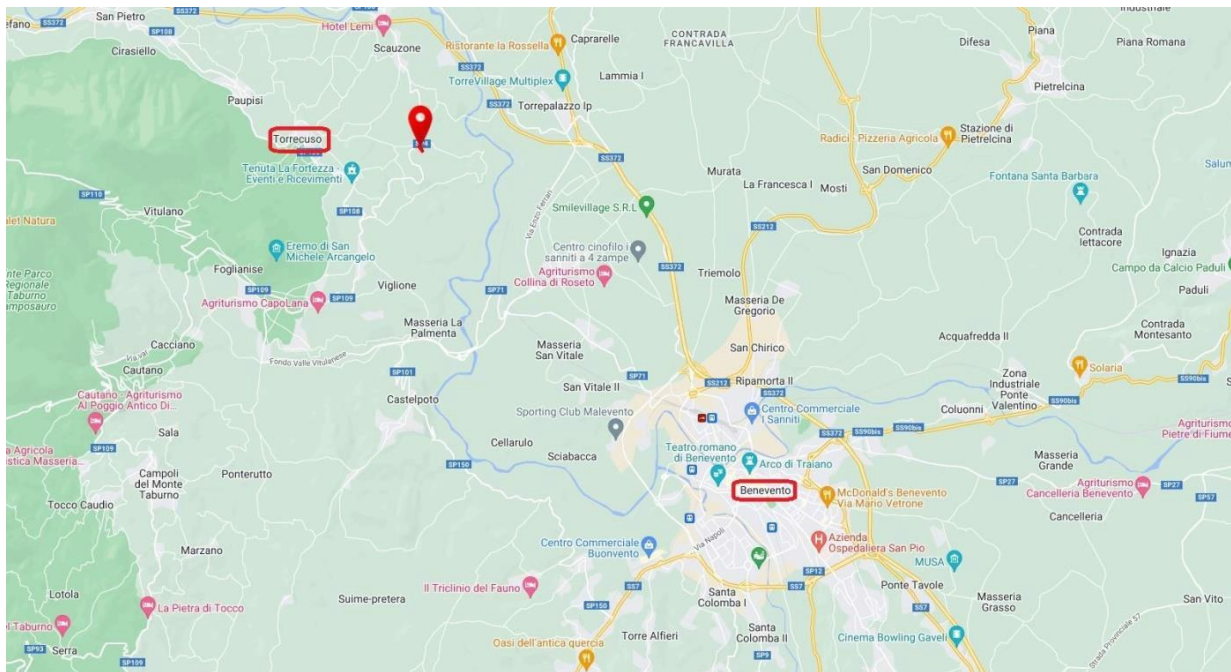
Subalterno -

Cat Vigneto

R.D. € 1,02 R.A. € 1,19

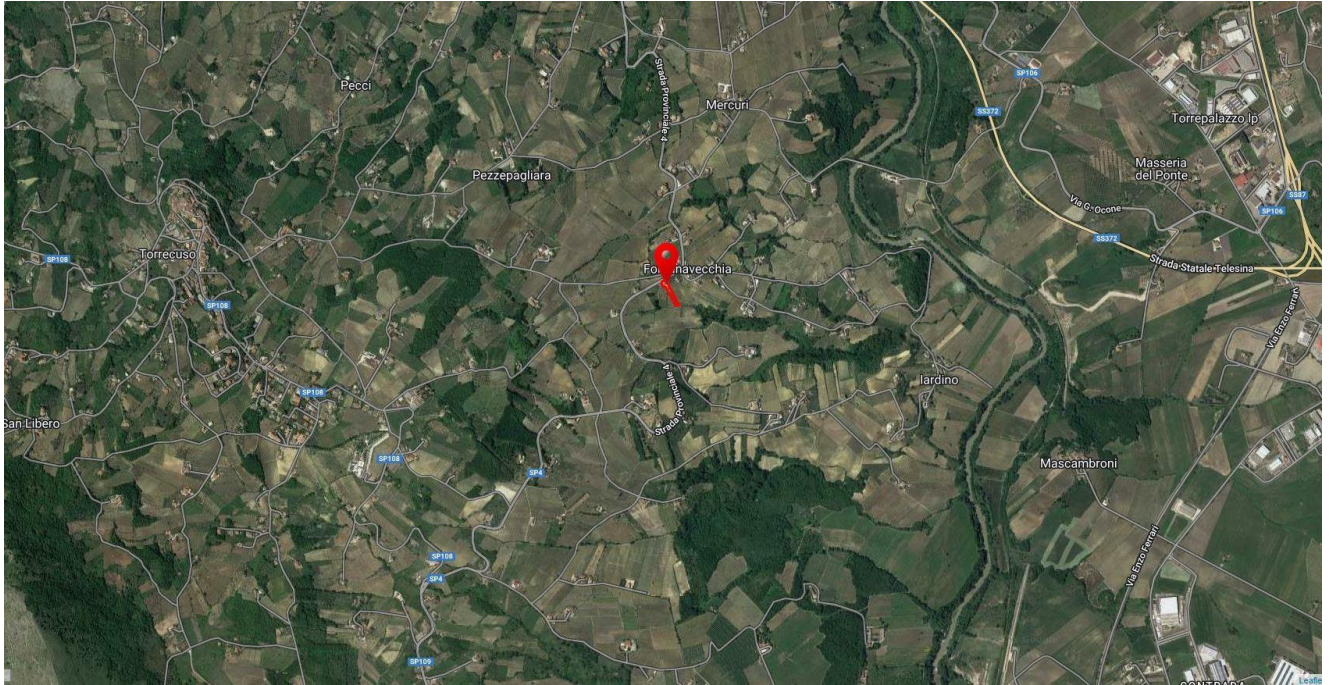


A seguire si riportano le tavole di inquadramento territoriale dell'area prima rispetto al capoluogo e poi rispetto al centro cittadino:



L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

41.1874900792007 N - 14.70539496746838 "E



Lotto: N.1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un fabbricato indipendente su due livelli fuori terra, oltre Locali pertinenziali, corte esterna e lotto di terreno di natura rurale, il tutto sito nel Comune di Torrecuso (BN), alla via Fontanavecchia, snc; in catasto con i seguenti identificativi:

foglio 22 p.lla 5 sub 2 (l'abitazione), foglio 22 p.lla 885 sub 3 (deposito), foglio 22 p.lla 745 (deposito), foglio 22 p.lle 743 (deposito e corte)

foglio 22 p.lla 5 sub 1e p.lla 6 sub 2 (porzioni censite come unità collabenti), foglio 22 mappale 989 (corte censita come Vigneto al CT)e foglio 22 mappale 918 il terreno rurale.



Il perimetro di stima, identifica un corpo di fabbrica di forma irregolare, composto da sei distinte porzioni immobiliari oltre due terreni:

- porzione abitativa;
- tre porzioni ad uso deposito;
- due porzioni collabenti;
- due lotti di terreno di cui uno ad uso corte del fabbricato.

L'intero, edificato in tempi e modalità diverse, si sviluppa in parte su due livelli fuori terra ed in parte su unico livello fuori terra, risulta realizzato in muratura ordinaria per quanto ai manufatti di impianto nel mentre le tettoie ed il locale deposito (mappale 885) con strutture in metallo;

La copertura del tipo a falde, è realizzata con struttura tradizionale con finitura a tegole per quanto al fabbricato principale ed ai manufatti in muratura nel mentre sui locali pertinenziali (tettoie in metallo e locale deposito di cui al mappale 885) risulta realizzata parte con lamiera



Particolare facciata del fabbricato dalla strada pubblica



grecate e parte in pannellature sandwich.

Il perimetro di indagine, a cui si Accede direttamente dalla strada pubblica alla Località Fontanavecchia, nello stato di fatto, si compone di:

- **abitazione, Corpo "A" (mappale 5 sub 2)**, identificante una porzione immobiliare dislocata tra piano terra e primo, composta da:
 - al piano terra, ingresso (ex portico), cucina, bagno, ripostiglio, deposito e cantina, annessa alla quale risulta presente un piccolo vano recuperato nel terrapieno; si precisa che dal disimpegno di ingresso, a mezzo di vano presente in adiacenza al bagno e deposito, con piccola rampa di scala si accede alla porzione di deposito di cui al mappale 885 sub 3 (in origine laboratorio, mappale 885 sub 2)
 - al piano primo, a cui si accede a mezzo di scala esterna, in parte coperta da tettoia in metallo, sono presenti: ingresso-disimpegno, bagno posto sulla destra delle scale, frontalmente alle scale è presente una camera da letto con cabina armadio; a sinistra per chi sale le scale è presente il soggiorno, diviso dalla cucina a mezzo di piccola parete di altezza di c.ca 1,00 ; dal soggiorno si accede da una parte ad un piccolo disimpegno che conduce a due camerette e dall'altra al altro vano ad uso studio, a quest'ultimo vano si accedere direttamente anche da via Fontanavecchia.
- **Locale deposito, Corpo "B" (mappale 885 sub 3 ex sub 2)**, identifica l'originario laboratorio censito con il sub 2 ed oggetto di variazione catastale in data 27/08/2020 per cambio della destinazione da Laboratorio a deposito.

Il locale, si eleva su unico livello fuori terra è realizzato con struttura in metallo e copertura in pannelli sandwich, si compone di disimpegno che funge anche da ingresso, vano di ingresso con porta carrabile, tre vani di cui uno di ampie dimensioni, un locale ad uso cella frigorifera ed un ulteriore vano in origine ad uso antibagno con due box bagno e piccolo ripostiglio. Esternamente è presente una tettoia in metallo oltre una piccola corte sia a nord che a sud.

Si precisa che detta porzione a mezzo di scala interna, presente nel disimpegno è collegato con l'abitazione di cui al mappale 5 sub 2;
- **Locale deposito, Corpo "C" (mappale 743)**, identifica la corte frontale di accesso alla proprietà, rilevando che la tettoia catastalmente censita e riportata sulla planimetria catastale risulta demolita
- **Locale deposito, Corpo "D" (mappale 745)**, identifica un piccolo locale deposito in muratura con sovrastante tettoia in metallo;
- **Porzione Collabente, Corpo "E" (mappale 5 sub 1)**, identifica una porzione immobiliare in pessimo stato manutentivo sia dal punto di vista delle finiture che strutturale, dislocato tra piano terra e primo, composto da un ampio vano al piano seminterrato\terra e due al piano primo, il tutto realizzato con struttura portante in muratura ordinaria e copertura a



falde con manto di tegole alla napoletana;



Grafici di Rilievo dell'intero Lotto



- **Porzione Collabente, Corpo "F" (mappale 6 sub 2)**, identifica una porzione immobiliare in pessimo stato manutentivo sia dal punto di vista delle finiture che strutturale, dislocato tra piano terra e primo, con accesso dalla strada pubblica sub versante nord-est dell'abitazione principale (mapp. 5 sub 1), composto da un vano al piano terra e due al piano primo a cui si accede a mezzo di piccola rampa di scale esterna direttamente dalla via Fontanavecchia. Le strutture sono realizzate in muratura ordinaria e copertura a falde con manto di tegole alla napoletana;
- **Porzione di terreno, Corpo "G" (mappale 918)**, confinante con la corte del deposito di cui al mappale 885, identifica un lotto di terreno agricolo, di forma rettangolare, delle estensione catastale di mq 1565,00, piantumato per lo più ad uliveto, a cui si accede a mezzo della corte del fabbricato principale;
- **Porzione di terreno, Corpo "H" (mappale 989)**, identifica un lotto di terreno agricolo, materialmente utilizzato come corte del fabbricato, delle estensione catastale di mq 165,00.

Dall'analisi della documentazione reperito nel corso delle attività peritali svolte (atti provenienza e titoli edilizi)Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 (atto per notaio Cusani del 09/12/2002Rep n 27759), successivamente oggetto di intervento con PdiC n. 13 del 19/01/2022 .



A seguire si riporta la intestazione catastale delle unità indicandone il Corpo di appartenenza e le identificazione catastale:

CORPO "A"

- **C.F. foglio 22 p.IIa 5 subalterno 2 (A/3) ;**

risulta catastalmente in ditta a:

- 1) **omissis**, Usufrutto per 1000/1000 – in regime di separazione dei beni;
- 2) **omissis**, Nuda proprietà per 1000/1000 – in regime di separazione dei beni;

CORPO "B"

- **C.F. foglio 22 p.IIa 885 subalterno 3 (C/2);**

risulta catastalmente in ditta a:

- 1) **omissis**, Usufrutto per 1000/1000 – in regime di separazione dei beni;
- 2) **omissis**, Nuda proprietà per 1000/1000 – in regime di separazione dei beni;

CORPO "C"

- **C.F. foglio 22 p.IIa 743 subalterno 0 (C/2);**

risulta catastalmente in ditta a:

- 1) **omissis**, Usufrutto per 500/1000 – in regime di separazione dei beni;
- 2) **omissis**, Nuda proprietà per 500/1000 – in regime di separazione dei beni;
- 3) **omissis**, Usufrutto per 500/1000 ;
- 4) **omissis**, Nuda proprietà per 500/1000;

CORPO "D"

- **C.F. foglio 22 p.IIa 745 subalterno 0 (C/2);**

risulta catastalmente in ditta a:

- 1) **omissis**, Usufrutto per 1000/1000 – in regime di separazione dei beni;
- 2) **omissis**, Nuda proprietà per 1000/1000 – in regime di separazione dei beni;

CORPO "E"

- **C.F. foglio 22 p.IIa 5 subalterno 1 (F/2);**

risulta catastalmente in ditta a:



- 1) **omissis**, Usufrutto per 1000/1000 – in regime di separazione dei beni;
- 2) **omissis**, Nuda proprietà per 1000/1000 – in regime di separazione dei beni;

CORPO "F"

- **C.F. foglio 22 p.lla 6 subalterno 2 (F/2);**

risulta catastalmente in ditta a:

- 1) **omissis**, Usufrutto per 1000/1000 – in regime di separazione dei beni;
- 2) **omissis**, Nuda proprietà per 1000/1000 – in regime di separazione dei beni;

CORPO "G"

- **C.T. foglio 22 p.lla 918 subalterno 0 (Seminativo Arbor.);**

risulta catastalmente in ditta a:

- 1) **omissis**, Usufrutto per 1000/1000 – in regime di separazione dei beni;
- 2) **omissis**, Nuda proprietà per 1000/1000 – in regime di separazione dei beni;

CORPO "H"

- **C.T. foglio 22 p.lla 989 subalterno 0 (Vigneto);**

risulta catastalmente in ditta a:

- 1) **omissis**, Usufrutto per 1000/1000 – in regime di separazione dei beni;
- 2) **omissis**, Nuda proprietà per 1000/1000 – in regime di separazione dei beni;

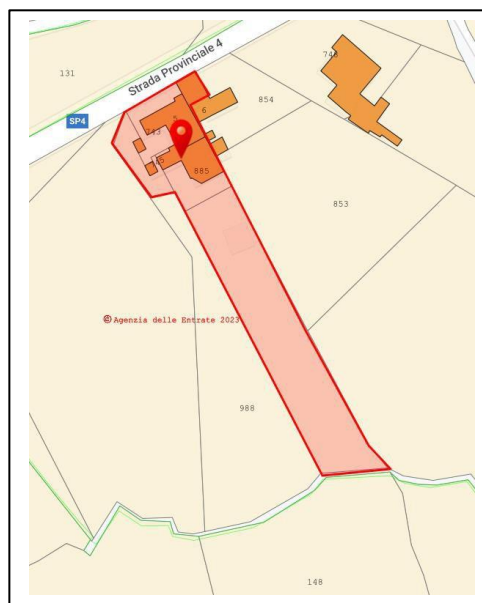
Confini relativi all'intero perimetro di stima:

nord: Strada Provinciale 4;

est: altri sub del mappale 6 – e p.lle 854 – 853 – 8 foglio 22;

sud: particella 148 del foglio 18;

ovest: particella 3 e 988 del foglio 22.



2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :

immobile Fabbricati: fg 22 Mappale 5 subb 1- 2 - 885 sub 3 (ex 2) – 743 -745 – 6 sub 2
Terreni fg 22: Mappale 918 e 989

2.1 Caratteristiche zona:

Area urbanistica: Zona periferica, parzialmente urbanizzata, di tipo rurale, posta a Sud-est del centro Cittadino da cui dista c.ca 3,5 Km; l'area si presenta poco trafficata e con normale dotazione di parcheggi.

Importanti centri limitrofi: Campobasso (Cb) a km 60,0. – Avellino a Km 53,0 - Benevento a Km 16,0 – Pietrelcina (BN) a Km 14,0.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Attrazioni paesaggistiche: Vigneti e strutture rurali

Torrecuso è Sede della Filiera Enogastronomica del Sannio e della Scuola del Gusto

Attrazioni storiche: Chiesa di Sant'Erasmus - Ponte *Foeniculum* – Eremo di San Liberatore – Palazzo Caracciolo–Cito

Principali collegamenti pubblici: Autobus –

La stazione ferroviaria più vicina è posta nel comune di Ponte (BN) a c.ca Km 3,5 .

Lo svincolo autostradale Castel del Lago della E842 è posto a 30,0 Km - quello di Caianello a 60,0 Km

Servizi offerti dalla zona: I servizi di commercio al consumo, istituti scolastici, Comune, ufficio postale sono disponibili nel centro cittadino posto a c.ca 3,5 Km e raggiungibile esclusivamente con mezzi propri.



3.0 – STATO DI POSSESSO:

Fabbricati: fg 22 Mappale 5 subb 1-2 - 885 sub 3 (ex 3) – 743 -745 – 6 sub 2
Terreni fg 22: Mappale 918 e 989

3. STATO DI POSSESSO:

Le porzioni immobiliari site nel comune di Torrecuso, località Fontanavecchia, catastalmente riportate con i seguenti identificativi:

- foglio 22 p.lla 05 subalterno 2 (A/3);
- foglio 22 p.lla 885 subalterno 3 (C/2);
- foglio 22 p.lla 743 subalterno 0 (C/2);
- foglio 22 p.lla 745 subalterno 0 (C/2);
- foglio 22 p.lla 5 subalterno 1 (F/2);
- foglio 22 p.lla 6 subalterno 2 (F/2);
- foglio 22 p.lla 918 (Terreno);
- foglio 22 p.lla 989 (Terreno);

alla data dell'accesso risultavano occupate e sono nella disponibilità dal Sig. omissis e dal suo nucleo familiare.

Tutti i beni oggetto di esecuzione risultavano a tale data nella disponibilità dell'esecutato.



4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Fabbricati: fg 22 Mappale 5 subb 1-2 - 885 sub 3 (ex 3) – 743 -745 – 6 sub 2
Terreni fg 22: Mappale 918 e 989

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 successivamente all'aggiudicazione:**

- **Fg. 22 Plla 5 sub 2**

1. TRASCRIZIONE del 27/09/2019 - Registro Particolare 12053 Registro Generale 14702 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3882 del 09/09/2019
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 16/11/2016 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 11252
 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1133/1716 del
 04/11/2016
 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE del 03/01/2017 - Registro Particolare 14 Registro Generale 77
 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1336/1717 del
 02/01/2017
 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 17/04/2019 - Registro Particolare 3695 Registro Generale 4382
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 817/2019 del
 18/03/2019
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico



- **Fg. 22 Plla 885 sub 2**

1. ISCRIZIONE del 16/11/2016 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 11252
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1133/1716 del
04/11/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE del 03/01/2017 - Registro Particolare 14 Registro Generale 77
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1336/1717 del
02/01/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 17/04/2019 - Registro Particolare 3695 Registro Generale 4382
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 817/2019 del
18/03/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

- **Fg. 22 Plla 05 sub 1**

1. TRASCRIZIONE del 17/04/2019 - Registro Particolare 3695 Registro Generale 4382
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 817/2019 del
18/03/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

- **Fg. 22 Plla 6 sub 2**

Nulla

- **Fg. 22 Plla 918 CT**

Nulla

- **Fg. 22 Plla 989 CT**

Nulla

4.3

- **Fg. 22 Plla 05 sub 2**

1. TRASCRIZIONE del 20/12/2002 - Registro Particolare 12397 Registro Generale
15837Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Repertorio 27759/6706 del 09/12/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 30/01/2003 - Registro Particolare 165 Registro Generale 1561

Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Repertorio 28177 del 23/01/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMEN-



TO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 437 del 05/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/08/2013.

Cancellazione totale eseguita in data 05/09/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **Fg. 22 Plla 885 sub 2**

Nulla

- **Fg. 22 Plla 05 sub 1**

1. TRASCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 4500 Registro Generale 5306

Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Repertorio 45867/13676 del 27/05/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- **Fg. 22 Plla 6 sub 2**

Nulla

- **Fg. 22 Plla 918 CT**

Nulla

- **Fg. 22 Plla 989 CT**

Nulla



5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Fabbricati: fg 22 Mappale 5 subb 1-2 - 885 sub 3 (ex 3) – 743 -745 – 6 sub 2
Terreni fg 22: Mappale 918 e 989

5.1 Spese di gestione: Identificativo LOTTO 1:**CORPO A - Fabbricato di cui al foglio 22 p.IIa 5 subalterno 2 (A/3) - Rendita € 475,14****Spese di gestione condominiale:** non presenti**Spese medie annue:**

- IMU: € 758,32 (aliquota 9,50)
- TARI: € 400,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili**CORPO B - Fabbricato di cui al foglio 22 p.IIa 885 subalterno 3 (C/2 ex sub 2) - Rendita € 151,74****Spese di gestione condominiale:** non presenti**Spese medie annue:**

- IMU: € 242,18 (aliquota 9,60 Anno 2022 per immobili diversi dall'abitazione)
- TARI: € 200,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili**CORPO C - Fabbricato di cui al foglio 22 p.IIa 743 subalterno 0 (C/2); Rendita € 16,01****Spese di gestione condominiale:** non presenti**Spese medie annue:**

- IMU: € 25,55 (aliquota 9,60 Anno 2022 per immobili diversi dall'abitazione)
- TARI: € 20,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili**CORPO D - Fabbricato di cui al foglio 22 p.IIa 745 subalterno 0 (C/2) - Rendita € 8,01****Spese di gestione condominiale:** non presenti**Spese medie annue:**

- IMU: € 12,78 (aliquota 9,60 Anno 2022 per immobili diversi dall'abitazione)
- TARI: € 15,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

CORPO E- Fabbricato di cui al foglio 22 p.lla 5 subalterno 1 (F/2) - Rendita € -

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue:

- IMU: € 19,00 (aliquota 9,50 su un valore ipotetico di € 4.000 al 50% in quanto inagibile)
- TARI: € 0,00 inagibile

Spese scadute: Non accertabili

CORPO F- Fabbricato di cui al foglio 22 p.lla 6 subalterno 2 (F/2) - Rendita € -

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue:

- IMU: € 28,50 (aliquota 9,50 su un valore ipotetico di € 6.000 al 50% in quanto inagibile)
- TARI: € 0,00 inagibile

CORPO G- Terreni di cui al foglio 22 p.lla 918 subalterno - R.D. € 6,85 R.A. € 6,45

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue:

- IMU: non dovuto su terreni agricoli

Spese scadute: Non accertabili

CORPO H- Terreni di cui al foglio 22 p.lla 989 subalterno - R.D. € 1,02 R.A. € 1,19

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue:

- IMU: non dovuto su terreni agricoli

Spese scadute: Non accertabili



5.2 Attestazione Prestazione Energetica - LOTTO 1:

CORPO A - Fabbricato di cui al foglio 22 p.IIa 5 subalterno 2 (A/3) - Rendita € 475,14

non risultava dotato di attestato energetico;

gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi, lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale;

non è stato pertanto possibile redigere l'APE.

CORPO B - Fabbricato di cui al foglio 22 p.IIa 885 subalterno 3 (C/2 ex sub 2) - Rendita € 151,74

non risultava dotato di attestato energetico;

gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi, lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale;

non è stato pertanto possibile redigere l'APE.

CORPO C - Fabbricato di cui foglio 22 p.IIa 743 subalterno 0 (C/2) - Rendita € 16,01

non risultava dotato di attestato energetico;

trattasi di locale deposito per il quale non è obbligatoria la redazione dell'APE.

CORPO D - Fabbricato di cui foglio 22 p.IIa 745 subalterno 0 (C/2); Rendita € 8,01

non risultava dotato di attestato energetico;

trattasi di locale deposito per il quale non è obbligatoria la redazione dell'APE.

CORPO E - foglio 22 p.IIa 5 subalterno 1 (F/2) - Rendita € -

non risultava dotato di attestato energetico;

gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi, lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale;

non è stato pertanto possibile redigere l'APE.

CORPO F - foglio 22 p.IIa 6 subalterno 2 (F/2) - Rendita € -

non risultava dotato di attestato energetico;

gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi, lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale;

non è stato pertanto possibile redigere l'APE.

CORPO G - foglio 22 p.IIa 918 subalterno 0 (Seminativo Arbor.)- R.D. € 6,85 R.A. € 6,45

Trattasi di terreno.

CORPO H - foglio 22 p.IIa 989 subalterno 0 (Vigneto) - R.D. € 1,02 R.A. € 1,19

Trattasi di terreno.



6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA':

Fabbricati: fg 22 Mappale 5 subb 1-2 - 885 sub 3 (ex 3) – 743 -745 – 6 sub 2
 Terreni fg 22: Mappale 918 e 989

6.1) Situazione degli intestati - LOTTO 1:

CORPO A – Fabbricato foglio 22 p.IIa 5 subalterno 2 (A/3) - Rendita € 475,14

6.1.1) Situazione degli intestati dal 25/11/2002

Situazione degli intestati dal 25/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprietà' 1000/1000 fino al 09/12/2002
2			(8) Usufrutto 1000/1000 fino al 09/12/2002
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 25/11/2002 Pratica n. 228517 in atti dal 25/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2089.1/2002)			

Situazione degli intestati dal 09/12/2002- Atto Compravendita per Notaio Cusani Claudio del 09/12/2002 Rep. n 27759

Situazione degli intestati dal 09/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1000/1000 in regime di separazione dei beni
2			(2) Nuda proprietà' 1000/1000 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA Atto del 09/12/2002 Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Sede SOLOPACA (BN) Repertorio n. 27759 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12397.1/2002 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 23/12/2002			

CORPO B - Fabbricato foglio 22 p.IIa 885 subalterno 3 (C/2)-Rendita € 151,74

Deriva dalla originaria particella 742 CT da cui scaturiscono la 885 e la 918

6.1.2) Situazione degli intestati dal 11/11/2002 (originario mappale 742 CT)

Situazione degli intestati dal 11/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 09/12/2002
2			(1) Proprietà' fino al 09/12/2002
DATI DERIVANTI DA del 11/11/2002 Pratica n. 215592 Variazione in atti dal 11/11/2002 (n. 215592.1/2002)			

Situazione degli intestati dal 09/12/2002- Atto Compravendita per Notaio Cusani Claudio del 09/12/2002 Rep. n 27759

Situazione degli intestati dal 09/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1000/1000 in regime di separazione dei beni
2			(2) Nuda proprietà' 1000/1000 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA Atto del 09/12/2002 Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Sede SOLOPACA (BN) Repertorio n. 27759 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12397.1/2002 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 23/12/2002			

Il mappale 885 deriva dalla originaria particella 742 del CT, interessata da accertamento per immobile fantasma. A seguito di TM del 22/11/2011 pratica BN0328833, scaturiscono gli attuali mappali 885 (identificativo già attribuito dall'AE a seguito di censimento dell'immobile fantasma) e mappale 918



CORPO C - Fabbricato di cui al foglio 22 p.lla 743 subalterno 0 (C/2) - Rendita € 16,01

6.1.3) Situazione dall'impianto meccanografico

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 18/08/1982
2			(3) Comproprietario fino al 18/08/1982

Situazione degli intestati dal 18/08/1982- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/1982 - UR BENEVENTO (BN)

Registrazione Volume 585 n. 64 registrato in data 06/11/1997 - relativa alla originaria particella 2 del foglio 3 C.T.

Situazione degli intestati dal 18/08/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 12/36 fino al 06/12/1996
2			(1) Proprieta' 2/36 fino al 06/12/1996
3			(1) Proprieta' 2/36 fino al 06/12/1996
4			(1) Proprieta' 2/36 fino al 06/12/1996
5			(1) Proprieta' 14/36 fino al 06/12/1996
6			(1) Proprieta' 2/36 fino al 06/12/1996
7			(1) Proprieta' 2/36 fino al 06/12/1996
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/1982 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 585 n. 64 registrato in data 06/11/1997 - Voltura n. 6389.1/1997 in atti dal 19/03/1998			

Situazione degli intestati dal 16/01/1984- Compravendita per notaio Mario Iannella del 16/01/1984 Rep n 129651

Situazione degli intestati dal 16/01/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/01/1984
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/01/1984
DATI DERIVANTI DA Atto del 16/01/1984 Pubblico ufficiale IANNELLA M Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 129651 Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 671 registrato in data 27/01/1984 - n. 1370.1/1984 in atti dal 20/03/1993			

Situazione degli intestati dal 16/01/1984- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/01/1984 - PASSAGGIO DI USUFRUTTO

Voltura n. 177657.1/2002 - Pratica n. 180033 in atti dal 09/09/2002

Situazione degli intestati dal 16/01/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(30) Usufruttuario parziale fino al 11/11/2002
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 11/11/2002
3			(1) Proprieta' 1/2 fino al 11/11/2002
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/01/1984 - PASSAGGIO DI USUFRUTTO Voltura n. 177657.1/2002 - Pratica n. 180033 in atti dal 09/09/2002			

Situazione degli intestati dal 11/11/2002-

Situazione degli intestati dal 11/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(30) Usufruttuario parziale fino al 20/11/2002
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 20/11/2002
3			(1) Proprieta' 1/2 fino al 20/11/2002
DATI DERIVANTI DA del 11/11/2002 Pratica n. 215592 Variazione in atti dal 11/11/2002 (n. 215592.1/2002)			

Situazione degli intestati dal 09/12/2002 - Atto Compravendita per Notaio Cusani Claudio del 09/12/2002 Rep. n 27759

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 03/03/2004
2			(99) Da verificare da verificare fino al 03/03/2004
3			(99) Da verificare da verificare fino al 03/03/2004
4			(2) Nuda proprieta' 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 03/03/2004
5			(99) Da verificare da verificare fino al 03/03/2004

Situazione degli intestati dal 03/03/2004-

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 500/1000 fino al 11/12/2014
2			(8) Usufrutto 250/1000 fino al 11/12/2014
3			(2) Nuda proprieta' 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 11/12/2014
4			(2) Nuda proprieta' 250/1000 fino al 23/04/2008
5			(1) Proprieta' 250/1000 fino al 23/04/2008
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 03/03/2004 - RETT. MOD.UNICO 12397/02 IST N.224491/03 Voltura n. 51329.1/2004 - Pratica n. BN0056539 in atti dal 18/03/2004			



Situazione degli intestati dal 11/12/2014-

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 500/1000
2			(2) Nuda proprietà 500/1000
3			(1) Proprietà 500/1000 fino al 27/05/2015
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 11/12/2014 - RETT. INTESTAZIONE IST.178573/14 Voltura n. 35.1/2015 - Pratica n. BN0000754 in atti dal 07/01/2015			

Situazione degli intestati dal 27/05/2015 - Atto Compravendita per Notaio Cusani Claudio del 27/05/2015 Rep. n 45867

1			(8) Usufrutto 500/1000 in regime di separazione dei beni
2			(2) Nuda proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni
3			(8) Usufrutto 500/1000
4			(2) Nuda proprietà 500/1000

Si precisa che per tale porzione risulta presente Riserva 1 circa la titolarità: Atti di passaggio intermedi non esistenti. Il mappale 743 deriva dalla originaria particella 22 del CT che a seguito di frazionamento del 11/04/1989 genera i mappali 534 e 535 e 536. Con la variazione del 11/11/2002 Pratica n. 215592 in atti dal 11/11/2002 (n.215592.1/2002) dal mappale 536 scaturisce il mappale 743 del CT della consistenza catastale di mq 171. Con Tipo Mappale del 20/11/2002 Pratica n. 220471 in atti dal 20/11/2002 il mappale 743 dal catasto terreni passa al Catasto fabbricati.

CORPO D - Fabbricato foglio 22 p.lla 745 subalterno 0 (C/2); Rendita € 8,01
 Deriva dalla originaria particella 742 CT da cui scaturiscono la 885 e la 918

6.1.4) Situazione degli intestati dal 22/11/2002

Situazione degli intestati dal 22/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 09/12/2002

Situazione degli intestati dal 09/12/2002 - Atto Compravendita per Notaio Cusani Claudio del 09/12/2002 Rep. n 27759

Situazione degli intestati dal 09/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 23/04/2008
2			(1) Proprietà 500/1000 fino al 23/04/2008
3			(2) Nuda proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 23/04/2008
DATI DERIVANTI DA Atto del 09/12/2002 Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Sede SOLOPACA (BN) Repertorio n. 27759 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12397.3/2002 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 23/12/2002			

Situazione degli intestati dal 27/05/2015 - Atto Compravendita per Notaio Cusani Claudio del 27/05/2015 Rep. n 45867

Situazione degli intestati dal 27/05/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni
2			(2) Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA Atto del 27/05/2015 Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Sede SOLOPACA (BN) Repertorio n. 45867 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4500.1/2015 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 05/06/2015			

CORPO E - foglio 22 p.lla 5 subalterno 1 (F/2) - Rendita € -

6.1.5) Situazione degli intestati dal 23/04/2008

Situazione degli intestati dal 23/04/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 27/05/2015
2			(1) Proprietà 500/1000 fino al 27/05/2015
3			(2) Nuda proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 27/05/2015
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 23/04/2008 - RETTIFICA DATI ANAGRAFICI Voltura n. 2854.1/2015 - Pratica n. BN0041322 in atti dal 10/04/2015			



Situazione degli intestati dal 27/05/2015 - Atto Compravendita per Notaio Cusani Claudio del 27/05/2015 Rep. n 45867

Situazione degli intestati dal 27/05/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni
2			(2) Nuda proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 27/05/2015 Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Sede SOLOPACA (BN) Repertorio n. 45867 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 4500.2/2015 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 05/06/2015			

CORPO F - foglio 22 p.IIa 6 subalterno 2 (F/2) - Rendita € -

6.1.6) Situazione degli intestati dal 23/04/2008

Situazione degli intestati dal 23/04/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 27/05/2015
2			(1) Proprieta' 500/1000 fino al 27/05/2015
3			(2) Nuda proprieta' 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 27/05/2015
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 23/04/2008 - RETTIFICA DATI ANAGRAFICI Voltura n. 2854.1/2015 - Pratica n. BN0041322 in atti dal 10/04/2015			

Situazione degli intestati dal 27/05/2015 - Atto Compravendita per Notaio Cusani Claudio del 27/05/2015 Rep. n 45867

Situazione degli intestati dal 27/05/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni
2			(2) Nuda proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 27/05/2015 Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Sede SOLOPACA (BN) Repertorio n. 45867 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 4500.2/2015 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 05/06/2015			

CORPO G - foglio 22 p.IIa 918 subalterno 0 (Seminativo Arbor.) - Rendita € -

6.1.7) Situazione degli intestati dal 11/11/2002

Situazione degli intestati dal 11/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 09/12/2002
2			(1) Proprieta' fino al 09/12/2002
DATI DERIVANTI DA			
del 11/11/2002 Pratica n. 215592 Variazione in atti dal 11/11/2002 (n. 215592.1/2002)			

Situazione degli intestati dal 09/12/2002 Ad oggi Atto Compravendita per Notaio Cusani Claudio del 27/05/2015 Rep. n 45867

Situazione degli intestati dal 09/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprieta' 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 20/08/2012
2			(8) Usufrutto 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 20/08/2012
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 09/12/2002 Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Sede SOLOPACA (BN) Repertorio n. 27759 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12397.1/2002 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 23/12/2002			

CORPO H - foglio 22 p.IIa 989 subalterno 0 (Vigneto) - Rendita € -

6.1.7) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 18/08/1982
2			(3) Comproprietario fino al 18/08/1982
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 23/02/1974			



Situazione degli intestati dal 18/08/1982 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/1982 - UR Sede BENEVENTO (BN)

Registrazione Volume 585 n. 64 registrato in data 06/11/1997

Situazione degli intestati dal 18/08/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 12/36 fino al 06/12/1996
2			(1) Proprieta' 2/36 fino al 06/12/1996
3			(1) Proprieta' 2/36 fino al 06/12/1996
4			(1) Proprieta' 2/36 fino al 06/12/1996
5			(1) Proprieta' 14/36 fino al 06/12/1996
6			(1) Proprieta' 2/36 fino al 06/12/1996
7			(1) Proprieta' 2/36 fino al 06/12/1996
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/1982 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 585 n. 64 registrato in data 06/11/1997 - Voltura n. 6389.1/1997 in atti dal 19/03/1998			

Situazione degli intestati dal 16/01/1984 Atto per notaio Mario Iannella del 16/01/1984 Rep n. 129651

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/01/1984
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/01/1984
DATI DERIVANTI DA Atto del 16/01/1984 Pubblico ufficiale IANNELLA M Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 129651 Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 671 registrato in data 27/01/1984 - n. 1369.4/1984 in atti dal 17/03/1993			

Situazione degli intestati dal 16/01/1984 Atto per notaio Mario Iannella del 16/01/1984 Rep n. 129651

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/11/2002
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/01/1984
DATI DERIVANTI DA Atto del 16/01/1984 Pubblico ufficiale IANNELLA M Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 129651 Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 671 registrato in data 27/01/1984 - n. 1370.2/1984 in atti dal 20/03/1993			

Situazione degli intestati dal 26/03/2015 Ad oggi Atto Compravendita per Notaio Cusani Claudio del 27/05/2015 Rep. n. 45867

1			(2) Nuda proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
2			(8) Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni

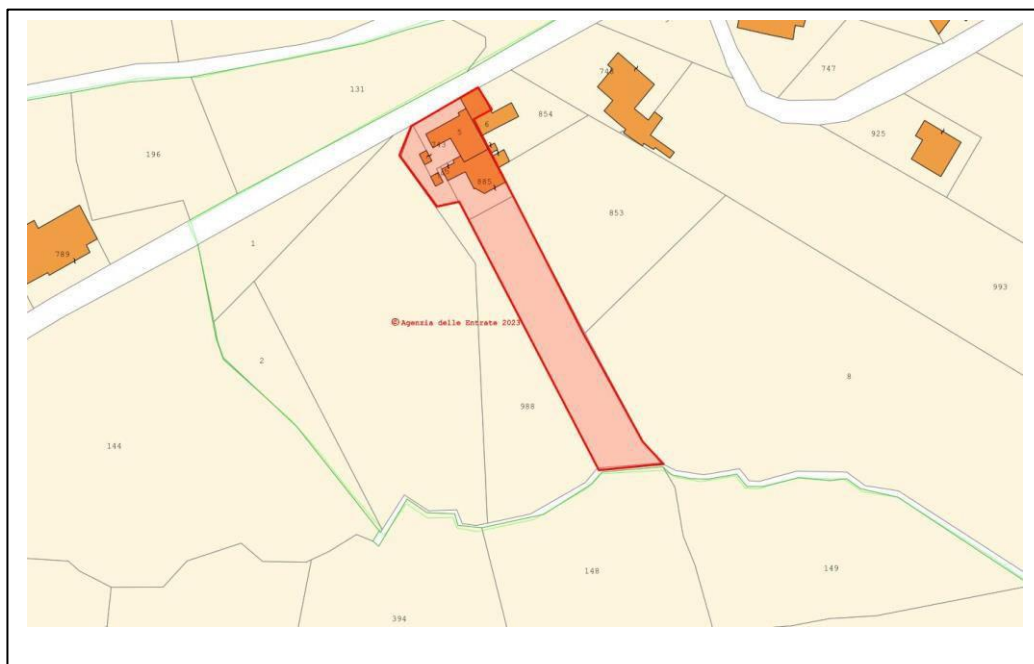


6.3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI CESPITE

I fabbricati risultano nella loro sagoma correttamente inseriti in mappa, ed identificati ai mappali:

5, 6, 743, 745 e 885 del foglio 22.

Si precisa che la sagoma della proprietà ad eccezione di piccole variazioni, quale la demolizione della tettoia di cui al mappale 743, dell'ampliamento in sagoma fino a congiungersi dei mappali 745 e 885 e



di ampliamenti con tettoie sul lato frontale (su via Fontanavecchia) e sulla corte interna in corrispondenza dell'ingresso all'abitazione.

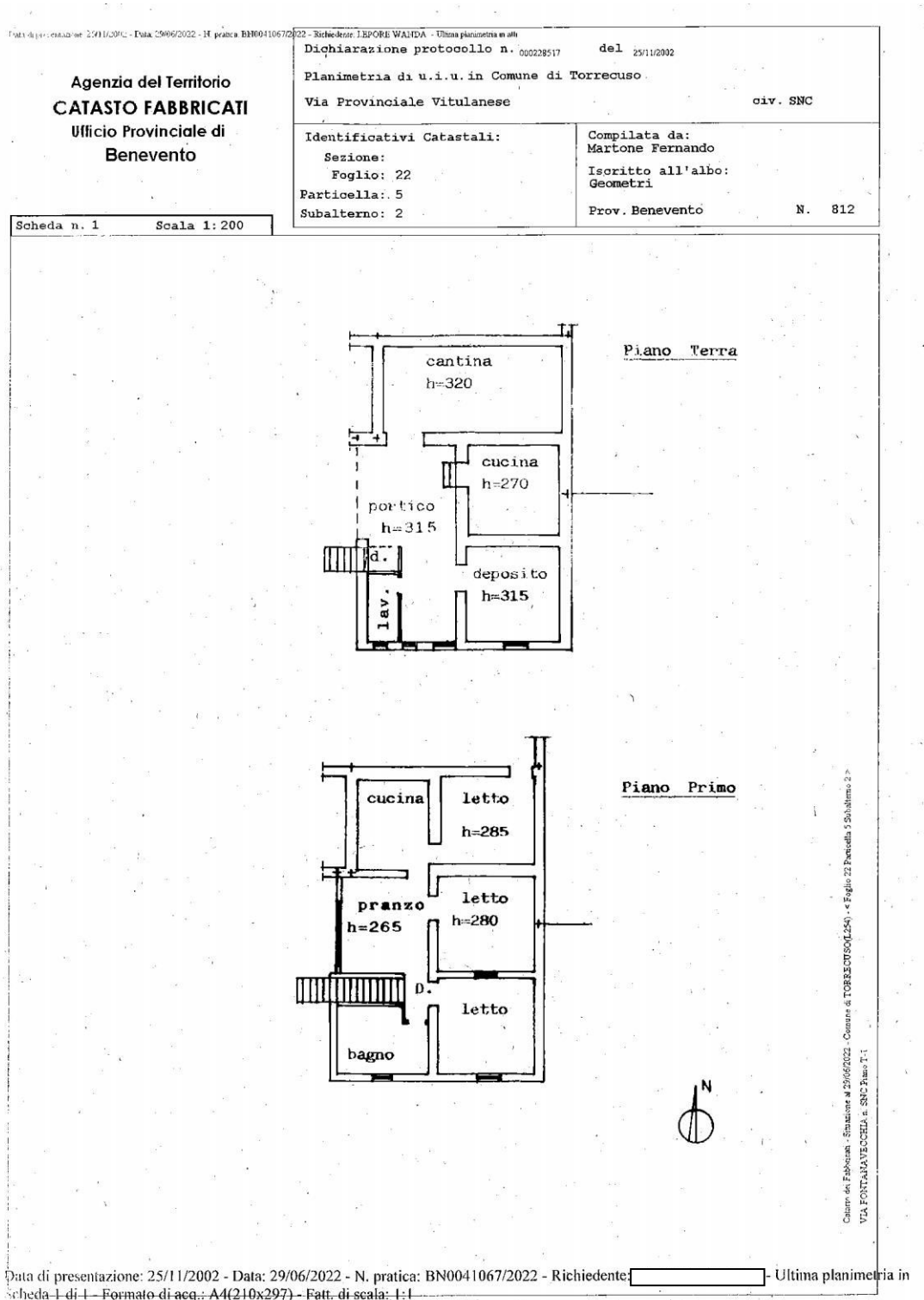
Per ogni singolo Corpo del Lotto risultano regolarmente acquisite Le planimetrie catastali;



CORPO A - Fabbricato di cui al foglio 22 p.lla 5 subalterno 2 (A/3) ; Rendita € 475,14

Risulta regolarmente acquisita in data 25/11/2002 con Dichiarazione protocollo n. BN00228517 e presenti in banca dati dell'AE la Scheda catastali;

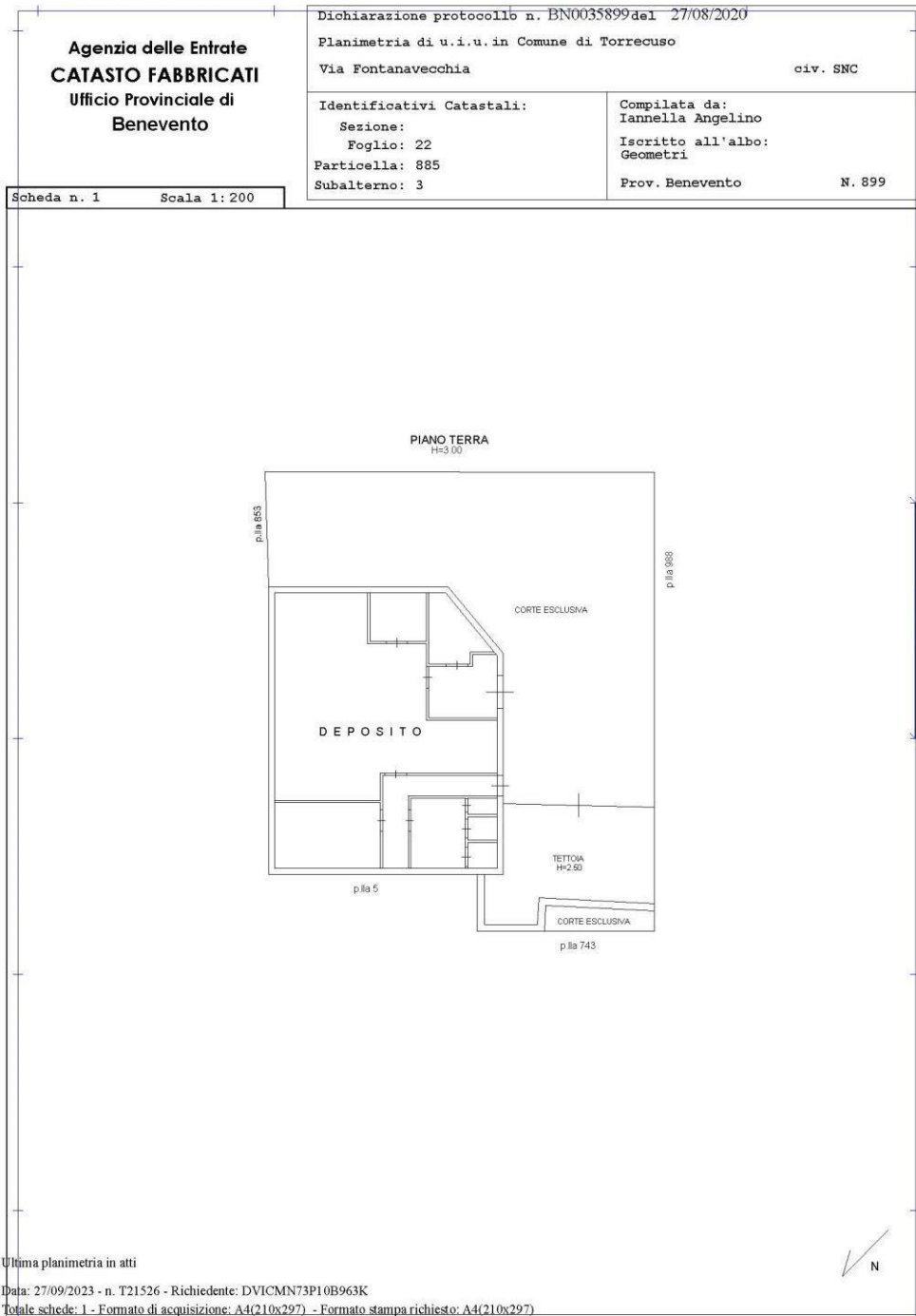
a seguire si riporta la Visura Planimetrica estrapolata dalla Banca dati dell'AE in data 29/06/2022 con richiesta N. BN0041067/2022 .



CORPO B - Fabbricato di cui al foglio 22 p.lla 885 subalterno 3 (C/2); Rendita € 151,74

Risulta regolarmente acquisita in data 27/08/2020 con Dichiarazione protocollo n. BN0035899 e presenti in banca dati dell'AE la Scheda catastali;
 a seguire si riporta la Visura Planimetrica estrapolata dalla Banca dati dell'AE in data 27/09/2023 con richiesta N. T21526.

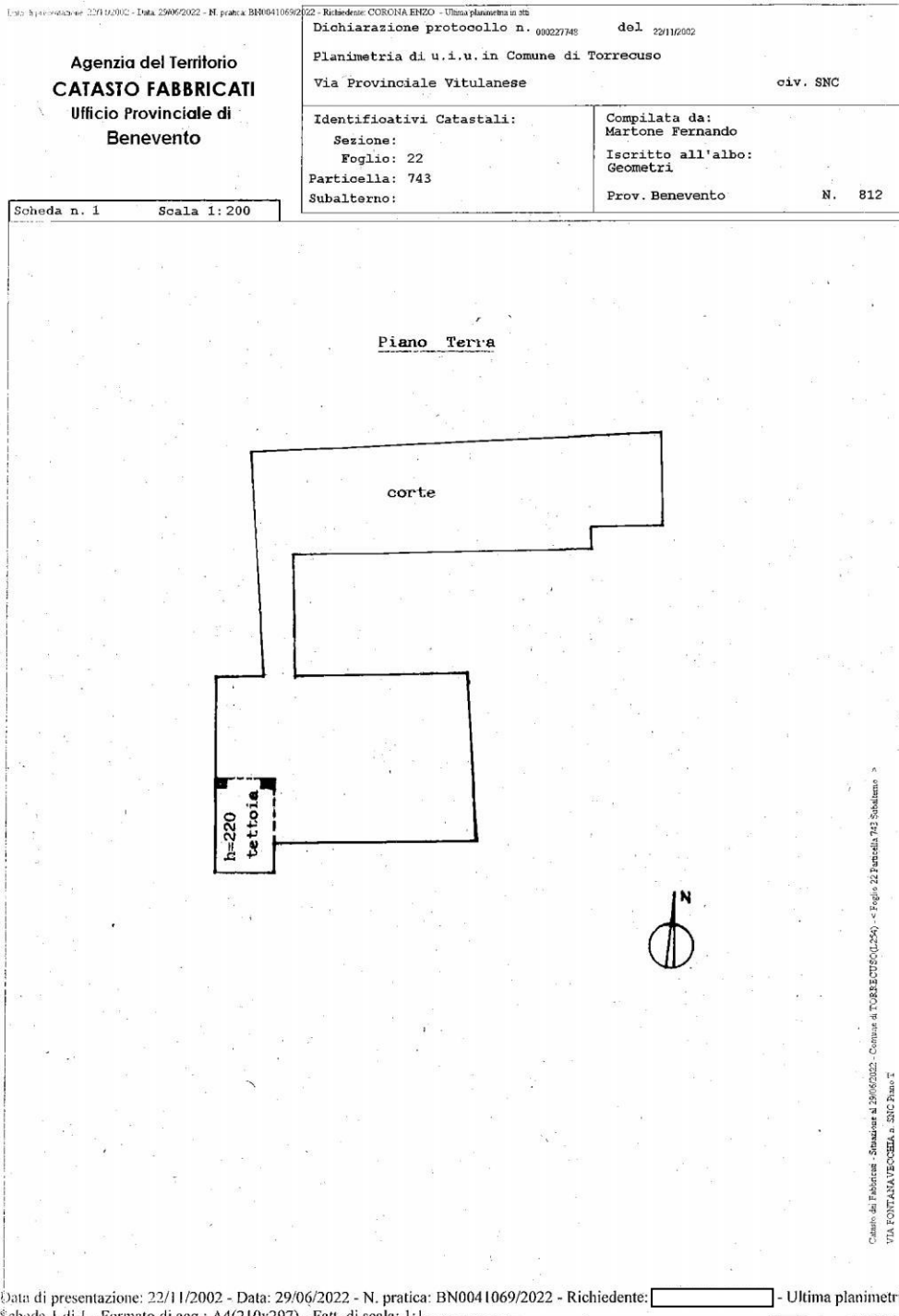
Data: 27/09/2023 - n. T21526 - Richiedente: DVICMN73P10B963K



CORPO C - Fabbricato di cui al foglio 22 p.lla 743 subalterno 0 (C/2); Rendita € 16,01

Risulta regolarmente acquisita in data 22/11/2002 con Dichiarazione protocollo n. BN00227748 e presenti in banca dati dell'AE la Scheda catastali;

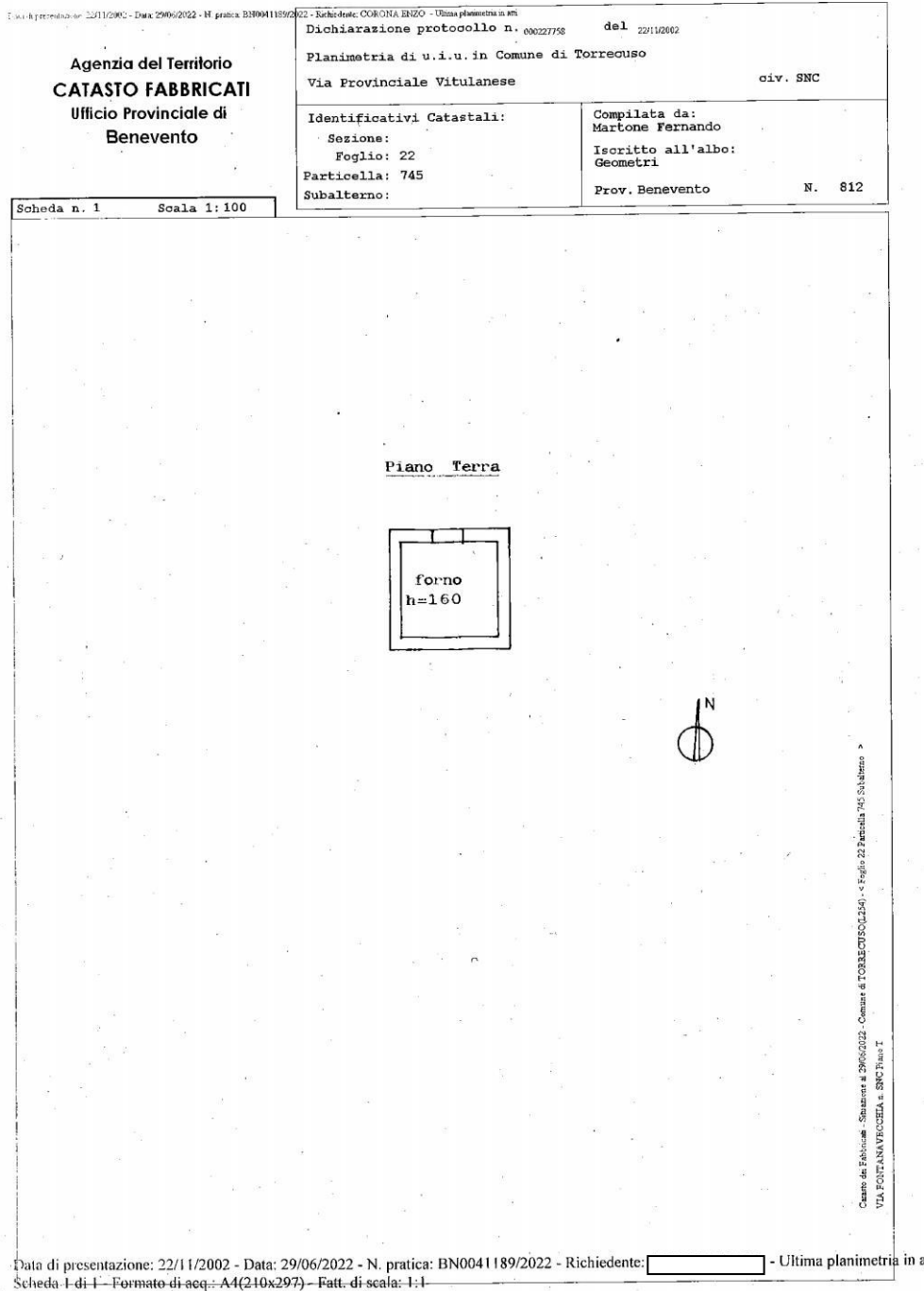
a seguire si riporta la Visura Planimetrica estrapolata dalla Banca dati dell'AE in data 29/06/2022 con richiesta N. BN0041069/2022.



CORPO D - Fabbricato di cui al foglio 22 p.lla 745 subalterno 0 (C/2); Rendita € 8,01

Risulta regolarmente acquisita in data 22/11/2002 con Dichiarazione protocollo n. BN00227758 e presenti in banca dati dell'AE la Scheda catastali;

a seguire si riporta la Visura Planimetrica estrapolata dalla Banca dati dell'AE in data 29/06/2022 con richiesta N. BN0041189/2022.

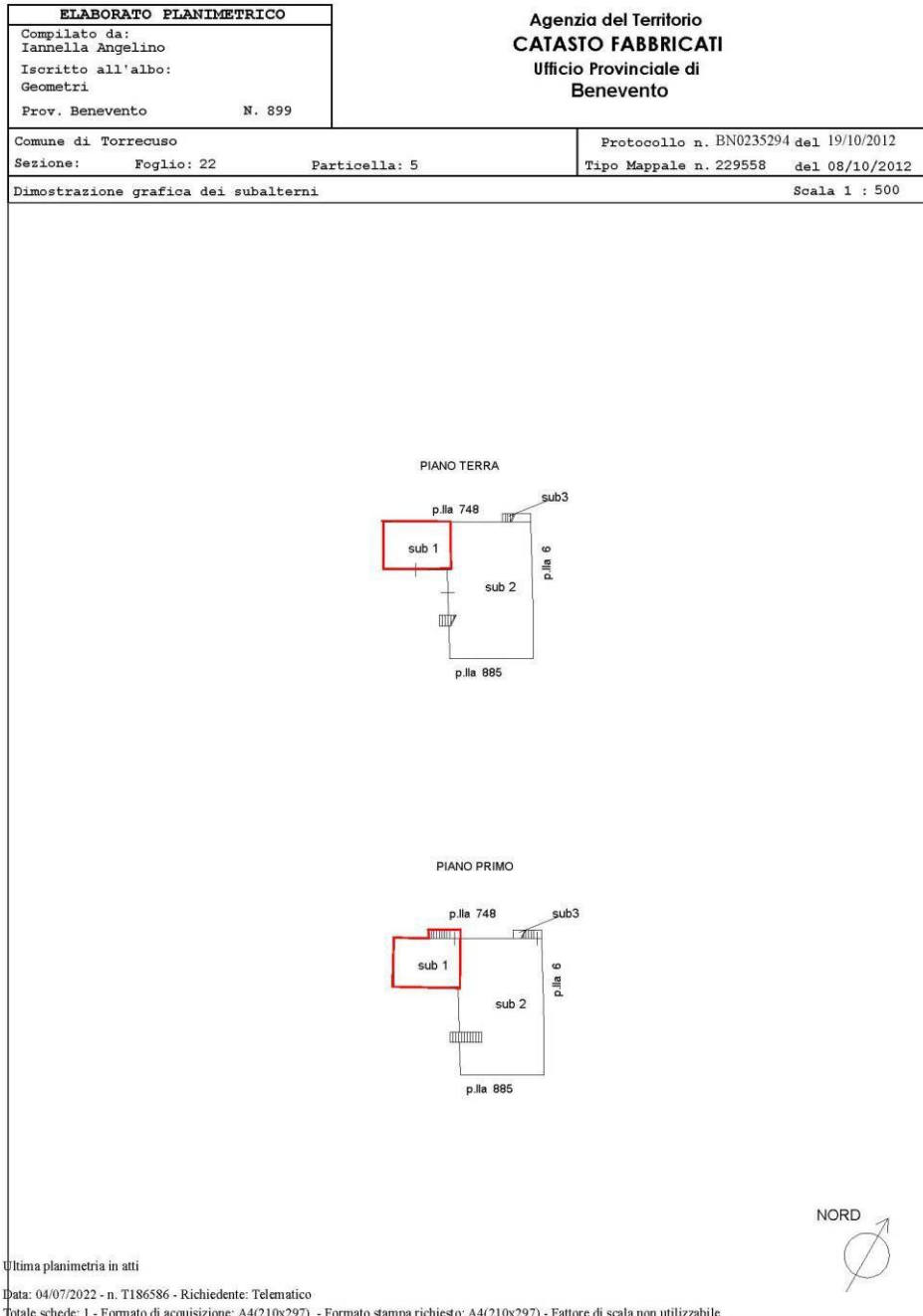


CORPO E - Fabbricato di cui al foglio 22 p.lla 5 subalterno 1 (F/2) - Rendita € -

Risulta regolarmente acquisita in data 19/10/2012 con Dichiarazione protocollo n. BN0235294 e presenti in banca dati dell'AE la Scheda catastali;

a seguire si riporta la Visura Planimetrica estrapolata dalla Banca dati dell'AE in data 04/07/2022 con richiesta N. T186586

Data: 04/07/2022 - n. T186586 - Richiedente: Telematico

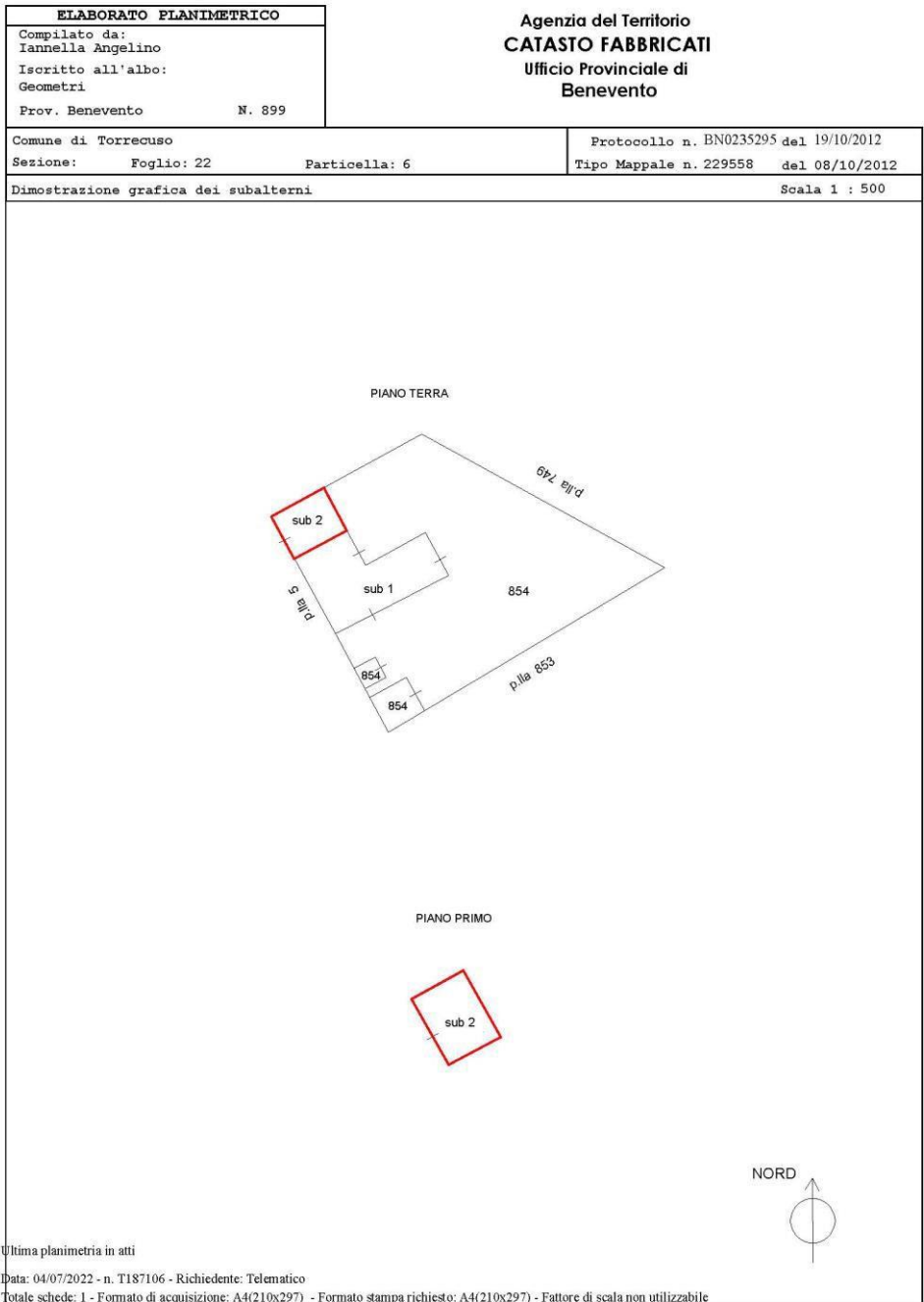


CORPO F - Fabbricato di cui al foglio 22 p.lla 6 subalterno 2 (F/2) - Rendita € -

Risulta regolarmente acquisita in data 19/10/2012 con Dichiarazione protocollo n. BN0235295 e presenti in banca dati dell'AE la Scheda catastali;

a seguire si riporta la Visura Planimetrica estrapolata dalla Banca dati dell'AE in data 04/07/2022 con richiesta N. T187106

Data: 04/07/2022 - n. T187106 - Richiedente: Telematico

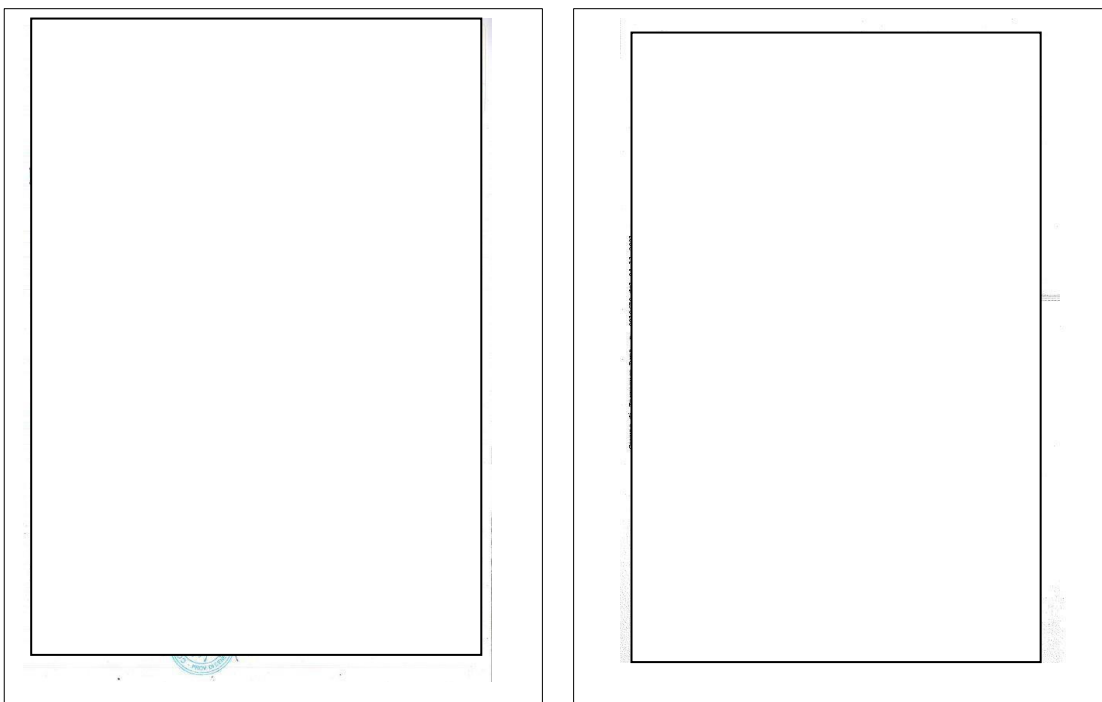


7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':

Fabbricati: fg 22 Mappale 5 subb 1-2 - 885 sub 3 (ex 3) – 743 -745 – 6 sub 2
 Terreni fg 22: Mappale 918 e 989

7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico**7.1.1 Conformità Urbanistica:****NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA;**

dalle indagini condotte si rileva che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 (Fonte atti di provenienza) e, successivamente oggetto di intervento con Permesso di Costruire n. 13 del 19/01/2022.

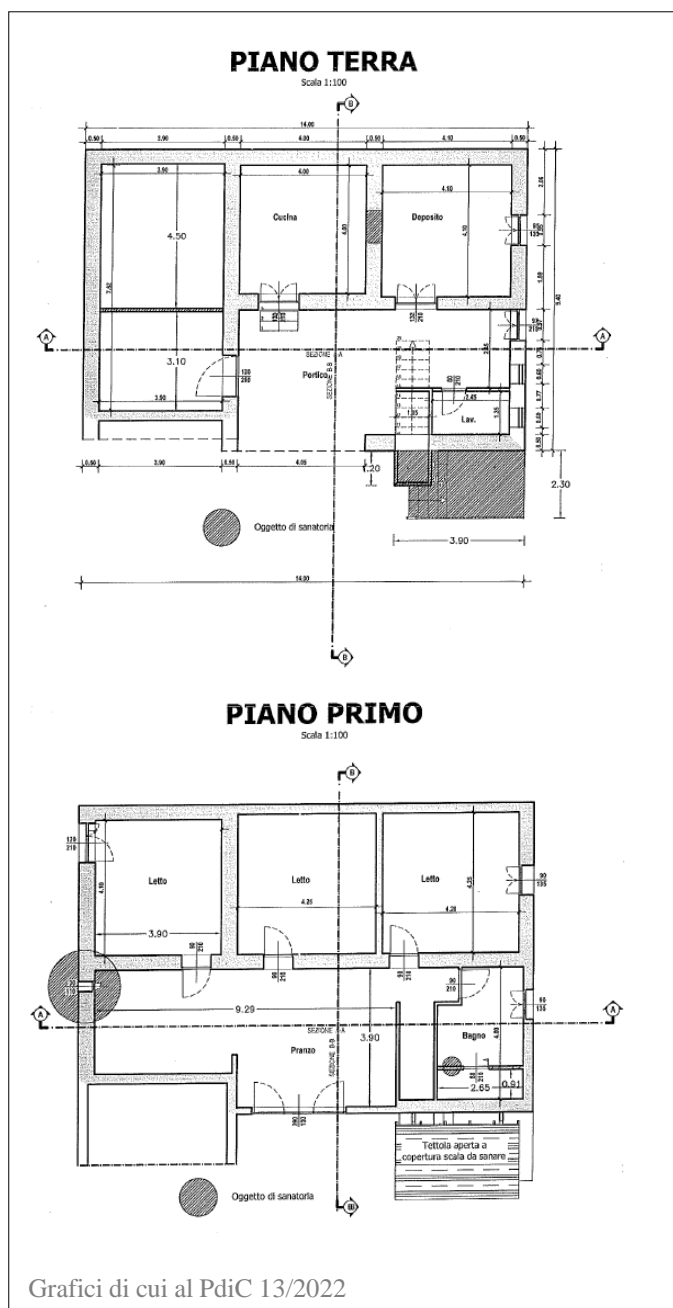


L'analisi della documentazione reperita, ha consentito definire la sagoma dell'originario nucleo, di probabile edificazione ante 1967 composto dai corpi identificanti i manufatti con i mappali 5 e 6 ed il forno di cui al mappale 745. Per quanto al mappale 885 si rileva che trattasi di immobile edificato probabilmente successivamente alla data del 1967, infatti alla data del 2002 la originaria particella 742, su cui è stato edificato era censita al CT e non viene in alcun modo fatto riferimento al manufatto insistente sul lotto.



Si rilevano inoltre che:

- Per quanto al fabbricato di cui alla particella 5 sub 2: diversa distribuzione interna sia al piano terra che al piano primo; in particolare si rileva che il portico di ingresso è stato trasformato in vano chiuso apponendo porta; realizzazione di vano e scala di collegamento con il deposito di cui al mappale 885 sub 3 (ex sub 2); ampliamento al piano terra nel vano cantina con realizzazione di un piccolo locale ricavato nel costone sottoterra con relativa porta di accesso dalla cantina, realizzazione di una tettoia di ingresso al locale studio sul fronte di via Fontanavecchia, ricadente in parte sul mappale 743;



- La tettoia censita con il mappale 743 risulta demolita;
- Per quanto al manufatto di cui al mappale 885, per lo stesso si rilevano variazioni di cambio della destinazione uso e della distribuzione interna, per le quali non sono state rilevate pratiche edilizie. In Assenza di titoli e grafici che possano legittimare l'attuale stato dei luoghi nonché le variazioni rilevate dagli elaborati catastali, non è possibile dichiarare la conformità urbanistica.
- Si rileva infine che sul mappale 918, risultano realizzate tettoie in metallo; per tali manufatti, di tipo amovibile, si valuteranno gli opportuni costi di ripristino dello stato dei luoghi.

I locali censiti come collabenti identificati con i mappale 5 sub 1 e 6 sub 2,



conservano sostanzialmente la sagoma ed i materiali di impianto.

Alla luce di quanto sopra relazionato, si ritiene valutare per tutti i volumi non assentiti i costi di rimozione con relativo ripristino dello stato dei luoghi, per quanto alle variazioni interne, si ritiene poter valutare adeguata pratica edilizia in Sanatoria.

- I Costi di ripristino dello stato dei luoghi (Manufatto di cui al mappale 885, tettoia di copertura del mappale 745, tettoia di protezione ingresso lato via Fontana Vecchia e Manufatti in lamiera realizzati sul terreno di cui al mappale 918) si stimano in complessivi € 23.500,00;
- I costi urbanistici ed eventualmente anche per le strutture ed ambientali, si stimano in complessivi € 9.000,00;

I costi per regolarizzare lo stato dei luoghi dell'interno perimetro sono pertanto stimati in complessivi € 32.500,00 (vedi calcolo dettagliato par. 9.2.4)

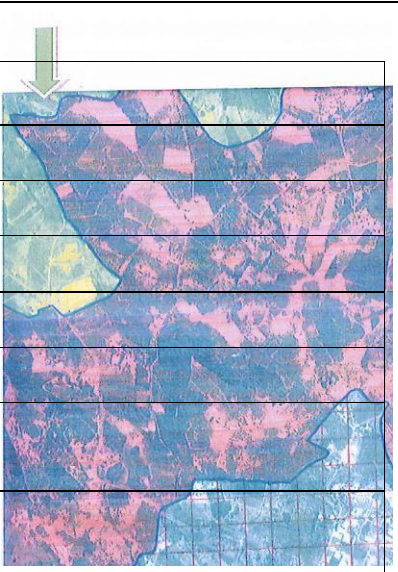


Il Comune di Torrecuso è dotato di Pianificazione Urbanistica con PRG Approvato con Decreto Provinciale di Benevento con Delibera n 106 dell'11/07/1995 e n. 134 del 25/10/1995 e Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 02283 del 22/02/1996 e definitivamente con Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 12132 del 27/05/1996 , Pubblicato su BURC n 39 del 01/09/1996

Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Torrecuso in Zona Agricola "E";

All'interno del Piano Territoriale Paesistico Massiccio del Taburno D. Lgs. N 42/2004 ricade in Zona C.A.F.

Per gli indici e le norme si rinvia alle NTA (vedi allegato)

Strumento urbanistico vigente:	PRG		
Piano Regolatore Generale:	E		
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		Cartografia PTP
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:			



7.2 Conformità catastale LOTTO 1:

PER L'INTERO LOTTO 1 , SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE;

Rispetto a quanto riportato sulla cartografia catastale presenta in banca dati dell'AE, si rileva:

- **Ampliamento, diversa distribuzione interna, variazione delle destinazioni uso, demolizione parziale**

Di seguito si riportano distinti per singolo corpo le difformità rilevate:

CORPO A - Fabbricato di cui al foglio 22 p.IIa 5 subalterno 2 (A/3) - Rendita € 475,14

Rispetto al corpo 'A' si rileva una NON CONFORMITA' CATASTALE;

Si rilevano difformità consistenti in: ampliamento (vano cantina), cambio della destinazione uso (il portico è diventato ingresso), diversa distribuzione interna (sia al piano terra che al piano primo); a mezzo di vano e scala al piano terra l'unità risulta di fatto unita con la particella 885;

CORPO B - foglio 22 p.IIa 885 subalterno 3 (C/2) - Rendita € 151,74

Rispetto al corpo 'B' si rileva una NON CONFORMITA' CATASTALE;

Si rilevano difformità consistenti in: variazione della sagoma interna della tettoia; diversa distribuzione interna con realizzazione nel disimpegno di vano scala e porta di collegamento con l'abitazione di cui alla particella 5 sub 2; mancata rappresentazione della cella frigorifera e dei bagni; variazione dei prospetti con apertura di nuovi vani porta e/o finestra.

CORPO C - foglio 22 p.IIa 743 subalterno 0 (C/2) - Rendita € 16,01

Rispetto al corpo 'C' si rileva una NON CONFORMITA' CATASTALE;

Si rilevano difformità consistenti in: La tettoia risulta demolita

CORPO D - foglio 22 p.IIa 745 subalterno 0 (C/2) - Rendita € 8,01

Rispetto al corpo 'D' si rileva una NON CONFORMITA' CATASTALE;

Si rilevano difformità consistenti in: Il vano risulta di diversa sagoma e con posta superiormente una tettoia in metallo

CORPO E- foglio 22 p.IIa 5 subalterno 1 (F/2) - Rendita € -

Rispetto al corpo 'E' si rileva una NON CONFORMITA' CATASTALE;

Si rilevano difformità consistenti in: I locali risultano utilizzati come depositi

CORPO F- foglio 22 p.IIa 6 subalterno 2 (F/2) - Rendita € -

Rispetto al corpo 'F' si rileva la CONFORMITA' CATASTALE;

CORPO G- C.T. foglio 22 p.IIa 918 subalterno 0 (Seminativo Arbor.)

Rispetto al corpo 'G' si rileva la CONFORMITA' CATASTALE;



8.0 Descrizione – Caratteristiche del lotto

Fabbricati: fg 22 Mappale 5 subb 1-2 - 885 sub 3 (ex 3) – 743 -745 – 6 sub 2
Terreni fg 22: Mappale 918 e 989

CORPO H- C.T. foglio 22 p.lla 989 subalterno 0 (Vigneto);
Rispetto al corpo 'G' si rileva la **CONFORMITA' CATASTALE**;

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.1", si valutano i costi per l'aggiornamento catastale con Tipo Mappale per l'aggiornamento della Sagoma del fabbricato all'interno della cartografia, nonché redazione di pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastale. I Costi per tali aggiornamenti si stimano in complessivi 4.500,00;

Detti costi sono decurtati dalla stima finale



8.1 Descrizione:

Lotto: N.1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un fabbricato indipendente su due livelli fuori terra, oltre Locali pertinenziali, corte esterna e lotto di terreno di natura rurale, il tutto sito nel Comune di Torrecuso (BN), alla via Fontanavecchia, snc; in catasto con i seguenti identificativi:

foglio 22 p.lla 5 sub 2 (l'abitazione), foglio 22 p.lla 885 sub 3 (deposito), foglio 22 p.lla 745 (deposito), foglio 22 p.lle 743 (deposito e corte) foglio 22 p.lla 5 sub 1e p.lla 6 sub 2 (porzioni censite come unità collabenti), foglio 22 mappale 989 (corte censita come Vigneto al CT)e foglio 22 mappale 918 il terreno rurale.

Il perimetro di stima, identifica un corpo di fabbrica di forma irregolare, composto da sei distinte porzioni immobiliari oltre due terreni:

- porzione abitativa;
- tre porzioni ad uso deposito;
- due porzioni collabenti;
- due lotti di terreno di cui uno ad uso corte del fabbricato.

L'intero, edificato in tempi e modalità diverse, si sviluppa in parte su due livelli fuori terra ed in parte su unico livello fuori terra, risulta realizzato in muratura ordinaria per quanto ai manufatti di impianto nel mentre le tettoie ed il locale deposito (mappale 885) con strutture in metallo;

La copertura del tipo a falde, è realizzata con struttura tradizionale con finitura a tegole per quanto al fabbricato principale ed ai manufatti in muratura nel mentre sui locali pertinenziali (tettoie in metallo e locale deposito di cui al mappale 885) risulta realizzata parte con lamiere grecate e parte in pannellature sandwich.



Particolare facciata del fabbricato dalla strada pubblica



Il perimetro di indagine, a cui si Accede direttamente dalla strada pubblica alla Località Fontanavecchia, nello stato di fatto, si compone di:

- **abitazione**, Corpo "A" (mappale 5 sub 2), identificante una porzione immobiliare dislocata tra piano terra e primo, composta da:

al piano terra, ingresso (ex portico), cucina, bagno, ripostiglio, deposito e cantina, annessa alla quale risulta presente un piccolo vano recuperato nel terrapieno; si precisa che dal disimpegno di ingresso, a mezzo di vano presente in adiacenza al bagno e deposito, con piccola rampa di scala si accede alla porzione di deposito di cui al mappale 885 sub 3 (in origine laboratorio, mappale 885 sub 2)

al piano primo, a cui si accede a mezzo di scala esterna, in parte coperta da tettoia in metallo, sono presenti: ingresso-disimpegno, bagno posto sulla destra delle scale, frontalmente alle scale è presente una camera da letto con cabina armadio; a sinistra per chi sale le scale è presente il soggiorno, diviso dalla cucina a mezzo di piccola parete di altezza di c.ca 1,00 ; dal soggiorno si accede da una parte ad un piccolo disimpegno che conduce a due camerette e dall'altra al altro vano ad uso studio, a quest'ultimo vano si accedere direttamente anche da via Fontanavecchia.

La porzione è realizzata con struttura portante in muratura ordinaria, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate con manto di tegole. Esternamente risulta rifinito con intonaco civile, le pareti interne sono intonacata e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni parte in legno e parte in alluminio, con persiane in alluminio. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento) sono presenti, realizzati sottotraccia e funzionanti. Risulta presente impianto di a\c con elementi a split.

La pavimentazione interna è in gres. I rivestimenti sono in ceramica.

Locale deposito, Corpo "B" (mappale 885 sub 3), identifica l'originario laboratorio censito con il sub 2 ed oggetto di variazione catastale in data 27/08/2020 per cambio della destinazione da Laboratorio a deposito.

Il locale, si eleva su unico livello fuori terra è realizzato con struttura in metallo e copertura in pannelli sandwich, si compone di disimpegno che funge anche da ingresso, vano di ingresso con porta carrabile, tre vani di cui uno di ampie dimensioni, un locale ad uso cella frigorifera ed un ulteriore vano in origine ad uso antibagno con due box bagno e piccolo ripostiglio. Esternamente è presente una tettoia in metallo oltre una piccola corte sia a nord che a sud.

Si precisa che detta porzione a mezzo di scala interna, presente nel disimpegno è collegato con l'abitazione di cui al mappale 5 sub 2;

Il locale, è pavimentato con elementi in gres, rivestimenti in ceramica e pareti rifinite con tinteggiatura. È dotato di impianto elettrico ed idrico, gli infissi sono in metallo. I soffitti risultano rifiniti con controsoffittatura in pannellature in quadroni di gesso,



all'interno dei quali risultano incassati anche i corpi illuminanti.

- **Locale deposito**, Corpo "C" (mappale 743), identifica la corte frontale di accesso alla proprietà, rilevando che la tettoia catastalmente censita e riportata sulla planimetria catastale risulta demolita. L'intera area risulta pavimentata in battuto di cls.

- **Locale deposito**, Corpo "D" (mappale 745), identifica un piccolo locale deposito in muratura con sovrastante tettoia in metallo;

il locale realizzato con struttura in muratura ordinaria, si presenta privo di finiture ed al rustico, con pavimentazione in battuto di cls ed impianto elettrico in canaline esterne. L'infisso di accesso è in metallo

- **Porzione Collabente**, Corpo "E" (mappale 5 sub 1), identifica una porzione immobiliare in pessimo stato manutentivo sia dal punto di vista delle finiture che strutturale, dislocato tra piano terra e primo, composto da un ampio vano al piano seminterrato\terra e due al piano primo, il tutto realizzato con struttura portante in muratura ordinaria e copertura a falde con manto di tegole alla napoletana;

detta porzione, praticamente al rustico e priva di impianti con finiture in pessimo stato manutentivo, presenta evidenti fessurazioni dovute non solo ad una completa assenza di manutenzione ma anche dal fatto che risulta priva di piattabande e cordoli di coronamento.

- **Porzione Collabente**, Corpo "F" (mappale 6 sub 2), identifica una porzione immobiliare in pessimo stato manutentivo sia dal punto di vista delle finiture che strutturale, dislocato tra piano terra e primo, con accesso dalla strada pubblica sub versante nord-est dell'abitazione principale (mapp. 5 sub 1), composto da un vano al piano terra e due al piano primo a cui si accede a mezzo di piccola rampa di scale esterna direttamente dalla via Fontanavecchia. Le strutture sono realizzate in muratura ordinaria e copertura a falde con manto di tegole alla napoletana;

Si precisa che il locale posto al piano terra della presente porzione risulta utilizzato come pertinenza e si presenta in sufficiente stato manutentivo.

Le porzioni poste al piano primo, sono rifinite con pavimentazione in graniglia, infissi interni ed esterni in legno, con avvolgibili in pvc, pareti con vecchi intonaci tinteggiati, con presente solo un vecchio impianto elettrico.

Porzione di terreno, Corpo "G" (mappale 918), confinante con la corte del deposito di cui al mappale 885, identifica un lotto di terreno agricolo, di forma rettangolare, delle estensione catastale di mq 1565,00, piantumato per lo più ad uliveto, a cui si accede a mezzo della corte del fabbricato principale;

su detto lotto risulta presente un locale pertinenziale realizzato in lamiera grecate, di facile rimozione



- **Porzione di terreno**, Corpo "H" (mappale 989), identifica un lotto di terreno agricolo, materialmente utilizzato come corte del fabbricato, delle estensione catastale di mq 165,00. Detta porzione, risulta pavimentata in battuto di cls.



8.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

Componenti edilizie e costruttive:

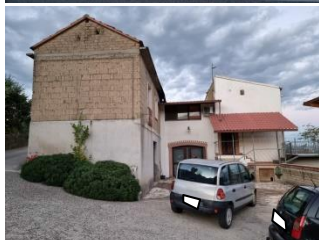
Strutture verticali:



Corpo Principale (mappale 5 sub 2) – porzioni collabenti (mappale 5 sub1 e 6 sub 2) e locale deposito mappale 745 – sono realizzati in muratura di tufo ordinario

- rifinitura esterna: in parte con intonaco liscio di cemento, in parte con vecchi intonaci di calce ed in parte privi di intonaci.

Condizioni: sufficienti



Locale deposito mappale 885 – struttura in metallo con chiusure in pannellature sandwich e finitura interna con controparetina tinteggiata

- rifinitura esterna: pannelli a vista

Condizioni: sufficienti



Tettoie: in metallo con copertura sempre in metallo – con copertura sempre in metallo-

Condizioni: sufficienti

Portico- Tettoie:

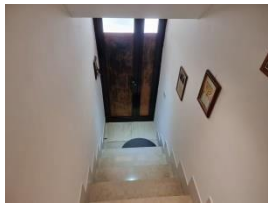


Portico (ingresso abitazione – adiacente il deposito – lato via Fontanavecchia) : struttura in metallo con copertura sempre in pannellature metalliche.

Condizioni: sufficienti



Porta di ingresso



Portoncino: in Metallo
 Porte di accesso carrabili e secondarie: in metallo

Condizioni: sufficienti

Infissi esterni:



Porzione abitativa (mappale 5/1) : infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio e\o legno colore Testa di moro;
 Schermature: Persiane in alluminio e\o avvolgibili in PVC;
 Condizioni: Normali

Porzioni collabenti: Vecchi infissi in legno con vetro singolo e schermature con avvolgibili in pvc
 Condizioni: Mediocri

Infissi interni:



tipologia: ante a battente – sia cieca che con vetro;
 materiale: legno tamburato.

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



Rivestimento zona cottura



Abitazione: mattonelle in ceramica dimensioni cm.20*20, posate a colla

condizioni: Normali

Pavimento e rivestimento bagni:



Abitazione – Ufficio e Laboratorio: rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

condizioni: Normali.

Tettoie : Prive di servizi

condizioni: -



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

condizioni: Normali.



Pavimentazione interna ed esterna



Abitazione – Locale deposito (ex Laboratorio): pavimento in gres porcellanato formato cm. 33x33, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;
condizioni: Normali



Locali pertinenziali – unità collabenti: pavimento parte in quadroni di scaglie marmo 25*25 e parte in terracotta 20*20, posato su massetto di sabbia e cemento;
condizioni: Mediocri



Divisori non portanti:



Partizioni interne realizzate con laterizi in mattoni forati da cm 8/10/12 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Normali



Impianti:

Antenna:



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento.
in sufficiente stato – non sono state fornite certificazioni

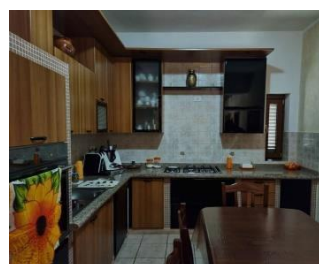
Citofonico:



impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento

condizioni: funzionante, in sufficiente stato – non sono state fornite certificazioni

Gas:

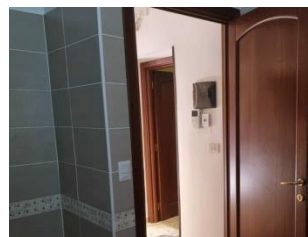


impianto di adduzione gas metano per uso domestico

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Elettrico:



Abitazione: Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.

Locale Deposito (ex Laboratorio): in canaline esterne

Locali collabenti: presente impianto con cavidotti per lo più esterni ed in pessimo stato.



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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Allarme:



Abitazione: Presente Impianto con fotocellule

Locali pertinenziali e collabenti: assente.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.



Idrico:



impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Termico:



Impianto termico con corpi scaldanti costituiti sia da radiatori che da ventilconvettori.



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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Sistemazioni Esterne: Muri Contenimento



Muri di Contenimento: realizzati con elementi in blocchi di tufo o pareti in cls



Conformità e condizioni: non sono state rinvenute pratiche edilizie legittimanti la realizzazione dei muri di contenimento.

Climatizzazione:



Abitazione: Presente impianto con elementi a Split

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Impianto Fotovoltaico:

Assente

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



9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:**IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO****LOTTO N. 1**

LOTTO 1 - Immobile in Torrecuso Fg 22					
N. ordine	Corpo- Piano - Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "A" Mappale 5/2 - PT - Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	32,00	1,00	32,00
2	Corpo "A" Mappale 5/2 - PT - Portico	Sup. Lorda Pavimento	32,00	0,50	16,00
3	Corpo "A" Mappale 5/2 - PT Cantina e deposito	Sup. Lorda Pavimento	64,00	0,50	32,00
4	Corpo "A" Mappale 5/2 - P1 Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	128,00	1,00	128,00
5	Corpo "B" Mappale 885/2 - PT Deposito	Sup. Lorda Pavimento	120,00	0,50	60,00
6	Corpo "C" Mappale 743 - PT Corte	Sup. Lorda Pavimento	171,00	0,10	17,10
7	Corpo "D" Mappale 745 - PT Deposito	Sup. Lorda Pavimento	13,00	0,50	6,50
8	Corpo "E" Mappale 5/2 - PT Cantina e deposito	Sup. Lorda Pavimento	100,00	0,10	10,00
9	Corpo "F" Mappale 6/1 - PT-1 Cantina e deposito	Sup. Lorda Pavimento	84,00	0,15	12,60
10	Corpo "G" Mappale 918 Terreno agricolo	Sup. Lorda Pavimento	1560,00	1,00	1560,00
11	Corpo "H" Mappale 989 Corte	Sup. Lorda Pavimento	165,00	0,03	4,95
	superficie Rilevata		2469,00	Sup. Comm. immobili	319,15
	Totale superficie commerciale mq		1879,15	Sup. Comm. Terreni	1560,00

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo. La consistenza della particella 743 è desunta dall'Ente Urbano e la stessa è valutata come Corte essendo la tettoia demoniata. Per quanto alle unità Collabenti vengono ragguagliate rispettivamente al 10 ed al 15% in ragione del loro effettivo stato manutentivo



9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.2.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

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

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari 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 in zona periferica del comune di TORRECUSO, Comune della provincia di Benevento.

La zona risulta periferica ed i principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici di primo e secondo grado, Istituti bancari sono ubicati nel centro cittadino a c.ca Km. 3,5.

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 4.00 Km. L'immobile da stimare è ubicato in zona periferica.

Esso è facilmente accessibile ed ha una discreta ubicazione.

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

The screenshot displays two real estate listings from the website 'ANNUNCI'.
 The first listing, titled 'Soluzione indipendente con possibilità terreno - Villa singola a schiera in vendita a Avellino', is priced at 80,000 €. It is located in San Sossio Baronia (AV) and is managed by Valeriano Antonio Parisi. Key features include 300 sqm of area and 2 bedrooms. The description notes it is a 'soluzione indipendente con possibilità terreno' in a residential area.
 The second listing, titled 'Villa unifamiliare indipendente vendita san sossio baronia', is priced at 59,000 €. It is located in San Sossio Baronia, Benevento. It features 5 rooms, 2 bathrooms, and 110 sqm of area. The price breakdown shows a purchase price of 512 €, a 0.45% commission, and a 0.45% tax, totaling 538,175 €. The listing also shows '46 giorni' remaining for sale.
 The page includes a navigation menu at the top, search filters, and a 'Contatta' button for the first listing. The URL for the first listing is https://www.subito.it/villo-singolo-a-schiera-soluzioe-indipendente-con-possibilita-terreno-avellino-41039393.htm.

Indagini di mercato



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, quest'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 avrebbero sicuramente comportato una alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 565,0 €/mq (richiesta € 170.000 – immobile di mq 300,0 con annesso terreno agricolo) <https://www.idealista.it/immobile/18080359/>, Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1.290,0 €/mq (richiesta € 195.000 – immobile di mq Commerciali 151,0 con annessi mq 4.700, di terreno agricolo) <https://www.immobiliare.it/annunci/84526090/>, con una richiesta media pari ad €/mq 927,5.

Le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, per il primo semestre 2022, relative alla zona R1/Extraurbana/Zona Agricola, restituiscono per abitazioni di tipo Civile (quelle relative ad abitazioni economiche non sono disponibili) in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 550,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 650,0 €/mq (media €/mq 500,0);



agenzia entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **BENEVENTO**

Comune: **TORRECUSO**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA**

Codice zona: **R1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente:

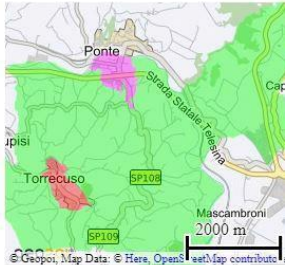
Destinazione:

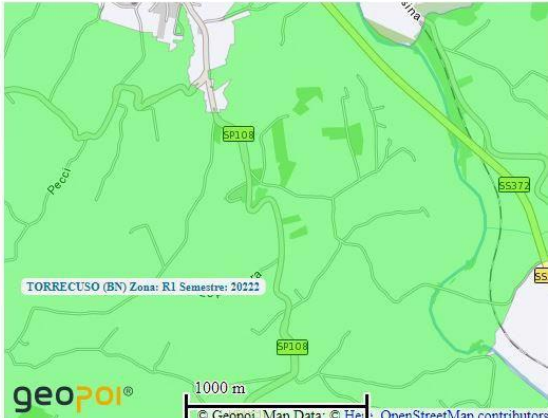
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	650	L	2,3	3,3	N
Box	Normale	345	425	L	1,6	2,3	N
Ville e Villini	Normale	800	1050	L	3,4	5	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni







9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO, Comune Censuario di TORRECUSO (BN), Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Ufficio del registro di BENEVENTO, ufficio tecnico del comune di Torrecuso (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di TORRECUSO (BN).
 In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 565,0 €/mq (richiesta € 170.000 – immobile di mq 300,0 con annesso terreno agricolo) <https://www.idealista.it/immobile/18080359/>, Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1.290,0 €/mq (richiesta € 195.000 – immobile di mq Commerciali 151,0 con annessi mq 4.700, di terreno agricolo) <https://www.immobiliare.it/annunci/84526090/>, con una richiesta media pari ad €/mq 927,5.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 900,00.

Per quanto al terreno si ritiene congrua una quotazione di €/mq 3,50

9.2.3. Valutazione corpi:

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	Corpo "A"	208,00	900,00	187200,00
2	Lotto "1"	Corpo "B"	60,00	900,00	54000,00
3	Lotto "1"	Corpo "C"	17,10	900,00	15390,00
4	Lotto "1"	Corpo "D"	6,50	900,00	5850,00
5	Lotto "1"	Corpo "E"	10,00	900,00	9000,00
6	Lotto "1"	Corpo "F"	12,60	900,00	11340,00
5	Lotto "1"	Corpo "G"	1560,00	3,50	5460,00
6	Lotto "1"	Corpo "H"	4,95	900,00	4455,00
	Totale Valore "LOTTO 1"				292695,00



9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	Fabbricati e relative pertinenze	319,15	900,00	287235,00
		Terreni Agricoli	1560,00	3,50	5460,00
	superficie Rilevata		1879,15		
	Totale Valore "LOTTO 1"				292695,00

9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Lotto 1					
N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per Difformità catastali €	Detrazioni per Difformità urbanistiche €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	Corpo A	187200	1000,00	7500,00	178700,00
2	Corpo B	54000	1000,00	22500,00	30500,00
3	Corpo C	15390	1500,00	1500,00	12390,00
4	Corpo D	5850	1000,00	500,00	4350,00
5	Corpo E	9000	0,00	0,00	9000,00
6	Corpo F	11340	0,00	0,00	11340,00
5	Corpo G	5460	0,00	500,00	4960,00
6	Corpo H	4455	0,00	0,00	4455,00
	TOTALE DECURTAZIONI		4500,00	32500,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"				255695,00



Riduzione del valore 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.):

1. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA	€ 32.500,00
2. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE	€ 4.500,00
3. RIDUZIONE PREZZO PER Vizi etc – Interventi su muro di sostegno	€ 0.000,00

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:

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

.....**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** **€ 255.695,00**



VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 255.695,00**

N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	178700		Usufrutto	1000 / 1000	116155,00
				Nuda proprietà	1000 / 1000	62,545,00
2	Corpo B	30500		Usufrutto	1000 / 1000	19825,00
				Nuda proprietà	1000 / 1000	10675,00
3	Corpo C	12390		Usufrutto	1000 / 1000	8053,50
				Nuda proprietà	1000 / 1000	4336,50
4	Corpo D	4350		Usufrutto	1000 / 1000	2827,50
				Nuda proprietà	1000 / 1000	1522,50
5	Corpo E	9000		Usufrutto	1000 / 1000	5850,00
				Nuda proprietà	1000 / 1000	3150,00
6	Corpo F	11340		Usufrutto	1000 / 1000	7371,00
				Nuda proprietà	1000 / 1000	3969,00
5	Corpo G	4960		Usufrutto	1000 / 1000	3224,00
				Nuda proprietà	1000 / 1000	1736,00
6	Corpo H	4455		Usufrutto	1000 / 1000	2895,75
				Nuda proprietà	1000 / 1000	1559,25
		Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"				255695,00

Lotto 1				
N. ordine	Intestazione	Titolarità	Valore Quota	Valori €
1		Usufrutto	166201,75	166201,75
2		Nuda Proprietà	89493,25	89493,25
Totale Valore "LOTTO 1"				255695,00



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 € 255.695,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "Occupato": € 245.695,00

Nello specifico si chiarisce che : i beni oggetto di esecuzione liberi e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.



9.3

9.3.1 CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA

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

C.F.

Piena proprietà di un fabbricato indipendente su due livelli fuori terra, oltre Locali pertinenziali, corte esterna e lotto di terreno di natura rurale, il tutto sito nel Comune di Torrecuso (BN), alla via Fontanavecchia, snc; in catasto con i seguenti identificativi: foglio 22 p.IIa 5 sub 2 (l'abitazione), foglio 22 p.IIa 885 sub 3 (deposito), foglio 22 p.IIa 745 (deposito), foglio 22 p.IIe 743 (deposito e corte) foglio 22 p.IIa 5 sub 1e p.IIa 6 sub 2 (porzioni censite come unità collabenti), foglio 22 mappale 989 (corte censita come Vigneto al CT)e foglio 22 mappale 918 il terreno rurale.

I beni sopra elencati risultano catastalmente in ditta a :

- 1) omissis
- 2) omissis

- **Conformità catastale:**

PER L'INTERO LOTTO 1 , NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:

Rispetto a quanto riportato sulla cartografia catastale presenta in banca dati dell'AE, si rileva:

Ampliamento, diversa distribuzione interna, variazione delle destinazioni uso, demolizione parziale

Per le difformità sopra rilevate si calcolano, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.1" della relazione, si valutano i costi per l'aggiornamento catastale con Tipo Mappale per l'aggiornamento della Sagoma del fabbricato all'interno della cartografia, nonché redazione di pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastale.

I Costi per tali aggiornamenti si stimano in complessivi 4.500,00;

Detti costi sono decurtati dalla stima finale

- **Conformità urbanistica:**

PER L'INTERO LOTTO 1, NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA:

Dalle indagini condotte si rileva che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al L'analisi della documentazione reperita, ha consentito definire la sagoma dell'originario nucleo, di probabile edificazione ante 1967 composto dai corpi identificanti i manufatti con i mappali 5 e



6 ed il forno di cui al mappale 745. Per quanto al mappale 885 si rileva che trattasi di immobile edificato probabilmente successivamente alla data del 1967, infatti alla data del 2002 (vedi atto Cusani rep n. 27759 del 09/12/2002) la originaria particella 742, su cui è stato edificato era censita al CT e non viene in alcun modo fatto riferimento al manufatto insistente sul lotto.

-Per quanto al fabbricato di cui alla particella 5 sub 2: diversa distribuzione interna sia al piano terra che al piano primo; in particolare si rileva che il portico di ingresso è stato trasformato in vano chiuso apponendo porta; realizzazione di vano e scala di collegamento con il deposito di cui al mappale 885 sub 3 (ex sub 2); ampliamento al piano terra nel vano cantina con realizzazione di un piccolo locale ricavato nel costone sottoterra con relativa porta di accesso dalla cantina, realizzazione di una tettoia di ingresso al locale studio sul fronte di via Fontanavecchia, ricadente in parte sul mappale 743;

-La tettoia censita con il mappale 743 risulta demolita;

-Per quanto al manufatto di cui al mappale 885, per lo stesso si rilevano variazioni di cambio della destinazione uso ed interne per le quali non sono state rilevate pratiche edilizie. In Assenza di titoli e grafici che possano legittimare l'attuale stato dei luoghi nonché le variazioni rilevate dagli elaborati catastali, non è possibile dichiarare la conformità urbanistica.

-Si rileva infine che sul mappale 918, risultano realizzate tettoie in metallo; per tali manufatti, di tipo amovibile, si valuteranno gli opportuni costi di ripristino dello stato dei luoghi..

I locali censiti come collabenti identificati con i mappale 5 sub 1 e 6 sub 2, conservano sostanzialmente la sagoma ed i materiali di impianto.

I costi per regolarizzare lo stato dei luoghi dell'interno perimetro sono stimati in complessivi € 32.500,00



- IMPIANTI:

- Il LOTTO 1, per le parti identificate con il Corpo "A" e Corpo "B" risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento) i quali si presentano funzionanti ed in normale stato; Per le restanti porzioni si rileva la sola presenza di impianto elettrico in pessimo stato
Non sono stati prodotti i certificati di conformità,

- APE:

- Le porzioni di cui al "Lotto 1" non risultano dotate di attestato energetico.

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare dell'esecutato e nella sua disponibilità.

- LOTTO DI VENDITA:

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

- DIVISIBILITA':

- Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.



10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

LOTTO N° 1			
PREZZO BASE D'ASTA € 255.695,00			
Piena proprietà di un fabbricato indipendente su due livelli fuori terra, oltre Locali pertinenziali, corte esterna e lotto di terreno di natura rurale, il tutto sito nel Comune di Torrecuso (BN), alla via Fontanavecchia, snc; in catasto con i seguenti identificativi: foglio 22 p.Ila 5 sub 2 (l'abitazione), foglio 22 p.Ila 885 sub 3 (deposito), foglio 22 p.Ila 745 (deposito), foglio 22 p.Ile 743 (deposito e corte) foglio 22 p.Ila 5 sub 1e p.Ila 6 sub 2 (porzioni censite come unità collabenti), foglio 22 mappale 989 (corte censita come Vigneto al CT)e foglio 22 mappale 918 il terreno rurale.			
UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel comune di Torrecuso (BN) alla via Fontanavecchia		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: <ul style="list-style-type: none"> - foglio 22 p.Ila 05 subalterno 2 (A/3); - foglio 22 p.Ila 885 subalterno 3 (C/2); - foglio 22 p.Ila 743 subalterno 0 (C/2); - foglio 22 p.Ila 745 subalterno 0 (C/2); - foglio 22 p.Ila 5 subalterno 1 (F/2); - foglio 22 p.Ila 6 subalterno 2 (F/2); Catasto Terreni: <ul style="list-style-type: none"> - foglio 22 p.Ila 918 (Terreno); - foglio 22 p.Ila 989 (Terreno); 		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione	Quota di possesso	Valore quota €
		Usufrutto per 1000/1000	€ 166.201,65
		Nuda Proprietà per 1000/1000	€ 89.493,25
TIPOLOGIA BENI:	fabbricato indipendente su due livelli fuori terra, oltre Locali pertinenziali, corte esterna e lotto di terreno di natura rurale	SUPERFICIE COMMERCIALE fabbricati con relative pertinenze) Terreni	Mq 319,15 Mq 1560,00
DESCRIZIONE:	Il perimetro di stima, identifica un corpo di fabbrica di forma irregolare, composto da sei distinte porzioni immobiliari oltre due terreni: L'intero, edificato in tempi e modalità diverse, si sviluppa in parte su due livelli fuori terra ed in parte su unico livello fuori terra, risulta realizzato in muratura ordinaria per quanto ai manufatti di impianto nel mentre le tettoie ed il locale deposito (mappale 885) con strutture in metallo; La copertura del tipo a falde, è realizzata con struttura tradizionale con finitura a tegole per quanto al fabbricato principale ed ai manufatti in muratura nel mentre sui locali pertinenziali (tettoie in metallo e locale deposito di cui al mappale 885) risulta realizzata parte con lamiere grecate e parte in pannellature sandwich. Il perimetro di indagine, a cui si Accede direttamente dalla strada pubblica alla Località Fontanavecchia, nello stato di fatto, si compone di: -abitazione, Corpo "A" (mappale 5 sub 2) , identificante una porzione immobiliare dislocata tra piano terra e primo, composta da: al piano terra, ingresso (ex portico), cucina, bagno, ripostiglio, deposito e cantina, annessa alla quale risulta presente un piccolo vano recuperato nel		



	<p>edificato probabilmente successivamente alla data del 1967, infatti alla data del 2002 (vedi atto Cusani rep n. 27759 del 09/12/2002) la originaria particella 742, su cui è stato edificato era censita al CT e non viene in alcun modo fatto riferimento al manufatto insistente sul lotto.</p> <p>-Per quanto al fabbricato di cui alla particella 5 sub 2: diversa distribuzione interna sia al piano terra che al piano primo; in particolare si rileva che il portico di ingresso è stato trasformato in vano chiuso apponendo porta; realizzazione di vano e scala di collegamento con il deposito di cui al mappale 885 sub 3 (ex sub 2); ampliamento al piano terra nel vano cantina con realizzazione di un piccolo locale ricavato nel costone sottoterra con relativa porta di accesso dalla cantina, realizzazione di una tettoia di ingresso al locale studio sul fronte di via Fontanavecchia, ricadente in parte sul mappale 743;</p> <p>-La tettoia censita con il mappale 743 risulta demolita;</p> <p>-Per quanto al manufatto di cui al mappale 885, per lo stesso si rilevano variazioni di cambio della destinazione uso e interne per le quali non sono state rilevate pratiche edilizie. Non avendo dati certi, si dichiara la non conformità urbanistica.</p> <p>-Si rileva infine che sul mappale 918, risultano realizzate tettoie in metallo, facilmente amovibili.</p> <p>I locali censiti come collabenti identificati con i mappale 5 sub 1 e 6 sub 2, conservano sostanzialmente la sagoma ed i materiali di impianto.</p>
Confini del lotto:	<p>nord: Strada Provinciale 4;</p> <p>est: altri sub del mappale 6 – e p.lle 854 – 853 – 8 foglio 22;</p> <p>sud: particella 148 del foglio 18;</p> <p>ovest: particella 3 e 988 del foglio 22;</p>
APE:	<p>Le porzioni immobiliari non risultano dotate di attestato energetico;</p> <p>gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi, lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale; in assenza di tali condizioni non è stato possibile redigere l'APE.</p>
Possesso:	<p>Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare del sig. omissis e, risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.</p>
Accesso alla proprietà :	<p>Si accede direttamente dalla strada pubblica di via Fontanavecchia</p>
Divisibilità :	<p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.</p>



11.1 DICHIARAZIONI FINALI

1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

La valutazione è stata elaborata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 12/12/2022

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 26/08/2023.

3) Indipendenza e conflitti di interesse

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

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

Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica *REV con certificato REV-IT/IsIVI/2021/16* e certificazione *UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20F100031PU2)*

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



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

- Allegato n. 1: Titolarità
- Allegato n. 2: Catasto;
- Allegato n. 3: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n. 4: Rilievo Fotografico;
- Allegato n. 5: Rilievo dei Luoghi;
- Allegato n. 6: Urbanistica;
- Allegato n. 7: Indagini Mercato;

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

Data generazione:

01/09/2023

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

