

---

## Tribunale di Benevento

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **18/2014**

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

03/02/2017

Giudice delle  
esecuzione:

**Dott.ssa SERENA BERRUTI**

#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO N.1 – FABBRICATO- ABITAZIONE INDIPENDENTE  
DI QUATTRO VANI OLTRE ACCESSORI;  
(p.lla 168 SUB 4-5-6 del foglio 4)  
Comune di Frasso Telesino (BN)**

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



Beni in **Frasso Telesino (Benevento)**  
Località/Frazione  
Via San Rocco n.26 e Via Piconi n.4

Oggetto della presente sono le unità immobiliari site in agro di Frasso Telesino (BN) alla via San Rocco e via Piconi, identificate al NCEU di Benevento con le seguenti particelle:

- 1) Foglio 4 p.lla 168 sub 2;**
- 2) Foglio 4 p.lla 168 sub 4;**

La p.lla 168 sub 2 è stata oggetto di aggiornamento catastale dalla quale sono scaturiti i subb 5 e 6;  
per cui le unità oggetto di esecuzione a seguito delle sopracitate variazioni catastali sono oggi identificate secondo quanto segue:

- 1) foglio 4 p.lla 168 sub 4;**
- 2) foglio 4 p.lla 168 sub 5;**
- 3) foglio 4 p.lla 168 sub 6;**

Tutte e tre le unità identificano un unico lotto di vendita

**Lotto: N.1**

secondo la seguente descrizione:

Abitazione indipendenti di 4 vani oltre accessori dislocato tra piano terra e primo, alla via Piconi con annessa cantina e deposito con accesso da via San Rocco n 26 sito in Frasso Telesino (BN).

Il piano terra ospita i seguenti ambienti: ingresso e un ampia cantina, un deposito (p.lla 168 sub 4) al quale si può accedere anche da via San Rocco al civico 26;

nel mentre il piano primo, ospita i seguenti ambienti: disimpegno cucina un salotto una camera da letto un terrazzo, su di esso è stato riscontrato un aumento di volume in quanto è stata realizzata una struttura porticata in legno lamellare del tipo amovibile senza alcun titolo abilitativo;

Il fabbricato originario, con struttura in muratura ordinaria di tufo e malta bastarda realizzata alla fine degli anni 30 come si evince dalle planimetrie catastali.



## Descrizione delle singole particelle costituenti il lotto

fabbricato di cui al foglio 4 p.lla 168 sub 4-5-6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A) Identificativo corpo: **Fabbricato di cui alla p.lla 168 sub 4**

**Locale di deposito [C2] sito in Frasso Telesino (Benevento)**

**CAP: 82030, Via San Rocco n.26**

#### Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

[redacted] 1/2 proprietà

[redacted] 500/1000 proprietà in  
regime di separazione dei beni

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]  
-foglio 4, particella **168, subalterno 4**, categoria C2 classe 4 scheda catastale  
n. T75793, consistenza 47 mq rendita €77,68 sito in Frasso Telesino (BN) alla  
via San Rocco 26;

Derivante da: Istrumento (Atto pubblico ) del 27/12/2002 n.1309.1/2003 in atti dal  
30/01/2003, Rep.27968 Rogante Cusano Claudio sede Solopaca

Confini: P.LLA 168 sub 4 piano terra

Nord : abitazione p.lle 168 sub 5;

sud: spazio comunale;

est: altri sub della p.lla 168

ovest: fabbricato p.lla 163 divisa in subaltemi

**Si dichiara la conformità catastale**



## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**B) Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lla 168 sub 5 (ex sub 2)**

**Abitazione popolare [A4] sito in Frasso Telesino (Benevento)**

**CAP: 82030, Via Piconi n.4**

### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

[Redacted] età  
proprietà in

*regime di separazione dei beni*

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

1) [Redacted]  
-foglio 4, particella **168, subalterno 5** categoria A4 classe 2 scheda catastale  
n. T218106, consistenza 5,5 vani rendita €164,75 sito in Frasso Telesino(BN) alla  
via Piconi n 4 ;

Derivante da: Istrumento (Atto pubblico ) del 27/12/2002 n.1309.1/2003 in atti dal  
30/01/2003, Rep.27968 Rogante Cusano Claudio sede Solopaca

Confini: P.LLA 168 sub 5: piano primo

Nord : terreno p.lle 753 e 755;

sud: proiezione spazio comunale;

ovest: fabbricato p.lla 163 divisa in subalterni

**Si dichiara la conformità catastale.**

## 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**C) Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lla 168 sub 6 (ex sub 2)**

**Cantina [C2] sito in Frasso Telesino (Benevento)**

**CAP: 82030, Via Piconi n.4**

### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

[Redacted] età  
proprietà in



regime di separazione dei beni

1)

- foglio 4, particella **168, subalterno 6** categoria C2 classe 2 scheda catastale n. T218107 consistenza 70 mq rendita €122,92 sito in Frasso Telesino(BN) alla via San Piconi n 4;

Derivante da: Istrumento (Atto pubblico ) del 27/12/2002 n.1309.1/2003 in atti dal 30/01/2003, Rep.27968 Rogante Cusano Claudio sede Solopaca;

Confini: P.LLA 168 sub 6: piano terra

nord: terreno p.lle 753 e 755;

sud: p.lla 168 sub 4;

est: Chiesa S. Giuliana.

ovest: fabbricato p.lla 163 divisa in subalterni.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

FOGLIO 4 - PARTICELLA 168 SUB 4-5-6

**Caratteristiche zona:** in zona centrale

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

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** -

**Attrazioni storiche:** -

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria di Dugenta 11 km

**Servizi offerti dalla zona:** -

## 3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lla 168 sub 4-5-6

**Abitazione di tipo popolare** sub5, [A4] sito in Frasso Telesino (Benevento), Via Piconi n.4;

**Locale di deposito** sub 4, [C2] sito in Frasso Telesino (Benevento),Via San Rocco n.26;

**Locale cantina** sub 6, [C2] sito in Frasso Telesino (Benevento),Via Piconi n.4;



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

nessuno

**TRASCRIZIONE del 30/01/2003** - Registro Particolare 1309

Registro Generale 1564

Pubblico ufficiale CUSANI CLAUDIO Repertorio 27968/6745 del 27/12/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

**TRASCRIZIONE del 12/07/2007** - Registro Particolare 5814

Registro Generale 10408

Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Repertorio 18515/6402 del 10/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico.

**TRASCRIZIONE del 05/02/2014** - Registro Particolare 1120

Registro Generale 1408

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 172 del 14/01/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

##### 4.3 - **ISCRIZIONE del 12/07/2007** - Registro Particolare 2965 Registro Generale 10409

Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Repertorio 18516/6403 del 10/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico



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

Spese di gestione condominiale: non accertabili

**Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lla 168 sub 4-5-6**

Spese medie annue: € 400,00

**Spese scadute:** Non accertabili

**Attestazione Prestazione Energetica - presente**

**Redatta dall' esperto incaricato**

- p.lla 168 sub 4: classe **E** kwh/mq\*anno **105,8840**

- p.lla 168 sub 5: classe **E** kwh/mq\*anno **175,7000**

- p.lla 168 sub 6 classe **G** kwh/mq\*anno **112.8490**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: per i subb 5-6 (ex sub 2) p.lla e sub 4 p.lla 168**

**- Dall' impianto meccanografico del 30/06/1987 al 27/12/2002**

1)

proprietà per 1000/1000;

**- Dal 27/12/2002 al 10/07/2007**

1)

p

2)

proprietà per 1/2;

**- Dal 10/07/2007 ad oggi**

1)

p

1)

proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni;



**Titolare/Proprietario:**

1)

proprietà per 1/2;

1)

proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni;

Derivante da: Istrumento (Atto pubblico ) del 27/12/2002 n.1309.1/2003 in atti dal 30/01/2003, Rep.27968 Rogante Cusano Claudio sede Solopaca.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 168 sub 4-5-6**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dall' analisi della documentazione reperita si evince che L'immobile è stato realizzato alla fine degli anni 30 le unità sono state censite al NCEU in data 30/09/1940; le ricerche condotte presso il UTC del comune di Frasso Telesino hanno evidenziato per detto immobile assenza di pratiche edilizie (vedi nota allegata prot.7548 del 14/11/2016 da parte del comune) se non la C.E N°8 del 1993, relativa alla realizzazione di un muro di recinzione. Dall' analisi della documentazione catastale del 30/09/1940 si rileva che rispetto ad oggi sono stati eseguiti in assenza di titoli abilitativi : realizzazione di un porticato al piano primo. Si rileva l'errato indicazione del terrazzo, ove attualmente è ubicato un wc al piano primo trattasi di mero errore di rappresentazione in quanto il volume è di evidente remota edificazione, inoltre l'adiacente cucinino è allo stato utilizzato come ripostiglio. Per quanto al sub 6 (deposito al piano terra) si rileva una sostanziale congruità evidenziando che nella scheda catastale del 1940 non erano riportate le pareti esterne di chiusura, trattasi sempre di mero errore di rappresentazione, (in quanto di remota edificazione).

**7.1 Conformità edilizia:**

Si rileva per Il sub 5 p.lla 168 (abitazione al piano terra e primo) non conforme urbanisticamente, in quanto in sede di sopralluogo è stata riscontrata la realizzazione di una struttura porticata in legno lamellare, sul terrazzo al piano primo, nel mentre per il sub 4 ( deposito al piano terra) e sub 6 (cantina al piano terra) si rileva la conformità. Per quanto al porticato, trattasi di struttura amovibile in legno lamellare. I costi da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi saranno decurtati dalla stima finale.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 168 sub 4-5-6**





**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

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

**non si dichiara la conformità urbanistica per il sub 5 p.IIa 168;**



Descrizione : **Abitazione di tipo popolare [A4]**  
di cui al punto **Fabbricato p.lla 168 sub 4-5-6**

Il fabbricato è ubicato in via Piconi n° 4 in zona centrale del Comune di Frasso Telesino (BN), l'intero si sviluppa su due livelli fuori terra collegati tra loro a mezzo di una scala interna.

L'accesso all'immobile (p.lla 168 subb 4-5-6) si ha dalla adiacente strada Via Piconi, attraverso un vicolo comune, nel mentre il sub 4 ha accesso diretto anche da via San Rocco;

Il piano terra ospita i seguenti ambienti: ingresso, un'ampia cantina un deposito, nel mentre il piano primo, ospita i seguenti ambienti: disimpegno cucina un ampio salotto un wc e una camera da letto, ripostiglio un terrazzo su di esso è stato riscontrato un aumento di volume in quanto è stata realizzata una struttura porticata in legno lamellare del tipo amovibile senza alcun titolo abilitativo;

Il fabbricato originario, con struttura in muratura ordinaria di tufo e malta bastarda realizzato alla fine degli anni 30 come si evince dalle planimetrie catastali che riportano la data del 30/09/1940.

#### A. Quota e tipologia del diritto



proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni;

Superficie complessiva di circa mq 181,63 abitativi oltre a mq 14,50 di terrazzo, mq 18,00 porticato e mq 1,70 di balcone dislocato tra piano terra e primo.

L'edificio è stato costruito nel corso degli anni 1930/35

L'unità immobiliare è identificata con la p.lla 168 (ex sub 2) attuale subb 5 e 6 e sub 4, foglio 4 del Comune di Frasso Telesino (BN); ha un'altezza interna di circa cm 340 al piano terra e cm 350 al piano primo.

La superficie delle cantine (sub 6) al piano terra è di mq 70;

La superficie del deposito (sub 4) al piano terra è di mq 47;

L'immobile è composto da n. 2 piani complessivi terra e primo oltre sottotetto, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente.



**Caratteristiche descrittive:**

L'edificio oggetto di esecuzione si sviluppa su due livelli fuori terra oltre a sottotetto, con coperta a falde inclinate con sovrastante manto di tegole.

La struttura portante è in muratura ordinaria di tufo e malta bastarda, con chiusure verticali in muratura e orizzontali di tipo a volta e parte in latero-cemento.

**Caratteristiche strutturali:**

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

Infissi esterni: tipologia : doppia anta a battente materiale : **alluminio**  
condizioni : **scarse**

Infissi interni: tipologia : doppia anta a battente materiale : **legno tamburato**

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

Pavimentazione interna: materiale: mattonelle con scaglie di marmo condizioni: **scarse**

Rivestimento: ubicazione: bagno condizioni: **scarse**

Rivestimento: ubicazione: cucina condizioni: **scarse**

Scala interna: posizione: rampa (mattonelle con scaglie di marmo)

Impianti:

Antenna: tipologia: rettilinea condizioni: **sufficienti**  
Conformità : **da collaudare**

Elettrico: tipologia: sottotraccia tensione: 220v  
Conformità : **da collaudare**

Idrico: tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale  
Distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: **sufficienti**  
Conformità: **da collaudare**



## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI P.LLA 168 SUB 4-5 E 6

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>Abitazione PT-1 p.lla 168 sub 5 ex sub 2</b>	sup lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00
<b>Balcone P1 p.lla 168 sub 5</b>	sup lorda di pavimento	1,70	0,25	0,43
<b>Porticato P1 p.lla 168 sub 5 si considera come terrazzo</b>	sup lorda di pavimento	18,00	0,30	5,40
<b>Terrazzo P1 p.lla 168 sub 5</b>	sup lorda di pavimento	14,00	0,30	4,20
<b>Cantina PT P.lla 168 sub 6</b>	sup lorda di pavimento	76,00	0,25	19,00
<b>Deposito PT P.lla 168 sub 4</b>	sup lorda di pavimento	47,00	0,30	141,10
		<b>286,70</b>		<b>173,13</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: edificio realizzato in muratura ordinaria si sviluppa su due livelli fuori terra, con copertura a doppia falda inclinata – solai in latero-cemento al piano primo e del tipo a volta al piano terra.

Componenti edilizie e costruttive:

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

Infissi esterni: tipologia : **doppia anta a battente** materiale : **alluminio**  
condizioni : **scarse**

Infissi interni: tipologia : **doppia anta a battente** materiale : **legno tamburato**  
condizioni : **buone**



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

Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in gress porcellanato condizioni: **scarse**

Rivestimento: ubicazione: **bagno** condizioni: **scarse**

Rivestimento: ubicazione: **cucina** condizioni: **scarse** buone

Scala interna: posizione: a **doppia rampa** (marmo)

### Impianti:

Antenna tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti**  
Conformità : **da collaudare**

Elettrico: tipologia: **sottotraccia** tensione: **220v**

Idrico: tipologia: **sottotraccia** alimentazione: diretta da rete comunale rete di  
Distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**  
Conformità: **da collaudare**



## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

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

In particolare sono state verificate:

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

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

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

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una buona ubicazione

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

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi. Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

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

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

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

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

Per quanto attiene al caso in esame, si è considerato che in condizioni "ordinarie" all'attualità, fabbricati residenziali vengono alienati a prezzi medi che variano da un minimo di **830,00 €/mq** di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di **890,00 €/mq**,

Tali valori sono stati reperiti dalle quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2016.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BENEVENTO,  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,  
 Uffici del registro di BENEVENTO,  
 Ufficio tecnico del comune di Frasso Telesino (BN)  
 Agenzia immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Frasso Telesino;  
 In base alle Indagini di mercato (ovvero la ricerca di immobili simili )  
 " Comparabili" si evidenzia che per tale immobile, nello stato in cui versa  
**il valore di mercato è di circa €/mq 600,00**

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato di cui alla p.lla 168 (ex sub 2) attuali SUB 5 E 6 E SUB 4	173,13	286,70	€103.878,00	€103.878,00
				€103.878,00	€103.878,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 0,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
<b><u>-SPESE PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI (RIMOZIONE PORTICATO)</u></b>	<b>€5.000,00</b>
<b><u>- SPESE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PARETE DIVISORIA PER ESCLUDERE LA P.LLA 168 SUB 3 IN DITTA A TERZI</u></b>	<b>€5.000,00</b>



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€103.878,00- € 10.000,00 = €93.878,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€83.878,00**

**CONCLUSIONI**

- I beni oggetto di esecuzione sono correttamente e catastalmente identificati con le p.lle:

- **Fg. 4 p.lla 168 (ex sub 2) attuale subb 5 E 6** Via Piconi nc 4,
- **Fg. 4 p.lla 168 sub 4** Via San Rocco n 26,

site in agro del comune di Frasso Telesino (BN)

La p.lla 168 sub 4-5 e 6 risultano in ditta a :

- 1)
- 2)

proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni;

**- Conformità catastale:**

Il bene di cui al fg 4 p.lla 168 sub 4 risulta conforme;  
i beni di cui al fg 4 p.lla 168 subb 5 e 6 (ex sub 2) risultano conforme, in quanto si è proceduto ad aggiornamento della planimetria catastale, in sede di sopralluogo sono state evidenziate difformità consistenti in :

- diversa distribuzione degli ambienti interni;
- realizzazione di una struttura porticata in legno lamellare sul terrazzo al piano primo, tale opera realizzata in assenza di titoli abilitativi.

**- Conformità urbanistica:**

- il bene di cui al fg 4 p.lla 168 sub 4 risulta conforme;
- il bene di cui al fg 4 p.lla 168 sub 6 risulta conforme;
- il bene di cui al fg 4 p.lla 168 sub 5 non risulta conforme in quanto sono state riscontrate difformità consistenti in :  
realizzazione di una struttura porticata sul terrazzo al piano primo;  
tale opera realizzata in assenza di titoli abilitativi.

Nel eseguire la valutazione si è considerato oltre alla vetustà dell' immobile anche i necessari costi per il ripristino dello stato dei luoghi relativamente alle difformità rilevate nonché dei costi necessari per rendere autonomo il sub 3 in ditta a terzi





**- IMPIANTI:**

- I beni di cui al fg. 4 p.lla 168 subb 4, 5 e 6 risultano dotati di impianti, funzionanti ma non sono state prodotte le necessarie certificazioni di conformità;

**- APE:**

- Gli immobili (sub 4- 5 e 6) non risultavano provvisti per cui il sottoscritto ha provveduto alla redazione e registrazione degli stessi ;

**LOTTO DI VENDITA:**

- ai fini della vendita è stato ipotizzato un unico lotto di vendita, di seguito indicato:

**1)“Lotto n. 1”**

**Abitazione indipendenti di 4 vani oltre accessori dislocato tra piano terra e primo, alla via Piconi con annessa cantina e deposito con accesso da via San Rocco n 26 sito in Frasso Telesino (BN).**

*intestazione del lotto:*

1

- proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni;
- proprietà per 500/1000;


**Valore del lotto €93.878,00** (a netto delle decurtazioni) pari ad **(€\mq 600,00** superficie commerciale pari a **mq. 181,63)**

**POSSESSO:** si precisa che il fabbricato riportato in catasto al foglio 4 p.lla 168 subb 4-5- e 6 risulta in ditta e in possesso al sig. .

- **FASCIA E VALORI OMI:** periodo: Il sem 2015 - zona centrale  
Cod. zona B2 – microzona 0 – Valore abitazioni di tipo economico  
€\mq 830 \ 890 in condizioni normali.



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA € 93.878,00**

<b>BENE: Abitazione indipendenti di 4 vani oltre accessori dislocato tra piano terra e primo, alla via Piconi con annessa cantina e deposito con accesso da via San Rocco n 26 sito in Frasso Telesino (BN).</b>			
<b>UBICAZIONE:</b>	<b>FRASSO TELESINO (BN)</b>		
<b>DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE</b>		<b>QUOTA 500/1000</b>  <b>QUOTA 500/1000</b> In regime di separazione dei beni	<b>FG 4 P.LLA 168 SUB 5-6</b>  <b>( EX SUB 2)E SUB 4 C.F</b>
<b>TIPOLOGIA BENI:</b>	<b>Abitazione con annesso deposito e cantina</b>	<b>SUPERFICIE IMMOBILI</b>	<b>Mq 181.63</b>
<b>DESCRIZIONE:</b>	<p>Il fabbricato è ubicato in via Piconi nc 4 in zona centrale del Comune di Frasso Telesino (BN), l'intero manufatto si sviluppa su due livelli fuori terra collegati tra loro a mezzo di una scala interna.</p> <p>L'accesso all'immobile si ha dalla adiacente strada Via Piconi;</p> <p>Il piano terra ospita i seguenti ambienti: ingresso e un'ampia cantina, un deposito (p.lla 168 sub 4) al quale si può accedere anche da via San Rocco al civico 26; nel mentre il piano primo, ospita i seguenti ambienti: disimpegno cucina un salotto una camera da letto un terrazzo, su di esso è stato riscontrato un aumento di volume in quanto è stata realizzata una struttura porticata in legno lamellare del tipo amovibile senza alcun titolo abilitativo;</p> <p>Il fabbricato originario, con struttura in muratura ordinaria di tufo e malta bastarda realizzata nel corso del 1930-35, come si evince dalle planimetrie catastali.</p> <p>Si precisa che i subb 5 e 6 scaturiti dalla soppressione del sub 2.</p> <p>Per il sub 5 si rileva difformità edilizie (realizzazione porticato), si valutano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi.</p> <p>Nella presente sono valutati i costi per rendere autonomo il sub 3 in ditta a terzi.</p>		

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

Data generazione:  
02-01-2017

L'Esperto alla stima  
**geom. Carmine. Giuseppe Iadevaia**

