Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **85/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2024 ore 9:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Fabbricato e terreno pertinenziale, siti in Ceppaloni (BN) alla Via Catalani n.33, in catasto al foglio n.8, p.lle 272 e 418
Lotto 2 - Terreno agricolo in località Mignoni, Frazione Beltiglio, Via Olivella in catasto al foglio n.7, p.lle 279

Esperto alla stima: Ing. Anna Lanzotti
Codice fiscale: LNZNNA91L66A783W
Partita IVA: 03128960642
Studio in: Via Fratelli Pisaniello n.20, int.5, 83018 - San Martino Valle Caudina (AV)
Email: annagaia.lanzotti@gmail.com
Pec: anna.lanzotti@ingegneriavellino.it

Firmato Da: LANZOTTI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17306b

Beni in **Ceppaloni (BN)**
Località/Frazione **Beltiglio**
Via Catalani n.33

Lotto: 1 - Fabbricato e terreno pertinenziale, siti in Ceppaloni (BN) alla Via Catalani n.33, in catasto al foglio n.8, p.lle 272 e 418

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 11 giugno 2021 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile alla **OMISSIS**. La parte creditrice, tramite i propri legali Avv. Fabio D'Alessio e Avv. Francesco Pagnozzi, in data 16 luglio 2021 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fabbricato foglio 8, p.lla 272.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ceppaloni (BN), frazione Beltiglio, Via Catalani n.33

Quota e tipologia del diritto
111/1000 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
667/1000 di **OMISSIS - Usufrutto**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
1. **OMISSIS** - Diritto di: Proprietà per 111/1000
2. **OMISSIS** - Diritto di: Usufrutto per 667/1000
3. **OMISSIS** - Diritto di: Proprietà per 111/1000
4. **OMISSIS** - Diritto di: Nuda proprietà per 667/1000
5. **OMISSIS** - Diritto di: Proprietà per 111/1000

Firmato Da: LANZOTTI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17306b

Sezione censuaria di Ceppaloni, foglio 8, particella 272, indirizzo Via Catalani s.n.c., piano T-1, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 175 mq, rendita € 204,52

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

L'immobile confina:

- a nord con le p.lle 270 e 271;
- a sud con strada pubblica;
- a ovest la p.lla 267;
- a est con strada pubblica;

L'unità immobiliare è localizzata alle seguenti coordinate geografiche:

Latitudine: 41° 3' 45" N
Longitudine: 14° 44' 47" E

Identificativo corpo: B - Fondo Pertinenziale foglio 8, p.lla 418.

Terreno a destinazione residenziale sito in Ceppaloni (BN), frazione Beltiglio, Via Catalani n.33

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
3/9 di **OMISSIS - Usufrutto**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
1. **OMISSIS** Diritto di: Proprietà per 2/9
2. **OMISSIS** Diritto di: Usufrutto per 3/9
3. **OMISSIS** Diritto di: Proprietà per 2/9
4. **OMISSIS** Diritto di: Nuda proprietà per 3/9
5. **OMISSIS** Diritto di: Proprietà per 2/9

Sezione censuaria Ceppaloni, foglio 8, particella 418, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 36, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,16

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Sul terreno risulta essere presente un manufatto in lamiera e legno adibito a deposito in pessimo stato di manutenzione. Dalla documentazione acquisita risulta che tale manufatto non è accatastato.

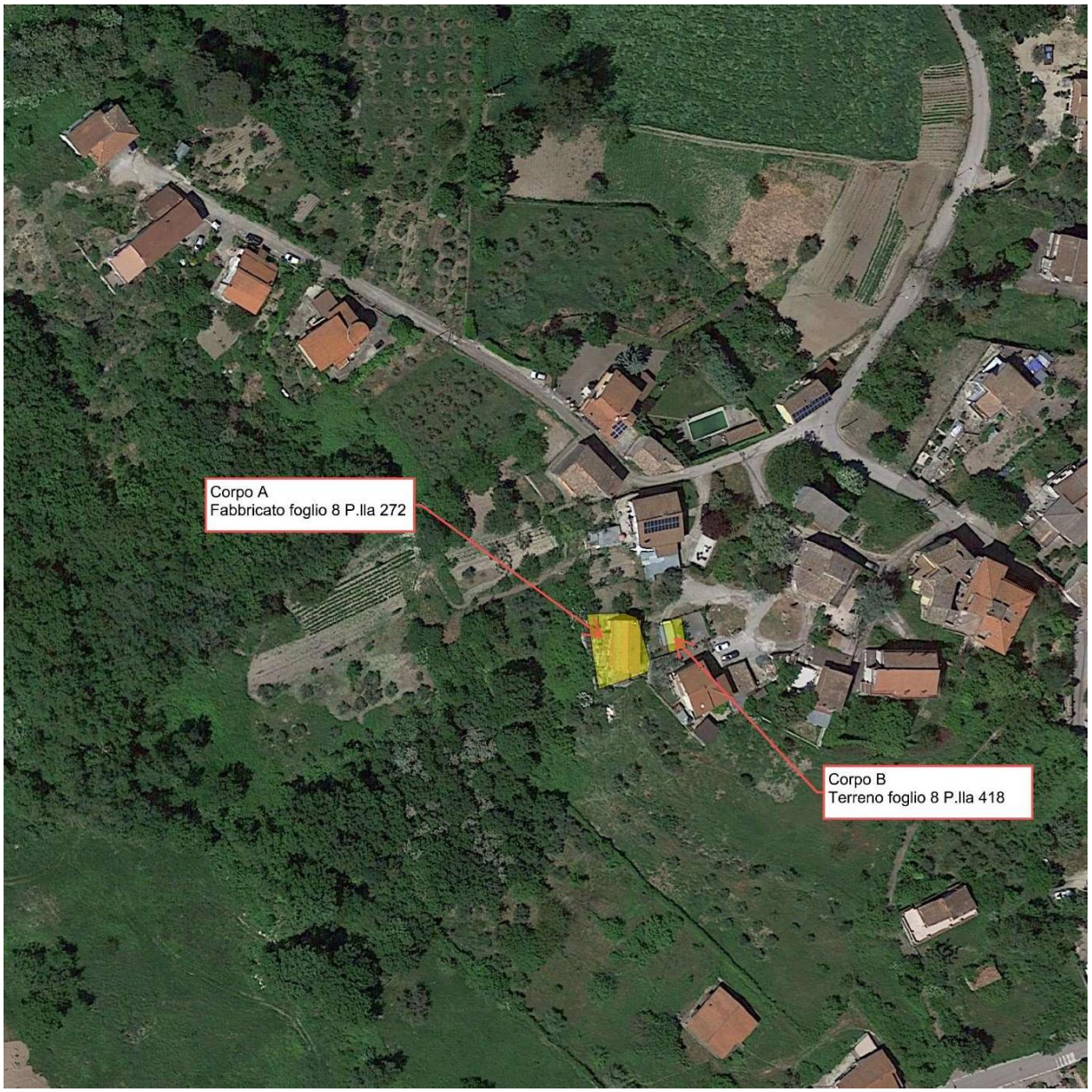
Firmato Da: LANZOTTI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17306b

L'immobile confina:

- a nord con strada pubblica;
- a sud con la p.lla 281;
- a ovest la p.lla 279;
- a est con la p.lla 280;

L'unità immobiliare è localizzata alle seguenti coordinate geografiche:

Latitudine: 41° 3' 45" N
Longitudine: 14° 44' 48" E



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili costituenti il Lotto in questione sono ubicati nel Comune di Ceppaloni (BN) alla Frazione Beltiglio, un agglomerato di origine rurale sviluppatosi a ridosso della viabilità esistente. Si tratta di un fabbricato (individuato in catasto al foglio n.8 particella n.272) e di un piccolo appezzamento di terreno (foglio n.8 p.lla 418) situato in prossimità dell'edificio e avente carattere pertinenziale rispetto a quest'ultimo. Infatti su parte di esso risulta essere presente un manufatto in lamiera e legno adibito a deposito in pessimo stato di manutenzione. Urbanisticamente gli immo-

Firmato Da: LANZOTTI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17306b

bili ricadono nella Zona ZTO A "*Tessuto Insediativo di Interesse Storico*" del PUC, disciplinata dall'art. 30 delle Norme di Attuazione. Per le ZTO A l'attuazione è prevista con il ricorso al P.U.A. (Piano Urbanistico Preventivo), nello specifico il Piano di Recupero, ad iniziativa pubblica o privata predisposto per ciascuno nucleo di centro storico individuato, come Beltiglio. Nelle more dell'approvazione del P.U.A. sono consentiti sui fabbricati interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo. Inoltre le norme prevedono per le aree inedificate in assenza di P.U.A. il vincolo di inedificabilità con conservazione o incremento delle superfici sistemate a verde o alberate.
Gli immobili sono raggiungibili da un tratto secondario di Via Catalani.

Caratteristiche zona: in centro storico;
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti;
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di alcuni servizi di urbanizzazione primaria e alcuni servizi di urbanizzazione secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A -Fabbricato foglio 8, p.lla 272
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ceppaloni (BN), Via Catalani n.33
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Fondo Pertinenziale foglio 8, p.lla 418
Terreno a destinazione residenziale sito in Ceppaloni (BN), Via Catalani n.33
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

<u>Identificativo corpo: A - Fabbricato foglio 8, p.lla 272.</u>

1. TRASCRIZIONE del 27/07/2001 - Registro Particolare 7146 Registro Generale 8436
   Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 43/610 del 24/05/1999
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 09/04/2009 - Registro Particolare 3394 Registro Generale 4897
   Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Repertorio 20117/7480 del 09/03/2009
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACQUISTO DI LEGATO

Firmato Da: LANZOTTI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17306b

3. TRASCRIZIONE del 01/09/2009 - Registro Particolare 8387 Registro Generale 11676
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 59/7 del 29/07/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 24/06/2021 - Registro Particolare 5314 Registro Generale 6670
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2634 del 21/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 17/01/2023 - Registro Particolare 494 Registro Generale 669
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 317/2022 del 22/09/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA EREDITA

Identificativo corpo: B - Fondo Pertinenziale foglio 8, p.lla 418.

1. TRASCRIZIONE del 27/07/2001 - Registro Particolare 7146 Registro Generale 8436
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 43/610 del 24/05/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 09/04/2009 - Registro Particolare 3394 Registro Generale 4897
Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Repertorio 20117/7480 del 09/03/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACQUISTO DI LEGATO

3. TRASCRIZIONE del 01/09/2009 - Registro Particolare 8387 Registro Generale 11676
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 59/7 del 29/07/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 17/01/2023 - Registro Particolare 494 Registro Generale 669
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 317/2022 del 22/09/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA EREDITA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Identificativo corpo: A -Fabbricato foglio 8, p.lla 272 sito in Ceppaloni (BN), Via Catalani n.33
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: 111/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non presente
Note Indice di prestazione energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Firmato Da: LANZOTTI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17306b

Identificativo corpo: B - Fondo Pertinenziale foglio 8, p.lla 418
Terreno a destinazione residenziale sito in Ceppaloni (BN), Via Catalani
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non dovuta
Indice di prestazione energetica: Non dovuto
Note Indice di prestazione energetica: Non dovute
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

IDENTIFICATIVO CORPO: A - FABBRICATO FOGLIO 8, P.LLA 272.

Situazione degli intestati dal 30/06/1987 (impianto meccanografico) al 27/11/1998
1. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 500/1000
2. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 500/1000

Situazione degli intestati dal 27/11/1998 al 22/05/2008
1. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 111/1000
2. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 111/1000
3. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 111/1000
4. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 667/1000

Situazione degli intestati dal 22/05/2008
1. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 111/1000
2. OMISSIS Diritto di: Usufrutto per 667/1000
3. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 111/1000
4. OMISSIS Diritto di: Nuda proprietà per 667/1000
5. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 111/1000

IDENTIFICATIVO CORPO: A - FABBRICATO FOGLIO 8, P.LLA 272.

Situazione degli intestati dal 16/11/1974 (impianto meccanografico) al 19/12/1974
1. OMISSIS Diritto di: Da verificare

Firmato Da: LANZOTTI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17306b

Situazione degli intestati dal 19/12/1974 al 27/11/1998
1. OMISSIS Diritto di: Da verificare

Situazione degli intestati dal 27/11/1998 al 22/05/2008
1. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 2/9
2. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 2/9
3. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 2/9
4. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 3/9

Situazione degli intestati dal 22/05/2008
1. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 2/9
2. OMISSIS Diritto di: Usufrutto per 3/9
3. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 2/9
4. OMISSIS Diritto di: Nuda proprietà per 3/9
5. OMISSIS Diritto di: Proprietà per 2/9

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Ceppaloni (BN) non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla costruzione in oggetto, come si evince dalla comunicazione prot. 52/1-2024 inviata alla sottoscritta ing. Anna Lanzotti in data 03/01/2024.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]
Corpo A -Fabbricato foglio 8, p.lla 272
Il Comune di Ceppaloni (BN) con nota prot. 52/1-2024 del 03/01/2024 ha comunicato che non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi rilasciati a nome di:
- **OMISSIS**

Dall'esame del titolo di provenienza in possesso della **OMISSIS** si evince che il fabbricato alla data del 06/04/1973, data dell'atto di trasferimento della proprietà alla famiglia **OMISSIS** risultava composto da tre vani, cucina e accessori. Tale circostanza è evidente anche dall'analisi della visura catastale storica che, alla data dell'impianto, 30/06/1987, indica la consistenza dell'immobile pari a 4,5 vani. Successivamente, dall'analisi della suddetta visura catastale storica, a se-guito di un ampliamento datato 13/05/2011 la consistenza del fabbricato passa a 6 vani.
Dalla documentazione acquisita è possibile, quindi, stabilire che:
1. Il manufatto su due livelli, costituente la parte sostanziale del fabbricato, anche sulla scorta di quanto dichiarato dalla **OMISSIS**, è stato realizzato a seguito degli eventi sismici del 1962, e quindi in epoca antecedente al 01/09/1967, data della pubblicazione della Legge Ponte, per cui è ipotizzabile per esso la mancata necessità all'atto autorizzativo all'edificazione;
2. Relativamente ai fabbricati accessori, specificatamente il deposito, la cantina, ecc., di consistenza

Firmato Da: LANZOTTI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17306b

complessiva pari a 1,5 vani, considerando quanto comunicato dal Comune e quanto riscontrabile dalla visura storica catastale, è stato realizzato sicuramente in data successiva al 01/09/1967, per cui è da considerarsi privo di atto autorizzativo.

Terreno pertinenziale
Corpo B - Fondo Pertinenziale foglio 8, p.lla 418
Urbanisticamente il terreno ricade nella Zona ZTO A "Tessuto Insediativo di Interesse Storico" del PUC, disciplinata dall'art. 30 delle Norme di Attuazione. Per le ZTO A l'attuazione è prevista con il ricorso al P.U.A. (Piano Urbanistico Preventivo), nello specifico il Piano di Recupero, ad iniziativa pubblica o privata predisposto per ciascuno nucleo di centro storico individuato, come Beltiglio. Nelle more dell'approvazione del P.U.A. per le aree inedificate vige il vincolo di inedificabilità con conservazione o incremento delle superfici sistemate a verde o alberate. Nel caso in esame su una parte della p.lla 418 risulta essere presente un manufatto in lamiera e legno adibito a deposito in pessimo stato di manutenzione. Sulla scorta di quanto desunto dalla documentazione acquisita si può affermare che per esso non è disponibile atto di assenso edilizio.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.9 del 28/04/2023, pubblicato su B.U.R.C. in data 16.10.2023
Zona omogenea:	ZTO A - Tessuto insediativo di interesse storico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Urbanisticamente il fabbricato ricade nella Zona ZTO A "*Tessuto Insediativo di Interesse Storico Ambientale*" del PUC, disciplinata dall'art. 30 delle Norme di Attuazione. Per le ZTO A l'attuazione è prevista con il ricorso al PUA (Piano Urbanistico Attuativo), nello specifico il di Piano di Recupero, ad iniziativa pubblica o privata, predisposto per ciascuno nucleo di centro storico individuato, come Beltiglio. Nelle more della approvazione del PUA sono consentiti sui fabbricati interventi di: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria - Restauro e Risanamento Conservativo.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Obbligo redazione P.U.A.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:
L'immobile non risulta pienamente conforme alle disposizioni normative vigenti in quanto i corpi accessori risultano privi di atti di assenso, così come evidenziato nei punti di seguito riportati:
1. Il manufatto su due livelli, costituente la parte sostanziale del fabbricato, è stato realizzato a seguito degli eventi sismici del 1962, e quindi in epoca antecedente al 01/09/1967, data della pubblicazione della Legge Ponte, per cui è ipotizzabile per esso la mancata necessità all'atto autorizzativo all'edificazione;

Firmato Da: LANZOTTI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17306b

2. Relativamente ai fabbricati accessori, specificatamente il deposito, la cantina, ecc., di consistenza complessiva pari a 1,5 vani, considerando quanto comunicato dal Comune e quanto riscontrabile dalla visura storica catastale, è stato realizzato sicuramente in data successiva al 01/09/1967, per cui è da considerarsi privo di atto autorizzativo.

Fondo pertinenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.9 del 28/04/2023, pubblicato su B.U.R.C. in data 16.10.2023
Zona omogenea:	ZTO A - Tessuto insediativo di interesse storico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Urbanisticamente il terreno ricade nella Zona ZTO A "Tessuto Insediativo di Interesse Storico Ambientale" del PUC, disciplinata dall'art. 30 delle Norme di Attuazione. Per le ZTO A l'attuazione è prevista con il ricorso al PUA (Piano Urbanistico Attuativo), nello specifico il di Piano di Recupero, ad iniziativa pubblica o privata, predisposto per ciascuno nucleo di centro storico individuato, come Beltiglio. Nelle more della approvazione del PUA sono consentiti sui fabbricati interventi di: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria - Restauro e Risanamento Conservativo. Inoltre le norme prevedono per le aree inedificate in assenza di PUA il vincolo di inedificabilità con conservazione o incremento delle superfici sistemate a verde o alberate.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Obbligo redazione P.U.A.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Sul terreno risulta essere presente un manufatto in lamiera e legno in pessimo stato e adibito a deposito. Dalla documentazione acquisita risulta che tale manufatto è stato realizzato in assenza di permesso edilizio.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A -Fabbricato foglio 8, p.lla 272**

Trattasi di fabbricato unifamiliare con struttura in muratura di pietrame su due livelli costituito da un blocco principale destinato ad abitazione e da volumi pertinenziali ad un solo livello adiacenti. Di questi ultimi quello di maggiore consistenza, con destinazione deposito, è ubicato in adiacenza al prospetto sud del fab-

Firmato Da: LANZOTTI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17306b

bricato, mentre gli altri tre volumi, destinati rispettivamente a cantina, deposito e forno, sono posizionati a ridosso del prospetto ovest. Il fabbricato principale è costituito al piano terra, di altezza pari a 2,.90 metri, da due vani con destinazione cucina (19,20 mq) e soggiorno (18.70), e al piano primo di altezza utile pari a 3,00 metri, a cui si accede da una scala centrale a due rampe, si trovano due camere da letto, di cui la prima di 21,90 mq e la seconda di 21,40 mq in corrispondenza del vano scala, ad una quota rialzata rispetto al piano primo è ubicato l'unico bagno a servizio dell'abitazione della superficie di 3,00 mq di altezza di circa 2,20 m. I solai sono in latero-cemento, la copertura è a due falde con tegole marsigliesi con orditura in direzione est-ovest. L'accesso principale è ubicato sul prospetto est e, sullo stesso prospetto è presente al piano primo una balconata di 10,65 ml per una superficie complessiva di 12,25 mq. Esiste altresì un accesso secondario sul prospetto ovest cui si accede per il tramite di una scaletta esterna che porta al vano cucina e che supera il dislivello esistente tra prospetto anteriore e posteriore dovuto all'orografia del fondo caratterizzato da una pendenza in direzione est-ovest. Gli infissi sono prevalentemente in alluminio senza taglio termico con vetro singolo e scuretti; l'impianto di riscaldamento è costituito da un termocamino e termosifoni costituiti da elementi radianti in ghisa integrato da un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è di vecchia concezione. Il fabbricato si presenta in condizioni mediocri, con evidenti tracce di umidità all'interno dei vari ambienti dovute sia a condensa che ad infiltrazioni. In particolare la situazione peggiore è quella delle pareti in corrispondenza del prospetto ovest. Lo stabile necessita di interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento anche energetico e di adeguamento impiantistico.









Firmato Da: LANZOTTI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17306b









1. Quota e tipologia del diritto
111/1000 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Ceppaloni Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: 111/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà **OMISSIS** - Quota: 667/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà **OMISSIS** - Quota: 111/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Usufrutto**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**
MAICML61T41C476F

Superficie complessiva di circa mq **335,11 (superficie fabbricato pari a 157,81 mq + aree scoperte 177,30 mq)**

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Firmato Da: LANZOTTI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17306b

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento autonomo con termocamino e corpi scaldanti costituiti da radiator in ghisa
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Impianto idrico:

Esiste impianto di idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Relativamente al calcolo della consistenza dell'immobile sono applicati dei coefficienti (indice mercantile) ai vari spazi al fine di calcolare la superficie commerciale. In particolare: all'abitazione è stato attribuito il coefficiente 1,00; ai balconi il coefficiente 0,25; alle superfici esterne pertinenziali 0,10. Le superfici relative alla cantina, al deposito e al forno, per complessivi 40,90 mq, non sono state considerate ai fini della valutazione in quanto privi di autorizzazioni edilizie. Pertanto le superfici ad esse relative sono state inserite quali superfici esterne pertinenziali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	145,56	1,00	145,56
Balconi	sup lorda di pavimento	12,25	0,25	3,06
Cantina h=2,20 + deposito + forno	sup lorda di pavimento	0,00	0,00	0,00
Deposito h media 2,45	sup lorda di pavimento	0,00	0,00	0,00
Superici esterne pertinenziali corrispondente ai volume accessori da demolire	sup lorda di pavimento	40,90	0,10	4,09
Superici esterne pertinenziali	sup lorda di pavimento	136,40	0,10	13,64
		335,11		**166,35**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio
Vedi paragrafo 8.2

7.3 Valutazione corpi:

A -Fabbricato foglio 8, p.lla 272. Abitazione di tipo popolare [A4]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.523,32.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*

Firmato Da: LANZOTTI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17306b

Abitazione	145,56	€ 309,72	€ 45.082,84
Balconi	3,06	€ 309,72	€ 947,74
Superici esterne pertinenziali	17,73	€ 309,72	€ 5.491,40

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 51.523,32
Valore corpo	€ 51.523,32
Valore complessivo intero	€ 51.523,32
Spese per regolarizzazione immobile	€ 7.000,00
Valore complessivo al netto oneri regolarizzazione immobile	€ 44.523,32
Valore complessivo diritto e quota (111/1000)	€ 4.947,04
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (già considerate nella valutazioni del corpo A):	€ 3.500,00
Lavori necessari per la regolarizzazione urbanistica (già considerate nella valutazioni del corpo A):	€ 3.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di fabbricato non divisibile comodamente in quanto sviluppato su due livelli con scala interna centrale.

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:
- allegato 1: Visura catastale all'attualità
- allegato 2: Visura catastale storica
- allegato 3: Planimetria catastale
- allegato 4: estratto mappa
- allegato 5: elenco sintetico delle formalità
- allegato 6: Certificato Destinazione Urbanistica
- allegato 7: Attestato Comune (*documentazione inerente al fabbricato f.glio 8 p.lla 272)*
- allegato 8: Verbale di sopralluogo

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo spettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:
05-01-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Anna Lanzotti

Firmato Da: LANZOTTI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17306b