
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **12/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Ing. Samanta Orlacchio
Codice fiscale: RLCSNT82S68A783P
Studio in: VIA MARGHERITA - 82010
Telefono: 0824713309
Email: samantaorlacchio@gmail.com
Pec: samanta2.oralacchio@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Moscati, 37 - Quartiere Capodimonte - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 32, particella 365, subalterno 1, scheda catastale T300406, indirizzo VIA GIUSEPPE MOSCATI 37, scala A, interno 1, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 159, rendita € 795,34

Corpo: LOCALI CONDOMINIALI FG 32 P.LLA 365 SUB 7 E 14

Categoria: Deposito [D]

foglio 32, particella 365, subalterno 7, scheda catastale T308965, indirizzo VIA GIUSEPPE MOSCATI 37, scala A, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 52,78

foglio 32, particella 365, subalterno 14, scheda catastale T308966, indirizzo VIA GIUSEPPE MOSCATI 37, scala A, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 52,78

2. Stato di possesso

Bene: Via Giuseppe Moscati, 37 - Quartiere Capodimonte - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: LOCALI CONDOMINIALI FG 32 P.LLA 365 SUB 7 E 14

Possesso: Altro LOCALI CONDOMINIALI USO CONDOMINIALE.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Moscati, 37 - Quartiere Capodimonte - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: LOCALI CONDOMINIALI FG 32 P.LLA 365 SUB 7 E 14

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Moscati, 37 - Quartiere Capodimonte - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO



5. Comproprietari

Beni: Via Giuseppe Moscati, 37 - Quartiere Capodimonte - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO

Comproprietari:

Corpo: LOCALI CONDOMINIALI FG 32 P.LLA 365 SUB 7 E 14

Comproprietari:

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Giuseppe Moscati, 37 - Quartiere Capodimonte - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO

Misure Penali: NO

Corpo: LOCALI CONDOMINIALI FG 32 P.LLA 365 SUB 7 E 14

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Moscati, 37 - Quartiere Capodimonte - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: LOCALI CONDOMINIALI FG 32 P.LLA 365 SUB 7 E 14

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Giuseppe Moscati, 37 - Quartiere Capodimonte - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Valore complessivo intero: 151 946,77



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Samanta Orlacchio, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Benevento al n. B/77, avente domicilio professionale in San Nicola Manfredi in Via Margherita n. 101, con decreto del 31/08/2020 veniva nominato esperto dal G.E. dott.ssa Serena Berruti dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento, nel procedimento di esecuzione in epigrafe. In data 08/09/2020 prestava giuramento telematico e dichiarava di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidato.

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo. Alla data del 5 luglio 2021 ha effettuato il sopralluogo di accesso ai beni staggiti alla presenza del Custode Giudiziario dott. Bovio. In fase di sopralluogo la scrivente provvedeva alla produzione della documentazione fotografica, al rilievo planoaltimetrico, nonché al rilievo delle caratteristiche tipologiche e morfologiche utili alla descrizione dell'immobile.

Da quanto emerso nel contenuto degli atti di causa del fascicolo telematico, trattasi del Pignoramento della proprietà superficiale di un appartamento comprensivo di pertinenze quali box e cantina al piano terra e stenditoio (deposito) al piano sottotetto e due locali condominiali per quota parte posti al piano terra. Il diritto reale pignorato è correttamente indicato nell'Atto di Pignoramento.



Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione **Quartiere Capodimonte**
Via Giuseppe Moscati, 37

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quartiere Capodimonte, Via Giuseppe Moscati, 37

Note: Trattasi di abitazione civile con annesse pertinenze box e cantina a piano terra e stenditoio a piano sottotetto.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note: l'immobile in questione risulta in testa a: COMUNE DI BENEVENTO c.f. 00074270620 ONERI PROPRIETA' DEL SUOLO e

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 32, particella 365, subalterno 1, scheda catastale T300406, indirizzo VIA GIUSEPPE MOSCATI 37, scala A, interno 1, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 159, rendita € 795,34

Derivante da: ATTO DI COMPRAVEBDITA PER NOTAR VITO ANTONIO SANGIUOLO Repertorio 62519/21994 del 22/07/2011 trascritto a Benevento il 29/07/2011 al n. 6292.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- TABELLA A (millesimi di proprietà parte esterna e scala) 166,440 ;
- TABELLA B (millesimi di proprietà scale e ascensore 125,686;
- TABELLA C (millesimi di proprietà energia elettrica scale e ascens.) 141,988.

Confini:

l'appartamento confina ed est con:

1. il Vano scala identificato con il numero di particella 365 sub 15 BCNC (ANDRONE, SCALA, CORRIDOI, LOCALE ASCENSORE) comune ai sub 1,2,3,4,5,e 18;

2. con la particella 365 sub 2 in testa alla ditta

Proprieta' superficiaria 1000/1000 intestazione parzia-

le.



VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE p.lle [REDACTED] sub [REDACTED].

I beni pignorati sono così identificati catastalmente:

1. FG [REDACTED] P.LLA [REDACTED] cat catastale A/2 CL 2 7 vani, Superficie catastale totale 159 m², rendita catastale € 795,34 – Via Giuseppe Moscati Snc, piano terra – 1° e 4°; APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO, scheda planimetrica n. T300406 del 22/02/1992.

in testa a:

- [REDACTED] – Oneri PROP. DEL SUOLO
- [REDACTED]
- [REDACTED] – PROP. SUPERFICIARIA per ½ (debitore esecutato);
- [REDACTED] – PROP. SUPERFICIARIA per ½ (debitore esecutato);

2. FG [REDACTED] P.LLA [REDACTED] cat catastale C/2 Cl 5, Superficie Catastale 14 m², Rendita Catastale €52.78 – Via Giuseppe Moscati Snc, piano terra – LOCALI CONDOMINIALI, scheda planimetrica n. T308965 del 22/02/1992:

3. FG [REDACTED] P.LLA [REDACTED] cat catastale C/2 Cl 5, Superficie Catastale 14 m², Rendita Catastale €52.78 – Via Giuseppe Moscati Snc, piano terra – LOCALI CONDOMINIALI, scheda planimetrica n. T308966 del 22/02/1992;

in testa a:

- [REDACTED]
- [REDACTED] Prop. Superficiaria per 4/72;
- [REDACTED]
- [REDACTED] Prop. Superficiaria per 6/72;
- [REDACTED] Prop. Per l'area 1000/1000;
- [REDACTED]
- [REDACTED] Prop. Superficiaria per 3/72 (=1/24);
- [REDACTED]
- [REDACTED] - Prop. Superficiaria per 3/72 (= 1/24);



- [REDACTED]
[REDACTED] Prop. superficaria per 1/72;
- [REDACTED]
[REDACTED] Prop. superficaria per 1/72;
- [REDACTED]
[REDACTED] Prop. superficaria per 1/24;
- [REDACTED]
[REDACTED] Prop. Superficaria per 18/72;
- [REDACTED]
Prop. Superficaria per 6/72;
- [REDACTED]
[REDACTED] Prop. Superficaria per 6/72;
- [REDACTED]
[REDACTED] Prop. Superficaria per 1/24.

Per quanto concerne l'abitazione con box, cantina e sottotetto, in base alle indagini eseguite durante il sopralluogo e dalla rispondenza fatta presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Benevento Territorio la situazione reale è difforme alla planimetria riportata agli atti in quanto:

- è stata creata una parete divisoria in cartongesso, ricavata nel soggiorno, per la creazione di una camera da letto.

Il tutto come meglio rappresentato dalla **planimetria stato dei luoghi**.

Tale difformità va sanata mediante presentazione al comune di Cila in sanatoria poiché è stata realizzata senza nessun titolo che ne autorizza il farsi.

COSTI PER LA SANATORIA:

Cila in sanatoria per diversa distribuzione interna e frazionamento variazione catastale:

1. sanzione per omessa presentazione **€ 1000,00**;
2. diritti di segreteria **€ 80,00**
3. versamenti per presentazione planimetrie al catasto (tre unità immobiliari da costituire come da recente circolare dell'Agenzia delle Entrate dove impone la divisione dei vani accessori non comunicanti con l'abitazione princi-



pale) € 200,00;

4. Onorario tecnico per redazione pratica (Cila e variazione catastale) €
2000,00.

Per un totale di spese tra oneri e versamenti € 3280,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tramezzatura in cartongesso divisoria della stanza da pranzo per creazione camera da letto ragazzi.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA E VARIAZIONE CATASTALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Descrizione delle opere da sanare: tramezzatura in cartongesso ed omessa presentazione titolo autorizzativo.

dofa presentazione 4 unità immobiliari: € 200,00

sanzione omessa presentazione cila : € 1.000,00

diritti di segreteria: € 80,00

onorario tecnica per redazione pratica: € 2.000,00

Oneri Totali: € **3.280,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



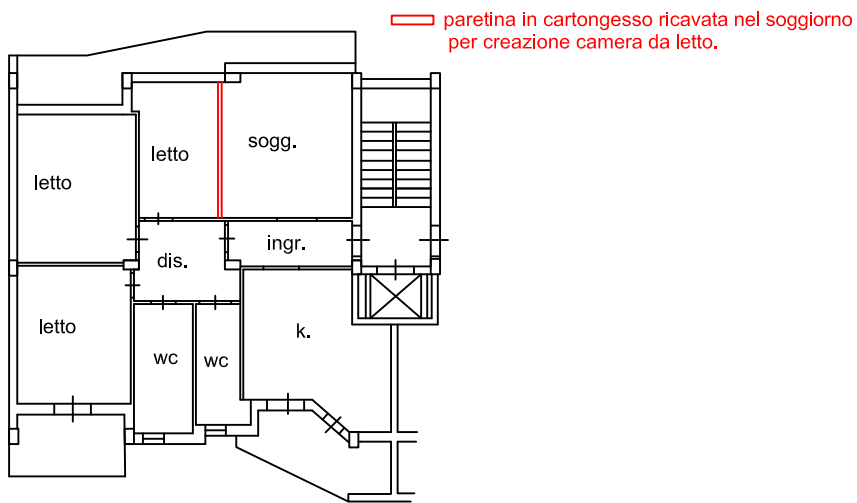
STATO DI FATTO SOPRALLUOGO

fg  p.lla  sub 

PIANTA PIANO PRIMO

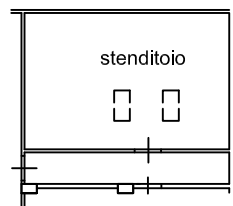
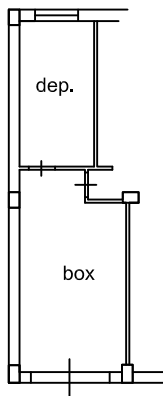
H = 2,80 ml

DIFFORMITA' TRA PROGETTO APPROVATO E STATO DI FATTO



PIANTA PIANO TERRA

PIANTA SOTTOTETTO

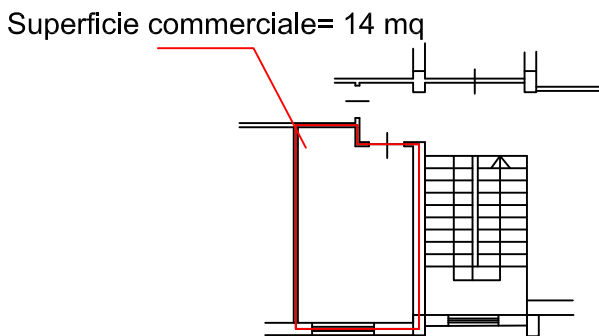
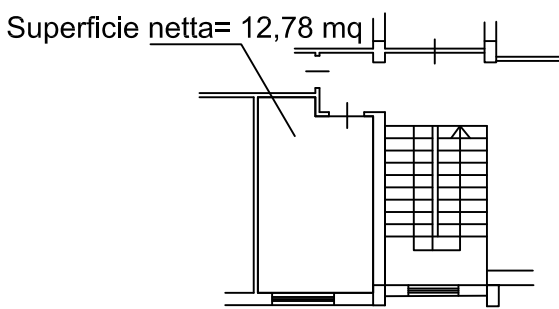


da progetto assentito è stenditoio comune allo stato risulta suddiviso in depositi ognuno per la propria quota ad ogni appartamento.



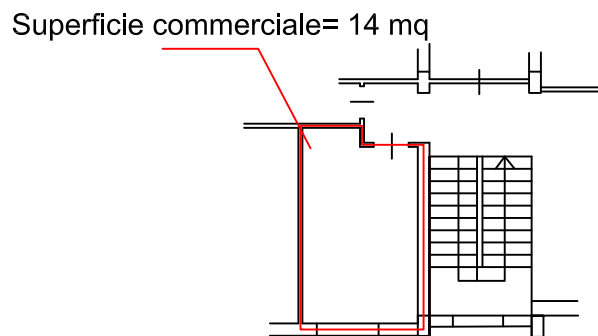
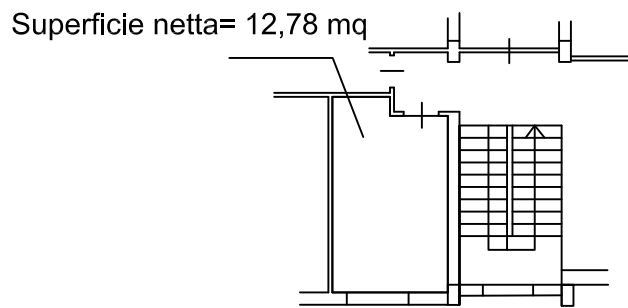
fg [] p.lla [] sub []

PIANTA PIANO TERRA
(Sala Condominiale)



fg - p.lla [] sub []

PIANTA PIANO TERRA
(Sala Condominiale)



Identificativo corpo: LOCALI CONDOMINIALI FG P.LLA

Deposito [D] sito in frazione: Quartiere Capodimonte, Via Giuseppe Moscati, 37

Note: Si tratta di due depositi, accatastati come locali condominiali situati al piano terra utilizzati da tutti i condomini per le riunioni condominiali.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Prop.

Superficiaria per 4/72;

Prop. Superfi-

ciaria per 6/72;

Prop. Per l'area

1000/1000;

Prop.

Superficiaria per 3/72 (=1/24);

Prop. Su-

perficiaria per 3/72 (= 1/24);

Prop. superficiaria per 1/72;

Prop. superficiaria per 1/72;

Prop. superficiaria per 1/72;

Prop.

superficiaria per 1/24;

con sede in BENE-

VENTO (BN) – 00254390628 Prop. Superficiaria per 18/72;

Prop. Superfi-

ciaria per 6/72;

Prop. Su-

perficiaria per 6/72;

Prop.

Superficiaria per 1/24.,

foglio 32, particella 365, subalterno 7, scheda catastale T308965, indirizzo VIA GIUSEPPE MOSCATI 37, scala A, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 52,78

Derivante da: ATTO DI COMPRAVEBDITA PER NOTAR VITO ANTONIO SANGIUOLO Repertorio 62519/21994 del 22/07/2011 trascritto a Benevento il 29/07/2011 al n. 6292.

Confini: sud e ad ovest con il sub 15 nord con il sub 17 a est con il sub 4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Prop.

Superficiaria per 4/72;

Prop. Superfi-



ciaria per 6/72;

■ Prop. Per l'area
1000/1000;

■ - Prop.
Superficiaria per 3/72 (=1/24);

■ - Prop. Su-
perficiaria per 3/72 (= 1/24);

■
Prop. superficiaria per 1/72;

■
Prop. superficiaria per 1/72;

■ Prop.
superficiaria per 1/24;

■ con sede in BENE-
VENTO (BN) – 00254390628 Prop. Superficiaria per 18/72;

■ Prop. Superfi-
ciaria per 6/72;

■ Prop. Su-
perficiaria per 6/72;

■ Prop.
Superficiaria per 1/24.,

foglio 32, particella 365, subalterno 14, scheda catastale T308966, indirizzo VIA GIUSEPPE MOSCATI 37, scala A, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 52,78

Derivante da: ATTO DI COMPRAVEBDITA PER NOTAR VITO ANTONIO SANGIUOLO Repertorio 62519/21994 del 22/07/2011 trascritto a Benevento il 29/07/2011 al n. 6292.

Confini: a sud e a ovest con il sub 16 a nord con il sub 17 a est con il sub 11

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto della seguente procedura immobiliare, identificati al NCEU al fg ■ p.Ila ■ sub ■ sono ubicati nel comune di Benevento, alla via Giuseppe Moscati civ 37, facenti parte di un complesso immobiliare, denominato Condominio “■”. Situato in zona semi periferica, nelle vicinanze del quartiere Capodimonte, dista dal centro urbano circa 3 km. È immesso all'interno di un parco privato ed ha sbocco sulla strada Via Dei Dauni che collega alla SS 90 bis (Strada Provinciale Benevento-Paduli). La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Gode di una buona esposizione e posizione ed è dotato di parcheggio interno privato.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN), Via Giuseppe Moscati, 37

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: LOCALI CONDOMINIALI FG 32 P.LLA 365 SUB 7 E 14

Deposito [D] sito in Benevento (BN), Via Giuseppe Moscati, 37

Altro LOCALI CONDOMINIALI USO CONDOMINIALE.

Note: TRATTASI DI LOCALI CONDOMINIALI AD USO DI TUTTI I CONDOMINI PER LE RIUNIONI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 04/10/2017 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 24/01/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 15/03/2018 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 24/01/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Dal titolo di acquisto e dal regolamento di Condominio, si evince che sono parti comuni dell'edificio quali risultanti dallo stato dei luoghi e dall'art. 1117 c.c.

Dalle tabelle millesimali, allegate al Regolamento di condominio, risulta che i millesimi di



piano relativi al LOTTO UNICO sono i seguenti:

- TABELLA A (millesimi di proprietà parte esterna e scala) 166,440 ;
- TABELLA B (millesimi di proprietà scale e ascensore) 125,686;
- TABELLA C (millesimi di proprietà energia elettrica scale e ascens.) 141,988.

Di seguito quanto emerso dal Regolamento di condominio:

- Spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e dell'ascensore + pulizia scale;
- Si conviene di imputare il 40% dell'importo dell'energia elettrica per consumo di luce scala e costi fissi (da ripartire in base alle tabelle di proprietà) e il 60% per consumi dell'ascensore (da ripartire in base alle tabelle scale e ascensore).
- Da quanto emerso durante un colloquio telefonico con l'attuale amministratore di Condominio, nella persona del Signor Bovino Gerardo (proprietario anch'esso di un appartamento nel Condominio Sagittario), le spese mensili per condomine proprietario ammontano a € 42,00, per un totale annuo di circa € 504,00.

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN), Via Giuseppe Moscati, 37

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 504.00 € 42.00 al mese

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti.

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 presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: LOCALI CONDOMINIALI FG 32 P.LLA 365 SUB 7 E 14

Deposito [D] sito in Benevento (BN), Via Giuseppe Moscati, 37

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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 presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 30/05/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ATTO DI COMPRAVENDITA PER LA QUOTA DI 1000/1000 DALLA SOCIETÀ [REDACTED] " AD ESSA PERVENUTA IL SUOLO PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE DAL [REDACTED] GIUSTO ATTO PER NOTAR DELLI VENERI LUIGI MICHELE DEL 06.03.1989 TRASCritto IL 10.03.1989 AL N. 2446 RP. AD ESSO PERVENUTO IL SUOLO CON ATTO DI CESSIONE DEL NOTAIO BARRICELLI DEL 26.04.1988 TRASCritto IL 25.05.1988 AL N. 4651 RP. DA [REDACTED] AL QUALE PERVENNE PER ATTO DI DIVISIONE DEL NOTAIO BARRICELLI DEL 15.09.1960 TRASCritto RP N. 7452 DEL 12/10/1960.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2011 al 22/07/2011 . In forza di denuncia di successione.

Note: 1000/1000 PERVENUTI A DE IESO FILOMENA PER DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL [REDACTED] DECEDUTO IL 30.05.2011 DEN. 1167 VOL. 9990

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO

7. PRATICHE EDILIZIE:

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA FG [REDACTED] P.LLA [REDACTED] sub [REDACTED] .

Il fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 2127 del 22/09/1989 rilasciata al signor [REDACTED], presidente pro – tempore della Cooperativa edilizia a r.l. [REDACTED] " per la Costruzione di n. 12 alloggi nel Piano di zona n. 167 di Capodimonte sul Lotto H, e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori del 16/07/1990. Il Lotto Unico non è conforme a detta ultima Autorizzazione in quanto:

1. come si evince dai grafici di progetto allegati alla presente relazione (ALLEGATO ATTI DEL COMUNE DI BENEVENTO), il piano sottotetto è stato autorizzato con destinazione d'uso Stenditoio ma, nella realtà, e come si evince dalle planimetrie riportate al Catasto, non risulta un'ambiente unico bensì suddiviso in depositi accessori alle abitazioni. Suddetta divisione è stata fatta senza titolo edilizio.

Trattandosi di difformità distributive interne, senza ampliamenti volumetrici, poiché si tratta di un volume assentito come da C.E. n. 2127 del 1989, al fine di ottenere la regolarità edilizia del cespite è possibile richiedere una CILA in SANATORIA (si veda il paragrafo Regolarità Catastale poiché, la pratica viene presentata una sola volta contenenti tutte le difformità dell'immobile



pignorato).

Per quanto concerne la determinazione delle spese necessarie per sanare il sottotetto, si è optato per la contabilizzazione di una pratica complessiva, dove intervengono tutti i proprietari del "Condominio Sagittario".

Non risulta rilasciata alcuna certificazione per quanto concerne il Certificato di Agibilità e Abitabilità.

In ogni caso la mancata corrispondenza tra i grafici di progetto e la planimetria catastale riportata agli atti, che ne attesta lo stato rinvenuto sin dal 1992, nella quale il sottotetto risulta suddiviso internamente, richiede procedersi ex novo alla Segnalazione certificata di Agibilità, così come disciplinato dal D.Lgs 222/2016, a valle della CILA in Sanatoria anzi descritta, i cui costi sono computabile nella misura di **€ 500,00**.

Il LOTTO UNICO ricade in zona "B1" – Tessuto edilizio urbano consolidato saturo, ad impianto regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici, dedotto da zone BR e B del PRG e dai piani di zona e strumenti urbanistici di differenziata denominazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quartiere Capodimonte, Via Giuseppe Moscati, 37

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 2127 DEL 22/09/1989

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DI N° 12 ALLOGGI NEL PIANO DI ZONA 167 DI CAPODIMONTE.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/03/1989 al n. di prot. 800

Rilascio in data 22/09/1989 al n. di prot. 2127

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL PIANO SOTTOTETTO RISULTA FRAZIONATO E SUDDIVISO AI VARI SUBALTERNI PRESENTI ALL'INTERNO DEL FABBRICATO, TALE VOLUMETRIA È STATA GIÀ ASSENTITA E, COME DIMOSTRATO DALL'ACCATASTAMENTO AGLI ATTI, DATA 19923, SI PRESUME CHE, GIÀ IN QUELL'ANNO IL PIANO SOTTOTETTO RISULTAVA SUDDIVISO.

Regolarizzabili mediante: CILA PER FRAZIONAMENTO E VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: FRAZIONAMENTO SOTTOTETTO

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: € 200,00

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ: € 500,00

Oneri Totali: **€ 700,00**



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: BISOGNA REGOLARIZZARE IL PIANO SOTTOTETTO, VOLUME GIA' ASSENTITO, IL QUALE RISULTA FRAZIONATO SENZA NESSUN TITOLO EDILIZIO. PER LA REGOLARIZZAZIONE OCCERRE LA PRATICA CILA IN SANATORIA DA PRESENTARSI AL COMUNE, ASSIEME ALLA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA PER LA CREAZIONE DEL VANO CAMERETTA, IN UNA SOLA PRATICA , DEL COSTO COMPLESSIVO DI € 3280,00

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO

Deposito [D]

Dati precedenti relativi ai corpi: LOCALI CONDOMINIALI FG 32 P.LLA 365 SUB 7 E 14

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	CONSIGLIO COMUNALE N. 33 DEL 26/07/2012
Zona omogenea:	ZONE DEL TIPO B1
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 91 Zona del tipo B1 1. Per le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del PEEP, rimangono comunque in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissati a carico degli enti e dei soggetti assegnatari nelle specifiche convenzioni, in particolare dovranno essere garantite le modalità di utilizzazione pubblica complessiva ed unitaria di aree private (verde, porticati e percorsi) già previste dai piani di zona. E' pertanto vietata la privatizzazione, con recinzioni o chiusure, di tali spazi. Comune di Benevento Assessorato all'Urbanistica – Ufficio di Piano PUC piano urbanistico comunale – Norme Tecniche QUADRO NORMATIVO DI TESTO Versione 01_2013 integrata con le prescrizioni di cui all'Allegato B (verifica di compatibilità) della provincia Pagina 2 di 2 Adozione: Delibera di C.C. n. 27 del 27.07.2011 Approvazione : Decreto Presidente G.P. n. 54 del 06.12.2012 1 bis. Ogni intervento ricadente nelle aree libere delle zone B1 di cui al precedente 1° comma può essere autorizzato solo dopo la conclusione di ogni giudizio eventualmente esistente e/o pendente. 2. Disciplina d'uso: Modalità d'intervento: Intervento diretto Destinazioni ammesse (articolo 10): a1 e a2, b1, b2, b3, c1, c2, c3, c4, c5, d, e1, e2, f1 (se compatibile), h1, h2. Categorie d'intervento (articolo 14): MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RICB, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, RR, RU (nei casi previsti dal comma 8.5, articolo 14 e articolo



	88). Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 13, 15, 16 (fino al punto 9), 18. 3. La disciplina di zona consente interventi di completamento laddove sussistano previsioni di intervento formulate attraverso piano progetto approvati, conformi al precedente PRG, parzialmente attuate in applicazione di disciplina di zona del tipo B e/o C, riclassificata nel presente PUC in conseguenza della avvenuta edificazione come zona B, fermo restando il rispetto e l'ottemperanza degli accordi di convenzione sottoscritti. Non sono ammesse varianti ai piano progetto approvati che prevedono incrementi volumetrici. 4. Sui lotti liberi, non ricadenti nei casi di cui al precedente terzo comma, sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi anche non pertinenziali (a raso, interrati e/o coperti, nei limiti dei parametri urbanistici appresso indicati), impianti sportivi (piscine, campi polivalenti, gazebo, chioschi, ecc.) o spazi a verde pubblici, privati o d'interesse pubblico. IT = 0,216 mq/mq HE = 6 metri (alla linea di gronda) DE = 10 metri DS = 7,5 metri dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'art.65, c.4) DC = 5 m (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza)
Strumento urbanistico Adottato:	PUC
In forza della delibera:	DI CONSIGLIO COMUNALE N. 27 DEL 27/07/2011
Zona omogenea:	ZONE DEL TIPO B1
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	SCHEMA DI CONVENZIONE PER COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE
Estremi delle convenzioni:	CONVENZIONE N. 27319/9498 DEL 06/03/1989
Obblighi derivanti:	TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO

Deposito [D]**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi:** LOCALI CONDOMINIALI FG 32 P.LLA 365 SUB 7 E 14**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO****VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA FG █ P.LLA █ sub █ .**

Il fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 2127 del 22/09/1989 rilasciata al signor █, presidente pro – tempore della Cooperativa edilizia a r.l. █” per la Costruzione di n. 12 alloggi nel Piano di zona n. 167 di Capodimonte sul Lotto H, e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori del 16/07/1990. Il Lotto Unico non è conforme a detta ultima Autorizzazione in quanto:

1. come si evince dai grafici di progetto allegati alla presente relazione (ALLEGATO ATTI DEL COMUNE DI BENEVENTO), il piano sottotetto è stato autorizzato con destinazione d'uso Stenditoio ma, nella realtà, e come si evince dalle planimetrie riportate al Catasto, non risulta un'ambiente unico bensì suddiviso in depositi accessori alle abitazioni. Suddetta divisione è stata fatta senza titolo edilizio.

Trattandosi di difformità distributive interne, senza ampliamenti volumetrici, poiché si tratta di un volume assentito come da C.E. n. 2127 del 1989, al fine di ottenere la regolarità edilizia del cespite è possibile richiedere una CILA in SANATORIA (si veda il paragrafo Regolarità Catastale poiché, la pratica viene presentata una sola volta contenenti tutte le difformità dell'immobile pignorato).

Per quanto concerne la determinazione delle spese necessarie per sanare il sottotetto, si è optato per la contabilizzazione di una pratica complessiva, dove intervengono tutti i proprietari del “Condominio Sagittario”.

Non risulta rilasciata alcuna certificazione per quanto concerne il Certificato di Agibilità e Abitabilità.

In ogni caso la mancata corrispondenza tra i grafici di progetto e la planimetria catastale riportata agli atti, che ne attesta lo stato rinvenuto sin dal 1992, nella quale il sottotetto risulta suddiviso internamente, richiede procedersi ex novo alla Segnalazione certificata di Agibilità, così come disciplinato dal D.Lgs 222/2016, a valle della CILA in Sanatoria anzi descritta, i cui costi sono computa-



bile nella misura di € 500,00.

Il LOTTO UNICO ricade in zona "B1" – Tessuto edilizio urbano consolidato saturo, ad impianto regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici, dedotto da zone BR e B del PRG e dai piani di zona e strumenti urbanistici di differenziata denominazione.

Superficie complessiva di circa mq **156,00**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.82

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

allo stato attuale il Lotto Unico è in buone condizioni manutentive sia interne che esterne. Gli interni si presentano ben conservati nelle finiture e nelle componentistiche, completi negli impianti funzionanti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il lotto unico non è dotato di attestato di prestazione energetica, i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari a € 200,00.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **NON ISPEZIONABILI**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

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

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **IN LEGNO AMETE TAMBURATO E VETRO** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **NON ISPEZIONABILE** condizioni: **non visionabile**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **non ispezionabile** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**



Pavim. Esterna	materiale: IN PARTE PIANO CEMENTATO IN PARTE MARCIAPIEDI PAVIMENTATI condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: mattonelle di gress condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro con pannellatura in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: PORTONCINO APPARTAMENTO.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: PORTONE INGRESSO FABBRICATO.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in gress condizioni: buone Note: H= 2.20 mt
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in gress condizioni: buone Note: H=2.20 mt
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone Note: SCALINI IN MARMO CON RINGHIERA E PASSAMANO IN LEGNO
Impianti:	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Telefonico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PRINCIPALE	sup lorda di pavimento	156,00	1,00	156,00
		156,00		156,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **LOCALI CONDOMINIALI FG 32 P.LLA 365 SUB 7 E 14**LOCALI CONDOMINIALI FG [] PARTICELLA [] sub [] e sub []

I locali condominiali, distinti reciprocamente al fg [] p.lla 365 sub [] e [], sono ubicati al piano terra del complesso immobiliare "Condominio []". Come specificato avanti, nel paragrafo relativo alla regolarità sotto il profilo Catastale, sono intestati a tutti i proprietari degli appartamenti facenti parte dell'intero immobile, ognuno per la propria quota. Posti in adiacenza alle scale interne del complesso immobiliare, denominate con i subalterni 15 (BCNC androne, scala, corridoi, locale ascensore VEDASI PARAGRAFO PARTI COMUNI) e 16 (BCNC androne, scala, corridoi, locale ascensore VEDASI PARAGRAFO PARTI COMUNI), si compongono di due stanze di circa mq 14 ognuna dove, in precedenza venivano fatte le assemblee condominiali. Le stesse risultano regolarmente pavimentate e dotate di infisso e porta di ingresso in ferro.

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: TERRA

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DEPOSITI / LOCALI CONDOMINIALI	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
		28,00		28,00

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

L'appartamento è composto da 5 vani principali: soggiorno, cucina tre camere da letto oltre a due bagni, un ingresso e un disimpegno; l'altezza interna è pari a 2.80 ml. Lo stesso appartamento fruisce di tre balconi.

Al piano terra sono situati un deposito e un box auto accessori a servizio dell'abitazione non comunicanti..



Per il calcolo della superficie commerciale, secondo quanto prescritto dalla norma UNI 10750, ho considerato:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze ;

Computo delle Superfici Coperte Calpestabili

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con il criterio:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici dei vani accessori (collegati ai vani principali)
- 25% delle superfici dei vani accessori (qualora non comunicanti ai vani principali)

Computo delle Superfici Scoperte

- 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperte;

SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA
soggiorno	19,71	
Ingresso	5,85	
cucina	20,05	
disimpegno	7,92	
Letto 1	11,52	
Letto 2	18,45	
Letto 3	16,46	
Wc 1	8,00	
Wc 2	5,92	
Totale abitazione	113,88 mq	131,00 mq
deposito	11,42	14,65



Box auto	21,23	25,24
Balconi n. 3	29,51	29,51
Stenditoio	29,37	30,94

Calcolo della Superficie Commerciale

	Sup. lorda	%	Sup commerciale
Sup. calpestabile app.	131,00		131,00
deposito	14,65	25	3,66
Box auto	25,24	25	6,31
stenditoio	30,94	25	7,73
balconi	29,51	25	7,38
Totale			156,00

LOCALI CONDOMINIALI

SUPERFICIE CAL- PESTABILE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	QUATA DI PROPRIETA'
<u>FG 32 P.LLA 365</u> <u>sub 7</u>	12,78	14 mq	1/12
<u>FG 32 P.LLA 365</u> <u>sub 14</u>	12,78	14 mq	1/12
TOTALE	25,60 mq	28 mq	1/12
% Su quota di prop.			2.35 %



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 CRITERIO DI STIMA

Al fine di dare il valore attuale di mercato all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere all'esecuzione di una stima di tipo sintetico comparativa, sulla base:

1. Della comparazione con immobili aventi caratteristiche di cui è noto il valore in contrattazioni recenti ed accertato presso alcuni agenti immobiliari conoscitori ed operanti nella zona nella misura di €/mq 1400 – 1087.00 ;
2. Dell'accertamento e successiva comparazione con i dati della banca dati dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate di Benevento quotazioni (OMI), secondo semestre anno 2021.

Pertanto la sottoscritta, eseguiti gli opportuni accertamenti e valutazioni del caso, ha accertato i seguenti valori di mercato per mq, per la Zona Periferica D1 – C.da Capodimonte, C.da Santa Colomba ecc... del Comune di Benevento, per le abitazioni di tipo civili considerate in uno stato conservativo Normale, destinazione Residenziale,

Prezzo di mercato Pm (€/mq)	
ABITAZIONE CIVILE	
Pm (min)	Pm (max)
750.00	920.00
Media del valore di mercato Vm = €/mq 835.00	

la sottoscritta ha pertanto ritenuto congruo adoperare la media del valore medio per mq della banche dati OMI e delle agenzie immobiliari , che risulta paria a:

€/mq 1039.25 per l'unità immobiliare simile a quella in questione .



C'è da precisare che, come risulta da visura catastale e Certificazione Notarile, la stima riguarda il Diritto di Superficie per la quota di 1000/1000. Come si evince dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento, alla Cooperativa Sagittario, nella qualità di amministratore protempore Raffaele Mazzaccara, viene rilasciata la Concessione Edilizia n. 2127 del 1989, riguardante la realizzazione di 12 alloggi nel Piano di Zona 167 di Capodimonte sul Lotto H, assegnato con Delibera di G.M. n° 914 del 4/3/1988. Nella Determinazione del Corrispettivo della Convenzione si evince che, l'importo complessivo a garanzia delle obbligazioni scaturenti dalla stipula della convenzione ammontano a £ 96011300, distinto tra:

1. Costo del terreno (determinato in via provvisoria e salvo conguagli) in £64.750.000 (£ 25.000 x mq 2590 di suolo assegnato in diritto di superficie);
2. Spese generali per il procedimento espropriativo in ragione del 10% di £ 64.750.000 pari a £ 6.475.000;
3. Oneri di urbanizzazione per complessive £ 24.786.3000 determinato secondo le tabelle parametriche regionali in vigore;

per cui, il suolo su cui erge il fabbricato del lotto H è stato già pagato salvo conguaglio.

Quanto emerso durante colloqui con l'incaricato comunale della regolarizzazione della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, a seconda delle quote millesimale acquisite, l'importo si aggira tra i € 5000 e i € 10 000 massimo. Quindi bisogna considerare un ulteriore decurtazione del valore dell'immobile per tener presente questa ulteriore spesa futura da affrontare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OPERANTI IN BENEVENTO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1400,00 - 1087,00;

Altre fonti di informazione: OMI .

8.3 Valutazione corpi:



APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO. Abitazione di tipo civile [A2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE PRINCIPALE	156,00	€ 1.039,25	€ 162.123,00
Valore corpo			€ 162.123,00
Valore Accessori			€ 162.123,00
Valore complessivo intero			€ 162.123,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 162.123,00

LOCALI CONDOMINIALI FG 32 P.LLA 365 SUB 7 E 14. Deposito [D]

Altro Metodo di Valorizzazione.

IL VALORE SI RIFERISCE ALLE QUOTE SIA DI DI IORIO ELIO GABRIELE (1/24) E SIA DI DI IORIO FILOMENA (1/24) OVVERO 1/12 TOTALE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITI / LOCALI CONDOMINIALI	28,00	€ 1.039,25	€ 29.099,00
Valore corpo			€ 2.425,00
Valore Accessori			€ 2.425,00
Valore complessivo intero			€ 2.425,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.425,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOTTOTETTO	Abitazione di tipo civile [A2]	156,00	€ 162.123,00	€ 162.123,00
LOCALI CONDOMINIALI FG 32 P.LLA 365 SUB 7 E 14	Deposito [D]	28,00	€ 2.425,00	€ 2.425,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.621,23
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.980,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'	€ 8.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene nelle condizioni in cui si trova non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Pertanto il valore Vf, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è:



Per quanto concerne l'abitazione principale per la quota di ½ ciascuno (Di Iorio Filomena e Di Iorio Gabriele);

$$V_f = P_m \times \text{Sup. Comm.} = \text{€}/\text{mq } 1039.25 \times \text{mq } 156.00 = \text{€ } 162\,123.00$$

Ovvero:

$$\text{€ } 162\,123.00 / 2 = \text{€ } 81\,061.50 \text{ per } \frac{1}{2} \text{ di quota;}$$

Per quanto concerne i locali condominiali, riportati con i mappali FG 32 P.LLA 365 sub 7 e sub 14, per la quota di 1/24 ciascuno, ovvero 1/12 totali, si ha:

$$V_f = P_m \times \text{Sup. Comm.} = \text{€}/\text{mq } 1039.25 \times \text{mq } 28.00 = \text{€ } 29\,099.00 \text{ (Valore totale)}$$

Ovvero:

$$\text{€ } 29\,099.00 / 24 = \text{€ } 1\,212.46 \text{ ciascuno per la quota di } 1/24$$

Ovvero per 1/12 di quota;

$$\text{€ } 2\,425.00;$$

$$V_f = \text{€ } 162\,123.00 + \text{€ } 2\,425.00 = \text{€ } 165\,548.00$$

A questo vanno decurtati :

1. Gli oneri per la Sanatoria dell'abitazione princ. (diversa distribuzione interna e frazionamento con variazione catastale € 3280,00
2. Gli oneri per il certificato di agibilità € 500,00;
3. Gli oneri per la Certificazione Energetica €200,00.
4. 10 % per l'immediatezza della vendita secondo l'art. 568 del c.p.c. € 1621,23
5. Circa € 8 000.00 per regolarizzare la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di proprietà (del suolo);

PER UN TOTALE DA DECURTARE DI € 13 601,23

Quindi il prezzo finale a base d'asta sarà pari a **€ 151 946.77**

Tutto si doveva ad espletamento dell'incarico conferitomi.

San Nicola Manfredi 08-08-2022

L'Esperto alla stima
Ing. Samanta Orlacchio

