

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Liana Stoia**

contro:

N° Gen. Rep. **66/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-02-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotti 001 - Piano interrato
Garage via Amoriello, 002 -
Piano Terra via Amoriello
sub 3, 003 - Piano Terra via
Amoriello sub 4, 004 - Piano
Terra via Amoriello sub 4,
005 - Piano Primo via Amori-
ello sub 4, 006 - Piano Se-
condo via Amoriello sub 7,
007 - Piano Secondo via
Amoriello sub 8, 008 - Piano
Mansarda via Amoriello sub
13, 009 - Piano Mansarda via
Amoriello sub 14, 010 - Ter-
reni edificabili via Trociano,
011 - Terreni agricolo via**



**Sorlati-Pantaniello, 012 -
Terreni agricolo via Portisi**

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Delli Carri
Codice fiscale: DLLMRZ62R18A783O
Studio in: Via Calandriello 1 - Benevento
Email: ing.mauriziodelli@virgilio.it
Pec: ing.mauriziodellicarri@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Piano interrato Garage via Amoriello

Corpo: Lotto 1 Garage int. sub 2

Categoria: Bene futuro [F]

foglio 5, particella 1111, subalterno 2, indirizzo via amoriello, piano interrato, comune airola, categoria F/3

Lotto: 002 - Piano Terra via Amoriello sub 3

Corpo: Lotto 2 Piano Terra sub 12

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 5, particella 1111, subalterno 12, indirizzo via amoriello, piano terra, comune airola, categoria A2, classe 5, consistenza 6.5, superficie 196, rendita € 469.98

Lotto: 003 - Piano Terra via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 3 Piano Terra sub 11

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 5, particella 1111, subalterno 11, indirizzo via amoriello, piano interrato, comune airola, categoria A2, classe 5, consistenza 6.5, superficie 153, rendita € 469.98

Lotto: 004 - Piano Terra via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 4 Piano Primo sub 5

Categoria: Bene futuro [F]

foglio 5, particella 1111, subalterno 5, indirizzo via amoriello, piano interrato, comune airola, categoria F3

Lotto: 005 - Piano Primo via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 5 Piano Primo sub 6

Categoria: Bene futuro [F]

foglio 5, particella 1111, subalterno 6, indirizzo via amoriello, piano primo, comune airola, categoria F3

Lotto: 006 - Piano Secondo via Amoriello sub 7

Corpo: Lotto 6 Piano Secondo sub 7

Categoria: Bene futuro [F]

foglio 5, particella 1111, subalterno 7, indirizzo via amoriello, piano secondo, comune airola, categoria F3

Lotto: 007 - Piano Secondo via Amoriello sub 8

Corpo: Lotto 7 Piano Secondo sub 8



Categoria: Bene futuro [F]

foglio 5, particella 1111, subalterno 8, indirizzo via amoriello, piano secondo, comune airola, categoria F3

Lotto: 008 - Piano Mansarda via Amoriello sub 13

Corpo: Lotto 8 Piano Mansarda sub 13

Categoria: Bene futuro [F]

foglio 5, particella 1111, subalterno 13, indirizzo via amoriello, piano terzo mansarda, comune airola, categoria F3

Lotto: 009 - Piano Mansarda via Amoriello sub 14

Corpo: Lotto 9 Piano Mansarda sub 14

Categoria: Bene futuro [F]

foglio 5, particella 1111, subalterno 14, indirizzo via amoriello, piano terzo mansarda, comune airola, categoria F3

Lotto: 010 - Terreni edificabili via Trociano

Corpo: Terreni edificabili via Trociano Airola (BN)

Categoria: residenziale

sezione censuaria Airolafoglio 5, particella 1122, qualità Semin. Arb., classe 1, superficie catastale 450, reddito dominicale: € 9.76, reddito agrario: € 4.18,

sezione censuaria Airolafoglio 5, particella 1123, qualità Semin. Arb., classe 1, superficie catastale 15, reddito dominicale: € 0.33, reddito agrario: € 0.14,

sezione censuaria Airolafoglio 5, particella 1328, qualità Semin. Arb., classe 1, superficie catastale 1865, reddito dominicale: € 40.45, reddito agrario: € 17.34,

sezione censuaria Airolafoglio 5, particella 1685, qualità area rurale, superficie catastale 46

sezione censuaria Airolafoglio 5, particella 1383, qualità Semin. Arb., classe 1, superficie catastale 1138, reddito dominicale: € 24.68, reddito agrario: € 10.58,

sezione censuaria Airolafoglio 5, particella 1385, qualità Semin. Arb., classe 1, superficie catastale 49, reddito dominicale: € 1.06, reddito agrario: € 0.46,

Lotto: 011 - Terreni agricolo via Sorlati-Pantaniello

Corpo: Terreno agricolo via Sorlati-Pantaniello Airola (BN)

Categoria: agricolo

sezione censuaria Airolafoglio 13, particella 606, qualità Semin. irr.arb., classe 2, superficie catastale 8533, reddito dominicale: € 189,50, reddito agrario: € 112.38,

Lotto: 012 - Terreni agricolo via Portisi

Corpo: Terreno centro storico Airola (BN)

Categoria: agricolo



[] sezione censuaria Airolafoglio 15, particella 1028, qualità Semin. arb., classe 1, superficie catastale 1648, reddito dominicale: € 35.75, reddito agrario: € 15.32,

sezione censuaria Airolafoglio 15, particella 1704, qualità Semin. arb., classe 1, superficie catastale 360, reddito dominicale: € 7.81, reddito agrario: € 3.35,

sezione censuaria Airolafoglio 15, particella 3111, qualità Semin. arb., classe 1, superficie catastale 40, reddito dominicale: € 0.87, reddito agrario: € 0.37,

sezione censuaria Airolafoglio 15, particella 3395, qualità Semin. arb., classe 1, superficie catastale 22, reddito dominicale: € 0.48, reddito agrario: € 0.20,

2. Stato di possesso

Bene: - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Piano interrato Garage via Amoriello

Corpo: Lotto 1 Garage int. sub 2

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Piano Terra via Amoriello sub 3

Corpo: Lotto 2 Piano Terra sub 12

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Piano Terra via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 3 Piano Terra sub 11

Possesso: Libero

Lotto: 004 - Piano Terra via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 4 Piano Primo sub 5

Possesso: Libero

Lotto: 005 - Piano Primo via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 5 Piano Primo sub 6

Possesso: Libero

Lotto: 006 - Piano Secondo via Amoriello sub 7

Corpo: Lotto 6 Piano Secondo sub 7

Possesso: Libero

Lotto: 007 - Piano Secondo via Amoriello sub 8

Corpo: Lotto 7 Piano Secondo sub 8

Possesso: Libero

Lotto: 008 - Piano Mansarda via Amoriello sub 13

Corpo: Lotto 8 Piano Mansarda sub 13

Possesso: Libero



Lotto: 009 - Piano Mansarda via Amoriello sub 14

Corpo: Lotto 9 Piano Mansarda sub 14

Possesso: Libero

Lotto: 010 - Terreni edificabili via Trociano

Corpo: Terreni edificabili via Trociano Airola (BN)

Possesso: Libero

Lotto: 011 - Terreni agricolo via Sorlati-Pantaniello

Corpo: Terreno agricolo via Sorlati-Pantaniello Airola (BN)

Possesso: Libero

Lotto: 012 - Terreni agricolo via Portisi

Corpo: Terreno centro storico Airola (BN)

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Piano interrato Garage via Amoriello

Corpo: Lotto 1 Garage int. sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Piano Terra via Amoriello sub 3

Corpo: Lotto 2 Piano Terra sub 12

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Piano Terra via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 3 Piano Terra sub 11

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 - Piano Terra via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 4 Piano Primo sub 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - Piano Primo via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 5 Piano Primo sub 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006 - Piano Secondo via Amoriello sub 7

Corpo: Lotto 6 Piano Secondo sub 7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 007 - Piano Secondo via Amoriello sub 8

Corpo: Lotto 7 Piano Secondo sub 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 008 - Piano Mansarda via Amoriello sub 13



Corpo: Lotto 8 Piano Mansarda sub 13

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 009 - Piano Mansarda via Amoriello sub 14

Corpo: Lotto 9 Piano Mansarda sub 14

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 010 - Terreni edificabili via Trociano

Corpo: Terreni edificabili via Trociano Airola (BN)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 011 - Terreni agricolo via Sorlati-Pantaniello

Corpo: Terreno agricolo via Sorlati-Pantaniello Airola (BN)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 012 - Terreni agricolo via Portisi

Corpo: Terreno centro storico Airola (BN)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Piano interrato Garage via Amoriello

Corpo: Lotto 1 Garage int. sub 2

Creditori Iscritti: .

Lotto: 002 - Piano Terra via Amoriello sub 3

Corpo: Lotto 2 Piano Terra sub 12

Creditori Iscritti: .

Lotto: 003 - Piano Terra via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 3 Piano Terra sub 11

Creditori Iscritti: :

Lotto: 004 - Piano Terra via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 4 Piano Primo sub 5

Creditori Iscritti:

Lotto: 005 - Piano Primo via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 5 Piano Primo sub 6

Creditori Iscritti:

Lotto: 006 - Piano Secondo via Amoriello sub 7

Corpo: Lotto 6 Piano Secondo sub 7

Creditori Iscritti:

Lotto: 007 - Piano Secondo via Amoriello sub 8

Corpo: Lotto 7 Piano Secondo sub 8

Creditori Iscritti:



Lotto: 008 - Piano Mansarda via Amoriello sub 13

Corpo: Lotto 8 Piano Mansarda sub 13

Creditori Iscritti:

Lotto: 009 - Piano Mansarda via Amoriello sub 14

Corpo: Lotto 9 Piano Mansarda sub 14

Creditori Iscritti:

Lotto: 010 - Terreni edificabili via Trociano

Corpo: Terreni edificabili via Trociano Airola (BN)

Creditori Iscritti:

Lotto: 011 - Terreni agricolo via Sorlati-Pantaniello

Corpo: Terreno agricolo via Sorlati-Pantaniello Airola (BN)

Creditori Iscritti:

Lotto: 012 - Terreni agricolo via Portisi

Corpo: Terreno centro storico Airola (BN)

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Piano interrato Garage via Amoriello

Corpo: Lotto 1 Garage int. sub 2

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 002 - Piano Terra via Amoriello sub 3

Corpo: Lotto 2 Piano Terra sub 12

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 003 - Piano Terra via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 3 Piano Terra sub 11

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 004 - Piano Terra via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 4 Piano Primo sub 5

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 005 - Piano Primo via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 5 Piano Primo sub 6

Comproprietari:

Comproprietari:



Lotto: 006 - Piano Secondo via Amoriello sub 7

Corpo: Lotto 6 Piano Secondo sub 7

Comproprietari

Comproprietari: ,

Lotto: 007 - Piano Secondo via Amoriello sub 8

Corpo: Lotto 7 Piano Secondo sub 8

Comproprietari:

Comproprietari

Lotto: 008 - Piano Mansarda via Amoriello sub 13

Corpo: Lotto 8 Piano Mansarda sub 13

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 009 - Piano Mansarda via Amoriello sub 14

Corpo: Lotto 9 Piano Mansarda sub 14

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 010 - Terreni edificabili via Trociano

Corpo: Terreni edificabili via Trociano Airola (BN)

Comproprietari

Comproprietari

Lotto: 011 - Terreni agricolo via Sorlati-Pantaniello

Corpo: Terreno agricolo via Sorlati-Pantaniello Airola (BN)

Comproprietari

Comproprietari:

Lotto: 012 - Terreni agricolo via Portisi

Corpo: Terreno centro storico Airola (BN)

Comproprietari

Comproprietari: l'

6. Misure Penali

Beni: - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Piano interrato Garage via Amoriello

Corpo: Lotto 1 Garage int. sub 2

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Piano Terra via Amoriello sub 3

Corpo: Lotto 2 Piano Terra sub 12

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Piano Terra via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 3 Piano Terra sub 11



Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Piano Terra via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 4 Piano Primo sub 5

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Piano Primo via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 5 Piano Primo sub 6

Misure Penali: NO

Lotto: 006 - Piano Secondo via Amoriello sub 7

Corpo: Lotto 6 Piano Secondo sub 7

Misure Penali: NO

Lotto: 007 - Piano Secondo via Amoriello sub 8

Corpo: Lotto 7 Piano Secondo sub 8

Misure Penali: NO

Lotto: 008 - Piano Mansarda via Amoriello sub 13

Corpo: Lotto 8 Piano Mansarda sub 13

Misure Penali: NO

Lotto: 009 - Piano Mansarda via Amoriello sub 14

Corpo: Lotto 9 Piano Mansarda sub 14

Misure Penali: NO

Lotto: 010 - Terreni edificabili via Trociano

Corpo: Terreni edificabili via Trociano Airola (BN)

Misure Penali: NO

Lotto: 011 - Terreni agricolo via Sorlati-Pantaniello

Corpo: Terreno agricolo via Sorlati-Pantaniello Airola (BN)

Misure Penali: NO

Lotto: 012 - Terreni agricolo via Portisi

Corpo: Terreno centro storico Airola (BN)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Piano interrato Garage via Amoriello

Corpo: Lotto 1 Garage int. sub 2

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 002 - Piano Terra via Amoriello sub 3

Corpo: Lotto 2 Piano Terra sub 12

Continuità delle trascrizioni: Non specificato



Lotto: 003 - Piano Terra via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 3 Piano Terra sub 11

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 004 - Piano Terra via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 4 Piano Primo sub 5

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 005 - Piano Primo via Amoriello sub 4

Corpo: Lotto 5 Piano Primo sub 6

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 006 - Piano Secondo via Amoriello sub 7

Corpo: Lotto 6 Piano Secondo sub 7

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 007 - Piano Secondo via Amoriello sub 8

Corpo: Lotto 7 Piano Secondo sub 8

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 008 - Piano Mansarda via Amoriello sub 13

Corpo: Lotto 8 Piano Mansarda sub 13

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 009 - Piano Mansarda via Amoriello sub 14

Corpo: Lotto 9 Piano Mansarda sub 14

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 010 - Terreni edificabili via Trociano

Corpo: Terreni edificabili via Trociano Airola (BN)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 011 - Terreni agricolo via Sorlati-Pantaniello

Corpo: Terreno agricolo via Sorlati-Pantaniello Airola (BN)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 012 - Terreni agricolo via Portisi

Corpo: Terreno centro storico Airola (BN)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Piano interrato Garage via Amoriello

Valore complessivo intero: 166.300,00

Lotto: 002 - Piano Terra via Amoriello sub 3

Valore complessivo intero: 176.800,00

Lotto: 003 - Piano Terra via Amoriello sub 4



Valore complessivo intero: 137.200,00

Lotto: 004 - Piano Terra via Amoriello sub 4

Valore complessivo intero: 132.600,00

Lotto: 005 - Piano Primo via Amoriello sub 4

Valore complessivo intero: 125.070,00

Lotto: 006 - Piano Secondo via Amoriello sub 7

Valore complessivo intero: 127.330,00

Lotto: 007 - Piano Secondo via Amoriello sub 8

Valore complessivo intero: 118.460,00

Lotto: 008 - Piano Mansarda via Amoriello sub 13

Valore complessivo intero: 72.300,00

Lotto: 009 - Piano Mansarda via Amoriello sub 14

Valore complessivo intero: 67.930,00

Lotto: 010 - Terreni edificabili via Trociano

Valore complessivo intero: 232.750,00

Lotto: 011 - Terreni agricolo via Sorlati-Pantaniello

Valore complessivo intero: 30.040,00

Lotto: 012 - Terreni agricolo via Portisi

Valore complessivo intero: 31.050,00



Beni in Airola (BN)
Località/Frazione

Lotto: 001 - Piano interrato Garage via Amoriello

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: Lotto 1 Garage int. sub 2.

Bene futuro [F] sito in Airola (BN) CAP: 82011, Via Amoriello

Note: Planimetria catastale non redatta perché in costruzione.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

iena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 1111, subalterno 2, indirizzo via amoriello, piano interrato, comune airola, categoria F/3

Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato in costruzione senza costituzione di condominio

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Planimetria non redatta perché in piano depositi ancora in costruzione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere tranquillo a ridosso del centro cittadino (Via Amoriello, Airola BN), parzialmente edificato a residenze con servizi primari, è bene collegato alla viabilità generale. Nelle vicinanze servizi come scuole, uffici pubblici e negozi. La presente descrizione vale per i beni sino al lotto 9.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato



Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di

Derivante da: Sentenza Trib. oma; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 14/08/2020 ai nn. 6451/ 4852.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Denuncia Successione a Favore beni in airola; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 22/10/2020 ai nn. 8637/6563.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Accettazione Eredità beni in airola; Iscritto/trascritto a in data 16/11/2021 ai nn. 12008/9693.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 1 Garage int. sub 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Fabbricato in costruzione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Fabbricato in costruzione non esistono tabelle millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E n.17 del 24/03/1987

Intestazione: nmittente



Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione Fabbricato per civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 24/03/1987 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Bene futuro [F]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal progetto architettonico del piano interrato non si desume la rampa d'accesso carrabile esterna, inoltre, sui grafici in pianta sono presenti le grate di aereazione sul cavedio-pozzo luce, mentre, sui grafici in sezione non si evince il cavedio-pozzo luce, nella relazione tecnica illustrata il cavedio-pozzo luce è descritto.

Regolarizzabili mediante: Variante in corso d'opera

Descrizione delle opere da sanare: Rampa d'accesso carrabile e divisori interni

variante in C.D.: € 900,00

Oneri Totali: € 900,00

Note: La variante e le spese sono relative solo alla regolarizzazione del piano interrato.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La conformità edilizia si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987 che autorizza l'edificazione del fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvata con Dec. Presid. Provincia di BN n.19977 del 25/10/1996 (burc n.76 del 25/11/96)
Zona omogenea:	B2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,92
Altezza massima ammessa:	10.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Creazione di un ingresso carrabile con rampa dall'esterno non risulta sulla progettazione.



Regolarizzabili mediante: Variante in corso d'opera o permesso a costruire

Descrizione delle opere da sanare: cambio destinazione da deposito a garagespese tecniche di regolarizzazione: € 1.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 1.000,00

Note: Spese tecniche per la regolarizzazione del bene al lotto 1

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: La conformità urbanistica si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987.

Descrizione: **Bene futuro [F] di cui al punto Lotto 1 Garage int. sub 2**

Il bene del Lotto 1 è ubicato su tutto il piano interrato di un fabbricato per civile abitazione. Il piano interrato in oggetto è destinato a cantinato-garage e/o posti auto con una rampa d'accesso (e uscita) carrabile da ampia strada privata (con diritto di passaggio) che immette su strada pubblica. Vi è anche accesso pedonale al piano cantinato tramite il vano scala condominiale. Il piano interrato si presenta allo stato "grezzo" mancando di pavimentazione, tramezzi interni, impianto elettrico, intonaci e tinteggiature. Il piano interrato è isolato dal terreno circostante da una trincea (Cavedio-pozzi luce) a tutt'altezza di circa 1 metro di larghezza che consente l'aerazione e l'illuminazione naturale al piano tramite finestre vetrate sui muri perimetrali (tompagni). L'accesso al piano dalla rampa carrabile è garantito da una basculante, mentre, l'accesso dalla strada privata alla rampa è garantito da un cancello scorrevole inserito nella recinzione esterna.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **na proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **324,00**

E' posto al piano: piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 30/08/1989 strutture

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. circa 2.50 m

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. tre più piano mansarda e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente



Condizioni generali dell'immobile: Vedi documentazione fotografica, inoltre, le condizioni dell'immobile sono già riportate nella descrizione sommaria.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito-garage	sup reale lorda	324,00	1,00	324,00
		324,00		324,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

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

Vale per tutti i Lotti della Presente CTU.

Come è noto ad un bene è possibile attribuire valori diversi a secondo del criterio e dell'aspetto economico che interessa in rapporto al motivo della stima. Nel caso specifico quello richiesto è il valore venale o di mercato, cioè, il più probabile valore di mercato attribuito al bene da ordinari compratori/venditori. Il metodo di stima più idoneo è quindi quello della metodologia sintetica per confronto con altri beni di prezzo noto compresi nello stesso mercato territoriale ed aventi caratteristiche analoghe (ubicazione, epoca di costruzione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, superfici) ai beni oggetto di stima. per poter applicare tale metodo di stima il CTU ha eseguito una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima (professionisti della zona, agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio), nella costruzione di questa serie sono stati esclusi tutti i valori ritenuti eccezionali per far modo che la serie fosse la reale espressione del mercato immobiliare ordinario.

Per i terreni si è preso a riferimento anche i Valori Agricoli Medi della Regione Campania.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Ufficio tecnico di di Airola (comunale);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Agenzie Immobiliari-.

8.3 Valutazione corpi:

Lotto 1 Garage int. sub 2. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito-garage	324,00	€ 550,00	€ 178.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.200,00
Lavori di Completamento detrazione di € 10000.00			€ -10.000,00
Valore corpo			€ 168.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 168.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 1 Garage int. sub 2	Bene futuro [F]	324,00	€ 168.200,00	€ 168.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.900,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 166.300,00

Lotto: 002 - Piano Terra via Amoriello sub 3



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: Lotto 2 Piano Terra sub 12.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Airola (BN) CAP: 82011, Via Amoriello

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

I Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di na proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

..... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 1111, subalterno 12, indirizzo via amoriello, piano terra, comune airola, categoria A2, classe 5, consistenza 6.5, superficie 196, rendita € 469.98

Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato in costruzione senza costituzione di condominio

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore ()
Derivante da: Sentenza Trib. oma; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 14/08/2020 ai nn. 6451/ 4852.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Denuncia Successione a Favore beni in airola; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 22/10/2020 ai nn. 8637/6563.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Accettazione Eredità beni in airola; Iscritto/trascritto a in data 16/11/2021 ai nn. 12008/9693.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 2 Piano Terra sub 12

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Fabbricato in costruzione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Fabbricato in costruzione non esistono tabelle millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C E n.17 del 24/03/1987

Intestazione: imittente

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/03/1987 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal progetto architettonico del piano terra, in particolare dell'appartamento del Lotto 2, si evince un piccolo aumento di superficie dello stesso in danno dell'atrio condominiale, inoltre, la distribuzione interna degli ambienti non è quella di progetto ma quella più articolata riportata sulla planimetria catastale del sub 2 dove è presente un secondo bagno non di progetto



oltre nuovi ambienti.

Regolarizzabili mediante: CILA asseverata

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni interne (tramezzi) e nuovo bagno.

CILA asseverata: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: La variante e le spese sono relative solo alla regolarizzazione dell'appartamento.

Note sulla conformità edilizia: La conformità edilizia si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987 che autorizza l'edificazione del fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvata con Dec. Presid. Provincia di BN n.19977 del 25/10/1996 (burc n.76 del 25/11/96)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nuove divisioni intere, nuovi servizi, nuove aperture esterne.

Regolarizzabili mediante: Variante in corso d'opera

Descrizione delle opere da sanare: Divisioni interne e nuovi servizi
spese tecniche di regolarizzazione: € 900,00

Spese di sanatoria presunte: € 900,00

Note: spese relative alla regolarizzazione del bene al lotto 2

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: La conformità urbanistica si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Lotto 2 Piano Terra sub 12**

Il bene del Lotto 2 è ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione. Il piano terra in oggetto è composto da vano scale, portone ingresso con atrio e due unità immobiliari. L'unità immobiliare (appartamento) del Lotto 2 si presenta finita in ogni sua parte essendo dotata di pavimentazione, rivestimenti (2 Bagni e cucina), tramezzi interni, impianto elettrico, impianto riscaldamento autonomo, impianto idrico (Cucine e Bagni), infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature. L'immobile è dotato anche di aree esterne (giardino)

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **Piena proprietà**

Cod.

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **piena proprietà**

Cod. Fiscale: '

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **512,00**

E' posto al piano: piano Terra

L'edificio è stato costruito nel: 30/08/1989 strutture

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 12; ha un'altezza utile interna di circa m. circa 2.80 m

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. tre più piano mansarda e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Vedi documentazione fotografica, inoltre, le condizioni dell'immobile sono già riportate nella descrizione sommaria.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	realizzazione 1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	corpi scaldanti (termosifoni) con caldaia a gas es-



	terna
Stato impianto	non funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	175,00	1,00	175,00
giardino	sup lorda di pavimento	337,00	1,00	337,00
		512,00		512,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;



Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Airola.

8.3 Valutazione corpi:**Lotto 2 Piano Terra sub 12. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	175,00	€ 1.000,00	€ 175.000,00
giardino	337,00	€ 15,00	€ 5.055,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 180.055,00

Piccoli Lavori di Rinnovo detrazione di € 1555,00 € -1.555,00

Valore corpo € 178.500,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 178.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 178.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 2 Piano Terra sub 12	Abitazione di tipo civile [A2]	512,00	€ 178.500,00	€ 178.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.700,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 176.800,00

Lotto: 003 - Piano Terra via Amoriello sub 4

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: Lotto 3 Piano Terra sub 11.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Airola (BN) CAP: 82011, Via Amoriello

Quota e tipologia del diritto

500/1000 c - a proprietà

Cod. Fiscale: 0000000000

Eventuali comproprietari:

L - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 c - a proprietà



Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 1111, subalterno 11, indirizzo via amoriello, piano interrato, comune airola, categoria A2, classe 5, consistenza 6.5, superficie 153, rendita € 469.98

Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato in costruzione senza costituzione di condominio

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di

Derivante da: Sentenza Trib. roma; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 14/08/2020 ai nn. 6451/ 4852.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Denuncia Successione a Favore beni in airola; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 22/10/2020 ai nn. 8637/6563.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Accettazione Eredità beni in airola; Iscritto/trascritto a .. in data 16/11/2021 ai nn. 12008/9693.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 3 Piano Terra sub 11



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Fabbricato in costruzione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Fabbricato in costruzione non esistono tabelle millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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:**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E n.17 del 24/03/1987

Intestazione: _____ committente

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/03/1987 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal progetto architettonico del piano terra, in particolare del bene al Lotto 3, si evince che la separazione interna degli ambienti non è riportata, mentre, sono stati rilevati in loco un ingresso, un bagno con antibagno, un vano studio ed un vasto vano salone come meglio riportato in planimetria catastale. Si notano anche, rispetto alla progettazione assentita, soppressione di ingressi esterni e la creazioni di vani finestra e vani d'accesso esterno pedonali.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire o variante in corso d'opera

Descrizione delle opere da sanare: Nuova Distribuzione interna e nuove aperture.

Permesso a Costruire: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: Le spese tecniche sono relative solo alla regolarizzazione urbanistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La conformità edilizia si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987 che autorizza l'edificazione del fabbricato.



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvata con Dec. Presid. Provincia di BN n.19977 del 25/10/1996 (burc n.76 del 25/11/96)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal progetto architettonico del piano terra, in particolare del bene al Lotto 3, si evince che la separazione interna degli ambienti non è riportata, mentre, sono stati rilevati in loco un ingresso, un bagno con antibagno, un vano studio ed un vasto vano salone come meglio riportato in planimetria catastale. Si notano anche, rispetto alla progettazione assentita, soppressione di ingressi esterni e la creazioni di vani finestra e vani d'accesso esterno pedonali.

Regolarizzabili mediante: Variante in corso d'opera

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: La conformità urbanistica si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Lotto 3 Piano Terra sub 11

Il bene del Lotto 3 è ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione. Il piano terra in oggetto è composto da vano scale, portone ingresso con atrio e due unità immobiliari. L'unità immobiliare (appartamento) del Lotto 3 si presenta finita in ogni sua parte essendo dotata di pavimentazione, rivestimenti (1 Bagno), tramezzi interni, impianto elettrico, impianto riscaldamento autonomo, impianto idrico (Bagno), infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature. L'immobile in oggetto risulta essere stato finito come ufficio, infatti, è presente un solo bagno con antibagno, un ingresso ed un vano studio, il resto dell'appartamento è un grande ed unico ambiente. L'immobile è dotato anche di aree esterne (giardino).

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 d

a proprietà



Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 d piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

I Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 357,00

E' posto al piano: piano Terra

L'edificio è stato costruito nel: 30/08/1989 strutture

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 11; ha un'altezza utile interna di circa m. circa 2.80 m

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. tre più piano mansarda e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Vedi documentazione fotografica, le condizioni dell'immobile sono già riportate nella descrizione sommaria vi è solo da sottolineare che la pavimentazione dell'ampio salone risulta sollevata.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzazione 1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	corpi scaldanti (termosifoni) con caldaia a gas esterna
Stato impianto	non funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	138,00	1,00	138,00
giardino	sup lorda di pavimento	219,00	1,00	219,00
		357,00		357,00

Accessori

Lotto 3 Piano Terra sub 11

1. 22

Valore a corpo: € 0

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Airola.

8.3 Valutazione corpi:**Lotto 3 Piano Terra sub 11. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso 22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 139.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	138,00	€ 1.000,00	€ 138.000,00
giardino	219,00	€ 15,00	€ 3.285,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 141.285,00
Lavori Pavimentazione e altro detrazione di € 2085.00	€ -2.085,00



Valore corpo	€ 139.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 139.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 139.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 3 Piano Terra sub 11	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso 22	357,00	€ 139.200,00	€ 139.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 137.200,00

Lotto: 004 - Piano Terra via Amoriello sub 4

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: Lotto 4 Piano Primo sub 5.

Bene futuro [F] sito in Airola (BN) CAP: 82011, Via Amoriello

Note: Planimetria catastale non redatta perché in costruzione.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di Carmine Del Tufo - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 1111, subalterno 5, indirizzo via amoriello, piano interrato, comune airola, categoria F3

Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato in costruzione senza costituzione di condominio

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di

Derivante da: Sentenza Trib. o.m.; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 14/08/2020 ai nn. 6451/ 4852.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Denuncia Successione a Favore beni in airola; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 22/10/2020 ai nn. 8637/6563.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Accettazione Eredità beni in airola; Iscritto/trascritto a in data 16/11/2021 ai nn. 12008/9693.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 4 Piano Primo sub 5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Fabbricato in costruzione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Fabbricato in costruzione non esistono tabelle millesimali

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:**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E n.17 del 24/03/1987

Intestazione: ante

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/03/1987 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Bene futuro [F]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal progetto architettonico del piano Primo, si notano lievi variazioni interne e variazioni delle dimensioni dei balconi.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire o variante in corso d'opera

Descrizione delle opere da sanare: Dal progetto architettonico del piano Primo, si notano lievi variazioni interne e variazioni delle dimensioni dei balconi.

Note: Le spese tecniche sono relative solo alla regolarizzazione urbanistica.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La conformità edilizia si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987 che autorizza l'edificazione del fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:**Bene futuro [F]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvata con Dec. Presid. Provincia di BN n.19977 del 25/10/1996 (burc n.76 del 25/11/96)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal progetto architettonico del piano Primo, si notano lievi variazioni interne e variazioni delle dimensioni dei balconi.

Regolarizzabili mediante: Variante in corso d'opera - scia

Spese di sanatoria presunte: € 505,45

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: La conformità urbanistica si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987.

Descrizione: Bene futuro [F] di cui al punto Lotto 4 Piano Primo sub 5

Il bene del Lotto 4 è ubicato al piano Primo di un fabbricato per civile abitazione. Il piano in questione è composto da vano scale centrale e due unità immobiliari. L'unità immobiliare (appartamento) del Lotto 4 si presenta allo stato "grezzo" mancando di pavimentazioni, rivestimenti, tinteggiature e infissi interni, mentre, sono da completare l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico. Gli infissi esterni come tapparelle (plastificate), cassonetti, finestre (in legno) e anta balconi (in legno) sono in opera.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **223,82**

E' posto al piano: piano Primo

L'edificio è stato costruito nel: 30/08/1989 strutture

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 5; ha un'altezza utile Interna di circa m. circa 2.80 m

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. tre più piano mansarda e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Vedi documentazione fotografica, le condizioni dell'immobile sono già



riportate nella descrizione sommaria.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzazione incompleta risalente al 1990
Note	Impianto da completare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	corpi scaldanti (termosifoni non installati) con caldaia a gas esterna non installata
Stato impianto	non funzionante - incompleto
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzazione incompleta risalente al 1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	169,40	1,00	169,40
balconi	sup lorda di pavimento	54,42	0,25	13,61
		223,82		183,01



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Airola.

8.3 Valutazione corpi:**Lotto 4 Piano Primo sub 5. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.105,45.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	169,40	€ 1.100,00	€ 186.340,00
balconi	13,61	€ 1.100,00	€ 14.971,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 201.311,00
Lavori di completamento detrazione di € 61200.00			€ -61.200,00
senza ascensore detrazione del 5.00%			€ -7.005,55
Valore corpo			€ 133.105,45
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 133.105,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.105,45

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 4 Piano Primo sub 5	Bene futuro [F]	183,01	€ 133.105,45	€ 133.105,45

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 505,45

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 132.600,00

Lotto: 005 - Piano Primo via Amoriello sub 4

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



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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto 5 Piano Primo sub 6.

Bene futuro [F] sito in Airola (BN) CAP: 82011, Via Amoriello

Note: Planimetria catastale non redatta perché in costruzione.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d ena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 a proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 1111, subalterno 6, indirizzo via amoriello, piano primo, comune airola, categoria F3

Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato in costruzione senza costituzione di condominio

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore d
Derivante da: Sentenza Trib. oma; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 14/08/2020 ai nn. 6451/ 4852.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Denuncia Successione a Favore beni in airola; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 22/10/2020 ai nn. 8637/6563.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Accettazione Eredità beni in airola; Iscritto/trascritto a in data 16/11/2021 ai nn. 12008/9693.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 5 Piano Primo sub 6

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Fabbricato in costruzione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Fabbricato in costruzione non esistono tabelle millesimali

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E n.17 del 24/03/1987

Intestazione: mittente

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/03/1987 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Bene futuro [F]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal progetto architettonico del piano Primo, si notano lievi variazioni interne e variazioni delle dimensioni dei balconi.

Regolarizzabili mediante: Variante in corso d'opera - scia

Descrizione delle opere da sanare: Nuova Distribuzione interna e balconi .



Note: Le spese tecniche sono relative solo alla regolarizzazione urbanistica.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La conformità edilizia si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987 che autorizza l'edificazione del fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvata con Dec. Presid. Provincia di BN n.19977 del 25/10/1996 (burc n.76 del 25/11/96)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal progetto architettonico del piano Primo, si notano lievi variazioni interne e variazioni delle dimensioni dei balconi.

Regolarizzabili mediante: Variante in corso d'opera - scia

Spese di sanatoria presunte: € 503,85

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: La conformità urbanistica si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987.

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **Lotto 5 Piano Primo sub 6**

Il bene del Lotto 5 è ubicato al piano Primo di un fabbricato per civile abitazione. Il piano in questione è composto da vano scale centrale e due unità immobiliari. L'unità immobiliare (appartamento) del Lotto 5 si presenta allo stato "grezzo" mancando di pavimentazioni, rivestimenti, tinteggiature e infissi interni, mentre, sono da completare l'impianto elettrico, l'impianto di



riscaldamento e l'impianto idrico.
 Gli infissi esterni come tapparelle (plastificate), cassonetti, finestre (in legno) e anta balconi (in legno) sono in opera.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 212,74

E' posto al piano: piano Primo

L'edificio è stato costruito nel: 30/08/1989 strutture

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 6; ha un'altezza utile interna di circa m. circa 2.80 m

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. tre più piano mansarda e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Vedi documentazione fotografica, le condizioni dell'immobile sono già riportate nella descrizione sommaria.

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

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzazione incompleta risalente al 1990
Note	Impianto da completare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	corpi scaldanti (termosifoni non installati) con caldaia a gas esterna non installata
Stato impianto	non funzionante - incompleto
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzazione incompleta risalente al 1990

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	155,13	1,00	155,13
balconi	sup lorda di pavimento	57,61	0,25	14,40
		212,74		169,53

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Airola.

8.3 Valutazione corpi:**Lotto 5 Piano Primo sub 6. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.573,85.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	155,13	€ 1.100,00	€ 170.643,00
balconi	14,40	€ 1.100,00	€ 15.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 186.483,00
Lavori di completamento detrazione di € 54300,00			€ -54.300,00
Senza ascensore detrazione del 5.00%			€ -6.609,15



Valore corpo	€ 125.573,85
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 125.573,85
Valore complessivo diritto e quota	€ 125.573,85

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 5 Piano Primo sub 6	Bene futuro [F]	169,53	€ 125.573,85	€ 125.573,85

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 503,85

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 125.070,00

Lotto: 006 - Piano Secondo via Amoriello sub 7

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: Lotto 6 Piano Secondo sub 7.

Bene futuro [F] sito in Airola (BN) CAP: 82011, Via Amoriello

Note: Planimetria catastale non redatta perché in costruzione.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 1111, subalterno 7, indirizzo via amoriello, piano secondo, comune airola, categoria F3

Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato in costruzione senza costituzione di condominio



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____ ;

Derivante da: Sentenza Trib. oma; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 14/08/2020 ai nn. 6451/ 4852.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Denuncia Successione a Favore beni in airola; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 22/10/2020 ai nn. 8637/6563.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Accettazione Eredità beni in airola; Iscritto/trascritto a _____ in data 16/11/2021 ai nn. 12008/9693.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 6 Piano Secondo sub 7

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Fabbricato in costruzione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Fabbricato in costruzione non esistono tabelle millesimali

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:**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E n.17 del 24/03/1987
 Intestazione: committente
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione Fabbricato per civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 24/03/1987 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Bene futuro [F]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal progetto architettonico del piano secondo, si notano lievi variazioni interne e variazioni delle dimensioni dei balconi.

Regolarizzabili mediante: Variante in corso d'opera - scia

Descrizione delle opere da sanare: Nuova Distribuzione interna e balconi.

Note: Le spese tecniche sono relative solo alla regolarizzazione urbanistica.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La conformità edilizia si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987 che autorizza l'edificazione del fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:**Bene futuro [F]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvata con Dec. Presid. Provincia di BN n.19977 del 25/10/1996 (burc n.76 del 25/11/96)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal progetto architettonico del piano Primo, si notano



lievi variazioni interne e variazioni delle dimensioni dei balconi.

Regolarizzabili mediante: Variante in corso d'opera - scia

Spese di sanatoria presunte: € 509,15

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: La conformità urbanistica si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987.

Descrizione: **Bene futuro [F] di cui al punto Lotto 6 Piano Secondo sub 7**

Il bene del Lotto 6 è ubicato al piano Secondo di un fabbricato per civile abitazione. Il piano in questione è composto da vano scale centrale e due unità immobiliari. L'unità immobiliare (appartamento) del Lotto 6 si presenta allo stato "grezzo" mancando di pavimentazioni, rivestimenti, tinteggiature e infissi interni, mentre, sono da completare l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico. Gli infissi esterni come tapparelle (plastificate), cassonetti, finestre (in legno) e anta balconi (in legno) sono in opera.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 d na proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 d na proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

..... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **223,85**

E' posto al piano: piano secondo

L'edificio è stato costruito nel: 30/08/1989 strutture

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 7; ha un'altezza utile interna di circa m. circa 2.80 m

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. tre più piano mansarda e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Vedi documentazione fotografica, le condizioni dell'immobile sono già riportate nella descrizione sommaria.

Impianti:



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzazione incompleta risalente al 1990
Note	Impianto da completare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	corpi scaldanti (termosifoni non installati) con caldaia a gas esterna non installata
Stato impianto	non funzionante - incompleto
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzazione incompleta risalente al 1990

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	169,43	1,00	169,43
balconi	sup lorda di pavimento	54,42	0,25	13,61
		223,85		183,04



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Airola.

8.3 Valutazione corpi:**Lotto 6 Piano Secondo sub 7. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.839,15.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	169,43	€ 1.100,00	€ 186.373,00
balconi	13,61	€ 1.100,00	€ 14.971,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 201.344,00
Lavori di completamento detrazione di € 59300,50	€ -59.300,50
senza ascensore detrazione del 10.00%	€ -14.204,35
Valore corpo	€ 127.839,15
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 127.839,15
Valore complessivo diritto e quota	€ 127.839,15

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 6 Piano Secondo sub 7	Bene futuro [F]	183,04	€ 127.839,15	€ 127.839,15

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 509,15

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 127.330,00

Lotto: 007 - Piano Secondo via Amoriello sub 8

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto 7 Piano Secondo sub 8.

Bene futuro [F] sito in Airola (BN) CAP: 82011, Via Amoriello

Note: Planimetria catastale non redatta perché in costruzione.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 1111, subalterno 8, indirizzo via amoriello, piano secondo, comune airola, categoria F3

Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato in costruzione senza costituzione di condominio

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di

Derivante da: Sentenza Trib. roma; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data



14/08/2020 ai nn. 6451/ 4852.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Denuncia Successione a Favore beni in airola; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 22/10/2020 ai nn. 8637/6563.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Accettazione Eredità beni in airola; Iscritto/trascritto a in data 16/11/2021 ai nn. 12008/9693.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 7 Piano Secondo sub 8

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Fabbricato in costruzione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Fabbricato in costruzione non esistono tabelle millesimali

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E n.17 del 24/03/1987

Intestazione nittente

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/03/1987 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Bene futuro [F]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal progetto architettonico del piano secondo, si notano lievi variazioni interne e variazioni delle dimensioni dei balconi.

Regolarizzabili mediante: Variante in corso d'opera - scia

Descrizione delle opere da sanare: Nuova Distribuzione interna e nuove aperture.

Note: Le spese tecniche sono relative solo alla regolarizzazione urbanistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La conformità edilizia si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo



2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987 che autorizza l'edificazione del fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvata con Dec. Presid. Provincia di BN n.19977 del 25/10/1996 (burc n.76 del 25/11/96)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal progetto architettonico del piano secondo, si notano lievi variazioni interne e variazioni delle dimensioni dei balconi.

Regolarizzabili mediante: Variante in corso d'opera - scia

Spese di sanatoria presunte: € 508,75

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: La conformità urbanistica si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987.

Descrizione: Bene futuro [F] di cui al punto Lotto 7 Piano Secondo sub 8

Il bene del Lotto 7 è ubicato al piano Secondo di un fabbricato per civile abitazione. Il piano in questione è composto da vano scale centrale e due unità immobiliari. L'unità immobiliare (appartamento) del Lotto 7 si presenta allo stato "grezzo" mancando di pavimentazioni, rivestimenti, tinteggiature e infissi interni, mentre, sono da completare l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico. Gli infissi esterni come tapparelle (plastificate), cassonetti, finestre (in legno) e anta balconi (in legno) sono opera.



1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 c

iena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 c

oprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **212,74**

E' posto al piano: piano Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 30/08/1989 strutture

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 8; ha un'altezza utile interna di circa m. circa 2.80 m

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. tre più piano mansarda e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Vedi documentazione fotografica, le condizioni dell'immobile sono già riportate nella descrizione sommaria.

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

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzazione incompleta risalente al 1990
Note	Impianto da completare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	corpi scaldanti (termosifoni non installati) con caldaia a gas esterna non installata
Stato impianto	non funzionante - incompleto
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzazione incompleta risalente al 1990

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	155,13	1,00	155,13
balconi	sup lorda di pavimento	57,61	0,25	14,40
		212,74		169,53

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Airola.

8.3 Valutazione corpi:**Lotto 7 Piano Secondo sub 8. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.968,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	155,13	€ 1.100,00	€ 170.643,00
balconi	14,40	€ 1.100,00	€ 15.840,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 186.483,00
Lavori di completamento detrazione di € 54295.50	€ -54.295,50
senza ascensore detrazione del 10.00%	€ -13.218,75
Valore corpo	€ 118.968,75
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 118.968,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 118.968,75



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 7 Piano Secondo sub 8	Bene futuro [F]	169,53	€ 118.968,75	€ 118.968,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 508,75

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 118.460,00

Lotto: 008 - Piano Mansarda via Amoriello sub 13

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: Lotto 8 Piano Mansarda sub 13.

Bene futuro [F] sito in Airola (BN) CAP: 82011, Via Amoriello

Note: Planimetria catastale non redatta perché in costruzione.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di iena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 1111, subalterno 13, indirizzo via amoriello, piano terzo mansarda, comune airola, categoria F3

Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato in costruzione senza costituzione di condominio

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Liberò

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 8 Piano Mansarda sub 13

Avvertenze ulteriori: Non specificato

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n.17 del 24/03/1987
 Intestazione: Committente
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione Fabbricato per civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 24/03/1987 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Bene futuro [F]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
 Regularizzabili mediante: Permesso di Costruire o variante in corso d'opera
 Descrizione delle opere da sanare: Nuova Distribuzione interna e nuove aperture.

Note: Le spese tecniche sono relative solo alla regolarizzazione urbanistica.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La conformità edilizia si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987 che autorizza l'edificazione del fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:**Bene futuro [F]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvata con Dec. Presid. Provincia di BN n.19977 del 25/10/1996 (burc n.76 del 25/11/96)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal progetto architettonico del piano mansarda, si evince che lo stesso sia un deposito sottotetto.

Regularizzabili mediante: DIA - Permesso di costruire

Descrizione delle opere da sanare: Trasformazione deposito in mansarda abitabile
 spese tecniche : € 1.002,50



Spese di sanatoria presunte: € 1.002,50

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La conformità urbanistica si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987.

Descrizione: Bene futuro [F] di cui al punto **Lotto 8 Piano Mansarda sub 13**

Il bene del Lotto 8 è ubicato al Terzo - Mansarda di un fabbricato per civile abitazione. Il piano in questione è composto da vano scale centrale e due unità immobiliari. L'unità immobiliare del Lotto 8 si presenta allo stato "grezzo" mancando di tramezzature, pavimentazioni, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, infissi interni, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e impianto idrico.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **piena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **163,63**

E' posto al piano: piano terzo-mansarda

L'edificio è stato costruito nel: 30/08/1989 strutture

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 13; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 1,3 a 3,15 m

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. tre più piano mansarda e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Vedi documentazione fotografica, le condizioni dell'immobile sono già riportate nella descrizione sommaria.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione-Mansarda	sup reale lorda	163,63	0,80	130,90
		163,63		130,90

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;



Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Airola.

8.3 Valutazione corpi:**Lotto 8 Piano Mansarda sub 13. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.302,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione-Mansarda	130,90	€ 1.100,00	€ 143.990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.990,00
senza ascensore detrazione del 15.00%			€ -21.598,50
Lavori di completamento detrazione di € 49089.00			€ -49.089,00
Valore corpo			€ 73.302,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.302,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.302,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 8 Piano Mansarda sub 13	Bene futuro [F]	130,90	€ 73.302,50	€ 73.302,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.002,50

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 72.300,00

Lotto: 009 - Piano Mansarda via Amoriello sub 14

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: Lotto 9 Piano Mansarda sub 14.

Bene futuro [F] sito in Airola (BN) CAP: 82011, Via Amoriello

Note: Planimetria catastale non redatta perché in costruzione.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d

- Piena proprietà

Cod. Fiscal

Eventuali comproprietari:

a: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 c

iena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali compratori:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: foglio 5, particella 1111, subalterno 14, indirizzo via amoriello, piano terzo mansarda, comune airola, categoria F3Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato in costruzione senza costituzione di condominio

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da: Sentenza Trib. oma; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 14/08/2020 ai nn. 6451/ 4852.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Denuncia Successione a Favore beni in airola; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 22/10/2020 ai nn. 8637/6563.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Accettazione Eredità beni in airola; Iscritto/trascritto a [redacted] in data 16/11/2021 ai nn. 12008/9693.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 9 Piano Mansarda sub 14

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Fabbricato in costruzione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Fabbricato in costruzione non esistono tabelle millesimali

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:**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E n.17 del 24/03/1987

Intestazione mittente

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/03/1987 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Bene futuro [F]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal progetto architettonico del piano mansarda, si evince che lo stesso sia un deposito sottotetto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La conformità edilizia si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987 che autorizza l'edificazione del fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:**Bene futuro [F]**

Strumento urbanistico Approvato:	Nessuno strumento
----------------------------------	-------------------



In forza della delibera:	PRG approvata con Dec. Presid. Provincia di BN n.19977 del 25/10/1996 (burc n.76 del 25/11/96)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal progetto architettonico del piano mansarda, si evince che lo stesso sia un deposito sottotetto.

Regolarizzabili mediante: DIA - Permesso di costruire

Descrizione delle opere da sanare: Trasformazione deposito in mansarda abitabile
prese tecniche: € 1.007,50

Spese di sanatoria presunte: € 1.007,50

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La conformità urbanistica si è desunta dal progetto depositato al Genio Civile di Benevento in data 23/03/1988, n. registro 1636, numero di protocollo 2669, letta l'asseverazione del direttore dei Lavori, la relazione struttura ultimata (deposito Genio iv. del 27/10/89 prot.9127) ed il Collaudo statico strutture, inoltre, letta anche la Relazione Tecnica Illustrativa approvata dalla Commissione Edilizia del 20/2/1985 del Comune di Airola dalla quale scaturisce la C.E. n.17 del 24/03/1987.

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **Lotto 9 Piano Mansarda sub 14**

Il bene del Lotto 9 è ubicato al Terzo - Mansarda di un fabbricato per civile abitazione. Il piano in questione è composto da vano scale centrale e due unità immobiliari. L'unità immobiliare del Lotto 9 si presenta allo stato "grezzo" mancando di tramezzature, pavimentazioni, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, infissi interni, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e impianto idrico.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 d

ena proprietà

Cod. Fiscale: c

Eventuali comproprietari:

ota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 d

roprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

ota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Superficie complessiva di circa mq **153,87**

E' posto al piano: piano terzo mansarda

L'edificio è stato costruito nel: 30/08/1989 strutture

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 14; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 1,3 a 3,15 m

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. tre più piano mansarda e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Vedi documentazione fotografica, le condizioni dell'immobile sono già riportate nella descrizione sommaria.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione-Mansarda	sup reale lorda	153,87	0,80	123,10
		153,87		123,10



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Airola.

8.3 Valutazione corpi:**Lotto 9 Piano Mansarda sub 14. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.937,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione-Mansarda	123,10	€ 1.100,00	€ 135.410,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.410,00
senza ascensore detrazione del 15.00%			€ -20.311,50
Lavori di completamento detrazione di € 46161.00			€ -46.161,00
Valore corpo			€ 68.937,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.937,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.937,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 9 Piano Mansarda sub 14	Bene futuro [F]	123,10	€ 68.937,50	€ 68.937,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.007,50

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 67.930,00

Lotto: 010 - Terreni edificabili via Trociano

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 - La p.lla 1685 è esattamente riportata nella nota di trascrizione del 1/12/2021. La p.lla 1685 (46 mq) è l'individuazione catastale corretta del bene, infatti, erroneamente nel Pignoramento viene riportata la p.lla 1865 che



non è di proprietà del de Cuius DT.P. come rilevato anche dalla Certificazione Notarile.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreni edificabili via Trociano Airola (BN).

residenziale sito in Airola (BN) CAP: 82011, Via Trociano

Note: Preliminarmente si segnala che la p.lla 1685 (46 mq) è l'individuazione catastale corretta del bene, infatti, erroneamente nel Pignoramento viene riportata la p.lla 1865 che non è di proprietà del de Cuius DT.P. come rilevato anche dalla Certificazione Notarile. Il Lotto 10 è formato da sei p.lle 1122-1123-1328-1685-1383-1385. Il lotto 10 è composto essenzialmente da terreni edificabili ricadenti in Zona B2 (di completamento) ubicati in zona semicentrale di Airola già parzialmente edificata e con opere di urbanizzazione esistenti (strade), infatti, le p.lle 1123-1122-parte delle 1383-1685 sono utilizzate come strade (opere di urbanizzazione) anche se classificate come aree edificabili. L'accorpamento delle singole p.lle componenti il lotto 10 è necessario per eliminare notevoli problematiche edificatorie e di urbanizzazione che inevitabilmente sorgerebbero con la suddivisione in più lotti.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d

ia proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d

i proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

zione censuaria Airola, foglio 5, parti-

cella 1122, qualità Semin. Arb., classe 1, superficie catastale 450, reddito dominicale: € 9.76, reddito agrario: € 4.18

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

ione censuaria Airola, foglio 5, parti-

cella 1123, qualità Semin. Arb., classe 1, superficie catastale 15, reddito dominicale: € 0.33, reddito agrario: € 0.14

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

ezione censuaria Airola, foglio 5, parti-

cella 1328, qualità Semin. Arb., classe 1, superficie catastale 1865, reddito dominicale: € 40.45, reddito agrario: € 17.34

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

ezione censuaria Airola, foglio 5, parti-

cella 1685, qualità area rurale, superficie catastale 46

Note: La p.lla 1685 è l'individuazione catastale esatta del bene, infatti, erroneamente nel Pignoramento viene riportata la p.lla 1865 che non è di proprietà del de Cuius

come rilevato anche dalla Certificazione Notarile.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

ione censuaria Airola, foglio 5, parti-

cella 1383, qualità Semin. Arb., classe 1, superficie catastale 1138, reddito dominicale: € 24.68, reddito agrario: € 10.58



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione ... comune ... municipio, sezione censuaria Airola, foglio 5, particella 1385, qualità Semin. Arb., classe 1, superficie catastale 49, reddito dominicale: € 1.06, reddito agrario: € 0.46

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 10 è composto essenzialmente da terreni edificabili ricadenti in Zona B2 (di completamente) ubicati in zona semicentrale di Airola già parzialmente edificata e con opere di urbanizzazione esistenti (strade), infatti, le p.lle 1123-1122-parte della 1383-1685 sono utilizzate come strade (opere di urbanizzazione) anche se classificate come aree edificabili. L'accorpamento delle singole p.lle componenti il lotto 10 è necessario per eliminare notevoli problematiche edificatorie e di urbanizzazione che inevitabilmente sorgerebbero con la suddivisione in più lotti.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ... conti

Derivante da: Sentenza Trib. oia; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 14/08/2020 ai nn. 6451/ 4852.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Denuncia Successione a Favore beni in airola; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 22/10/2020 ai nn. 8637/6563.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Accettazione Eredità beni in airola; Iscritto/trascritto a ... in data 16/11/2021 ai nn. 12008/9693.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni edificabili via Trociano Airola (BN)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

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:**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****residenziale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Note sulla conformità edilizia: La Destinazione Urbanistica dei terreni è stata ricavata dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.20 del 24/05/2019 a firma del Responsabile del servizio Arch. Vincenzo Schettini.

7.2 Conformità urbanistica:**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvata con Dec. Presid. Provincia di BN n.19977 del 25/10/1996 (burc n.76 del 25/11/96)
Zona omogenea:	B2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,92
Altezza massima ammessa:	10.50



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Nessuna.

La Destinazione Urbanistica dei terreni è stata ricavata dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.20 del 24/05/2019 a firma del Responsabile del servizio Arch. Vincenzo Schettini.

Descrizione: **residenziale di cui al punto Terreni edificabili via Trociano Airola (BN)**

Il lotto 10 è composto essenzialmente da terreni edificabili ricadenti in Zona B2 (di completamento) ubicati in zona semicentrale di Airola già parzialmente edificata e con opere di urbanizzazione esistenti (strade), infatti, le p.lle 1123-1122-parte delle 1383-1685 sono utilizzate come strade (opere di urbanizzazione) anche se classificate come aree edificabili. L'accorpamento delle singole p.lle componenti il lotto 10 è necessario per eliminare molte problematiche edificatorie e di urbanizzazione che inevitabilmente sorgerebbero con la suddivisione in più lotti. Il Lotto 10 è formato da sei p.lle 1122-1123-1328-1685-1383-1385. Le aree non occupate dalla strada sono libere da colture ed occupate parzialmente da depositi momentanei di materiale edile e non. Il Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/05/2019 n.20 dichiara che 2792 mq sono destinati all'edificazione mentre 771 mq per la viabilità, dalla verifica sommaria sui luoghi sembra che i terreni edificabili invece siano circa 2450 mq mentre per la viabilità siano 1113 mq. La valutazione del lotto avverrà sulla base di queste valutazioni.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **3.563,00**

il terreno risulta di forma rettangolari ed orografia pianeggianti

Colture erbacee erba spontanea

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Vedi documentazione fotografica, le condizioni del lotto sono già riportate nella descrizione sommaria.



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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: TERRENI**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I terreni componenti il Lotto 10 assommano complessivamente a 3563 mq e di questi mediamente circa 2600 mq sono edificabili constatato il Certificato di Destinazione Urbanistica n.20 del 24/05/2019 e le note del geo: o. La parte rimanente è destinata alla viabilità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno p.lla 1122	sup reale lorda	450,00	1,00	450,00
terreno p.lla 1123	sup reale lorda	15,00	1,00	15,00
terreno p.lla 1328	sup reale lorda	1.865,00	1,00	1.865,00
terreno p.lla 1385	sup reale lorda	49,00	1,00	49,00
terreno p.lla 1383	sup reale lorda	1.138,00	1,00	1.138,00
terreno p.lla1685	sup reale lorda	46,00	1,00	46,00
		3.563,00		3.563,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Airola.

8.3 Valutazione corpi:**Terreni edificabili via Trociano Airola (BN). residenziale**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 232.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno p.lla 1122	450,00	€ 1,00	€ 450,00
terreno p.lla 1123	15,00	€ 1,00	€ 15,00
terreno p.lla 1328	1.865,00	€ 1,00	€ 1.865,00
terreno p.lla 1385	49,00	€ 1,00	€ 49,00
terreno p.lla 1383	1.138,00	€ 1,00	€ 1.138,00
terreno p.lla 1685	46,00	€ 1,00	€ 46,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 232.750,00

Valore corpo € 232.750,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 232.750,00

Valore complessivo diritto e quota € 232.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni edificabili via Trociano Airola (BN)	residenziale	3.563,00	€ 232.750,00	€ 232.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 232.750,00

Lotto: 011 - Terreni agricolo via Sorlati-Pantaniello

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: Terreno agricolo via Sorlati-Pantaniello Airola (BN).

agricolo sito in Airola (BN) CAP: 82011, via Sorlati-Pantaniello

Note: Il lotto 11 è composto da un terreno agricolo (zona E1 del PRG vigente) riportato in catasto sul FG 13, p.lla 606, questo bene è ubicato in prossimità della zona industriale di Airola ed è direttamente accessibile dalla strada pubblica, si presenta di pianta rettangolare e pianeggiante.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Airola, foglio 13, particella 606, qualità Semin. irr.arb., classe 2, superficie catastale 8533, reddito dominicale: € 189,50, reddito agrario: € 112,38

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 11 è composto da un terreno agricolo (zona E1 del PRG vigente) riportato in catasto sul FG 13, p.lla 606, questa proprietà è ubicata oltre la zona industriale di Airola ed è direttamente accessibile dalla strada pubblica, la p.lla 606 si presenta di pianta rettangolare e pianeggiante.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____

Derivante da: Sentenza Trib. oma; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 14/08/2020 ai nn. 6451/ 4852.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Denuncia Successione a Favore beni in airola; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 22/10/2020 ai nn. 8637/6563.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Accettazione Eredità beni in airola; Iscritto/trascritto a _____ in data 16/11/2021 ai nn. 12008/9693.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo via Sorlati-Pantaniello Airola (BN)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Fabbricato in costruzione non esistono tabelle millesimali

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Note sulla conformità edilizia: La Destinazione Urbanistica dei terreni è stata ricavata dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.20 del 24/05/2019 a firma del Responsabile del servizio A _____

7.2 Conformità urbanistica:



agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvata con Dec. Presid. Provincia di BN n.19977 del 25/10/1996 (burc n.76 del 25/11/96)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

La Destinazione Urbanistica dei terreni è stata ricavata dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.20 del 24/05/2019 a firma del Responsabile del servizio Arch. Vincenzo Schettini.

Descrizione: **agricolo di cui al punto Terreno agricolo via Sorlati-Pantaniello Airola (BN)**

Il lotto 1.1 è composto da un terreno agricolo (zona E1 del PRG vigente) riportato in catasto sul FG 13, p.lla 606, questo bene è ubicato in prossimità della zona industriale di Airola ed è direttamente accessibile dalla strada pubblica, si presenta di pianta rettangolare e pianeggiante.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

...a proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **8.533,00**

il terreno risulta di forma rettangolari ed orografia pianeggiante

Colture erbacee erba spontanea

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Vedi documentazione fotografica, le condizioni del lotto sono già ri-



portate nella descrizione sommaria.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il lotto 11 è composto da un terreno agricolo (zona E1 del PRG vigente) riportato in catasto sul FG 13, p.lla 606, questo bene è ubicato in prossimità della zona industriale di Airola ed è direttamente accessibile dalla strada pubblica, si presenta di pianta rettangolare e pianeggiante.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno p.lla 606	sup reale lorda	8.533,00	1,00	8.533,00
		8.533,00		8.533,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Airola.

8.3 Valutazione corpi:**Terreno agricolo via Sorlati-Pantaniello Airola (BN). agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 30.040,00.

Valore unitario desunto da tabelle Agenzie delle Entrate.

Valori Agricoli Medi del 2019 Regione Campania, Regione Agraria 3 (Airola) Seminativo Irriguo Arborato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno p.lla 606	8.533,00	€ 3,52	€ 30.036,16
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 30.040,00
Valore corpo			€ 30.040,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.040,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno agricolo via Sorlati-Pantaniello Airola (BN)	agricolo	8.533,00	€ 30.040,00	€ 30.040,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 30.040,00

Lotto: 012 - Terreni agricolo via Portisi

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: Terreno centro storico Airola (BN).

agricolo sito in Airola (BN) CAP: 82011, via Portisi



Note: Il lotto 12 è composto da terreni ricadenti in aree del Centro storico (zona A del PRG vigente) e riportate in catasto sul FG 15, p.lle 1028-1704-3111-3395. Le aree in oggetto, sono terreni a destinato a verde privato incolto con limitazioni di accesso.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

zione censuaria Airola, foglio 15, parti-

cella 1028, qualità Semin. arb., classe 1, superficie catastale 1648, reddito dominicale: € 35.75, reddito agrario: € 15.32

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

zione censuaria Airola, foglio 15, parti-

cella 1704, qualità Semin. arb., classe 1, superficie catastale 360, reddito dominicale: € 7.81, reddito agrario: € 3.35

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

e censuaria Airola, foglio 15, parti-

cella 3111, qualità Semin. arb., classe 1, superficie catastale 40, reddito dominicale: € 0.87, reddito agrario: € 0.37

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

censuaria Airola, foglio 15, parti-

cella 3395, qualità Semin. arb., classe 1, superficie catastale 22, reddito dominicale: € 0.48, reddito agrario: € 0.20

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 12 è composto da terreni ricadenti in aree del Centro storico (zona A del PRG vigente) e riportate in catasto sul FG 115, p.lle 1028-1704-3111-3395. Le aree in oggetto, sono terreni a destinati a verde privato incolto con limitazioni di accesso

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ 1a contro _____

Derivante da: Sentenza Trib. oma; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 14/08/2020 ai nn. 6451/ 4852.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Denuncia Successione a Favore beni in airola; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 22/10/2020 ai nn. 8637/6563.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Accettazione Eredità beni in airola; Iscritto/trascritto a _____ in data 16/11/2021 ai nn. 12008/9693.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno centro storico Airola (BN)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: SI

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:



Note sulla conformità edilizia: La Destinazione Urbanistica dei terreni è stata ricavata dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.20 del 24/05/2019 a firma del Responsabile del servizio Arch. Vincenzo Schettini.

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvata con Dec. Presid. Provincia di BN n.19977 del 25/10/1996 (burc n.76 del 25/11/96)
Zona omogenea:	zona A centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

La Destinazione Urbanistica dei terreni è stata ricavata dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.20 del 24/05/2019 a firma del Responsabile del servizio Arch. Vincenzo Schettini.

Descrizione: **agricolo di cui al punto Terreno centro storico Airola (BN)**

Il lotto 12 è composto da terreni ricadenti in aree del Centro storico (zona A del PRG vigente) e riportate in catasto sul FG 115, p.lle 1028-1704-3111-3395. Le aree in oggetto, sono terreni a destinati a verde privato incolto con limitazioni di accesso

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

pietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

a proprietà



Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.070,00**

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Colture erbacee erba spontanea

Selviculture no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Vedi documentazione fotografica, le condizioni del lotto sono già riportate nella descrizione sommaria.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I terreni componenti il Lotto 12 assommano complessivamente a 2070 mq e questi sono destinati a verde privato ubicato in centro Storico (zona A) come da Certificato di Destinazione Urbanistica n.20 del 24/05/2019, ovviamente, ci sono strette limitazioni di utilizzo a scopo edificatorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno p.lla 1028	sup reale lorda	1.648,00	1,00	1.648,00
terreno p.lla 1704	sup reale lorda	360,00	1,00	360,00
terreno p.lla 3111	sup reale lorda	40,00	1,00	40,00
terreno p.lla 3395	sup reale lorda	22,00	1,00	22,00



		2.070,00		2.070,00
--	--	----------	--	----------

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Airola.

8.3 Valutazione corpi:**Terreno centro storico Airola (BN). agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 31.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno p.lla 1028	1.648,00	€ 1,00	€ 1.648,00
terreno p.lla 1704	360,00	€ 1,00	€ 360,00
terreno p.lla 3111	40,00	€ 1,00	€ 40,00
terreno p.lla 3395	22,00	€ 1,00	€ 22,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 31.050,00
Valore corpo			€ 31.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.050,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno centro storico Airola (BN)	agricolo	2.070,00	€ 31.050,00	€ 31.050,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 31.050,00

Data generazione:
01-08-2022

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Delli Carri



