

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **INTESA SAN PAOLO**
Per il tramite di **INTRUM ITALY S.p.A.**

Contro: -

N° Gen. Rep. **106/2022**
Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
14/02/2024

Giudice delle
esecuzione:

Dott.ssa ANDRICCIOLA VINCENZINA

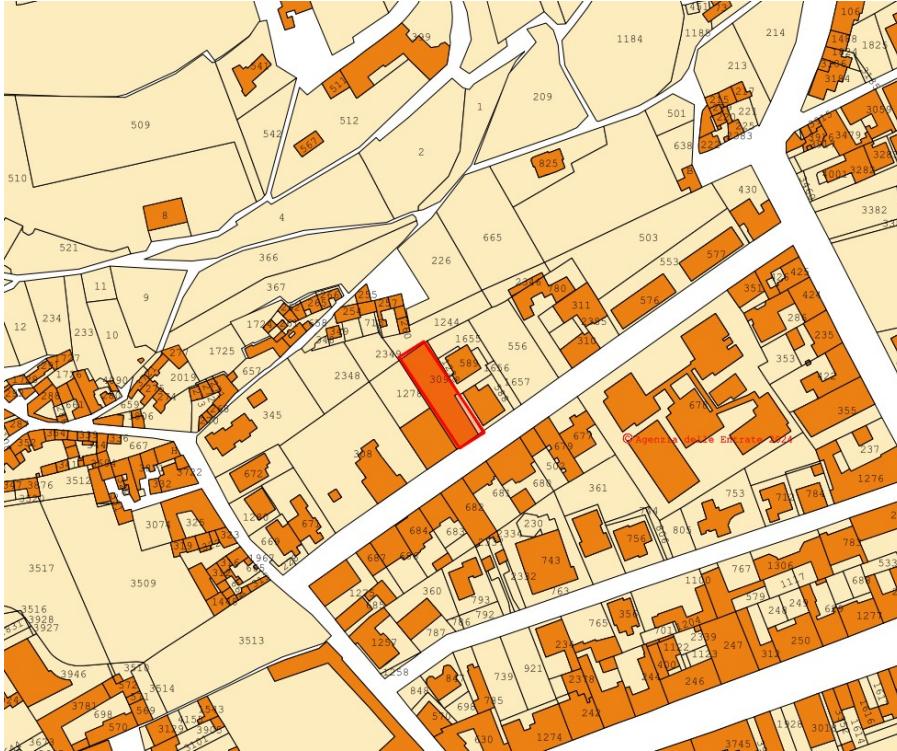
LOTTO UNICO

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione commerciale ubicata al piano terra di un edificio plurifamiliare, alla Via Nicola Romano, n. 17/A del comune di Airola, In Catasto Fabbricati al fg. 16 p.IIa 309 sub. 19.

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**
REV-IT/IsiVI/2021/16 UNI 11558:2014 - UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)
Codice fiscale: **DVICMN73P10B963K**
Studio in: **Via S. Pietro 8 - Durazzano**
Studio in: **Via S. Pietro 8 - Durazzano**
Telefono: **0823 719914 - cell. 392-9050687**
Fax: **0823 719006**
Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it

**Beni in Airola (Benevento)
alla Via Nicola Romano, 17/A.**

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione commerciale ubicata al piano terra di un edificio plurifamiliare, alla Via Nicola Romano, n. 17/A del comune di Airola, in catasto fabbricati al fg. 16 p.lla 309 sub. 19.



Di seguito il **corpo di fabbrica** identificante il bene oggetto di esecuzione :

A. Comune censuario di Airola (BN)

C.F.

Foglio : 16

Mappale : 309

Sub. : 19

Zona Cens. : -

cat. : C/1

Classe : 6

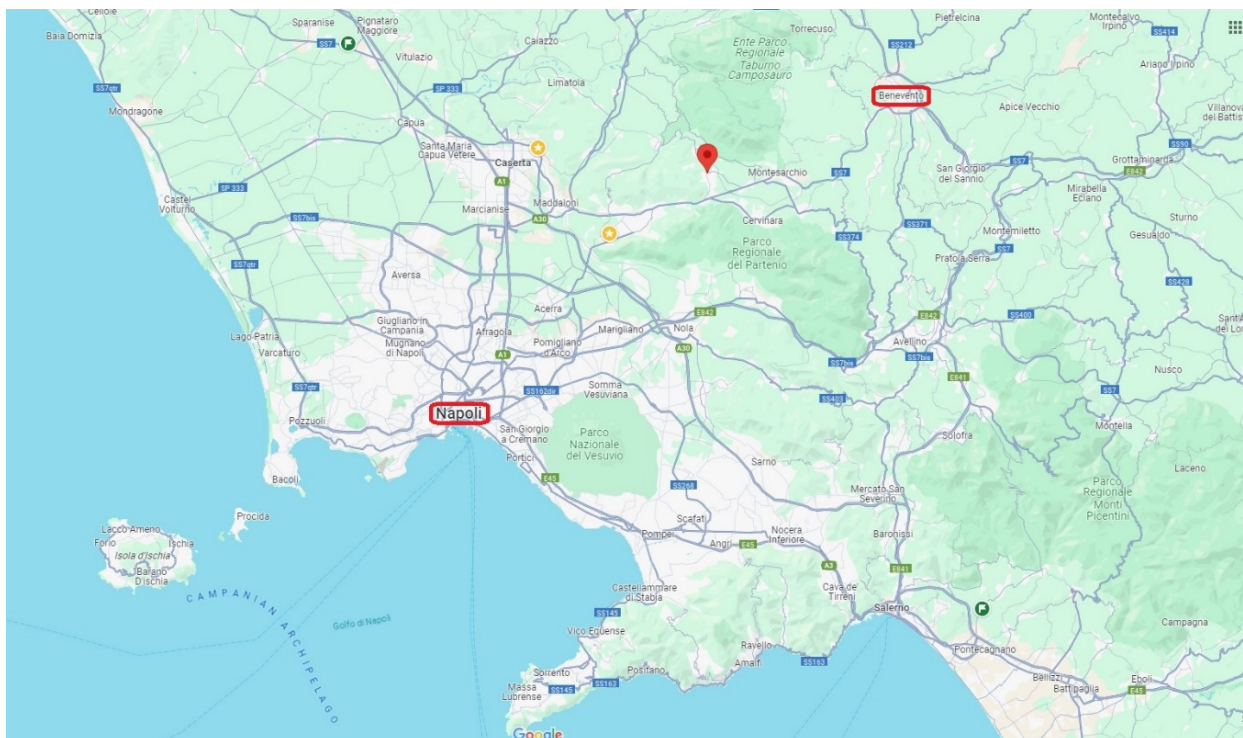
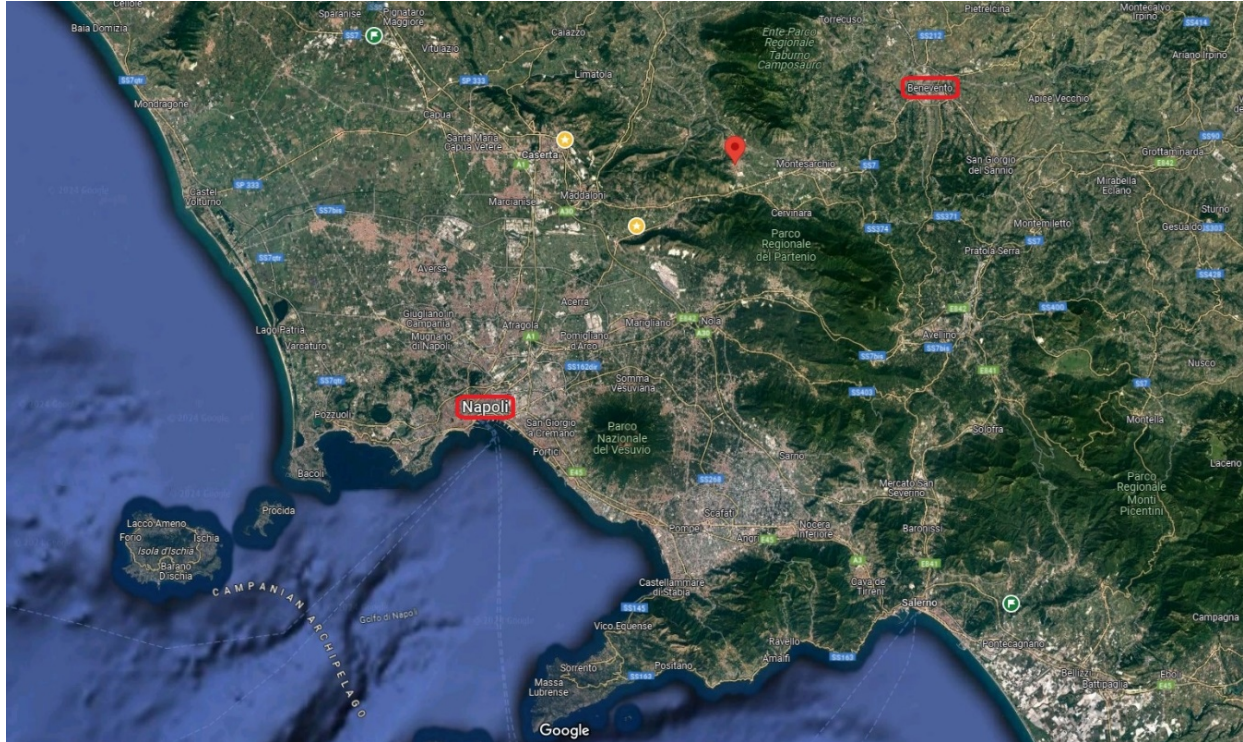
Consistenza: 186mq

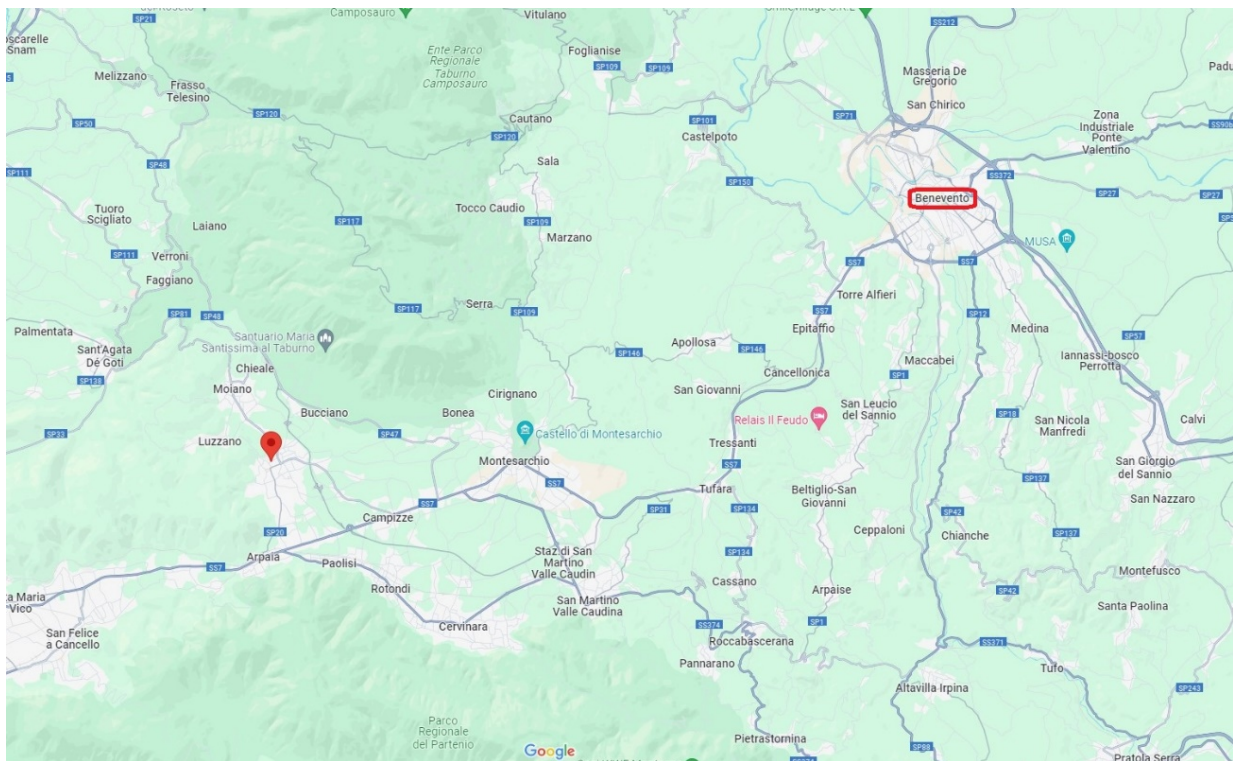
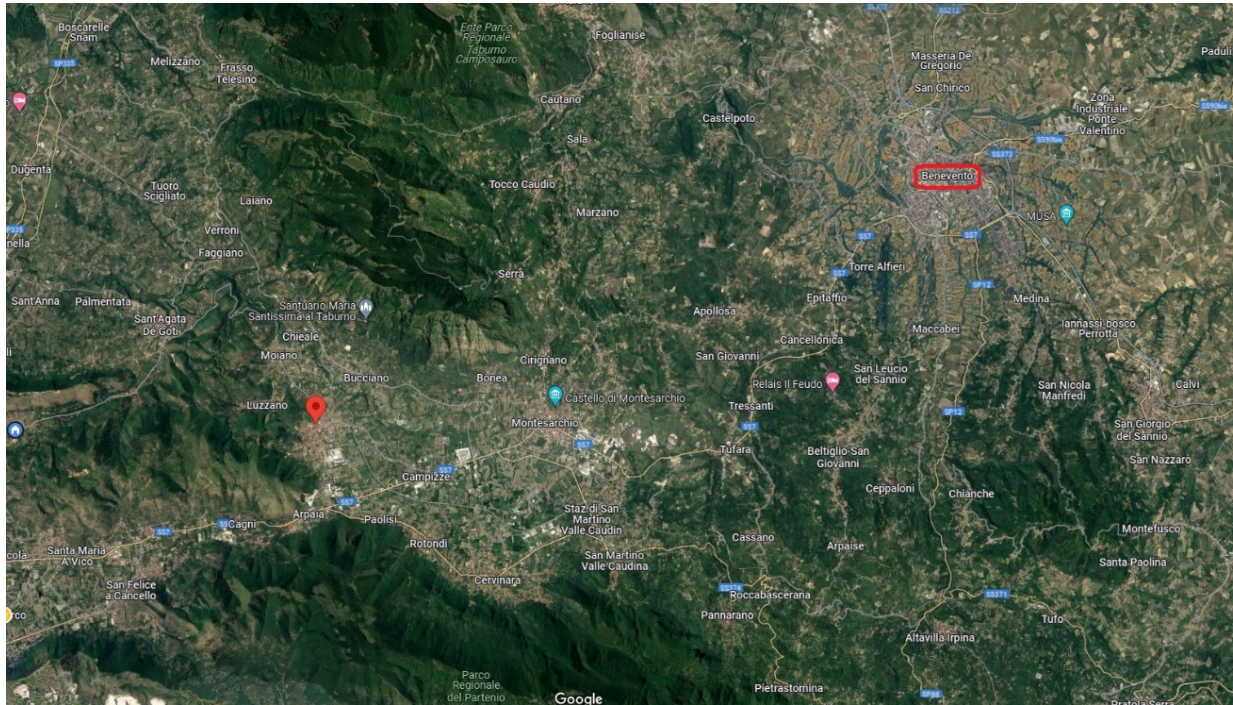
Rendita € : 3266,07

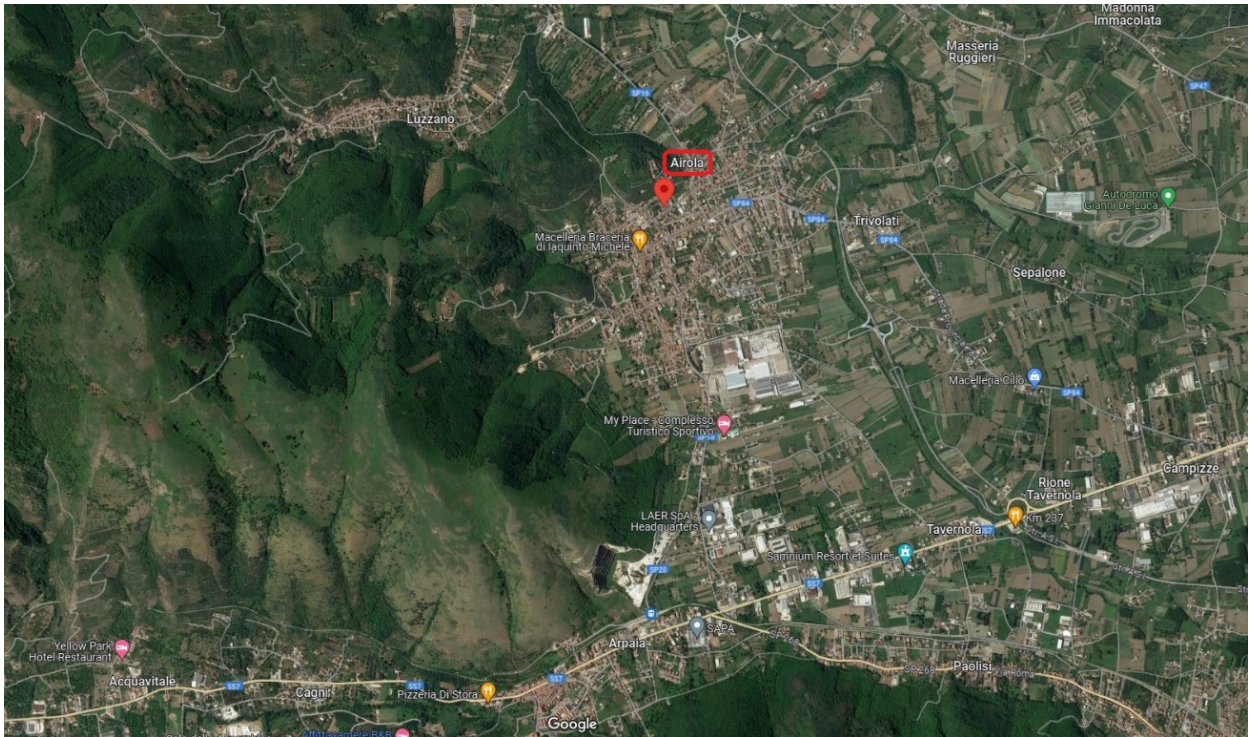
L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

41°03'47"N 14°33'24"E

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







Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione dei beni è stata ipotizzata la formazione di un unico lotto:

- **Corpo "A"** comune di Airola (BN): C.F: Foglio 16 mappale 309 sub 19 cat. C/1 Classe 6 Rendita € 3266,07;

Lotto1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione commerciale ubicata al piano terra di un edificio plurifamiliare, alla Via Nicola Romano, n. 17/A del comune di Airola, In Catasto Fabbricati al fg. 16 p.lla 309 sub. 19.

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione commerciale posta al piano terra di un fabbricato plurifamiliare di due livelli fuori terra oltre sottotetto.

Il locale con ingresso diretto dalla via Nicola Romano, si compone di un unico ampio ambiente, oltre un'area soppalcata e due piccoli servizi igienici.

Attualmente l'ingresso di cui al civico 17/A, (quello regolarmente assentito) è realizzato con ampia vetrata fissa per cui l'accesso avviene attraverso il locale adiacente, dal civico 21, reso comunicante a mezzo di porta interna.

L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, i solai piani come anche quelli di copertura, sono in laterocemento;

La struttura portante del soppalco è realizzata in metallo con tavolame di legno.

All'interno del negozio, sono presenti varie piccole partizioni e di diverse altezze, realizzate in cartongesso e facilmente amovibili, utilizzate in origine come stand espositivi (si contemplan pertanto i costi di ripristino in € 2.500,0).

Le murature sono rifinite con intonaco e sovrastante finitura a tinteggiatura.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura.

Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in



ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in metallo. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia. Risultano funzionanti l'impianto idrico ed elettrico nel mentre non risulta attivo l'impianto di riscaldamento in quanto non allacciato alle pubbliche utenze. Per gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione di conformità

Si evidenzia inoltre che il locale bagno posto a sinistra dell'ingresso di cui al civico 17/A risulta solo parzialmente completo;

allo stato tale servizio igienico è dotato delle sole predisposizioni degli impianti ma privo di sanitari e rivestimenti (si contemplano pertanto i costi di completamento in € 3.500,0).

All'interno del locale in più punti si rileva risalita di umidità e\o parti oggetto di infiltrazione e\o perdite. Si valutano i costi per i necessari interventi di recupero in complessivi € 2.000,00

L'intero edificio di cui la porzione immobiliare è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 80 del 07/11/1972;
- Concessione Edilizia n. 20 del 24/02/1992 (relativa al locale terraneo adibito a deposito);
- SCIA n. 50 del 28/06/2011 prot. N. 6162 relativa a : opere di manutenzione straordinaria ed opere interne di divisione.

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

- L'unità di cui al Corpo "A" censita al C.F. Foglio 16 mappale 309 sub 19 cat. C/1 Rendita € 3266,07;

risulta catastalmente in ditta a:

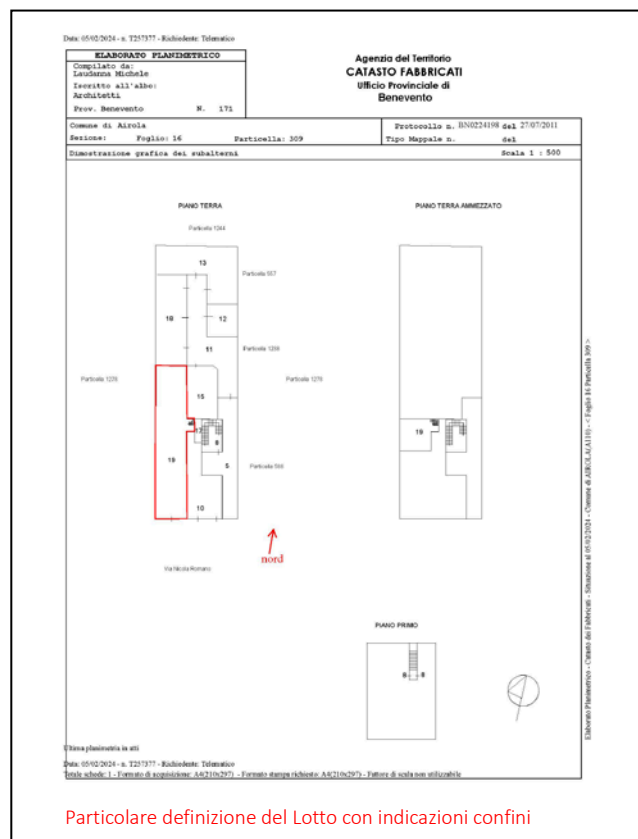
Confini del Corpo "A":

nord: p.la 309 sub 18;

est: p.la 309 sub 15, sub 17 e sub 10;

sud: Strada pubblica di via Nicola Romano;

ovest: p.la 1278.



2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :

Fabbricato fg. 16 Mappale 309 sub 19

2.1 Caratteristiche zona:

Area urbanistica: Zona Centrale, completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificato saturo e del tipo in linea, composto per lo più da edifici di non oltre 4 livelli fuori terra e spesso con locali commerciali ai piani terra. l'area si presenta poco trafficata e con normale dotazione di parcheggi.

Importanti centri limitrofi: Benevento Km 30 – Caserta a km 27

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: L'area in cui il fabbricato insiste è di tipo civile caratterizzata da un edificato composto per lo più da abitazioni in linea e piccoli condominii.

Attrazioni paesaggistiche: Castello di Airola, giardino segreto, Monte Taburno .

Attrazioni storiche: Castello di Airola, Chiesa Dell'Annunziata.

Principali collegamenti pubblici: Autobus-Stazione Ferroviaria

La stazione ferroviaria di Arpaia-Airola-S.Agata è situata a c.ca Km 3

Lo svincolo autostradale di Caserta sud della A1 (MI-NA) è posto a 25,0 Km

Servizi offerti dalla zona: Nelle immediate vicinanze del fabbricato risultano presenti servizi sia di tipo commerciale che pubblici.

3.0 – STATO DI POSSESSO:

Fabbricato fg. 16 Mappale 309 sub 19

3.1-Stato di possesso:

La porzione immobiliare di cui al mappale 16 Mappale 309 subalterno 19, alla data dell'accesso risultava occupato dall'esecutato e nella disponibilità dello stesso.

4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Fabbricato fg. 16 Mappale 309 sub 19

4.1

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2

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

- **Corpo "A"** comune di Airola :C.F: Foglio 16 mappale 309 sub 19;

1. ISCRIZIONE del 29/06/2012 - Registro Particolare 452 Registro Generale 6899
Pubblico ufficiale MUSTILLI LUCIANA Repertorio 18752/7353 del 26/06/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 06/11/2018 - Registro Particolare 932 Registro Generale 12077
Pubblico ufficiale CAPONE MARINA Repertorio 98487/24078 del 10/10/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 26/09/2022 - Registro Particolare 736 Registro Generale 10073
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1671/1722 del 19/09/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

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

- **Corpo "A"** comune di Airola :C.F: Foglio 16 mappale 309 sub 19;

1. TRASCRIZIONE del 23/09/2022 - Registro Particolare 8283 Registro Generale 9993
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2498 del 22/08/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Fabbricato fg. 16 Mappale 309 sub 19

- **5.1 Spese di gestione: Identificativo corpo: Corpo "A"**
comune di Airola : C.F: Foglio 16 mappale 309 sub 19 - cat. C/1 - Classe 6 - Rendita € 3266,07;

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

- IMU: € 1980,50 (aliquota 10,5)

Codice Catastale Comune	A110	AIROLA	ALIQUOTE BASE NON CENSITO	Informazioni su Calcolo IMU
Selezione categoria/tipologia	Cat. C/1 - Negozi e botteghe			
Rendita catastale non rivalutata	3266,07	€		
Percentuale di possesso	100	%		
Mese inizio possesso	Gennaio			
Mese fine possesso	Dicembre			
Aliquota IMU acconto	10,5	‰		
Aliquota IMU Saldo	10,5	‰	Aliquote base - Comune non censito, controlla qui le aliquote	
<= Immobile esente / occupato abusivamente, con denuncia presentata			<input type="checkbox"/>	immobile già presente <input type="checkbox"/>
<= Immobile storico/inagibile	NO			
Riferimento Immobile (opzionale)				
Importo IMU	1.980,46	€	Semestri	1° 990,23 2° 990,23

- TARI: € 400,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

5.1.2 Attestazione Prestazione Energetica -

- Il fabbricato di cui al foglio 16 mappale 309 sub 19 non risultava dotato di attestato energetico. Il sottoscritto ha provveduto alla redazione di tale certificazione.

6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA':

Fabbricato fg. 16 Mappale 309 sub 19

6.1 intestati e relativa provenienza

Identificativo corpo: **Corpo "A"** comune di Airola :C.F: Foglio 16 mappale 309 sub 19 cat. C/1 Classe 6
Rendita € 3266,07;;

6.1.1) Situazione degli intestati dal 27/07/2011 ad oggi

za: Divisione rep. 18400 del 21/06/2(vedi Copia in Allegato)

L'attuale mappale 306 sub 19 deriva dalla soppressione degli originari subb 16 e sub 14 a seguito di variazione catastale :

- del 27/07/2011 per Frazionamento con cambio parziale della destinazione uso.

La particella 309 sub 14 scaturisce dalla originaria particella 309 sub 7 a seguito di variazione catastale del 14/06/2011 per divisione e cambio della destinazione Uso;

La particella 309 sub 16 scaturisce dalla originaria particella 309 sub 9 a seguito di variazione catastale del 14/06/2011 per divisione e cambio della destinazione Uso;

In data 22 marzo 2000, con atto per notaio Marina Capone di Airola Rep. 43425 (vedi Copia in allegato), il Sig. donava al proprio Figlio i seguenti beni:

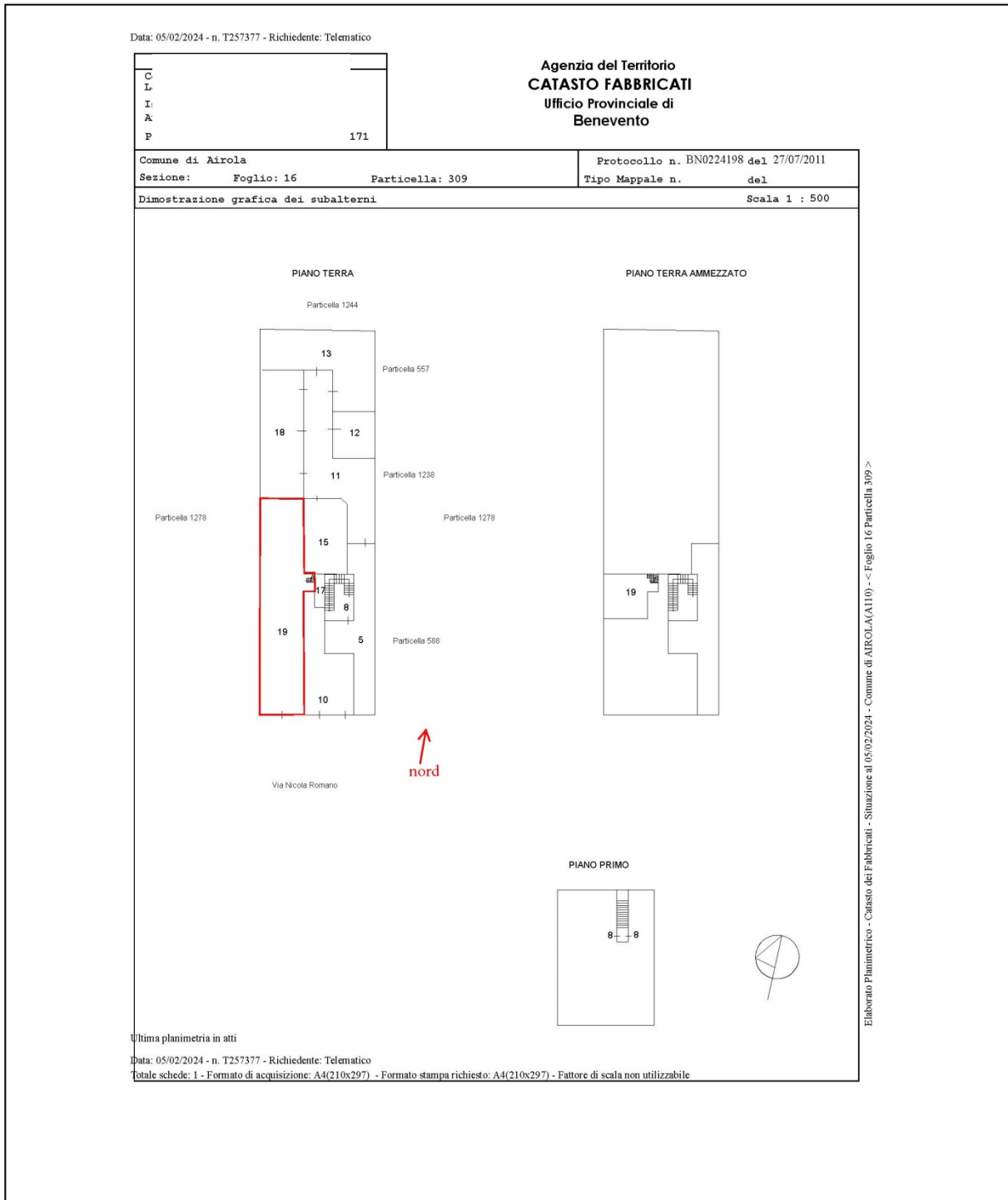
- Piena proprietà del Locale Commerciale posto al piano Terra catastalmente in catasto censito con la particella 309 sub 9 del foglio 16 (sub soppresso con la variazione catastale del 14/06/2011)
- Diritti in Ragione di ½ del locale terraneo ad uso deposito in catasto censito con la particella 309 sub 7 del foglio 16 (sub soppresso con la variazione catastale del 14/06/2011)

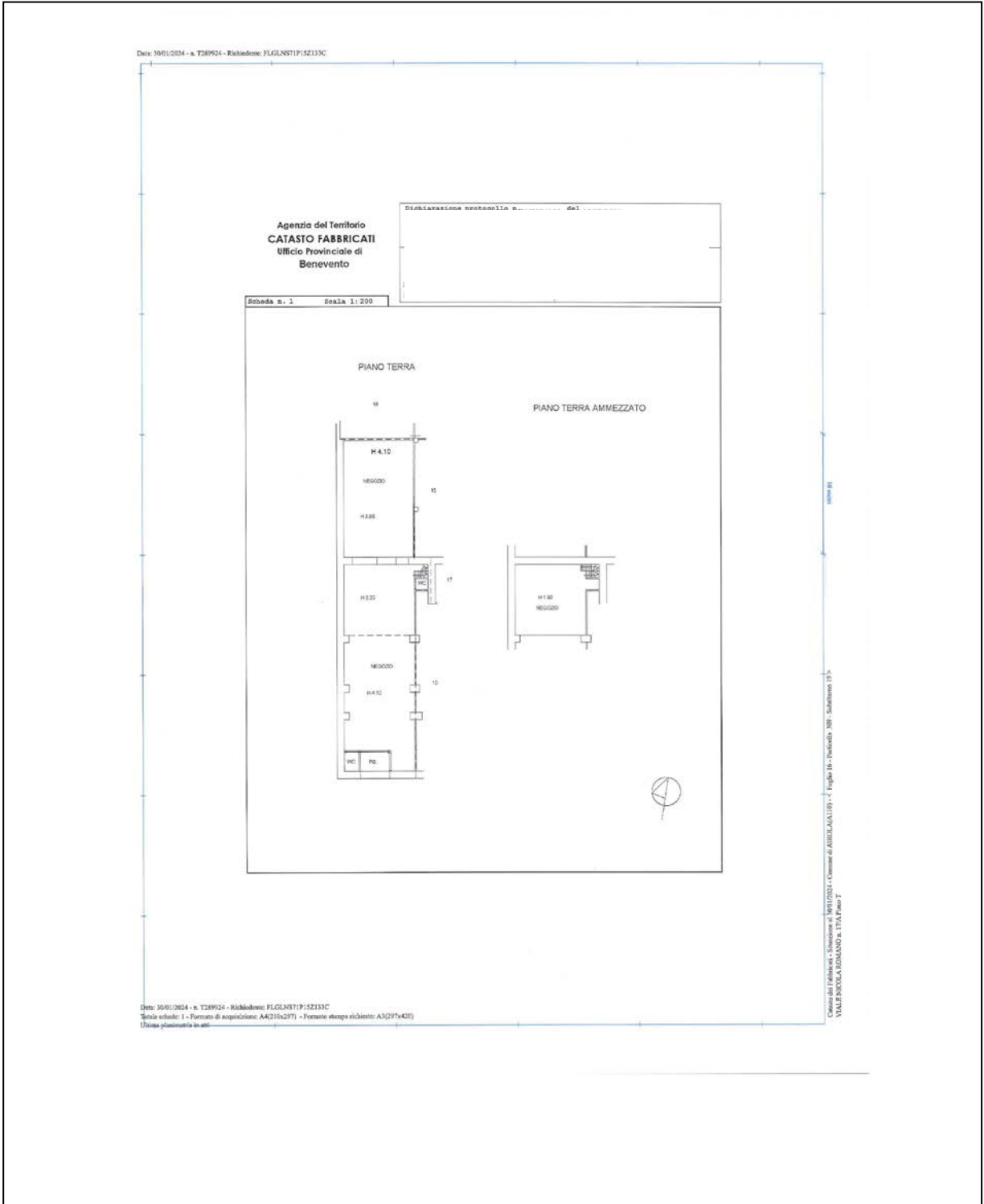
6.1.5 - Identificazione Catastale dei Cespiti

I beni oggetto di indagine risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificati con la particella 309 del foglio 16 del comune censuario di Airola.



Risulta regolarmente acquisita in data 27/07/2011 con prot. BN0224198 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;
 a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata dal sottoscritto CTU in data 05/02/2024 relativa all'elaborato planimetrico e poi quella relativa alla porzione immobiliare estrapolata in data 23/03/2023.





7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':

Fabbricato fg. 16 Mappale 309 sub 19

7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico

L'intero edificio di cui la porzione immobiliare è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 80 del 07/11/1972;
- Concessione Edilizia n. 20 del 24/02/1992 (relativa al locale terraneo adibito a deposito);
- SCIA n. 50 del 28/06/2011 prot. N. 6162 relativa a : opere di manutenzione straordinaria ed opere interne di divisione.

Il locale oggetto di indagine non risulta dotato di certificato di agibilità.

Prot. N. _____

Comune di AIROLA
 PROVINCIA DI BENEVENTO

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sg. _____
 per essere autorizzato a modificare il proprio fabbricato
 in questa Comune al n. _____ in Via Nicola Romano

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Scritto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 6/11/1972

Edita il riferimento del Tecnico Comunale in data _____

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data _____

(1) _____

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV, del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150

Vista la domanda relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizia che verrà impiegato;

Vista la legge comunale e provinciale;

Vista le disposizioni emanate dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Vista il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Vista la ricevuta di versamento di L. 200 a favore della Cassa Nazionale Assistenza Previdenza Geometri

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor _____

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'esecuzione delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte perché solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo

(1) Indicare qui, in questo o in altro foglio, gli estremi del parere della Soprintendenza ai Monumenti e del verbale del Consiglio. V.V. FF

Scansionato con CamScanner

CITTA' di AIROLA
 Provincia di Benevento
UFFICIO TECNICO - EDILIZIA-

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

(L.07/08/1990, n.241- D.P.R. 06.06.01,n.380- Legge 30.07.2010, n.122)

n.50 del 28.06.2011 prot.n.6162

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
 nell'esercizio delle funzioni attribuite dal Sindaco, giusta Decreto Sindacale n.267 del 8.08.2000.

22.11.1996 ed entrambe domiciliate in Sant'Agata dei Goti alla via ruota, relativa ai lavori di manutenzione straordinaria, opere interne di divisione funzionale vani deposito e sostituzione di vetrina esistente con vano di accesso pedonale dalla strada comunale per i locali al piano terra dell'immobile in via Nicola Romano n.17/A, identificato al N.C.E.U. al foglio 16, particella 309 sub 7/9;

Visti i disegni e gli elaborati tecnici allegati alla richiesta, redatti dall'Arch. LAUDANNA Michele con studio in Airola alla via Nicola Romano n.17/A ed iscritto all'Albo Architetti, P.F.C. della Provincia di Benevento al n.171;

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19.03.1956 n.303;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 Agosto 1942, n.1150 e la Legge n.765/67;

Vista la Legge 28.01.1977 n.10, recante norme per la edificabilità dei suoli ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

Vista la Legge 28.02.1985 n.47;

Visto il D.P.R. 06.06.2001, n.380;

Vista la legge n. 122 del 30.07.2010 art.19;

Considerato che l'intervento NON RICADE in aree vincolate ai fini paesaggistici ai sensi delle Legge n.1497/39 e n.431/85 e successive;


Considerato che risultano rispettate le norme di cui alla L.R. n.19 del 28.11.2001 e che la pratica risulta completa degli atti ed elaborati così come richiesti dall'art.2 del Regolamento di Attuazione;

ATTESTA

Che i sigg. _____ a
 Carbonara _____ a
 28.06.2011 con prot.n.6162, hanno presentato Segnalazione Certificata di Inizio Attività, relativa ai lavori di manutenzione straordinaria, opere interne di divisione funzionale vani deposito e sostituzione di vetrina esistente con vano di accesso pedonale dalla strada comunale per i locali al piano terra dell'immobile in via Nicola Romano n.17/A, identificato al N.C.E.U. al foglio 16, particella 309 sub 7/9, nel rispetto di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni speciali:

Scansionato con CamScanner

Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Benevento in Zona "B2" – Insediamenti Extraurbani Sparsi
Per gli indici e le norme si rinvia all' Art. 2 COMMA 16,53,54 delle NTA

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

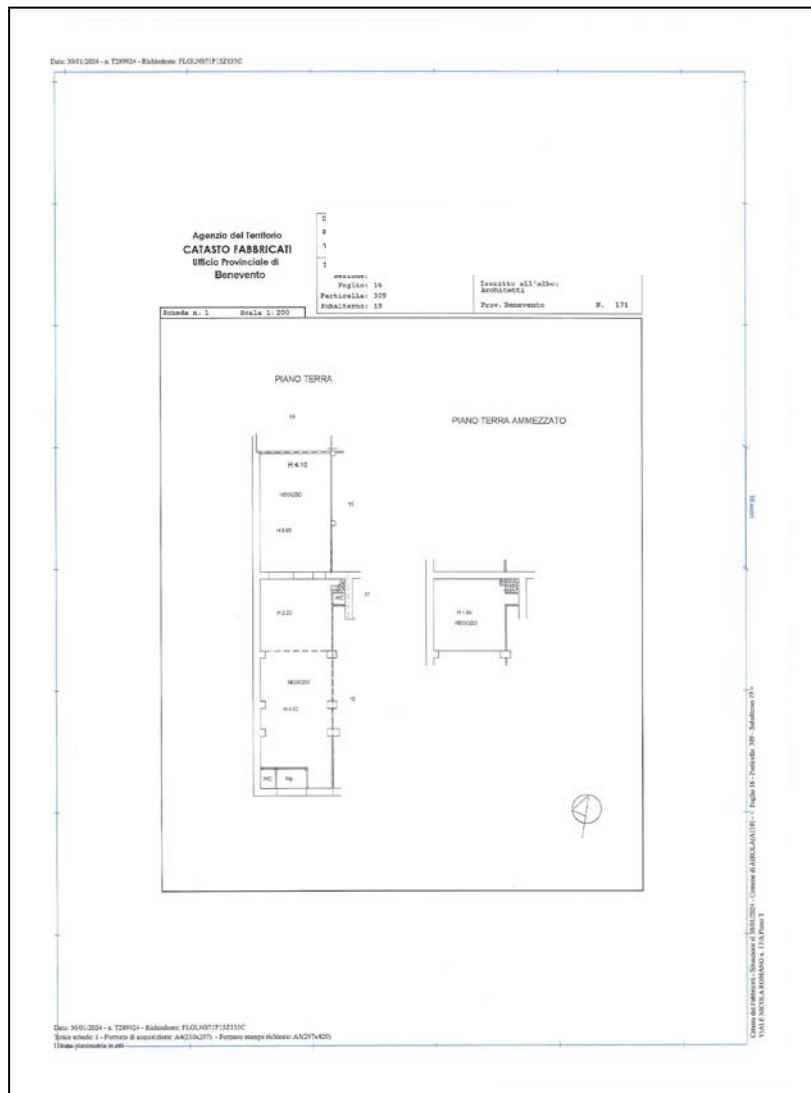
7.2 Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al **Corpo "A"** comune di Airola : C.F: Foglio 16 mappale 309 sub 19 cat. C/1.

risulta **CONFORME**.

Le uniche lievi anomalie, che non incidono ne sulla rendita, ne sulla consistenza catastale, sono identificate in: porta di comunicazione con l'adiacente sub (10) non rappresentata in planimetria e che la porta di ingresso risulta realizzata con vetrata fissa.

Per tali anomalie, in linea anche a quanto indicato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica si valutano i costi di chiusura del vano porta che mette in comunicazione i subb 10 e 19, nonché quelli di ripristino della porta di ingresso; detti importi di ripristino risultano già contemplati nel paragrafo 7.3 di pag. 19 relativo alla conformità urbanistica.

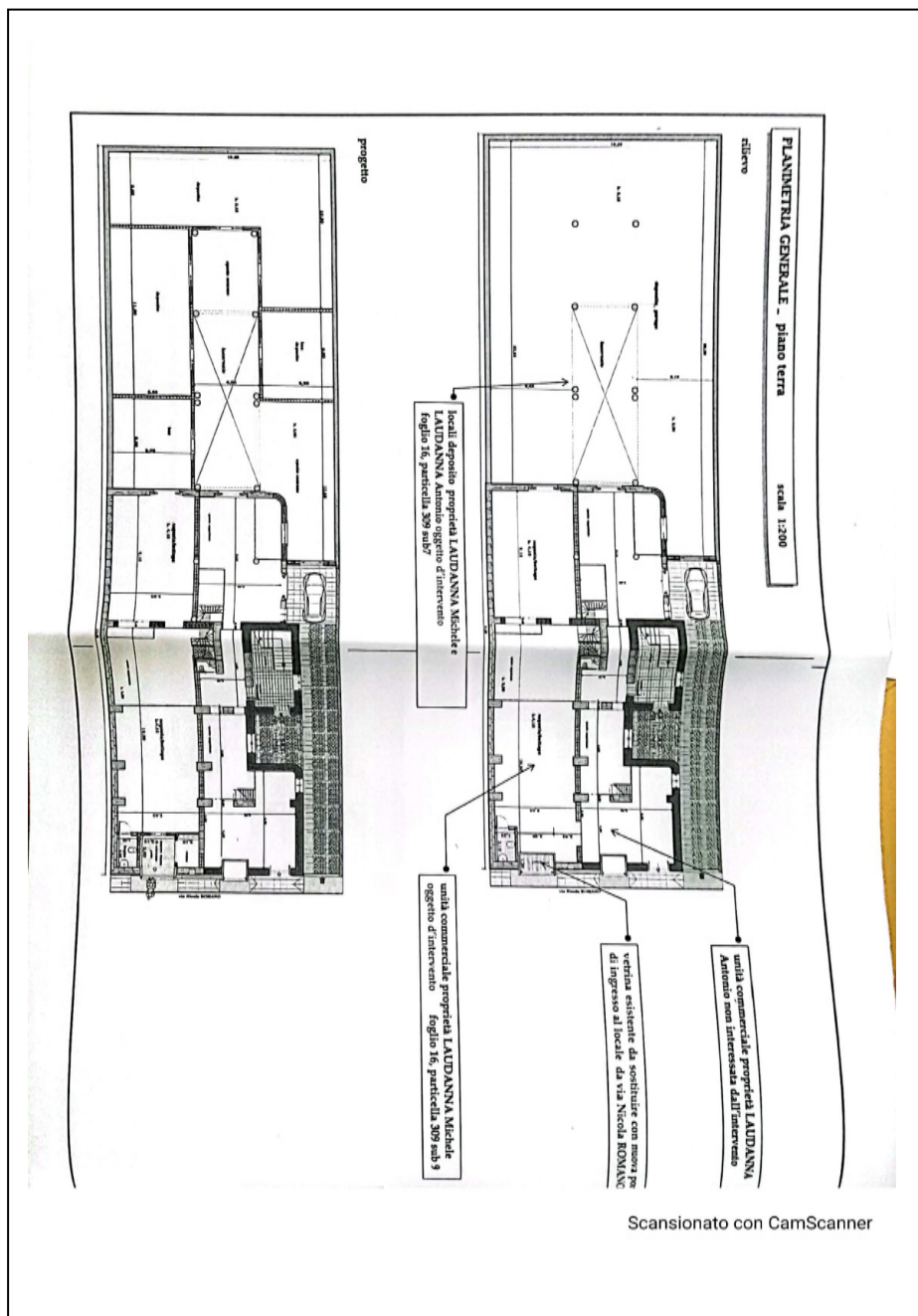


7.3 Conformità Urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico e Rispetto ai titoli assentiti, per l'immobile di cui al Corpo "A" comune di Airola: C.F: Foglio 16 mappale 309 sub 19 cat. C/1,

si dichiara la **NON CONFORMITA'** dello stato dei luoghi;

Rispetto ai titoli assentiti si rileva che nella parte iniziale del locale (quella che dà su via Nicola Romano), lo stato dei luoghi risulta ancora conforme allo stato originario (Ovvero quello di rilievo della SCIA) non risultando realizzati in detta parte le opere previste ovvero: chiusura porta di collegamento dei due locali (sub 10 - sub 19), trasformazione della vetrina in porta di accesso con creazione del disimpegno di ingresso e del piccolo ripostiglio sulla destra dello stesso. Si rilevano inoltre lievi variazioni dimensionali, in ogni caso rientranti nella tolleranza del 2% prevista dalla vigente Normativa Nazionale;



Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, non tutte sanabili, si considerano i seguenti interventi:

- La chiusura della porta di collegamento tra sub 10 e 19;
- Il ripristino della porta di accesso da via Nicola Romano così come da progetto;
- La redazione di pratica SCIA di regolarizzazione.

Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi

€ 5.000,0 per i lavori ed € 2.500,00 per la pratica SCIA in sanatoria per un totale di € 7.500,0 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 35 par. 9.2.4)

GRAFICO ALLEGATO ALLA SCIA n. 50 del 28/06/2011 prot. N. 6162

Part.
n. 821/2011

n. 70/2011

COMUNE di AIROLA

Benevento

Lavori di manutenzione straordinaria, opere interne di suddivisione funzionale vani deposito e sostituzione di vetrina esistente con vano di accesso pedonale ai locali siti al piano terra dell'immobile in via N.Romano, 17/A di Airola in catasto, foglio 16, p.lla 309 sub 7/9

Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A.

ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. come modificati dall'art. 19 della L. 07 agosto 1990, n. 241 sostituito dall'art. 49 co. 4-bis della L. 30 luglio 2010, n. 122



• **PROGETTISTA e DIRETTORE DEI LAVORI**

nome	
albo Architetti, P.P.	
Studio in	
P. IVA	

• **IMPRESA ESECUTRICE**

Denominazione	DE ROSA costruzioni srl
Sede in	82019 Sant'Agata de' Goti (BN) via Roma, 104
P.I.	01185190624

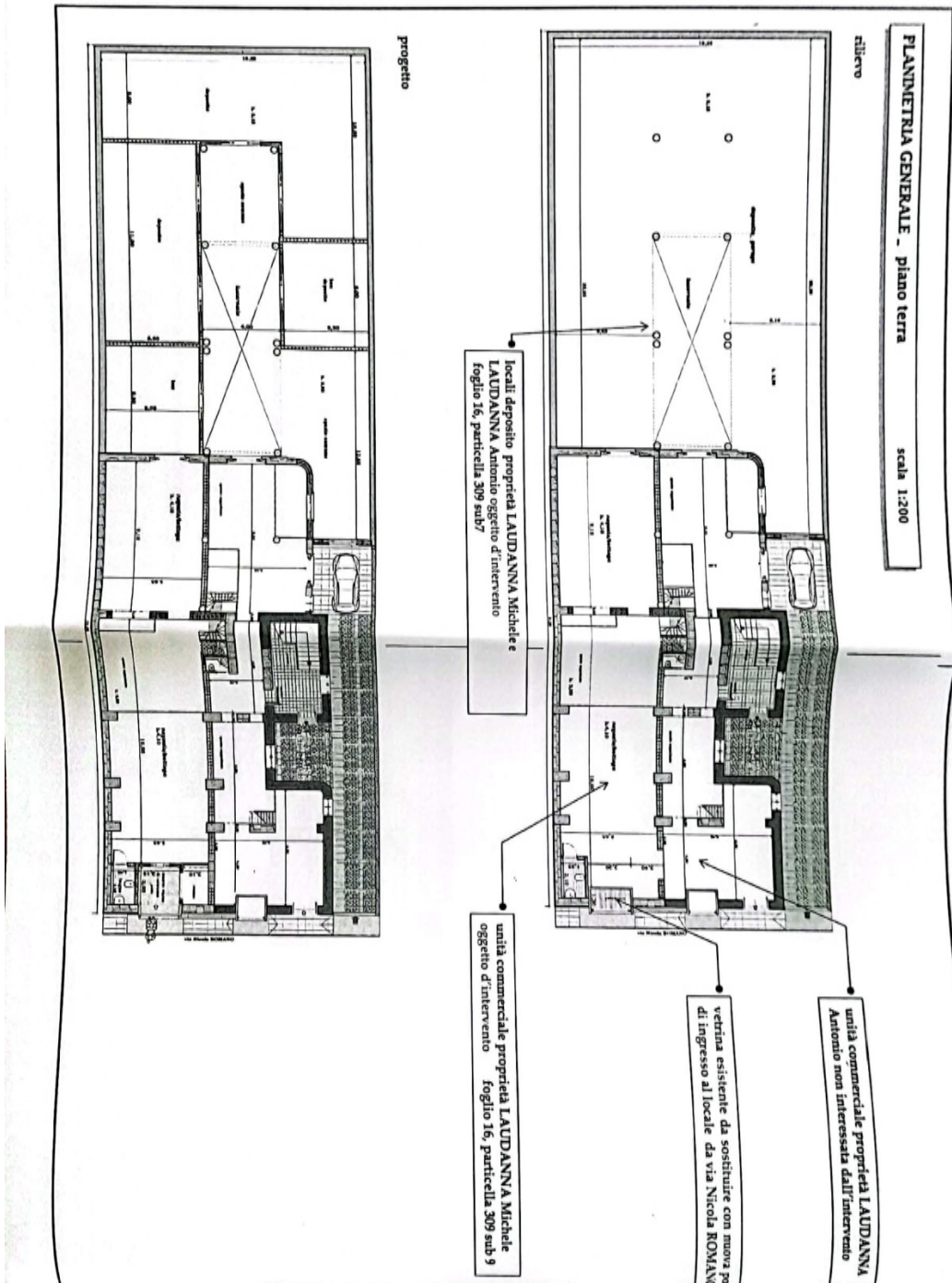
architetto Michele LAUDANNA

10 giugno 2011

81

Scansionato con CamScanner

GRAFICO ALLEGATO ALLA SCIA n. 50 del 28/06/2011 prot. N. 6162



Scansionato con CamScanner

GRAFICO ALLEGATO ALLA SCIA n. 50 del 28/06/2011 prot. N. 6162



Scansionato con CamScanner

DISCIPLINA REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI AIROLA
 Provincia di Benevento
VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PIANO REGOLATORE GENERALE

TAV. 12 NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 53: CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI
 1. Sono così definiti e agiti quelli in cui si svolge la vita familiare, residenziale e sociale degli individui, indipendentemente dalla destinazione costruttiva da 8 categorie, come tutti determinati a priori.
 2. Le categorie A1 e A2.
 3. La categoria A1 comprende:
 a) abitazioni, case di riposo, case e camere da letto poste in edifici di abitazione sia individuali che collettivi;
 b) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gestioni mediche, Categorie A2, compreso:
 a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di lettura, sale di sport, palestre, sale di spettacoli;
 b) laboratori scientifici, labori, servizi igienici di edifici di cura e ospedali;
 c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio di edifici di lavoro, cucine collettive;
 d) parti di adempimento nei confronti del solo protetto delle macchine e apparecchiature, magazzini, cantine;
 e) magazzini, depositi e uffici per la permanenza delle persone e prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
 f) come tutti accessori quelli del 2° e precedente delle persone e finché a ben definite operazioni. Dal 8° al 12° S3.
 4. I locali di categoria A2, sono quelli che vengono utilizzati per attività industriali e commerciali, di congressi, spettacoli e di lavoro.
 a) I locali di categoria A2:
 a) Sale da categoria più di superiori;
 b) cantine e depositi, contenitori depositi superiori 10 mq, D sottile e gli 8 m, di lunghezza;
 c) magazzini depositi di parte;
 d) esecuzioni di sottopavimenti.

ART. 2: DEFINIZIONI
16. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
 Sono definite come manutenzione straordinaria le trasformazioni consistenti in opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o colabrant, degli edifici, nonché consistenti in opere e modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico, ove non costituiscono opere interne o di ordinaria manutenzione. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi dei materiali esistenti, delle forme, nonché il rifacimento, componente anche ricostituzione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici, o la modifica di quelli esistenti. Ove il complesso di opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità la trasformazione rientra, secondo i casi, nelle categorie del restauro e risanamento conservativo, della riqualificazione e ricostituzione tipologica o della ristrutturazione. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali, artigianali, alberghiere, ospedaliere e commerciali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti incremento della superficie lorda di pavimento.

ART. 54: CARATTERISTICHE DEI LOCALI
 1. I locali devono avere le seguenti caratteristiche:
 A) Altezza minima:
 • locali di categoria A1: altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 non deve essere inferiore a mt. 2,70. Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tale altezza deve essere intesa come altezza media minima risultante dalle medie delle altezze, misurate in corrispondenza delle linee di imposta e di colmo.
 • locali di categoria A2: altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 non deve essere inferiore a mt. 2,50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici. Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a mt. 2,50, sono considerati di categoria A.
 B) Illuminazione e ventilazione:
 • Tutti i locali rientranti nella categoria A devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretti da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.
 • I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.
 • L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%.
 • La superficie frangente apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento comunque nel settore di mq. 2,00, nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.
 • I locali di categoria A2, per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive contenute in leggi e/o regolamenti specifici. Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fare di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con recati grandi correnti.
 • I locali di categoria S3 possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili cave, salvo le centrali termiche.
 • Il rapporto tra le superfici delle finestre e quella del pavimento non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.
 • I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura dall'esterno per il ricambio dell'aria, o coadiuti di impianti di aspirazione meccanica.

ART. 55: SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI
 1. Nel caso di soffitti non orizzontali, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di mt. 2,60¹³ di luce netta, purché siano rispettati tutti gli altri requisiti.
 2. Sono ammessi i sottopavimenti, cioè soffi intermedi, nei locali di categoria A e S, sempre che l'altezza minima netta della parte sottostante il sottopavimento non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.
 3. La parte soprastante il sottopavimento può essere adibita a deposito o ripostiglio. Nei locali di categoria A sono ammessi sottopavimenti praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% di locale stesso, con altezza minima netta di mt. 2,00 sia al di sotto che al di sopra del sottopavimento.

Scansionato con CamScanner

8.0 DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:

Fabbricato fg. 16 Mappale 309 sub 19

8.1 Descrizione:**Lotto1**

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione commerciale ubicata al piano terra di un edificio plurifamiliare, alla Via Nicola Romano, n. 17/A del comune di Airola, In Catasto Fabbricati al fg. 16 p.lla 309 sub. 19.

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione commerciale posta al piano terra di un fabbricato plurifamiliare di due livelli fuori terra oltre sottotetto.

Il locale con ingresso diretto dalla via Nicola Romano, si compone di un unico ampio ambiente, oltre un'area soppalcata e due piccoli servizi igienici.

Attualmente l'ingresso di cui al civico 17/A, (quello regolarmente assentito) è realizzato con ampia vetrata fissa per cui l'accesso avviene attraverso il locale adiacente, dal civico 21, reso comunicante a mezzo di porta interna.

L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, i solai piani come anche quelli di copertura, sono in laterocemento;

La struttura portante del soppalco è realizzata in metallo con tavolame di legno.



Particolare facciata del fabbricato

All'interno del negozio, sono presenti varie piccole partizioni e di diverse altezze, realizzate in cartongesso e facilmente amovibili, utilizzate in origine come stand espositivi (si contemplano pertanto i costi di ripristino in € 2.500,0).

Le murature sono rifinite con intonaco e sovrastante finitura a tinteggiatura.

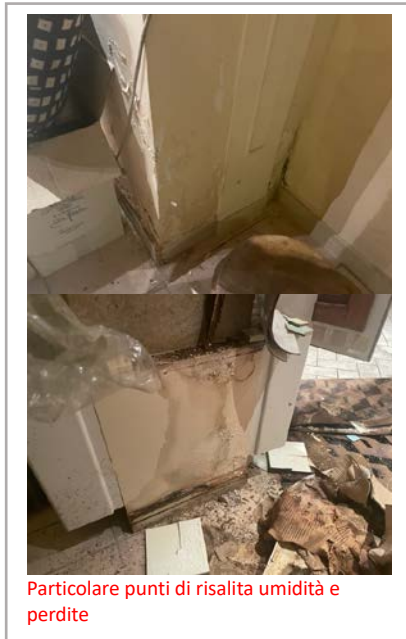
Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci

sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura.

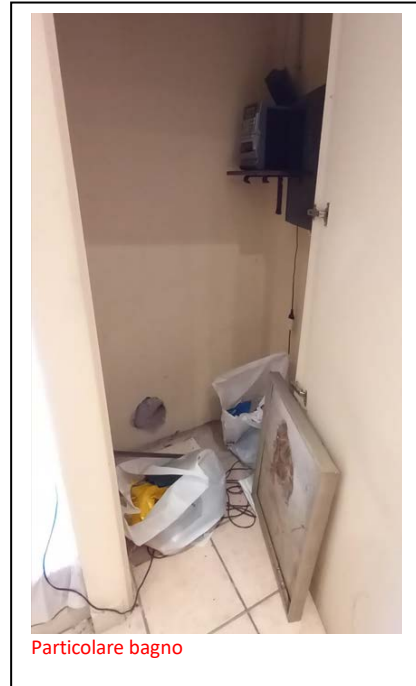
Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in metallo. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia. Risultano funzionanti l'impianto idrico ed elettrico nel mentre non risulta attivo l'impianto di riscaldamento in quanto non allacciato alle pubbliche utenze. Per gli impianti non è stato fornita alcuna certificazione di conformità

Si evidenzia inoltre che il locale bagno posto a sinistra dell'ingresso di cui al civico 17/A risulta solo parzialmente completo;

allo stato tale servizio igienico è dotato delle sole predisposizioni degli impianti ma privo di sanitari e rivestimenti (si contemplano pertanto i costi di completamento in € 3.500,0).



All'interno del locale in più punti si rileva risalita di umidità e/o parti oggetto di infiltrazione e/o perdite. Si valutano i costi per i necessari interventi di recupero in complessivi € 2.000,00



L'intero edificio di cui la porzione immobiliare è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 80 del 07/11/1972;
- Concessione Edilizia n. 20 del 24/02/1992 (relativa al locale terraneo adibito a deposito);
- SCIA n. 50 del 28/06/2011 prot. N. 6162 relativa a : opere di manutenzione straordinaria ed opere interne di divisione.

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

8.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Struttura Verticale: muratura ordinaria di tufo ;
rifinitura con intonaco liscio con sovrastante tinteggiatura.

Condizioni: sufficienti

Strutture orizzontali e inclinate: solai in laterocemento con soletta a sbalzo in c.a.;



condizioni: Sufficienti.

Porta di ingresso



Portoncino in metallo e vetro

Condizioni: normali

Infissi esterni:



infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio anodizzato;
condizioni: funzionanti ed in normale stato.

Protezione: assenti



Condizioni: funzionanti ed in normale stato.

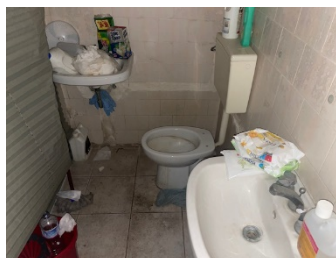
Infissi interni:



tipologia: ante a battente;
materiale: tamburate con struttura in legno.

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

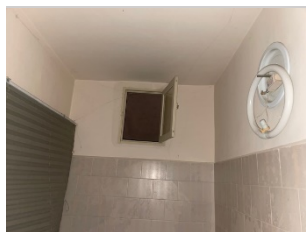
Pavimento e rivestimento bagni:



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

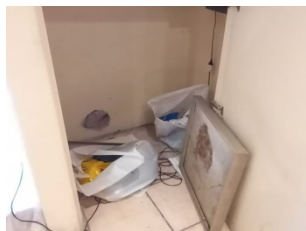
Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

Condizioni : Sufficienti



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

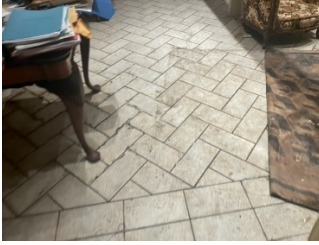
Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione



Si precisa che il bagno previsto a sinistra dell'ingresso di cui al civico 17/A è privo di rivestimenti e sanitari (nella presente sono contemplati i costi di completamento).

condizioni: Sufficienti.

Pavimentazione interna



Nella zona abitativa: pavimento in ceramica formato cm. 30x30 Nei locali di sgombero: graniglia 20x20, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5; nella cantina: pavimento in cotto;

condizioni: Normali al piano terra

Divisori non portanti:



tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 10 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Normali

Impianti:*Antenna:*

Impianto di antenna : Assente.

Citofonico:

impianto citofonico assente

Gas:

impianto di adduzione gas : assente

Elettrico:

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

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Allarme:

assente

Idrico:



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



Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Termico:



Impianto termico: presenti termoconvettori – impianto non funzionante



Conformità e condizioni: l'impianto si presenta non funzionante. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Risulta presente Caldaia – Non risulta allacciata all'utenza pubblica

Climatizzazione:

assente

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

9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :

Fabbricato fg. 16 Mappale 309 sub 19

9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:**IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO
LOTTO N. 1****CORPO "A" - comune di Airola: C.F. Foglio 16 mappale 309 sub 19 cat. C/1;**

LOTTO 1 - Corpo A - Immobile in Airola Fg 16 mappale 309 sub 19					
N. ordine	Corpo- Piano -Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "A" Sup. Principale	Sup. Lorda Pavimento	187,00	1,00	187,00
2	Corpo "A" Soppalco	Sup. Lorda Pavimento	46,00	0,50	23,00
	superficie Rilevata		233,00		
	Totale superficie commerciale mq			Sup. Comm. immobili	210,00

9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.2.1 Criterio di stima:

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

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

In particolare sono state verificate:

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

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona centrale del Comune di Airola.

La zona risulta dotata della sola urbanizzazione primaria con vicinanza ai principali servizi;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 3 Km.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona periferica e completamente urbanizzata.


Essi sono facilmente accessibili ed hanno una buona ubicazione

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

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."




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





01/02/24, 17:16


Locale commerciale viale Nicola Romano, Airola, Rif. 9000456 - Immobiliare.it


Accedi






< 5 di 8 >   

Vuoi più foto?
Richiedi le foto all'inserzionista

 2 Foto

 Locale commerciale in Vendita

€ 90.000  a reddito  3 locali  100 m² superficie  1 bagno  1 piano

Descrizione

proponiamo in vendita, in via nicola romano, locale commerciale di 100 mq circa composto da 3 ampie stanze, bagno, doppia vetrina.

il locale ad oggi risulta essere locato con regolare contratto di locazione pertanto con




MESSAGGIO



<https://www.immobiliare.it/annuncio/9000456#tab1>


01/02/24, 17:16


Locale commerciale corso Montella, Airola, Rif. 81162247 - Immobiliare.it





Accedi

< 2 di 8 >   

 4 Foto

 Locale commerciale in Vendita

€ 120.000  3 locali  70 m² superficie  1 bagno  1 piano

Descrizione

Airola- VENDITA locale commerciale-

Proponiamo in VENDITA, sul Corso Montella, locale commerciale di circa 70 mq composto

MESSAGGIO

<https://www.immobiliare.it/annuncio/81162247>

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

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

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


Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 900,00 €/mq (richiesta € 90.000 – immobile di mq 100 di superficie commerciale lorda)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/99008456/>

fino ad un massimo di 1715,00 €/mq (richiesta € 120.000 – immobile di mq 70,0 di superficie commerciale lorda), Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/81162247/>

con una richiesta media pari ad €/mq 1308,00.

le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2023, relative alla1 zona C1/Centrale/ZONA CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO restituiscono per NEGOZI in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 600,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 950,0 €/mq (media €/mq 775,0);



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **BENEVENTO**

Comune: **AIROLA**

Fascia/zona: **Centrale/ZONA CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO**


Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

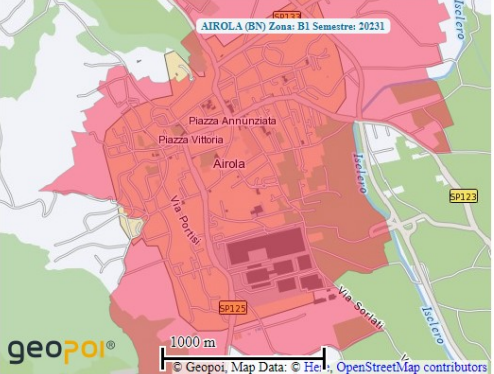
Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Normale	800	1100	L	5,6	8,5	N
Magazzini	Normale	250	350	L	1,2	2,2	N
Negozi	Normale	600	950	L	4,2	7	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
 Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di Airola (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di *Airola* (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili, nella stessa zona e con caratteristiche simili, le quotazioni variano da un minimo di 900,00 €/mq (richiesta € 90.000 – immobile di mq 100 di superficie commerciale lorda)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/99008456/>

fino ad un massimo di 1715,00 €/mq (richiesta € 120.000 – immobile di mq 70,0 di superficie commerciale lorda), Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/81162247/>

con una richiesta media pari ad €/mq 1308,00..

Considerando lo stato di *finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% della richiesta*, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 1550.00.

9.2.3 Valutazione corpi:

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	Corpo "A"	210,00	1550,00	325500,00
	Totale Valore "LOTTO 1"				325500,00

9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

LOTTO N. 1

CORPO "A" comune di Airola: C.F. Foglio 16 mappale 309 sub 19 cat. C/1;

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €\mq	Valori €
1	Lotto "1"	Corpo A	210,00	1550,00	325500,00
	Totale Valore "LOTTO 1"				325500,00

9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

CORPO "A" - comune di Airola: C.F. Foglio 16 mappale 309 sub 19 cat. C/1;

Lotto 1					
N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per ripristini completamento wc e Vizi €	Detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	Corpo A	325500	8000,00	7500,00	310000,00
	TOTALE DECURTAZIONI		8000,00	7500,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"				310000,00

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

- | | |
|---|------------|
| 1. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA | € 7.500,00 |
| 2. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE | € 0,00 |
| 3. RIDUZIONE PREZZO PER Vizi - risalita umidità \ infiltrazioni etc | € 8.000,00 |

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

.....VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € 310.000,00

VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**PRIMO LOTTO DI VENDITA = 310.000,00****CORPO "A" - comune di Airola: C.F. Foglio 16 mappale 309 sub 19 cat. C/1;**

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarietà	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	310000		Proprietà - bene personale	1,00	310000,00
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						310000,00

Lotto 1				
N. ordine	Intestazione	Titolarietà	Valore Quota	Valori €
1		Piena Proprietà - bene personale	310000,00	310000,00
Totale Valore "LOTTO 1"				310000,00

9.3 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :

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

Valore dell'intero compendio di stima € 310.000,00Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 300.000,00**

Nello specifico si chiarisce che i beni oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare Dell'esecutato e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.

9.4. CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione commerciale ubicata al piano terra di un edificio plurifamiliare, alla Via Nicola Romano, n. 17/A del comune di Airola, In Catasto Fabbricati al fg. 16 p.lla 309 sub. 19.

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

C.F.

**1) Comune censuario di Airola (BN): C.F: Foglio 16 mappale 309 sub 19 cat. C/1
Classe 6 Rendita € 3266,07;**

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

1)

CONDOMINIO S.p.A.,

Piena Proprietà per la quota di 1/1 - bene personale

- **Conformità catastale:**

Per il fabbricato di cui al Fg. 16 mappale 309 sub 19 (CORPO "A")

Si dichiara la conformità Catastale:

Le uniche lievi anomalie, che non incidono ne sulla rendita, ne sulla consistenza catastale, sono identificate in: porta di comunicazione con l'adiacente sub (10) non rappresentata in planimetria e che la porta di ingresso risulta realizzata con vetrata fissa.

Per tali anomalie, in linea anche a quanto indicato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica si valutano i costi di chiusura del vano porta che mette in comunicazione i subb 10 e 19, nonché quelli di ripristino della porta di ingresso; detti importi di ripristino risultano già contemplati nel paragrafo 7.3 di pag. 19 relativo alla conformità urbanistica.

- **Conformità urbanistica:**

Per il fabbricato di cui al Fg. 16 mappale 309 sub 19 (CORPO "A")

Non si dichiara la conformità Urbanistica:

Rispetto ai titoli assentiti si rileva che nella parte iniziale del locale (quella che dà su via Nicola Romano), lo stato dei luoghi risulta ancora conforme allo stato originario (Ovvero quello di rilievo della SCIA) non risultando realizzati in detta parte le opere previste ovvero: chiusura porta di collegamento dei due locali (sub 10 – sub 19), trasformazione della vetrina in porta di accesso con creazione del disimpegno di ingresso e del piccolo ripostiglio sulla destra dello stesso. Si rilevano inoltre lievi variazioni dimensionali, in ogni caso rientranti nella tolleranza del 2% prevista dalla vigente Normativa Nazionale;

- **AGIBILITA'**: Per il bene di cui al foglio 16 particella 309 sub 19 (CORPO "A"), non risulta presente il Certificato di Agibilità;
- **IMPIANTI**: Il bene di cui al foglio 16 particella 309 sub 19 (CORPO "A"), risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia. Per quanto all'impianto di riscaldamento non risulta allaccio alla pubblica utenza. Non sono stati prodotti i certificati di conformità;
- **APE**: il fabbricato di cui al foglio 38 particella 510 (CORPO "A") - Il fabbricato di cui al foglio 16 mappale 309 sub 19 non risultava dotato di attestato energetico. Il sottoscritto ha provveduto alla redazione di tale certificazione.;
- **POSSESSO**: La porzione immobiliare di cui al mappale 16 Mappale 309 subalterno 19 (CORPO "A"), alla data dell'accesso risultava occupato dall'esecutato e nella disponibilità dello stesso.
- **LOTTO DI VENDITA**: Ai fini della vendita è stato formato unico Lotto identificato con il "**LOTTO 1**";

10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

LOTTO N° 1			
PREZZO BASE D'ASTA € 310.000,00			
Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione commerciale ubicata al piano terra di un edificio plurifamiliare, alla Via Nicola Romano, n. 17/A del comune di Airola, in catasto fabbricati al fg. 16 p.Ila 309 sub. 19.			
UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel comune di AIROLA (BN) alla via Nicola Romano 17/A		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: - Foglio 16 mappale 309 sub 19 (C/1);		
DIRITTO REALE TITOLARITA'- QUOTE	Intestazione 0	Quota di possesso proprietà 1/1 – bene personale	Valore quota € € 310.000,00
TIPOLOGIA BENI:	porzione immobiliare con destinazione commerciale ubicata al piano terra	SUPERFICIE COMMERCIALE Negozio con relative Pertinenze	Mq 210,0
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione commerciale posta al piano terra di un fabbricato plurifamiliare di due livelli fuori terra oltre sottotetto. Il locale con ingresso diretto dalla via Nicola Romano, si compone di un unico ampio ambiente, oltre un'area soppalcata e due piccoli servizi igienici. Attualmente l'ingresso di cui al civico 17/A, (quello regolarmente assentito) è realizzato con ampia vetrata fissa per cui l'accesso avviene attraverso il locale adiacente, dal civico 21, reso comunicante a mezzo di porta interna.</p> <p>L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, i solai piani come anche quelli di copertura, sono in laterocemento; La struttura portante del soppalco è realizzata in metallo con tavolame di legno. All'interno del negozio, sono presenti varie piccole partizioni e di diverse altezze, realizzate in cartongesso e facilmente amovibili, utilizzate in origine come stand espositivi (sono contemplati i costi di ripristino). Le murature sono rifinite con intonaco e sovrastante finitura a tinteggiatura. Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura. Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in metallo. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia. Risultano funzionanti l'impianto idrico ed elettrico nel mentre non risulta attivo l'impianto di riscaldamento in quanto non allacciato alle pubbliche utenze. Per gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione di conformità. Si evidenzia inoltre che il locale bagno posto a sinistra dell'ingresso di cui al civico 17/A risulta solo parzialmente completo; allo stato tale servizio igienico è dotato delle sole predisposizioni degli impianti ma privo di sanitari e rivestimenti (sono valutati i costi di completamento).</p>		
Conformità Catastale:	<p><u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></p> <p>Le uniche lievi anomalie, che non incidono né sulla rendita, né sulla consistenza catastale, sono identificate in: porta di comunicazione con l'adiacente sub (10) non rappresentata in planimetria e che la porta di ingresso risulta realizzata con vetrata fissa. Per tali anomalie, in linea anche a quanto indicato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica si valutano i costi di chiusura del vano porta che mette in comunicazione i subb 10 e 19, nonché quelli di ripristino della porta di ingresso; detti importi di ripristino risultano già contemplati nel paragrafo 7.3 di pag. 19 relativo alla conformità urbanistica.</p>		

Conformità urbanistica:	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></p> <p>Dalle indagini condotte si rileva che Il fabbricato è stato edificato ed oggetto di interventi in virtù dei seguenti titoli: - Licenza Edilizia n. 80 del 07/11/1972; Concessione Edilizia n. 20 del 24/02/1992 (relativa al locale terraneo adibito a deposito); SCIA n. 50 del 28/06/2011 prot. N. 6162 relativa a : opere di manutenzione straordinaria ed opere interne di divisione.</p> <p>- L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità;</p> <p>Rispetto ai titoli assentiti si rileva che nella parte iniziale del locale (quella che dà su via Nicola Romano), lo stato dei luoghi risulta ancora conforme allo stato originario (Ovvero quello di rilievo della SCIA) non risultando realizzati in detta parte le opere previste ovvero: chiusura porta di collegamento dei due locali (sub 10 – sub 19), trasformazione della vetrina in porta di accesso con creazione del disimpegno di ingresso e del piccolo ripostiglio sulla destra dello stesso. Si rilevano inoltre lievi variazioni dimensionali, in ogni caso rientranti nella tolleranza del 2% prevista dalla vigente Normativa Nazionale</p>
Confini del lotto:	<p>nord: p.lla 309 sub 18;</p> <p>est: p.lla 309 sub 15, sub 17 e sub 10;</p> <p>sud: Strada pubblica di via Nicola Romano;</p> <p>ovest: p.lla 1278.</p>
IMPIANTI:	<p>Il bene di cui al foglio 16 particella 309 sub 19 (CORPO "A"), risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia. Per quanto all'impianto di riscaldamento non risulta allaccio alla pubblica utenza. Non sono stati prodotti i certificati di conformità;</p>
APE:	<p>La porzione immobiliare di cui al foglio 38 particella 510 (CORPO "A") non risultava dotato di attestato energetico; Il sottoscritto ha provveduto a redigerlo;</p>
Possesso:	<p>La porzione immobiliare alla data dell'accesso risultava occupato dall'esecutato e nella disponibilità dello stesso.</p>
Accesso alla proprietà:	<p>Attualmente l'ingresso di cui al civico 17/A, (quello regolarmente assentito) è realizzato con ampia vetrata fissa per cui l'accesso avviene attraverso il locale adiacente, dal civico 21, reso comunicante a mezzo di porta interna. Sono contemplati i costi per ripristinare l'accesso regolarmente assentito.</p>
Divisibilità:	<p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.</p>
Note:	<p>All'interno del locale in più punti si rileva risalita di umidità e\o parti oggetto di infiltrazioni o perdite.</p>

11.0 DICHIARAZIONI FINALI

1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

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

2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 24/03/2023 - 29/09/2023 – 03/02/2024

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 03/02/2024.

3) Indipendenza e conflitti di interesse

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

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

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

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

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

- Allegato n. 1: Titolarità
- Allegato n. 2: Catasto;
- Allegato n. 3: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n. 4: Rilievo Fotografico;
- Allegato n. 5: Rilievo dei Luoghi;
- Allegato n. 6: Urbanistica;
- Allegato n. 7: APE;
- Allegato n. 8: Indagini Mercato;

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

Data generazione:

01/02/2023

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

