

# LDL INGEGNERIA

Via Villa Caracciolo n° 12B  
83031-Ariano Irpino (AV)

Tel.: 0825-872575  
Fax: 0825-872575  
E-mail: ldlingegneria@tele2.it

## TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO (AV) *Sezione Civile Espropriazioni*

Oggetto: *Procedura Esecuzione Immobiliare n.19/04 clo Tribunale di Ariano Irpino contro  
a ad*

Elaborato n° 1: *Relazione Tecnica Peritale*

Ariano Irpino li, 20.07.2007

Il C.T.U.

arch. Maria Luongo

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### Premessa

Il sottoscritto Arch. Maria Luongo con studio in Ariano Irpino alla Via Villa Caracciolo n. 12/B, iscritta all'ordine degli architetti della provincia di Avellino con il numero 890, a seguito di decreto del 24/02/2004, veniva nominato, per la procedura N. 19/4 R.G. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di ARIANO IRPINO, Consulente Tecnico d'Ufficio riguardo il Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso dalla Capitalia S.p.a. mandataria della Trevi Finance contro la (nata ) espropriazione avente come oggetto i beni immobili di proprietà della suddetta; il sottoscritto architetto accettava l'incarico e prestava giuramento innanzi al Giudice dell'esecuzione Dott. G. Scarlato il 04/05/2007.

### Operazioni di consulenza

In ottemperanza al mandato ricevuto, la sottoscritta, studiato il caso come dagli atti d'ufficio (Ruolo 243/04) depositati a nome dello studio legale Avv. Vittorio Lanzara, così come raccomandato nel verbale di conferimento di stima, ha innanzitutto verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., rilevando che la documentazione di cui all'articolo succitato era sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari contenuta negli atti d'ufficio.

Evidenziata la necessità di un sopralluogo, in data 07/05/2007 ha provveduto a comunicare l'inizio delle operazioni di consulenza, indicando tale inizio in data 12/05/2007.

La comunicazione tramite lettera raccomandata (vedi allegato) è stata inviata ai Sig.ri:

\_\_\_\_\_ (debitore); Capitalia S.n.a. (creditore procedente); G.E.I. S.p.a. (creditore ipotecario dei beni immobili di proprietà di \_\_\_\_\_ a).

Il giorno 12/05/2007 il sottoscritto si è recato in Via Giacomo Matteotti n. 44, di Ariano Irpino presso l'appartamento di proprietà della signora \_\_\_\_\_ nella riportata in catasto al foglio 58 p.lla 133 sub.4, laddove il sottoscritto architetto è stata ricevuta dal sign. \_\_\_\_\_,

coniuge della defunta sign.ra \_\_\_\_\_, il quale ha dichiarato che :

“La signora \_\_\_\_\_ deceduta e che tutti i beni di proprietà della suddetta sono in regime di comunione essendo stati acquistati dopo il matrimonio”. (vedi verbale di sopralluogo)

Si è quindi proceduto a prendere visione dei documenti in possesso tra le parti onde stabilire un programma per i sopralluoghi, data la disponibilità del sig. \_\_\_\_\_ a far accedere il sottoscritto presso gli immobili inseriti nella procedura in oggetto. Il Sign. \_\_\_\_\_ richiede inoltre che allo stesso architetto non sarà consentito scattare foto negli ambienti interni, bensì solo degli esterni.

In tale occasione si procedeva dunque con il visionare e raccogliere elementi utili per il rilievo e le successive operazioni di stime del succitato appartamento in Via Giacomo Matteotti, posto al primo piano int.3 composto di quattro vani e doppi servizi (6.5 catastali) da \_\_\_\_\_ e dell'annesso deposito seminterrato al piano primo sottostrada riportato in catasto al foglio 58 particella 133 sub.23.

La sottoscritta ha pertanto chiuso queste prime operazioni di sopralluogo riservandosi di procedere successivamente con ulteriori indagini presso gli ulteriori immobili costituiti.

Indagini che sono successivamente avvenute previo accordi telefonici con il signor \_\_\_\_\_ per effettuare il rilievo accurato delle varie particelle di terreno nonchè per l'accesso ed il rilievo dei fondi rustici, oltre che di un ulteriore appartamento e locali deposito, in data 16/06/07.



Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ariano Irpino

- Certificati di destinazione urbanistica : foglio 78 p.lle 216 -217-218-219-636-637-639-641-645-646-651-652-653  
foglio 40 p.lle 48-246  
foglio 46 p.la 191

- Licenza Edilizia n.2826 del 4/06/1974 per la costruzione di un complesso edilizio per abitazione Via Giacomo Matteotti sull'immobile riportato in catasto al foglio 58 particella 133, con relativo atto di compravendita delle particelle 27 e 133 del foglio 58, registrato il 06/11/1971 al n. 851

- Attuazione del piano di ricostruzione dell'immobile riportato in catasto al foglio 79 particella 596 sub.2-sub.3 , N.314del 21/11/88 ;relativo l'Atto di compravendita trascritto il 13 dicembre 1983 n. 13604/12286

- Atto di compravendita trascritto in Avellino il 20/02/1983 rep.13332

- Atto di compravendita trascritto il 2/02/1983 rep.13332 rac.4221 del locale in Via Nazionale part.594-595 sub.4.

- Licenza Edilizia n.1859 del 13/11/1971 per la costruzione di un fabbricato rurale alla contrada di Vallone di Vallo sull'immobile riportato in catasto al foglio 40 particelle 48 e 246.

- Copia dell'Atto di compravendita trascritto il 13 dicembre 1983 n. 13604/12286,

- Atto di compravendita trascritto il 13 dicembre 1983 n. 13604/12286

- Atto di compravendita Registrato il 05/08/1986 n.1803,( riguardante le particelle in località Funno Maddalena)

-Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ariano Irpino

Estratto riassuntivo di atto di matrimonio tra i Sig.ri L

Certificato di morte della Sig.ra

Stato di famiglia del sign.

Stato di famiglia del sig.

Certificato di residenza del sig.

Certificato di Residenza della sig.ra

Certificato di residenza della sig.ra

Presso l'Agenzia del Territorio

- Risultati delle interrogazioni alla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Presso il Tribunale di Ariano Irpino

- Stralcio relazione tecnica d'ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare n.26/95 promosso da Banca popolare dell'Irpinia contro Leggiro+3.

Nota: tutti i documenti suddetti sono allegati in calce

## Risposta ai quesiti

### 3. DOCUMENTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati consistono in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa ed idonea.

### 4. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Immobili di proprietà di \_\_\_\_\_ la

Per i beni oggetto consultare copia della Visura per soggetto a nome \_\_\_\_\_ la (in allegato)

Piena proprietà – quota 1/1 appartamento: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 133 sub.4 foglio 58, sezione urbana partita 3867, cl. 3, categoria A/2 :**

ubicazione: Ariano Irpino Via Giacomo Matteotti n. 44- piano I- interno 3

confini : adiacente appartamento interno 2 di proprietà \_\_\_\_\_ nzo, fino al maggio 2007, oggi di proprietà di \_\_\_\_\_

estensione- consistenza : mq. 112 , Vani 6.5 - Rendita Euro 721.75

#### Descrizione

L'appartamento posto al primo piano, di un più vasto edificio condominiale, è composto di quattro vani e doppi servizi, con affaccio a balcone da un lato su via G. Matteotti e dall'altro sul lato opposto località Petrarà. Presenta un buon livello di rifiniture interne e si trova altresì in buono stato di manutenzione, come tutto il complesso condominiale di cui è parte.

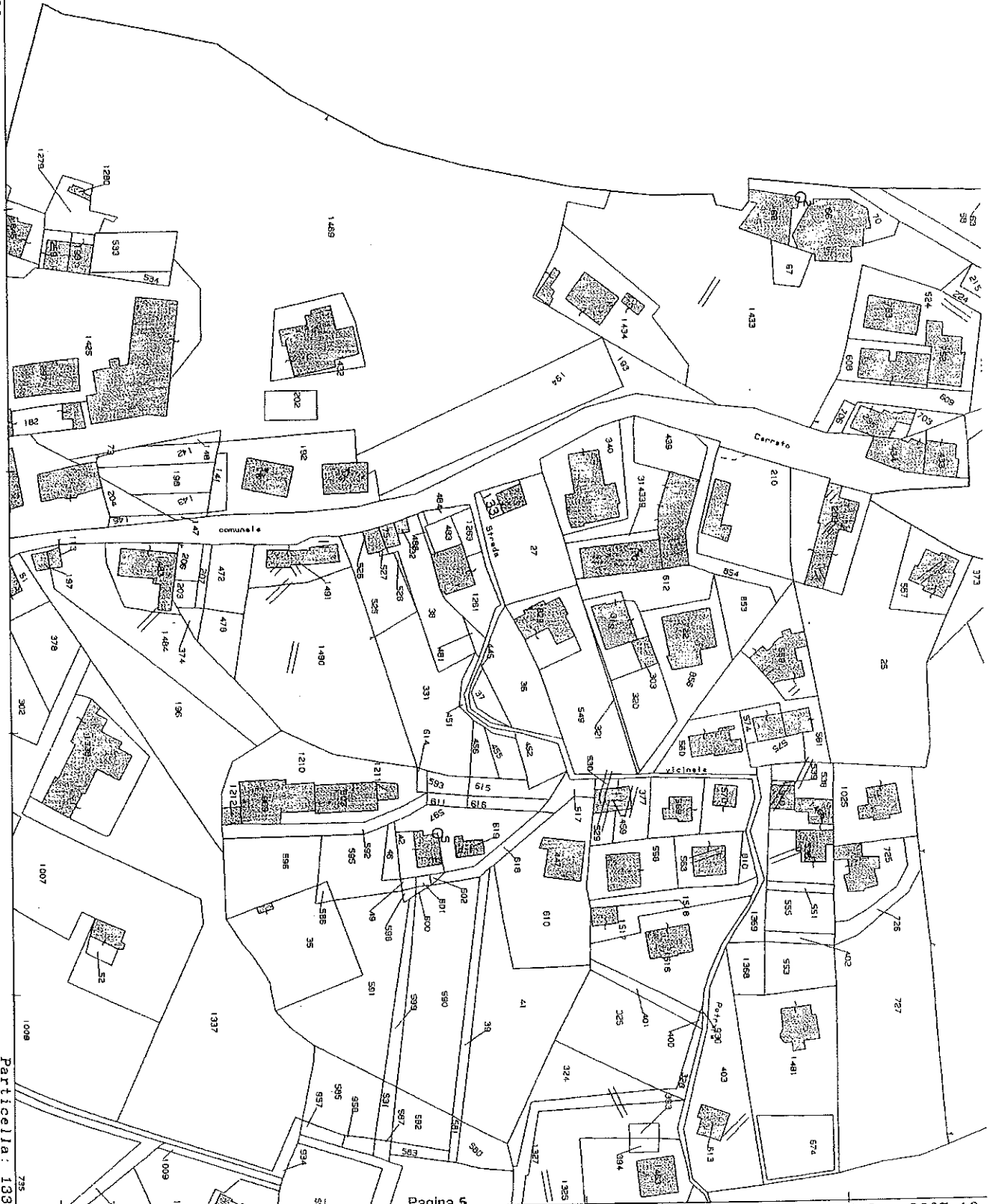
In particolare risulta

- collegato mediante ascensore,
- impianti di adduzione idrica fognaria elettrica e di riscaldamento efficienti e rispettosi delle norme vigenti
- rivestimenti in piastrelle smaltate, pavimenti in ceramica e parte in parquet
- infissi interni ed esterni in legno con avvolgibili in plastica
- ampio cortile esterno ad uso condominiale, recintato
- due balconi di superficie complessiva pari a mq.27
- dotato di locale deposito annesso di mq. 15 nel piano interrato, raggiungibile con ascensore, vedi particella 133 sub. 23 foglio 58.

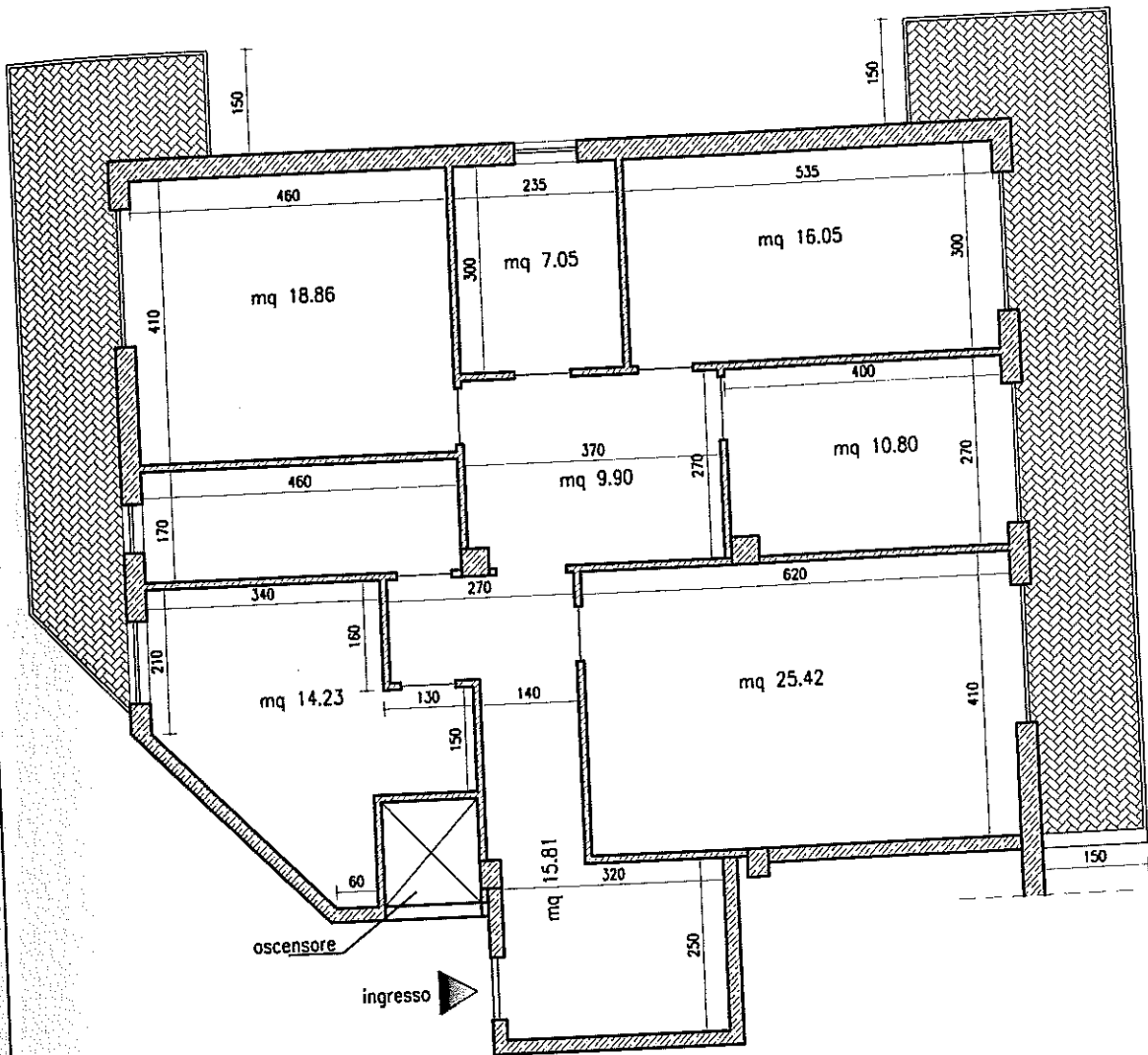
La storia documentale dello stesso rientra in quella più vasta dell'acquisto delle particelle 27 e 133 del foglio 58 da parte di \_\_\_\_\_ a come risulta dall'atto di compravendita registrato il 06/11/1971 al n. 851 (vedi allegato), e della successiva richiesta di Licenza Edilizia Per la realizzazione di un complesso edilizio per abitazione in Via Pasteni (poi rinominata Via G. Matteotti) a nome \_\_\_\_\_ lo- \_\_\_\_\_ io; rilasciata il 04/06/1974 (vedi allegato).

#### Alleghiamo:

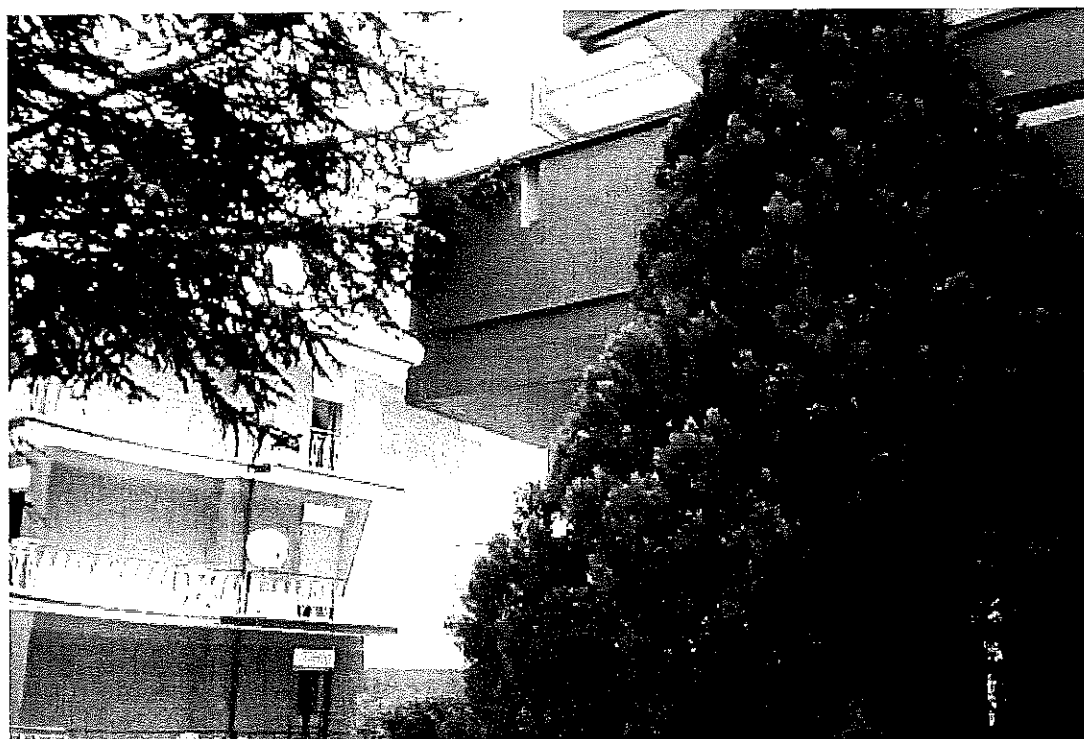
Copia dell'Estratto di mappa, rilievo grafico e fotografico.



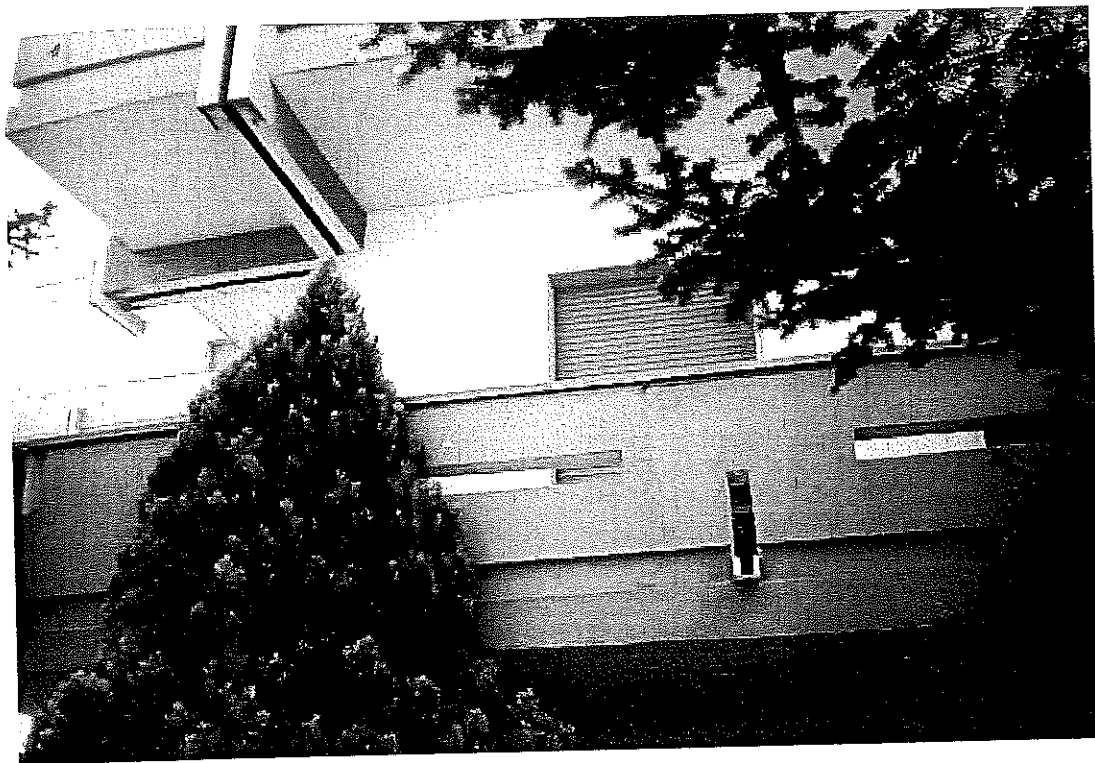
Particella: 133



Appartamento in Via Matteotti  
 rilievo grafico pianta  
 scala 1:100







Piena proprietà – quota 1/1 locale: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 133 sub.23 foglio 58, sezione urbana partita 3867, cl. 2, categoria C/6 :**

ubicazione: Ariano Irpino Via Giacomo Matteotti n. 44- piano SI- interno 10

confini :

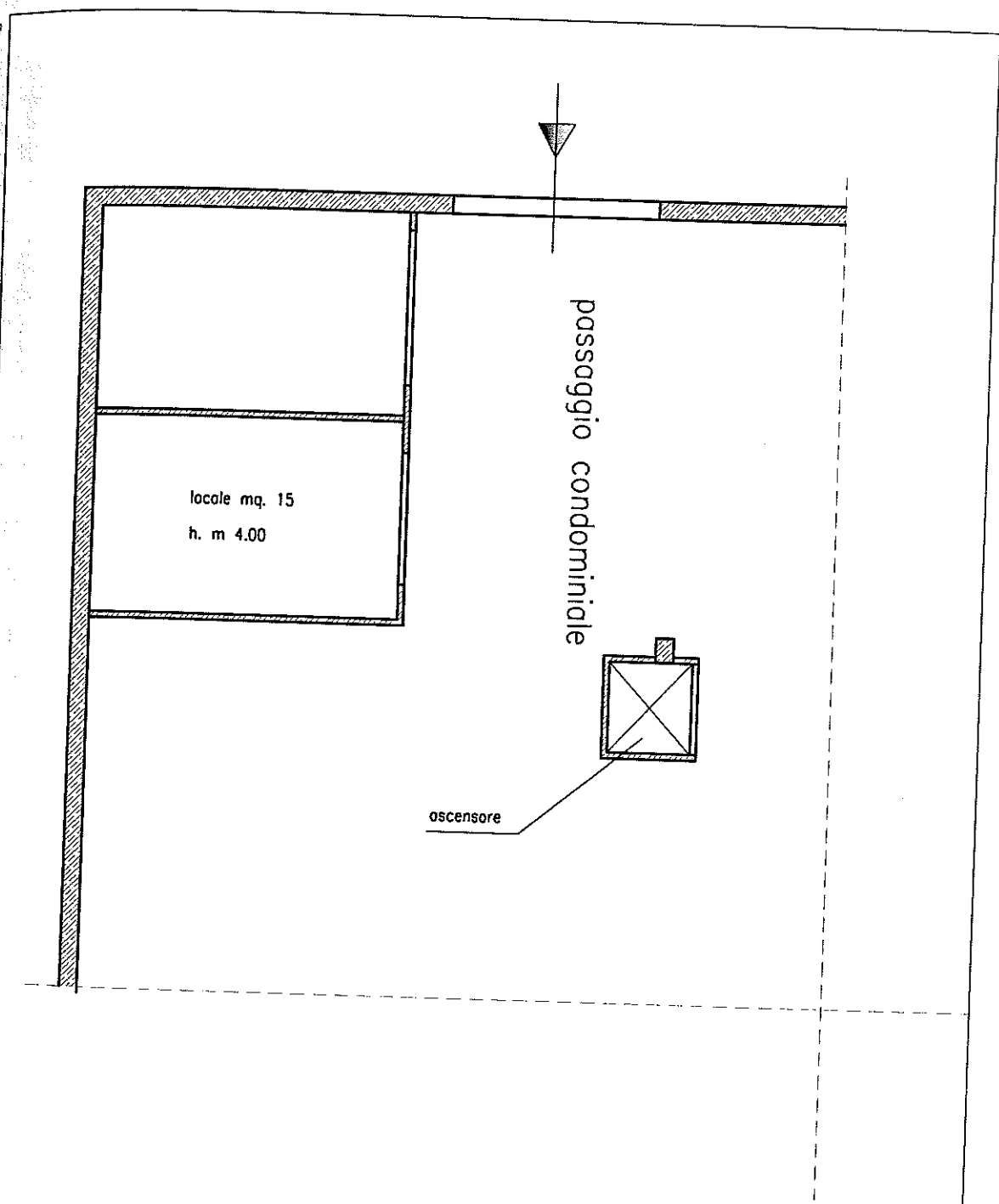
estensione- consistenza : mq. 15 , - Rendita Euro 42.75

Descrizione

Locale deposito posto al piano primo sottostrada, raggiungibile con ascensore, con lucernario sul lato di Via Petrarà.

Allegiamo:

Rilievo grafico .



deposito in Via Matteotti al piano seminterrato  
rilievo grafico pianta  
scala 1:100

Nuda proprietà - quota 1/2 appartamento : unità immobiliare censita in Catasto

**Particella: 596 sub.2 foglio 79, sezione urbana, partita 4071, cl. 3, categoria A/4 :**

ubicazione: Ariano Irpino Via Nazionale n. 151- piano T-1

confini : Via Nazionale, particella 595 stessa ditta, particelle 694, particella 597 eredi teo, particella 599 €

estensione- consistenza : mq.31.42 al piano terra e mq.30.75 al primo piano, consistenza 5vani (2 al piano terra e 3 al primo piano)- Rendita Euro 232,41

#### Descrizione

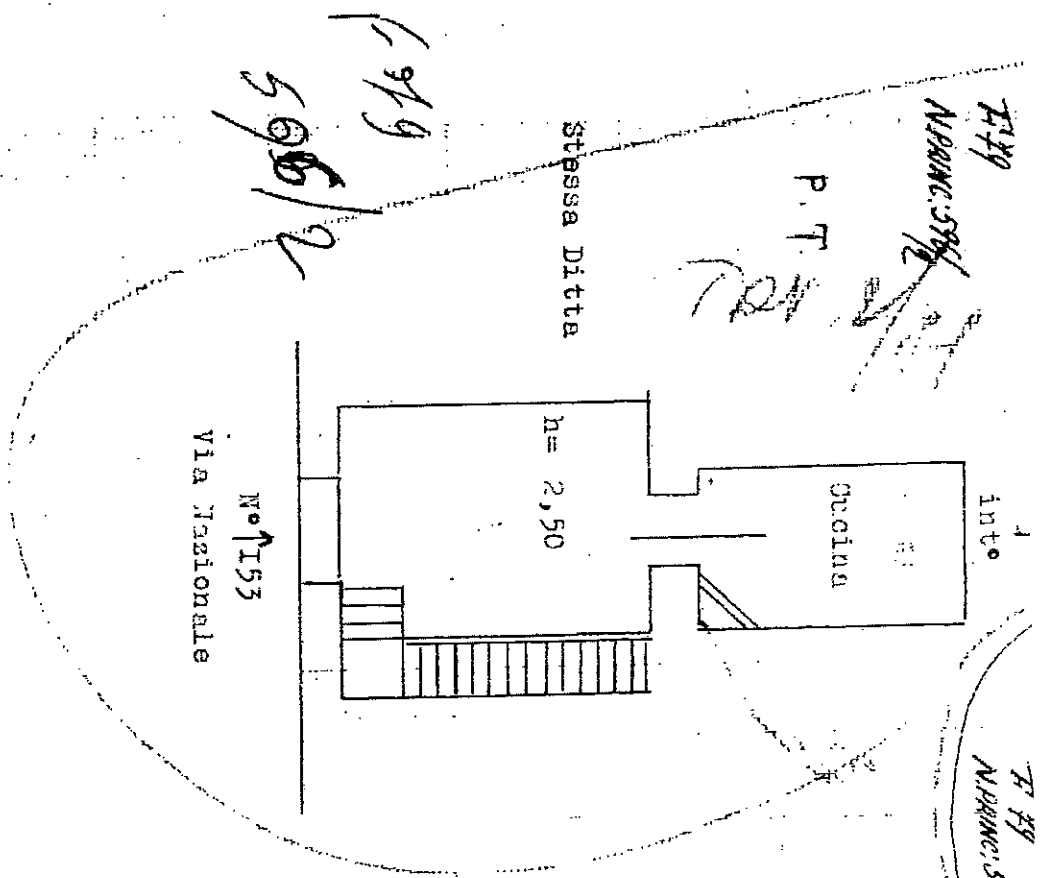
La porzione di immobile indicata al sub.2 è parte di un intero immobile che si sviluppa su tre livelli, un piano terra, un primo e un secondo piano, nello specifico detto sub.2 è costituito da un doppio deposito, uno affacciante su via Nazionale e l'altro più interno parte contro terra e altre due parti comunque prive di affaccio oltre ad una scala di accesso al primo piano. Rileviamo che i vani al piano terra risultano essere tre e non due come indicato nella Visura per immobile e nella planimetria catastale. La struttura verticale è in muratura di pietrame quelle orizzontali costruite da volte a vela e a botte oltre che da un solaio in ferro e tavelloni, la scala di accesso al primo piano è in pietra, entrambe le strutture presentano danni statici a seguito del sisma dell'80, tant'è che l'immobile in oggetto è inserito nel piano di recupero con progetto n. 314 approvato il 21/11/1988 (vedi allegato).

Al primo piano vi sono una camera da pranzo e una cucina, un piccolo bagno situato sul vano scala oltre ad una scala in legno di accesso al piano secondo. Il tutto si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione essendo abbandonato da circa 30 anni, fatiscenti risultano le condizioni degli infissi, dei servizi e degli impianti.

#### Allegiamo:

copia dell'Estratto di mappa, elaborato planimetrico catastale, rilievo grafico e fotografico.



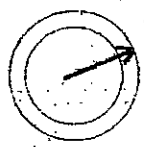


Data 2-5-1940, XVIII<sup>a</sup> Firme

Scritto all'Albo de gli Ingegneri  
della Provincia di Avellino  
Chy. *[Signature]*

Ing. *[Signature]* da *[Signature]*  
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

SCALA di 1:1000



ORIENTAMENTO



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1930, XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 874276

Comune **ARIANO IRPINO** Ditta " "

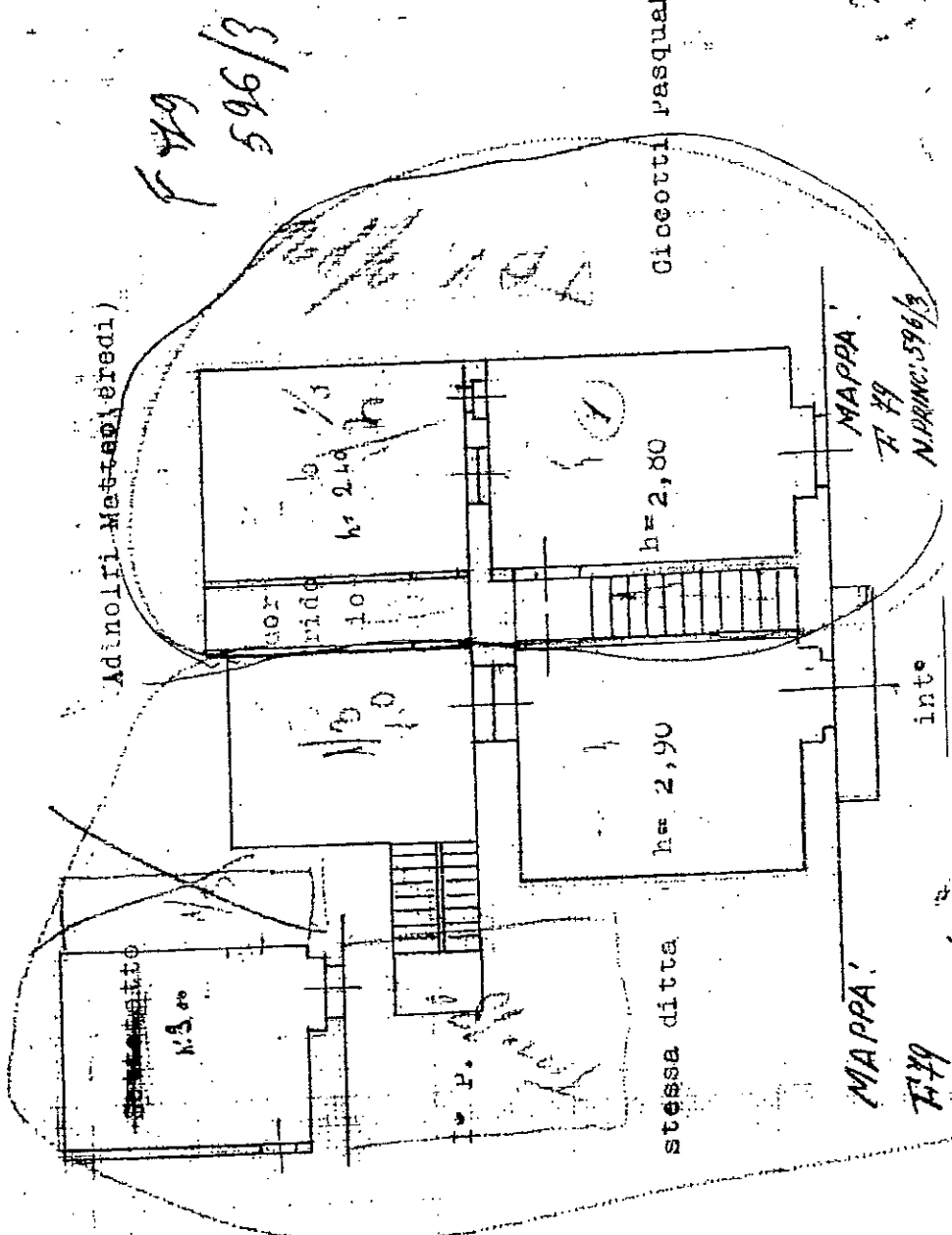
Via **MARONABATE** N° **153** in Sganzare cognome, nome, paternita del solo primo intestatario

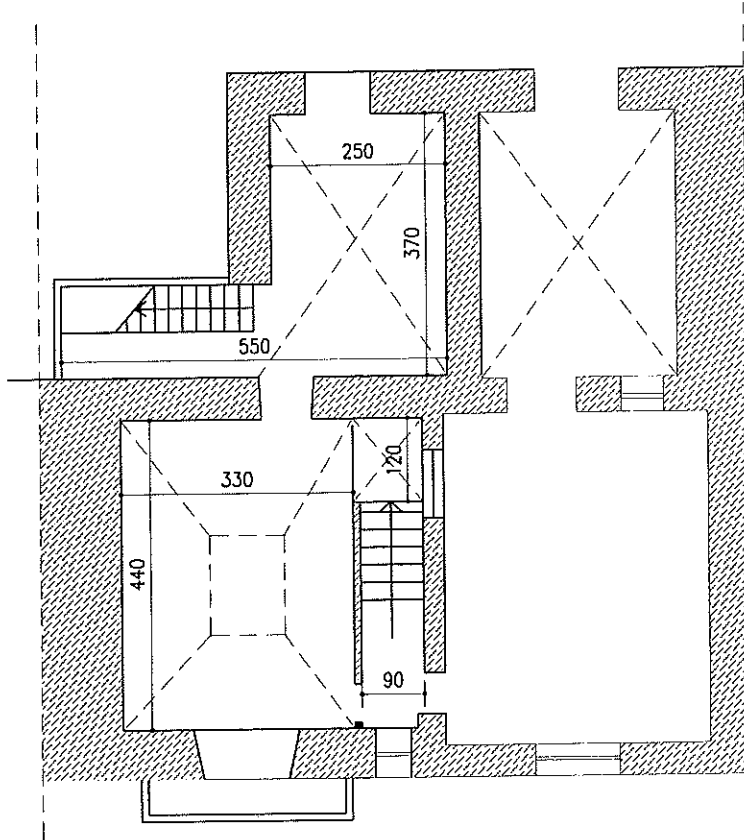
1.9

0 figli

in Sganzare cognome, nome, paternita del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (R.D.L. 13 aprile 1930-XVII, n. 652)	COMUNE <b>Ariano Irpino</b>
Tallonino di riscontro DELLA	SCHEDA NUMERO <b>874276</b>
AVVERTENZA: Il presente tallonino deve essere incollato e cura del dichiarante sulla planimetria (ripresentata la unita immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1930-XVII, n. 652.	

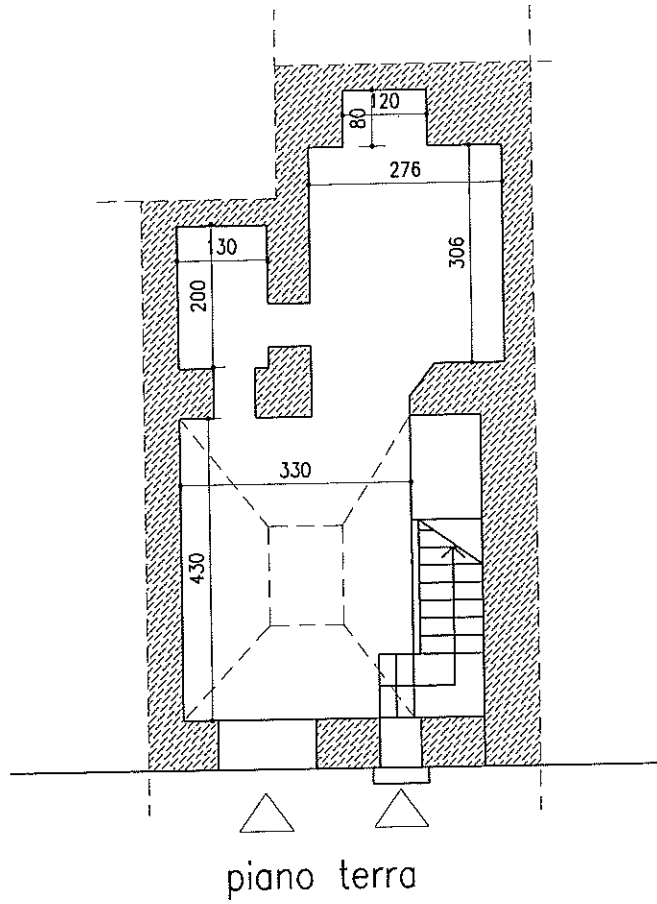




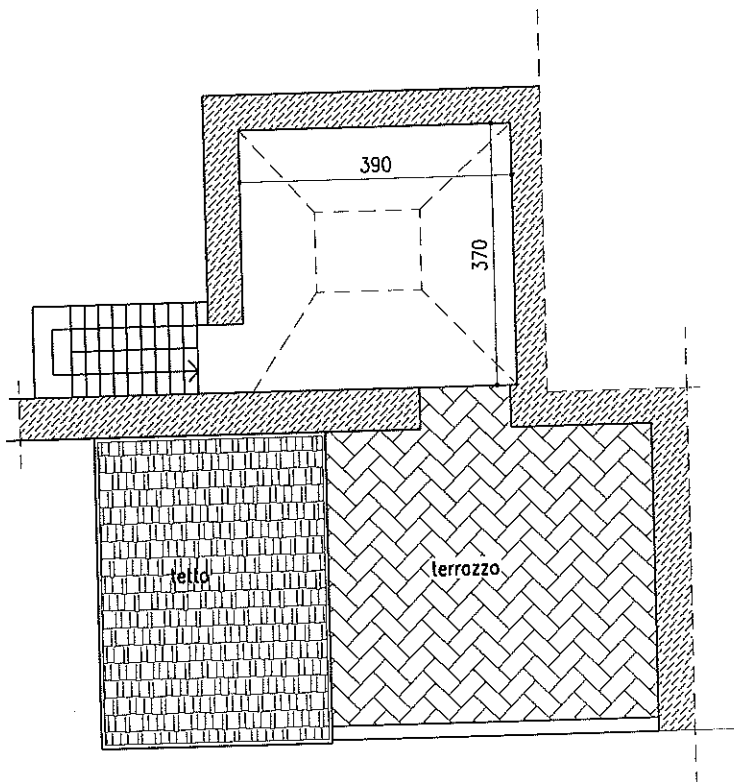
piano primo

appartamento via Nazionale  
scala 1:100





locale commerciale via Nazionale  
scala 1:100



piano secondo

appartamento via Nazionale  
scala 1:100





Nuda proprietà - quota 1/2 appartamento : unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 596 sub.3 foglio 79, sezione urbana, partita 4071, cl. 3, categoria A/4 :**

ubicazione: Ariano Irpino Via Nazionale n. 153- piano T-1 -2

confini : Via Nazionale, particella 595 stessa ditta, particelle 694, particella 597 eredi  
particella 599 eredi

estensione- consistenza : mq.25.3 al piano primo e mq.14.23 al piano secondo- consistenza 3 vani -  
Rendita Euro 92,96

Descrizione

La porzione di immobile indicata al sub.3 è parte del suddetto immobile su tre livelli ed in particolare è costituita da due camere da letto al primo piano; l'ulteriore camera al piano secondo con terrazzo affacciante su via Nazionale, pur essendo descritta ed indicata nell'atto di compravendita non viene indicata come ulteriore consistenza ed è solo accennata nella planimetria catastale. Per la descrizione dello stato di conservazione si rimanda al punto precedente.

Allegiamo:

vedi punto precedente

Nuda proprietà - quota 1/2 locale : unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 594 e 595 graffate sub.4 foglio 79, sezione urbana, cl. 3, categoria C/3 :**

ubicazione: Ariano Irpino Via Nazionale n. 143 A- piano T

confini : Via Nazionale, particella 596 stessa ditta, particella 2870, Via Adinolfi, particella 597 eredi

estensione- consistenza : mq.30 , - Rendita Euro 194,70

Descrizione

Il locale di mq. 30,70 con ingresso su Via Nazionale, sottoposto rispetto alla stessa di circa cm.40, è attualmente in fase di ristrutturazione (in assenza di regolare comunicazione ai sensi dell'art. 26 leggen.47/85 in materia di Comunicazione di opere interne).

Al suo interno si stanno realizzando, una ripavimentazione, un vano bagno, un rivestimento in pietra su parte delle pareti e un soppalco in legno, sono altresì in corso modifiche riguardanti il vano ingresso trasformato in vetrina, per adibire lo stesso ad uso commerciale.

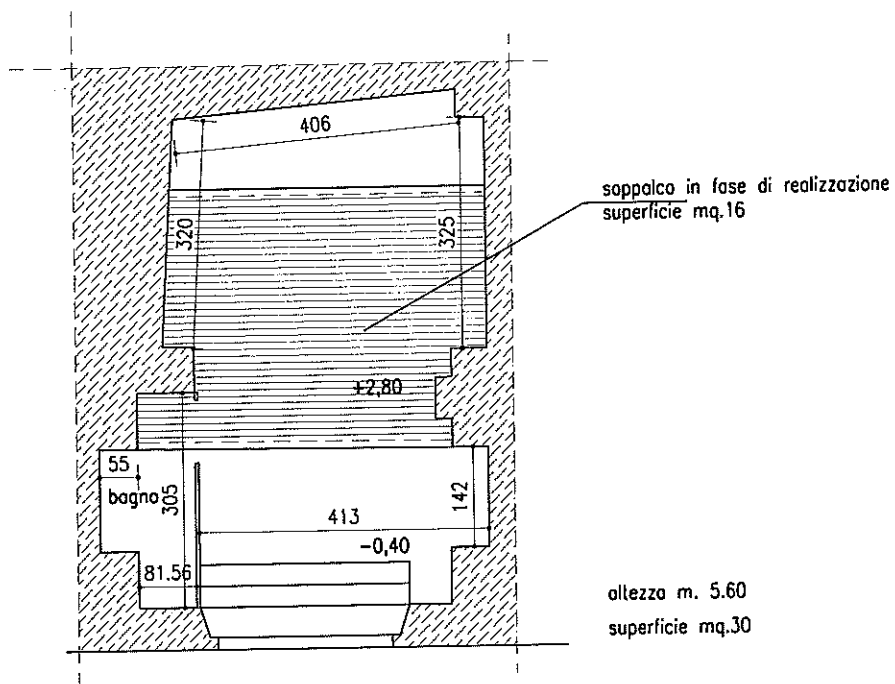
Riguardo la storia documentata di tale particella dall'atto di compravendita oltre che dal precedente relativo compromesso (entrambi allegati) risulta chiaro che l'immobile acquistato da

per la nuda proprietà e da congiuntamente per l'usufrutto, è un locale di mq.30,70, come di fatto è, laddove invece risulta erroneamente indicata una superficie di mq. 65 nella Visura per immobile dello stesso ovvero per le particelle 594 e 595 sub.4 foglio 79.

Alleghiamo:

copia dell'estratto di mappa, rilievo grafico e fotografico.

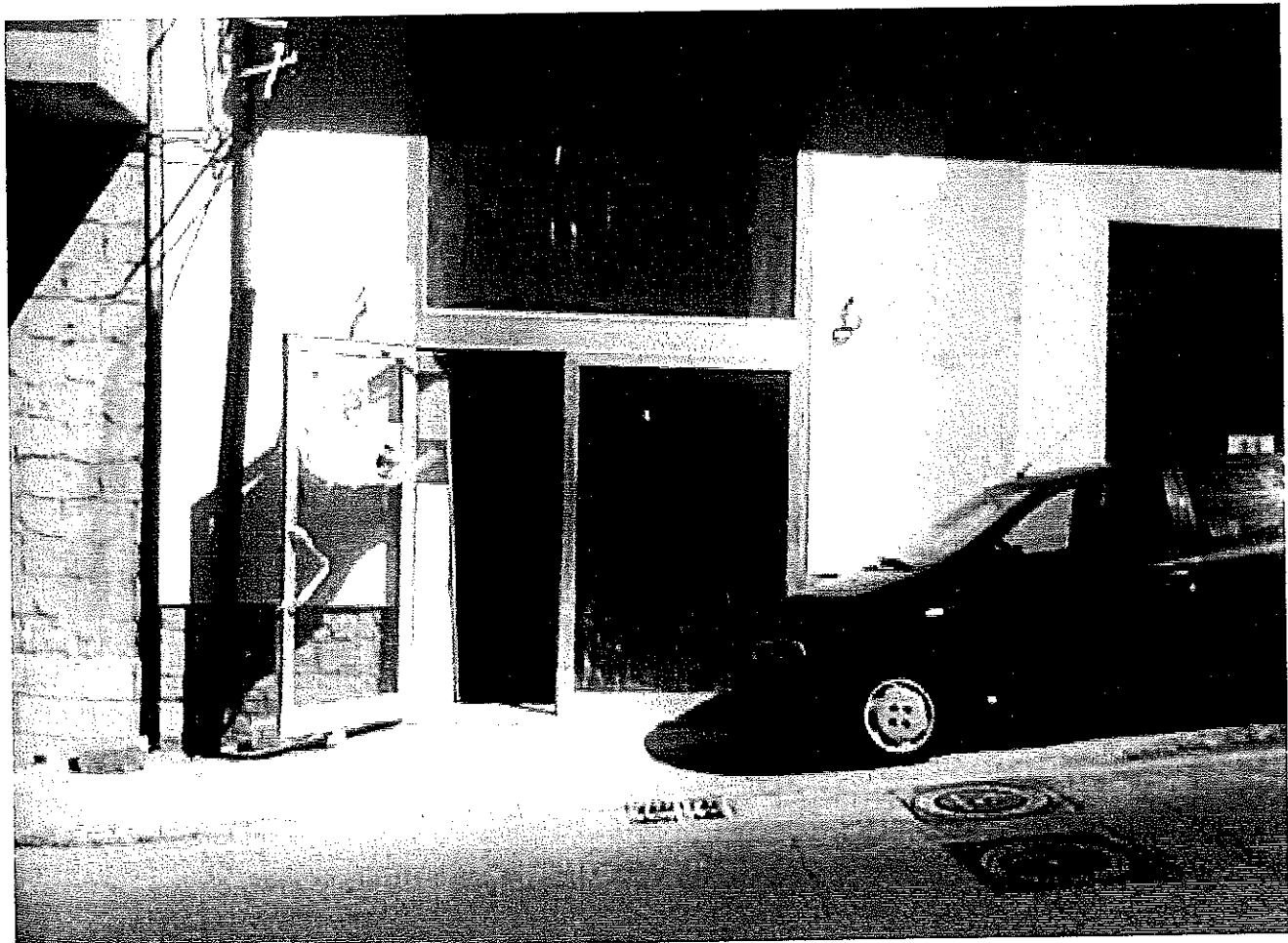




locale commerciale via Nazionale  
 rilievo pianta scala 1:100







Nuda proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 48 foglio 40, partita 22257 sezione terreni, cl. 3.:**

ubicazione: Ariano Irpino, località Vallone di Vallo

confini : Strada vicinale Sterda di sopra, particella 246 stessa ditta, particelle 47 - 49- 765

estensione- : are 19.30 , - R.D. Euro 3,99 – R.A. Euro 6,48

tipo di coltura: seminativo

Descrizione

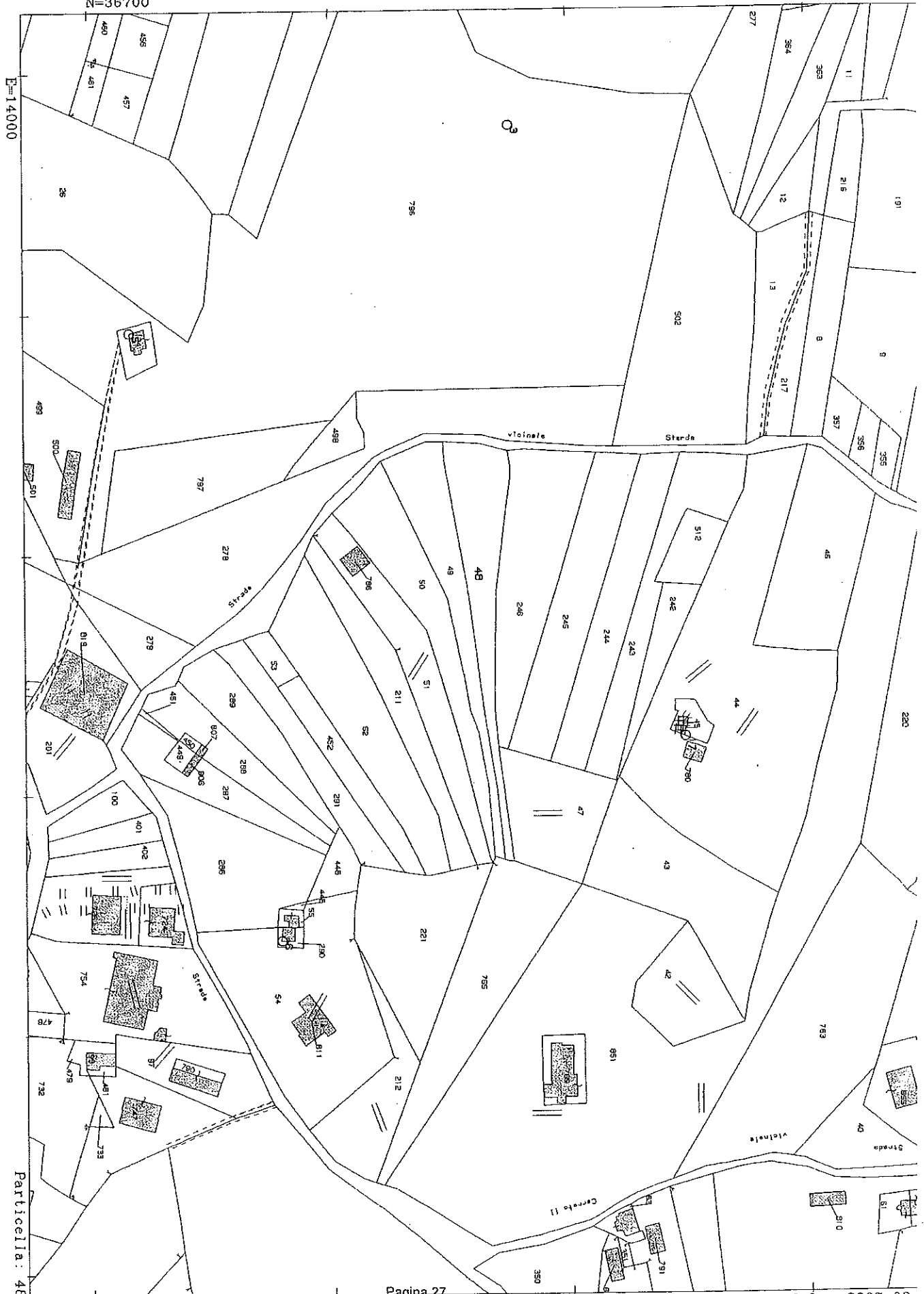
L'appezzamento in oggetto, al quale si accede direttamente dalla strada vicinale Sterda di sopra, risulta caratterizzato da una pronunciata acclività, ed attualmente incolto; è stato inoltre asservito all'adiacente particella 246 per la costruzione di un fabbricato rurale insistente su quest'ultima.

Allegiamo:

copia dell'Estratto di mappa .

N=36700

E=14000



Particella: 48

Nuda proprietà - quota 1/2 terreno : unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 246 foglio 40, partita 22257, sezione terreni, cl. 3.:**

ubicazione: Ariano Irpino, località Vallone di Vallo

confini : Strada vicinale Sterda di sopra, particella 245, particella 48 stessa ditta, particella 47

estensione- : are 27.90 ; - R.D. Euro 5.76 – R.A. Euro 10.09

tipo di coltura: seminativo arboreo

Descrizione

Sulla particella in oggetto risulta esservi un fabbricato rurale costituito da due vani terranei e cantina realizzato a seguito di Concessione edilizia n.1959 del 13 novembre 1971, in difformità da questa rispetto a due locali cantinati non presenti nel progetto originario, che occupano una superficie abusiva di mq.25.30, in quanto su mq. 4720 applicando l'indice di fabbricabilità 0.03mc/mq si ottiene un valore di mq.44, per i quali era stata chiesta regolare licenza.

Il fabbricato, in oggetto risulta, non riportato in Catasto, pertanto trattasi di bene non espressamente indicato nel pignoramento ma edificato in difetto di regolarizzazione catastale su quello descritto nel pignoramento stesso e quindi rientrerà in quelli oggetto di stima. Si rileva altresì per correttezza di esposizione dei dati che il fabbricato in oggetto era già presente sul suolo acquistato da

in data 12/11/1982, come viene descritto nell'Atto, e che pertanto la parte acquirente non ha mai provveduto alla regolarizzazione catastale dello stesso. L'edificio, adoperato in passato quale deposito attrezzi, si trova in stato di abbandono ma non in pessime condizioni per quanto riguarda né per la struttura che risulta essere in tufo a blocchi, né per il tetto.

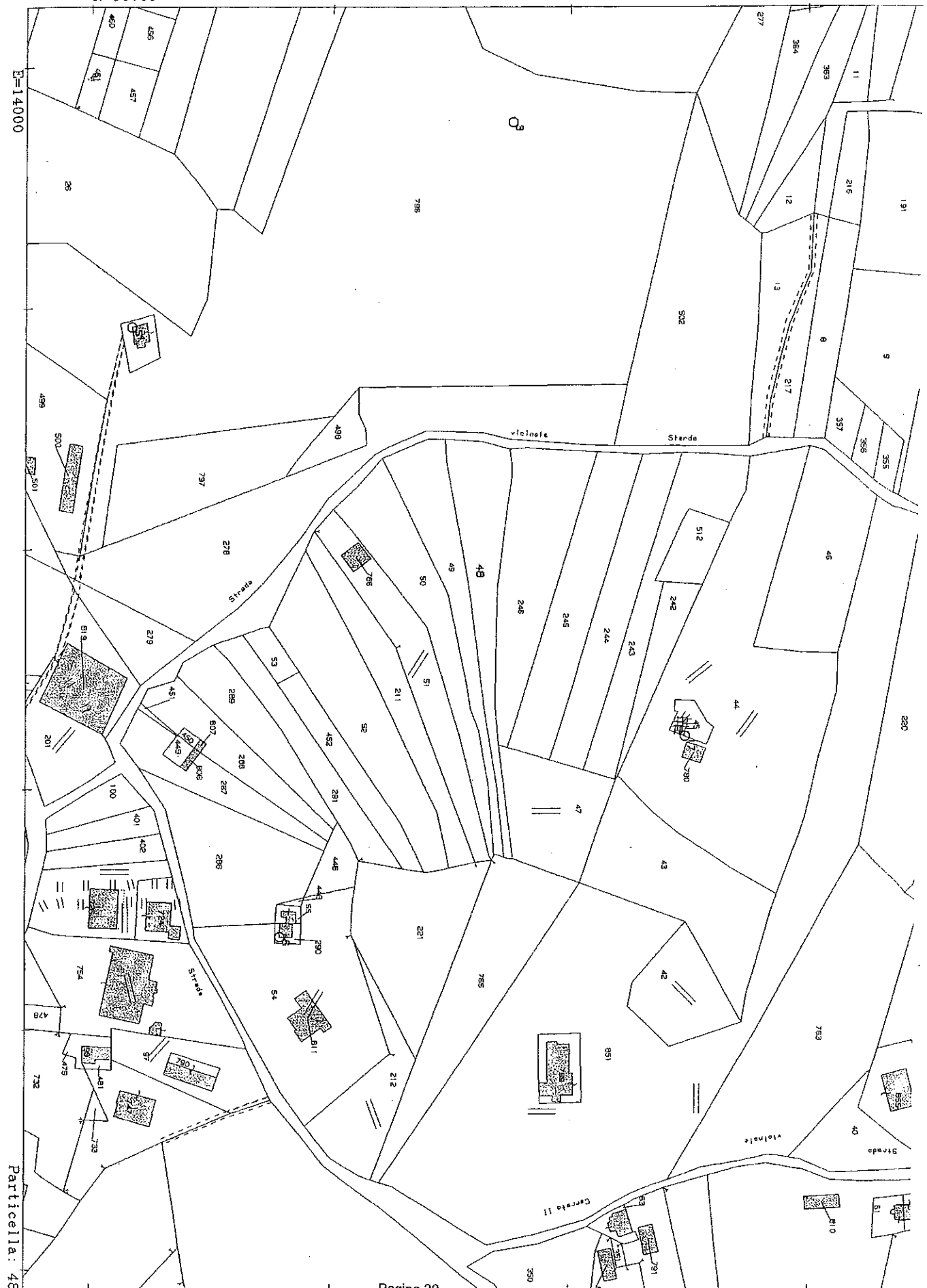
L'appezzamento sul quale insiste risulta anch'esso fortemente acclive piantumato ad ulivi, ma in stato di abbandono, vi si accede dalla strada vicinale Sterda di sopra attraverso un cancello in ferro.

Alleghiamo:

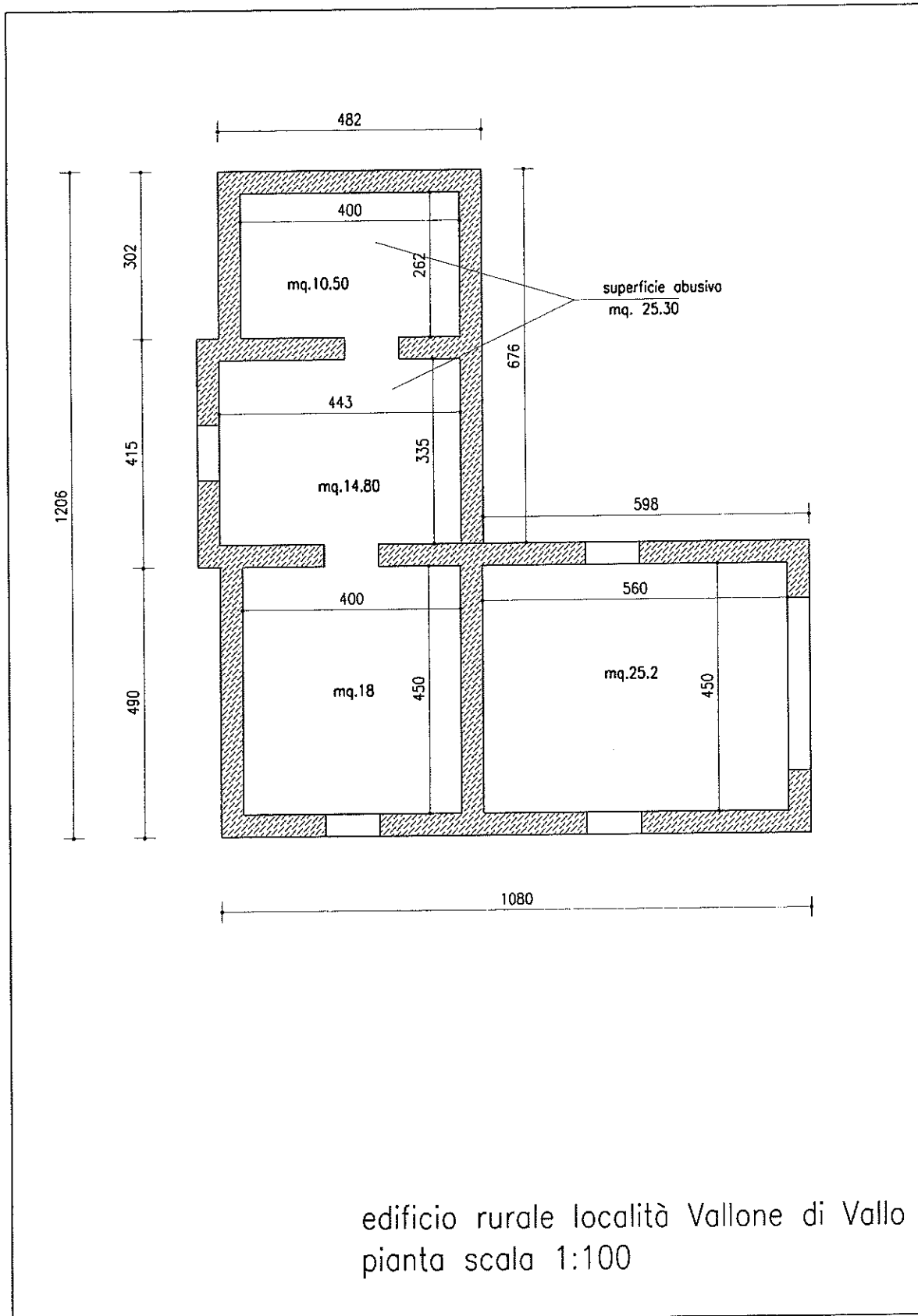
copia dell'Estratto di mappa, rilievo grafico e fotografico

N=36700

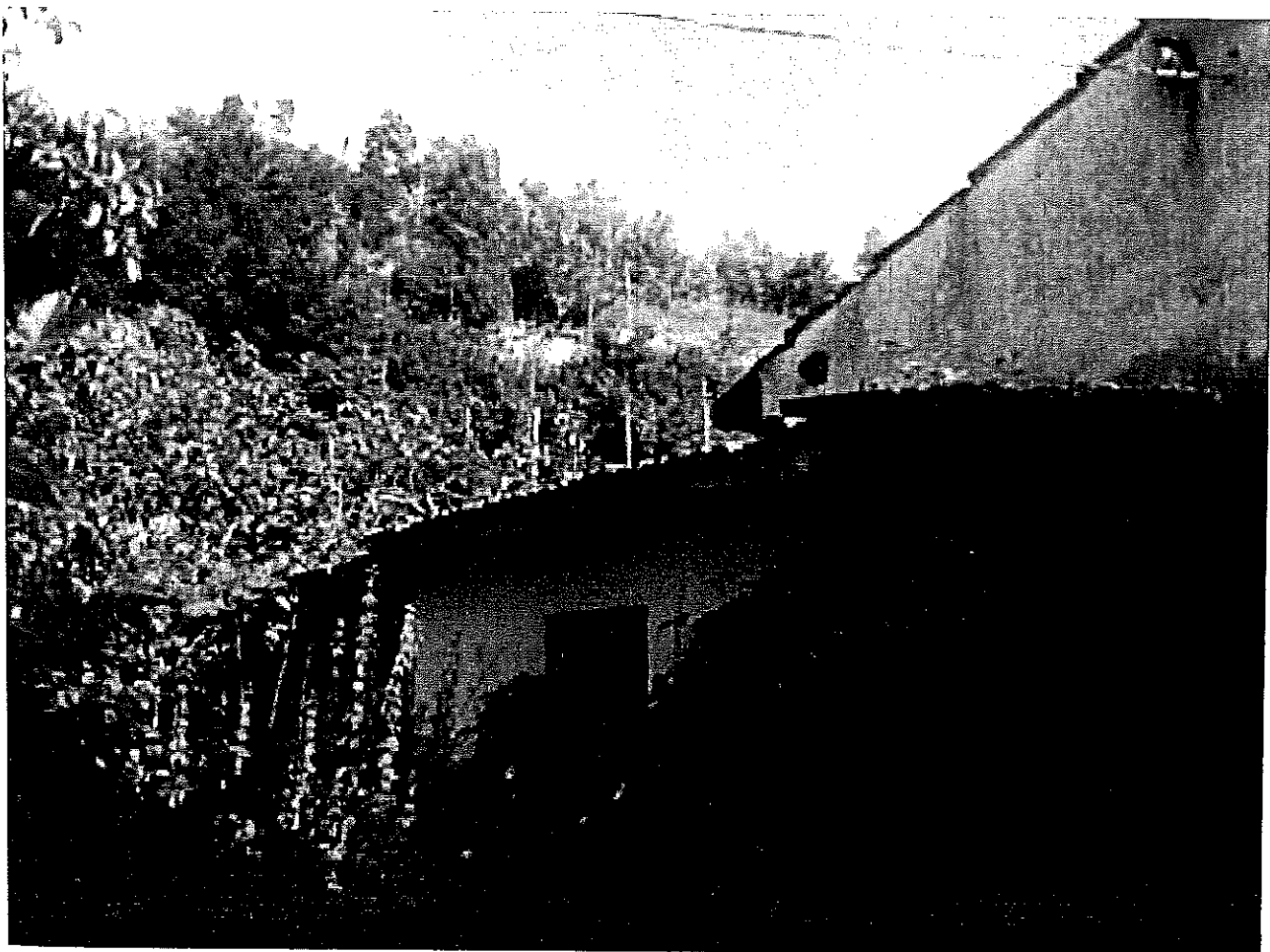
E=14000



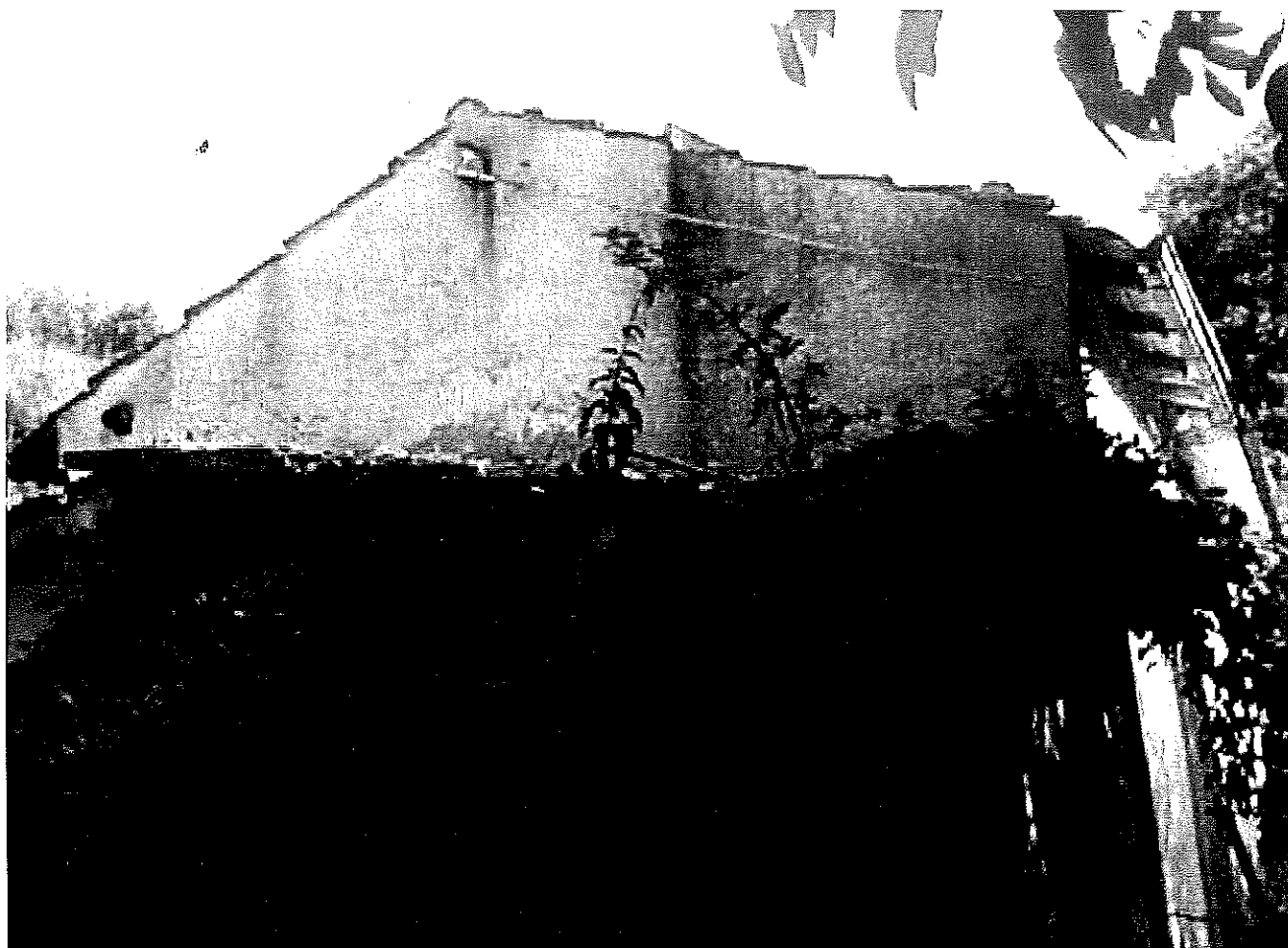
Particella: 48



edificio rurale località Vallone di Vallo  
 pianta scala 1:100







Nuda proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 191 foglio 46, partita 13488, sezione terreni, cl. 1.:**

ubicazione: Ariano Irpino, località Tranzano

confini via Tranzano, particella 331 proprietà . . . . . o e altra via comunale

estensione-: are 3.50 ; - R.D. Euro 1.99 – R.A. Euro 1.81

tipo di coltura: seminativo arboreo

Descrizione

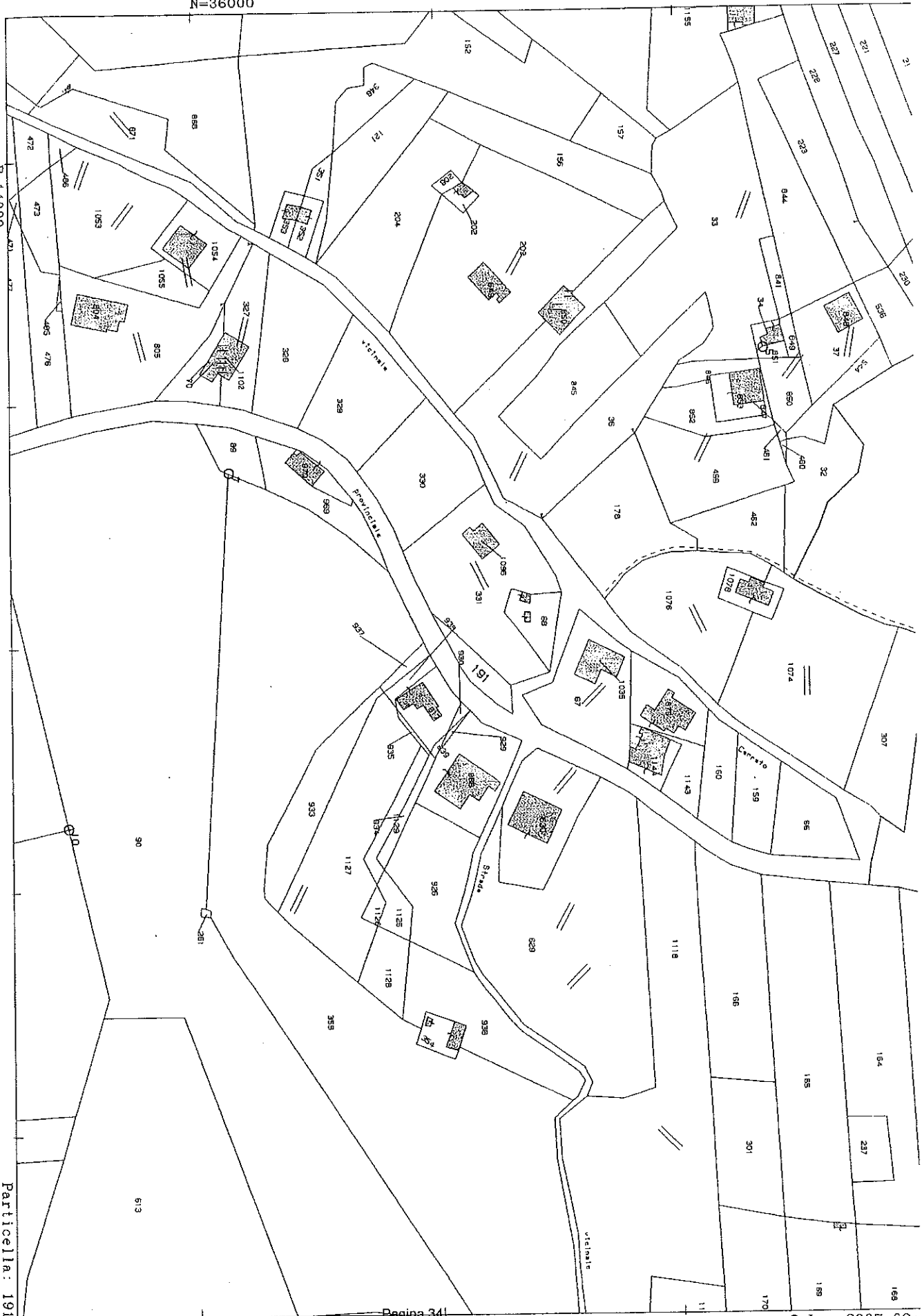
Riguardo la storia documentale della particella in oggetto essa risulta presente nell'Atto di compravendita trascritto il 13 dicembre 1983 n. 13604/12286, avente ad oggetto altri immobili pertanto la sua identificazione è risultata non immediata. Così come è risultata complessa l'identificazione in loco, poiché per tale particella, la scrivente ha dovuto procedere con indagini identificative senza l'aiuto del Sig. . . . . izzo, che pure ha accompagnato la sottoscritta presso tutti gli immobili pignorati ad esclusione di questo in quanto non a conoscenza della sua localizzazione, ed insinuando un eventuale interscorso usucapione, del quale non vi sono attualmente notizie. Esso si trova al bivio che la strada provinciale Tranzano forma con la strada vicinale Paterno in stato incolto.

Alleghiamo:

copia dell'Estratto di mappa.

N=36000

E=14000



Particella: 191

Proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 216 foglio 78, partita 41693, sezione terreni, cl. 2.:**

ubicazione: Ariano Irpino, località Funno Maddalena

confini : via vicinale Tressanti , particella n.222, particella 640, particelle n.217-218-219 stessa ditta

estensione-: are 58.20; - R.D. Euro 24.06 – R.A. Euro 27.05

tipo di coltura: seminativo arboreo

Descrizione

La storia documentale della particella in oggetto è brevemente indicata nell'Atto di compravendita Registrato il 05/08/1986 n.1803, laddove la stessa è acquistata da : la insieme ad altri immobili. Circa l'individuazione planimetrica si fa presente che, per tutte le particelle in oggetto localizzate in Funno Maddalena, faremo riferimento sia alla mappa comunale che a quella catastale, in quanto risultano esservi in quest'ultima particelle non indicate, ovvero altre erroneamente individuate. Nel caso specifico della particella in oggetto non si sono riscontrate difformità tra le due mappe, e la stessa particella risulta univocamente indicata. Facciamo presente, altresì, che tutte le particelle al foglio 78, saranno trattate e considerate ai fini descrittivi e di valutazione estimativa finale, quale unico predio di ettari 1.93.87, con entrostante fabbricato rurale in muratura, con accesso dalla strada Nazionale delle Puglie e strada vicinale Tressanti, e con strada interpodereale, distinta in catasto con le particelle, 652, 639, 636 e 645, gravata da servitù di passaggio e di attraversamento a favore del fondo dominante e della particelle 649 , 648 e 848 di proprietà Caso. Il predio ha giacitura prevalente in pendio con rare zone in piano ed alcune marcate acclività per la quasi totalità della superficie coltivabile.

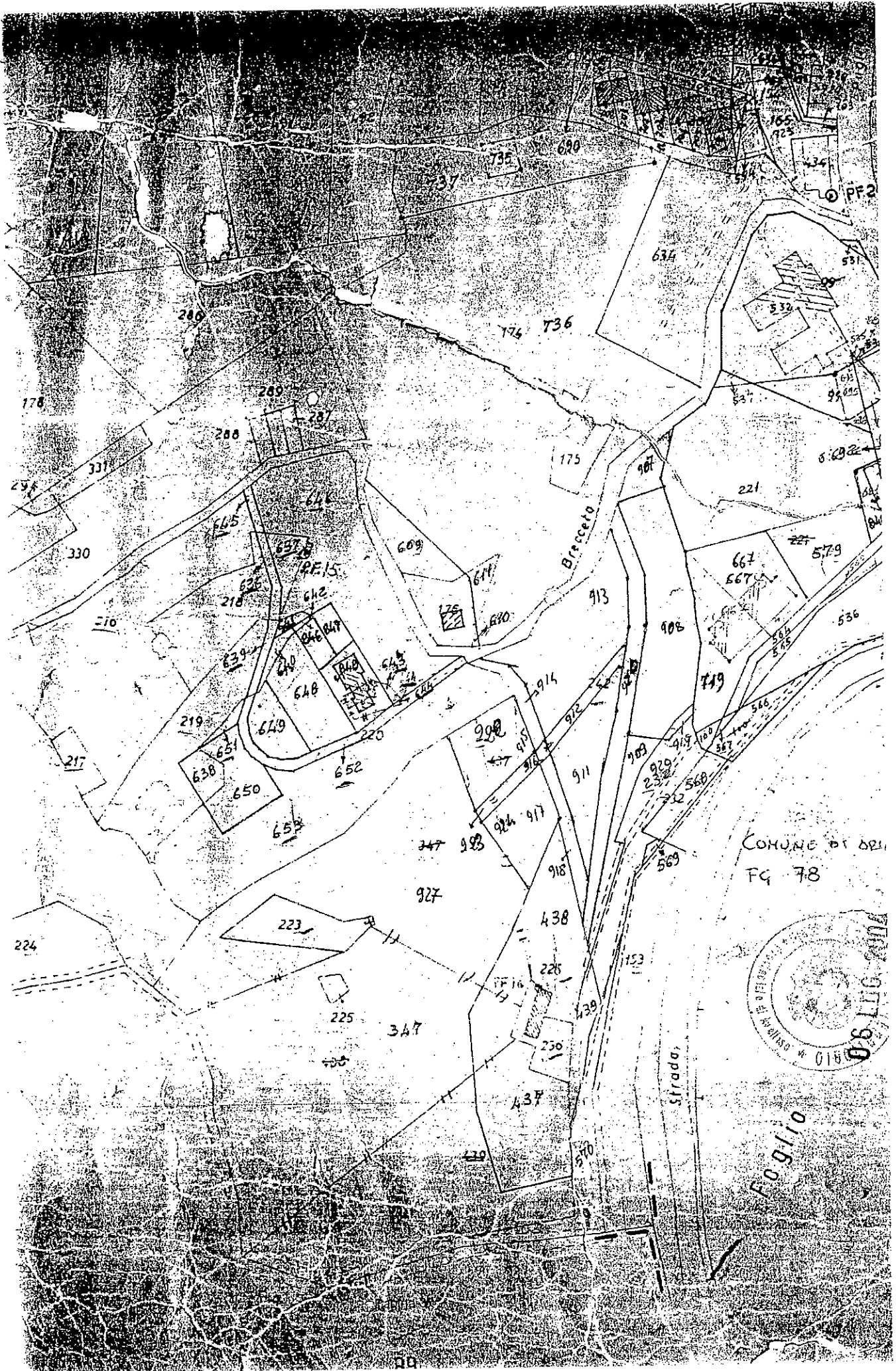
Alleghiamo:

copia dell'Estratto di mappa, copia della mappa comunale, di tutte le particelle oggetto di relazione al foglio 78.



2-Lug-2007 09:04  
Prot. n. AV0185174/2007

Scala originale: 1:2000



COMUNE DI ORT  
FG 78



Foglio

Proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 217 foglio 78, partita 41693, sezione terreni, cl. 2.:**

ubicazione: Ariano Irpino, località Funno Maddalena

confini : via vicinale Tressanti, particella n.222, particella 216 stessa ditta

estensione-: are 3.20; - R.D. Euro 1.32 – R.A. Euro 1.49

tipo di coltura: seminativo arboreo

Descrizione

La storia documentale della particella in oggetto è brevemente indicata nell'Atto di compravendita Registrato il 05/08/1986 n.1803, laddove la stessa è acquistata da ' \_\_\_\_\_ insieme ad altri immobili.

Nel caso specifico della particella in oggetto non si sono riscontrate difformità tra le due mappe, e la stessa particella risulta univocamente indicata.

Alleghiamo:

vedi sopra.

Proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 218 foglio 78, partita 41693, sezione terreni, cl. 2.:**

ubicazione: Ariano Irpino, località Funno Maddalena

confini : via interpodereale tratto part.636 , particella n.219, particella 216 stessa ditta

estensione-: are 16.10; - R.D. Euro 19.12 – R.A. Euro 9.98

tipo di coltura: orto irriguo

Descrizione

La storia documentale della particella in oggetto è brevemente indicata nell'Atto di compravendita Registrato il 05/08/1986 n.1803, laddove la stessa è acquistata da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ insieme ad altri immobili.

Nel caso specifico della particella in oggetto non si sono riscontrate difformità tra le due mappe, e la stessa particella risulta univocamente indicata.

Alleghiamo:

vedi sopra

Proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 219 foglio 78, partita 41693, sezione terreni, cl. 2.:**

ubicazione: Ariano Irpino, località Funno Maddalena

confini : particelle 216-218- 643-646-65-220-653, stessa ditta

estensione- : are 22.39 - R.D. Euro 1.39 – R.A. Euro 0.69

tipo di coltura: bosco ceduo

Descrizione

La storia documentale della particella in oggetto è brevemente indicata nell'Atto di compravendita Registrato il 05/08/1986 n.1803, laddove la stessa è acquistata da \_\_\_\_\_ la insieme ad altri immobili. Circa l'individuazione planimetrica, la particella in oggetto risulta univocamente indicata in entrambe le mappe – comunale e catastale- non essendosi riscontrate difformità tra le due .

Alleghiamo:

vedi sopra

Proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 636 foglio 78, partita 33559, sezione terreni, cl. 2.:**

ubicazione: Ariano Irpino, località Funno Maddalena

confini : particelle 216-218- 645-637-639 , stessa ditta

estensione- : are 1.60 - R.D. Euro 1.90 – R.A. Euro 0.99

tipo di coltura: orto irriguo

Descrizione

La storia documentale della particella in oggetto è brevemente indicata nell'Atto di compravendita Registrato il 05/08/1986 n.1803, laddove la stessa è acquistata da \_\_\_\_\_ insieme ad altri immobili.

Circa l'individuazione planimetrica, la particella in oggetto non risulta indicata nella mappa catastale ma solo in quella comunale. Essa costituisce il penultimo tratto della strada interpodereale di cui soprache consente in parte finale lo sbocco su via S. Tommaso/ Brecceto, pertanto vista la sua natura risulta errata la classificazione catastale ad orto irriguo.

Alleghiamo:

vedi sopra



Proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 637 foglio 78, partita 33559, sezione terreni, cl. 2.:**

ubicazione: Ariano Irpino, località Funno Maddalena

confini : particelle 636-645-646 , stessa ditta

estensione- : are 1.70 - R.D. Euro 3.21 – R.A. Euro 1.67

tipo di coltura: orto irriguo

**Descrizione**

La storia documentale della particella in oggetto è brevemente indicata nell'Atto di compravendita Registrato il 05/08/1986 n.1803, laddove la stessa è acquistata da ..... insieme ad altri immobili.

Circa l'individuazione planimetrica, la particella in oggetto non risulta indicata nella mappa catastale ma solo in quella comunale.

**Alleghiamo:**

vedi sopra

Proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 639 foglio 78, partita 33559, sezione terreni, cl. 2.:**

ubicazione: Ariano Irpino, località Funno Maddalena

confini :particella 640, particelle219-651-652-636-641, stessa ditta

estensione- : are 1.36 - R.D. Euro 0.08 – R.A. Euro 0.04

tipo di coltura: bosco ceduo

**Descrizione**

La storia documentale della particella in oggetto è brevemente indicata nell'Atto di compravendita Registrato il 05/08/1986 n.1803, laddove la stessa è acquistata da ..... insieme ad altri immobili.

Circa l'individuazione planimetrica, la particella in oggetto non risulta univocamente indicata nelle due mappe catastale e comunale, in particolare risulta invertita con la particella 646 nella mappa catastale, pur essendo le due di estensione completamente diversa, riterremo pertanto corretta l'individuazione della mappa comunale dove risulta congruente la sua estensione con i dati della Visura per immobile oltre che dell'atto di compravendita.

**Alleghiamo:**

vedi sopra

Proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 641 foglio 78, partita 33559, sezione terreni, cl. 2.:**

ubicazione: Ariano Irpino, località Funno Maddalena

confini :particella 640, particella 642, particelle639-646, stessa ditta

estensione- : are 00.60 - R.D. Euro 0.04 – R.A. Euro 0.02

tipo di coltura: bosco ceduo

Descrizione

La storia documentale della particella in oggetto è brevemente indicata nell'Atto di compravendita Registrato il 05/08/1986 n.1803, laddove la stessa è acquistata da \_\_\_\_\_ insieme ad altri immobili.

Circa l'individuazione planimetrica, la particella in oggetto non risulta univocamente indicata nelle due mappe catastale e comunale, in particolare risultano invertita con la particella 643 nella mappa catastale, pur essendo le due di estensione sensibilmente diversa, riterremo pertanto corretta l'individuazione della mappa comunale dove risulta congruente la sua estensione con i dati della Visura per immobile oltre che dell'atto di compravendita.

Allegiamo:

vedi sopra

Proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 643 foglio 78, partita 33559, sezione terreni, fabbricato rurale**

ubicazione: Ariano Irpino, località Funno Maddalena

confini : particelle 652-646, stessa ditta

estensione- : are 00.28

Descrizione

La storia documentale della particella in oggetto è indicata nell'Atto di compravendita Registrato il 05/08/1986 n.1803, laddove la stessa è acquistata da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ insieme ad altri immobili, viene descritta come " *fabbricato rurale di quattro piccoli vani ed accessori, su due livelli (due vani ed accessori al piano terra e due vani al piano primo, confinante con strada comunale Funno Maddalena, \_\_\_\_\_ na*".

Nello stesso atto ancora si legge che la parte venditrice dichiarava : " *la edificazione del fabbricato in oggetto del presente atto e il compendio cui esso fa parte è stata iniziata e completata anteriormente al 01/09/1967; che relativamente ad esso non sono state apportate modifiche, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quanto altro soggetto a concessione, approvazione autorizzazione, pagamento di somme di qualsiasi genere e natura*".

Circa l'individuazione planimetrica, la particella in oggetto congiuntamente alla 644 non risulta affatto indicata nella mappa catastale, risultando invece in quella comunale.

Poiché lo stato attuale di detto fabbricato non è affatto pessimo, come veniva indicato nell'atto dell'86, bensì sullo stesso risultano esservi stati fatti interventi di ristrutturazione interni ed esterni pur rimanendo inalterato l'impianto originario, la sottoscritta ha provveduto ad accurate indagini non solo presso gli uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio, ma anche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ariano Irpino, nel tentativo di acquisire documentazione attestante relative autorizzazioni, o anche in difetto di queste, eventuali sanatorie circa gli interventi realizzati.

La ricerca tuttavia non ha prodotto risultati, tanto che la sottoscritta, ha convocato il sign \_\_\_\_\_ presso il proprio studio (il giorno 10/11/2007) per chiedere conferma circa l'inesistenza di documenti a riguardo. In tale occasione il sign. \_\_\_\_\_ affermava che gli interventi erano stati realizzati senza alcuna autorizzazione. Pertanto l'edificio che sviluppa ca mq. 40 al piano terra e ca.mq.42 al piano primo, ovvero avente una superficie totale di ca. mq.82, presenta:

- due vani più un bagno al piano terreno, scala di accesso al piano superiore costituito da ulteriori due vani con affaccio a balcone
- strutture portanti in tufo
- impianto idrico, fognario elettrico e di riscaldamento efficienti e realizzati nel rispetto delle norme vigenti
- infissi interni in legno ed esterni in pvc
- pavimenti in ceramica e rivestimenti in piastrelle smaltate
- cortile esterno in battuto non recintato
- in buono stato di conservazione e manutenzione.

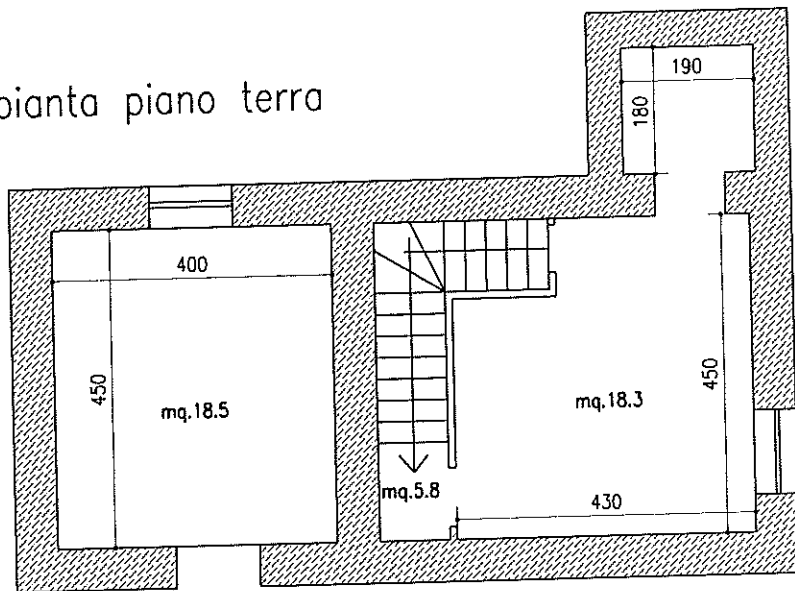
L'edificio risulta inoltre privo di certificato di agibilità ed abitabilità.

Non è possibile effettuare un verifica della cubatura , in quanto non è dato saper quali porzioni del predio sono state asservite per la sua costruzione.

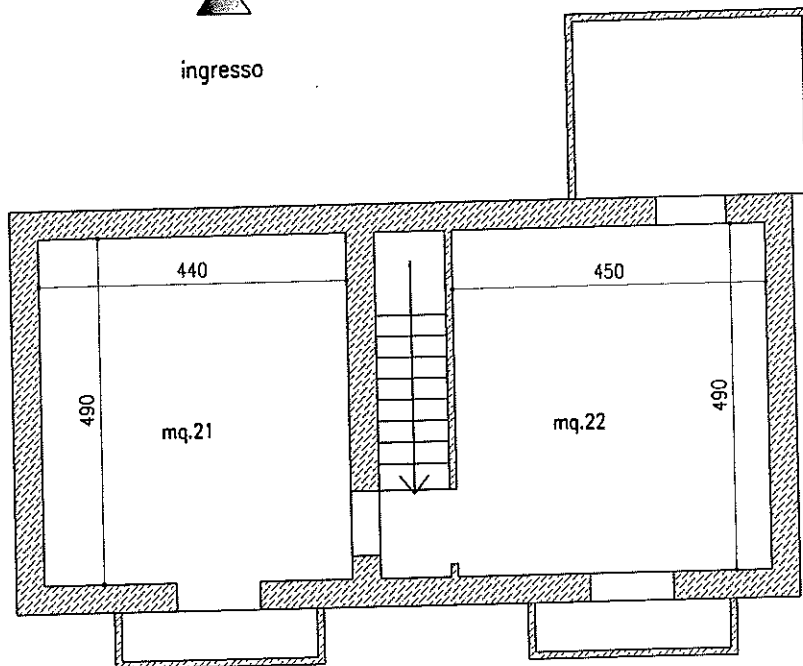
Alleghiamo:

rilievo fotografico; rilievo grafico

pianta piano terra

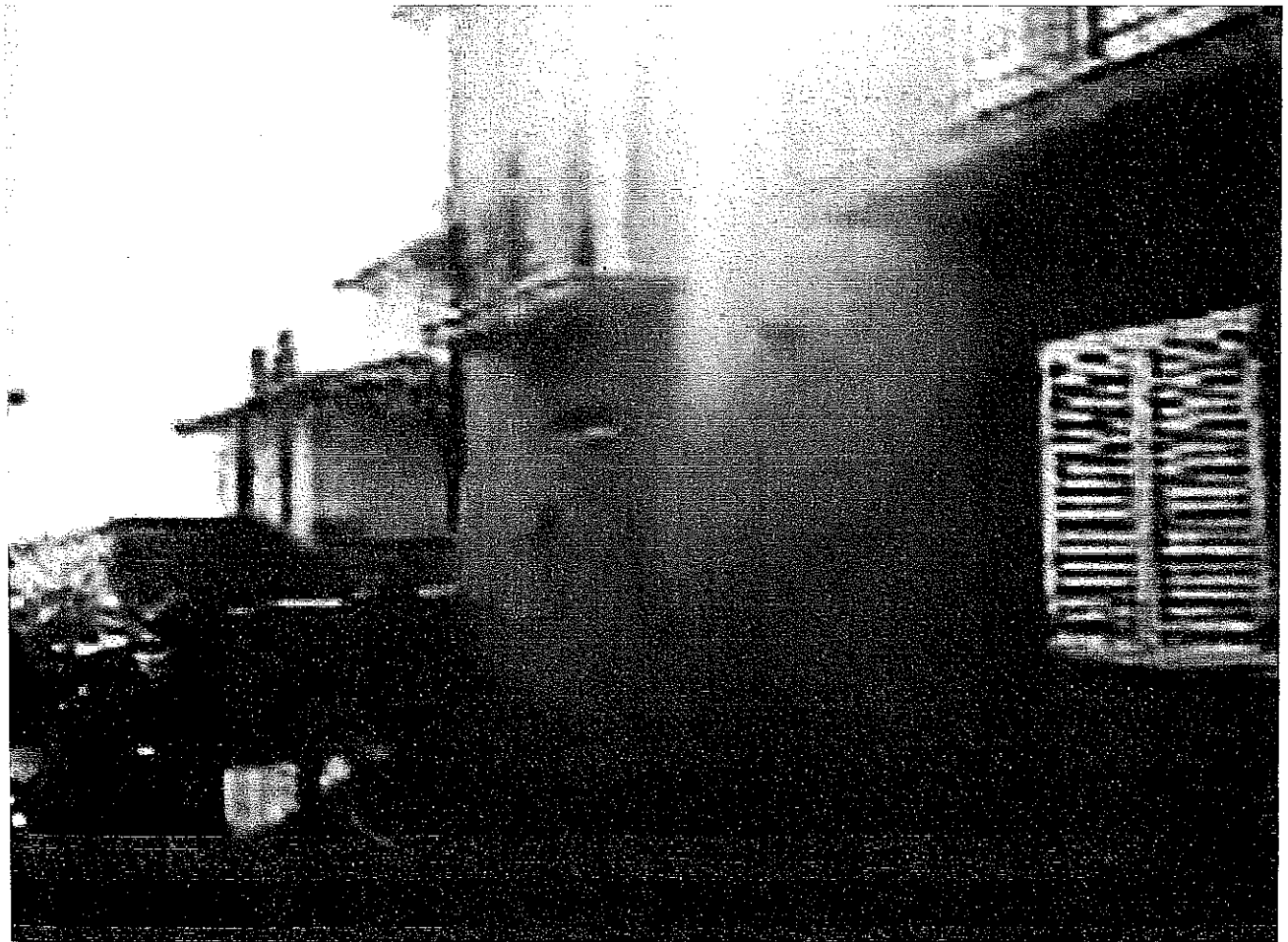


ingresso



pianta piano primo

edificio rurale località Funno Maddalena  
scala 1:100





Proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 644 foglio 78, partita 33559, sezione terreni, fabbricato rurale**

ubicazione: Ariano Irpino, località Funno Maddalena

confini : particelle 652-643, stessa ditta

estensione- : are 00.04

Descrizione

Vedi sopra particella 643.

Allegiamo:

vedi sopra

Proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 645 foglio 78, partita 33559, sezione terreni, classe .2**

ubicazione: Ariano Irpino, località Funno Maddalena

confini : particelle 216-646-636, stessa ditta

estensione- : are 00.80 ; R.D. Euro 0.03 – R.A. 0.37

tipo di coltura: seminativo arboreo

Descrizione

La storia documentale della particella in oggetto è indicata nell'Atto di compravendita Registrato il 05/08/1986 n.1803, laddove la stessa è acquistata da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ insieme ad altri immobili.

Circa l'individuazione planimetrica, la particella in oggetto non risulta univocamente indicata nelle due mappe catastale e comunale, in particolare risulta invertita con la particella 639 nella mappa catastale, pur essendo le due di estensione sensibilmente diversa, riterremo pertanto corretta l'individuazione della mappa comunale dove risulta congruente la sua estensione con i dati della Visura per immobile oltre che dell'atto di compravendita.

Essa costituisce l'ultimo tratto della strada interpoderale di cui sopra che consente in parte finale lo sbocco su via S. Tommaso/ Brecceto, pertanto vista la sua natura risulta errata la classificazione catastale a seminativo arboreo.

Alleghiamo:

vedi particella 216



Proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 646 foglio 78, partita 33559, sezione terreni, classe 2**

ubicazione: Ariano Irpino, località Funno Maddalena

confini : strada vicinale Brecceto/S. Tommaso, particelle 645-635-637-641-652-643, stessa ditta, particelle 847-848

estensione- : are 34.60

tipo di coltura : seminativo arboreo

Descrizione

La storia documentale della particella in oggetto è indicata nell'Atto di compravendita Registrato il 05/08/1986 n.1803, laddove la stessa è acquistata da la insieme ad altri immobili. Circa l'individuazione planimetrica, la particella in oggetto non risulta univocamente indicata nelle due mappe catastale e comunale, in particolare risulta invertita con la particella 639 nella mappa catastale, pur essendo le due di estensione completamente diversa, riterremo pertanto corretta l'individuazione della mappa comunale dove risulta congruente la sua estensione con i dati della Visura per immobile oltre che dell'atto di compravendita. Costituisce insieme alla 216 una delle particelle pie estese del fondo con accesso diretto alla strada.

Allegiamo:

vedi sopra

Proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 651 foglio 78, partita 33559, sezione terreni, classe 2**

ubicazione: Ariano Irpino, località Funno Maddalena  
confini : particelle 219-652, stessa ditta, particella 650  
estensione- : are 00.70  
tipo di coltura : seminativo arboreo

Descrizione

La storia documentale della particella in oggetto è indicata nell'Atto di compravendita Registrato il 05/08/1986 n.1803, laddove la stessa è acquistata da \_\_\_\_\_ insieme ad altri immobili.  
Circa l'individuazione planimetrica, la particella in oggetto risulta univocamente indicata in entrambe le mappe – comunale e catastale- non essendosi riscontrate difformità tra le due .

Alleghiamo:

vedi sopra

Proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 652 foglio 78, partita 33559, sezione terreni, classe 2**

ubicazione: Ariano Irpino, località Funno Maddalena  
confini : particelle 653-651-644-646 stessa ditta, particelle 650-649-648-848-914, strada vicinale Brecceto / S. Tommaso  
estensione- : are 5.00  
tipo di coltura : seminativo arboreo

Descrizione

La storia documentale della particella in oggetto è indicata nell'Atto di compravendita Registrato il 05/08/1986 n.1803, laddove la stessa è acquistata da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ insieme ad altri immobili.  
Circa l'individuazione planimetrica, la particella in oggetto risulta univocamente indicata in entrambe le mappe – comunale e catastale- non essendosi riscontrate difformità tra le due .  
costituisce il primo tratto, partendo dalla strada Brecceto, della strada interpodereale a servizio dell'intero predio, non essendo pertanto come per i precedenti tratti coltivata ma strada battuta.

Alleghiamo:

vedi sopra

Proprietà - quota 1/2 terreno: unità immobiliare censita in Catasto

**Particella 653 foglio 78, partita 33559, sezione terreni, classe 2**

ubicazione: Ariano Irpino, località Funno Maddalena

confini : particelle 219-652 stessa ditta, particelle 650-927-222-923-922-914,

estensione- : are 46.30

tipo di coltura : seminativo arboreo

Descrizione

La storia documentale della particella in oggetto è indicata nell'Atto di compravendita Registrato il 05/08/1986 n.1803, laddove la stessa è acquistata da \_\_\_\_\_ insieme ad altri immobili.

Circa l'individuazione planimetrica, la particella in oggetto risulta univocamente indicata in entrambe le mappe – comunale e catastale- non essendosi riscontrate difformità tra le due .

Allegiamo:

vedi sopra

5. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA  
CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Immobili di proprietà di a

**Particella 133 sub.4 foglio 58, appartamento, partita 3867, cl. 2, categoria A/2 :**

Piena proprietà – quota 1/1

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 133 sub.23 foglio 58 locale, partita 3867, cl. 2, categoria C/6 :**

Piena proprietà – quota 1/1

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 596 sub.2 foglio 79, sezione urbana, partita 4071, cl. 3, categoria A/4 :**

Nuda proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 596 sub.3 foglio 79 appartamento sezione urbana, partita 4071, cl. 3, categoria A/4 :**

Nuda proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 594 e 595 graffate sub.4 foglio 79, sezione urbana, cl. 3, categoria C/3 :**

Nuda proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 48 foglio 40, terreno partita 22257, cl. 3.:**

Nuda proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 246 foglio 40, terreno con entrostante fabbricato rurale partita 22257, , cl. 3,:**

Nuda proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento non individuano univocamente il bene.

Sulla particella in oggetto risulta esservi un fabbricato rurale costituito da due vani terranei e cantina realizzato a seguito di Concessione edilizia n.1959 del 13 novembre 1971, in difformità da questa rispetto ai locali cantinati non presente nel progetto riportato. Fabbricato, quest'ultimo, non riportato in Catasto, pertanto trattasi di bene non espressamente indicato nel pignoramento ma edificato in difetto di regolarizzazione catastale su quello descritto nel pignoramento stesso e quindi rientrerà in quelli oggetto di stima.

**Particella 191 foglio 46, terreno partita 13488, cl. 1,:**

Nuda proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 216 foglio 78, terreno ,partita 41693, cl. 2,:**

Proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 217 foglio 78, terreno ,partita 41693, cl. 2,:**

Proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 218 foglio 78, terreno ,partita 41693, cl. 2,:**

Proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 219 foglio 78, terreno, partita 41693, cl. 2,:**

Proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 636 foglio 78, terreno, partita 33559, cl. 2.:**

Proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 637 foglio 78, terreno, partita 33559, cl. 2.:**

Proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 639 foglio 78, terreno, partita 33559, cl. 2.:**

Proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 641 foglio 78, terreno partita 33559, cl. 2.:**

Proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 643 foglio 78, partita 33559, sezione terreni, fabbricato rurale**

Proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 644 foglio 78, partita 33559, sezione terreni, fabbricato rurale**

Proprietà - quota 1/2 terreno

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 645 foglio 78, terreno partita 33559, classe .2**

Proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 646 foglio 78, terreno partita 33559, classe 2**

Proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 651 foglio 78, terreno partita 33559, classe 2**

Proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 652 foglio 78, terreno partita 33559, classe 2**

Proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

**Particella 653 foglio 78, terreno partita 33559, classe 2**

Proprietà - quota 1/2

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene.

## 6. STATO DEGLI IMMOBILI

DITTA: Liberino Carmela					
Foglio	p.lla	superficie	Diritto quota	e Stato dell'immobile	Note
58	133 sub.4	appartamento Mq.112	Piena proprietà quota 1/1	occupato	L'immobile risulta occupato da [redacted] figlio di [redacted] che vi ha stabilito la propria residenza con la sua famiglia [redacted] n. 4 persone. Non risultano essere registrati contratti di affitto. Vedi stato di famiglia e certificato di residenza allegati.
58	133 sub.23	Locale deposito Mq. 15	Piena proprietà quota 1/1	libero	
79	596 sub.2	appartamento Mq. 62.17	Nuda proprietà Quota 1/2	libero	
79	596 sub.3	appartamento Mq.39.53	Nuda proprietà Quota 1/2	libero	
79	594 e595 sub.4	Locale commerciale Mq. 30	Nuda proprietà Quota 1/2	occupato	L'immobile risulta essere in ristrutturazione a nome di [redacted]. Non risultano essere registrati contratti di affitto
40	48	Terreno Are 19.30	Nuda proprietà Quota 1/2	libero	
40	246	Terreno Are 27.90 con entrostante fabb. Rur. ca. 60 mq	Nuda proprietà Quota 1/2	libero	
46	191	Terreno Are3.50	Nuda proprietà Quota 1/2	libero	
78	216	Terreno Are 58.20	Proprietà Quota 1/2	libero	Tutte le particelle in oggetto del nredo al foglio 78 del quale risultavano proprietari i [redacted] e [redacted] te oggetto, per [redacted] proprietari per 1/2 in regime di com [redacted] la quota di 1/2, di proprietà di [redacted] di esecuzione immobiliare nella [redacted] 1995 promossa da Banca dell'Irpinia contro [redacted] quota che, nella vendita di [redacted] Maggio 2007 è stata acquistata da [redacted] dei due di cui sopra.
78	217	Terreno Are 3.20	Proprietà Quota 1/2	libero	
78	218	Terreno Are 16.10	Proprietà Quota 1/2	libero	
78	219	Terreno Are 22.39	Proprietà Quota 1/2	libero	
78	636	Terreno Are 1.60	Proprietà Quota 1/2	libero	
78	637	Terreno Are 2.70	Proprietà Quota 1/2	libero	
78	639	Terreno Are 1.36	Proprietà Quota 1/2	libero	
78	641	Terreno Are 00.60	Proprietà Quota 1/2	libero	
78	643	Fabbricato rurale ca. mq.80	Proprietà Quota 1/2	occupato	L'immobile risulta occupato dai coniugi [redacted] e [redacted] figlia dei coniug [redacted] no, che dal 2001 vi hanno stabilito la propria residenza con [redacted] persone. Non risultano essere registrati contratti di affitto. Vedi stato di famiglia e certificato di residenza allegati.
78	644	Vedi sopra	Proprietà Quota 1/2	occupato	Vedi sopra



78	645	Terreno Are 00.80	Proprietà Quota 1/2	libero	
78	646	Terreno Are 34.60	Proprietà Quota 1/2	libero	
78	651	Terreno Are 00.70	Proprietà Quota 1/2	libero	
78	652	Terreno Are 5.00	Proprietà Quota 1/2	libero	
78	653	Terreno Are 46.30	Proprietà Quota 1/2	libero	

## 7. REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

Il regime patrimoniale della signora \_\_\_\_\_ è di comunione dei beni con il coniuge signor Graziano Vincenzo come da atto di matrimonio allegato, la s\_\_\_\_\_ risulta deceduta il 06/08/2006, con tutto ciò che consegue ai fini ereditari e di successione.

## 8. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

DITTA: Libefino Carmela					
Foglio	p.lla	Superficie e localizzazione	Diritto e quota	Esistenza di formalità	Note
58	133 sub.4	appartamento Mq.112 ViaG. Matteotti	Piena proprietà quota 1/1	<b>Oneri di natura condominiale</b>	Dato l'inserimento nello stabile di Via G. Matteotti, sul bene in oggetto gravano oneri mensili di quote condominiali per la pulizia ed illuminazione delle parti comuni
58	133 sub.23	Locale deposito Mq. 15 ViaG. Matteotti	Piena proprietà quota 1/1	<b>Oneri di natura condominiale</b>	Vedi sopra.
79	596 sub.2	appartamento Mq. 62.17 Via Nazionale	Nuda proprietà Quota 1/2	<b>Vincolo di attitudine edificatoria.</b>	L'immobile risulta soggetto a vincolo, in quanto inserito nel Piano di recupero - Rione del Riscatto, Attuazione del Piano di ricostruzione (legge 219 dell'81 e successive, legge 457 del 78), infatti sullo stesso risulta approvato in data 21/11/1988 con deliberazione del consiglio di Giunta n.314 il relativo progetto di ricostruzione.
79	596 sub.3	appartamento Mq.39.53 Via Nazionale	Nuda proprietà Quota 1/2	<b>Vincolo di attitudine edificatoria.</b>	Vedi sopra.
79	594 e595 sub.4	Locale commerciale Mq. 30 Via Nazionale	Nuda proprietà Quota 1/2		
40	48	Terreno are 19.30 Vallone di Vallo	Nuda proprietà Quota 1/2	<b>Vincolo di attitudine edificatoria. Vincolo idrogeologico</b>	L'immobile risulta asservito all'adiacente particella 246 del medesimo foglio, per la costruzione del fabbricato rurale insistente su quest'ultimo.
40	246	Terreno Are 27.90 con entrostante fabb. Rur. ca. 60 mq Vallone di Vallo	Nuda proprietà Quota 1/2	<b>Vincolo idrogeologico</b>	
46	191	Terreno Are3.50 Tranzano	Nuda proprietà Quota 1/2	<b>Vincolo idrogeologico</b>	
78	216	Terreno Are 58.20 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	<b>Vincolo idrogeologico</b>	
78	217	Terreno Are 3.20 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	<b>Vincolo idrogeologico</b>	
78	218	Terreno Are 16.10 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	<b>Vincolo idrogeologico</b>	
78	219	Terreno Are 22.39 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	<b>Vincolo idrogeologico</b>	
78	636	Terreno Are 1.60 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	<b>Servitù di passaggio e di attraversamento. Vincolo idrogeologico</b>	L'immobile, ovvero il tratto di strada interpodereale è gravata da servitù di passaggio e di attraversamento a favore del fondo dominante, di proprietà suoi eredi.
78	637	Terreno	Proprietà	<b>Vincolo</b>	

		Are 2.70 Funno Maddalena	Quota 1/2	<b>idrogeologico</b>	
78	639	Terreno Are 1.36 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	<b>Servitù di passaggio e di attraversamento. Vincolo idrogeologico</b>	L'immobile, ovvero il tratto di strada interpodereale è gravata da servitù di passaggio e di attraversamento a favore del fondo dominante, di proprietà del sig. _____ nico e/o suoi eredi.
78	641	Terreno Are 00.60 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	<b>Vincolo idrogeologico</b>	
78	643	Fabbricato rurale ca. mq.80 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2		
78	644	Vedi sopra	Proprietà Quota 1/2		
78	645	Terreno Are 00.80 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	<b>Servitù di passaggio e di attraversamento. Vincolo idrogeologico</b>	L'immobile, ovvero il tratto di strada interpodereale è gravata da servitù di passaggio e di attraversamento a favore del fondo dominante, di proprietà del sig. _____ e/o suoi eredi.
78	646	Terreno Are 34.60 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	<b>Vincolo idrogeologico</b>	
78	651	Terreno Are 00.70 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	<b>Vincolo idrogeologico</b>	
78	652	Terreno Are 5. Funno Maddalena 00	Proprietà Quota 1/2	<b>Servitù di passaggio e di attraversamento Vincolo idrogeologico.</b>	L'immobile, ovvero il tratto di strada interpodereale è gravata da servitù di passaggio e di attraversamento a favore del fondo dominante, di proprietà del sig. _____ suoi eredi.
78	653	Terreno Are 46.30 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	<b>Vincolo idrogeologico.</b>	
Tutti i vincoli descritti sopra resteranno a carico dell'acquirente e risulteranno non opponibili al medesimo					

Vedi Certificato di destinazione Urbanistica allegato

8 bis. ESISTENZA DI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI- TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI

	Foglio	particella	Superficie e localizzazione	Diritto e quota
Unità negoziale 1	58	133 sub.4	appartamento Mq.112 ViaG. Matteotti	Piena proprietà quota 1/1
1	58	133 sub.23	Locale deposito Mq. 15 ViaG. Matteotti	Piena proprietà quota 1/1
Unità negoziale 2	79	596 sub.2	appartamento Mq. 62.17 Via Nazionale	Nuda proprietà Quota 1/2
2	79	596 sub.3	appartamento Mq.39.53 Via Nazionale	Nuda proprietà Quota 1/2
2	79	594 e595 sub.4	Locale commerciale Mq. 30 Via Nazionale	Nuda proprietà Quota 1/2
2	40	48	Terreno are 19.30 Vallone di Vallo	Nuda proprietà Quota 1/2
2	40	246	Terreno Are 27.90 con entrostante fabbr. Rur. ca. 60 mq Vallone di Vallo	Nuda proprietà Quota 1/2
2	46	191	Terreno Are3.50 Tranzano	Nuda proprietà Quota 1/2
Unità negoziale 3	78	216	Terreno Are 58.20 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2
3	78	217	Terreno Are 3.20 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2
3	78	218	Terreno Are 16.10 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2
3	78	219	Terreno Are 22.39 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2
3	78	636	Terreno Are 1.60 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2
3	78	637	Terreno Are 2.70 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2
3	78	639	Terreno	Proprietà

			Are 1.36 Funno Maddalena	Quota 1/2
3	78	641	Terreno Are 00.60 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2
3	78	643	Fabbricato rurale ca. mq.80 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2
3	78	644	Vedi sopra	Proprietà Quota 1/2
3	78	645	Terreno Are 00.80 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2
3	78	646	Terreno Are 34.60 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2
3	78	651	Terreno Are 00.70 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2
3	78	652	Terreno Are 5. Funno Maddalena 00	Proprietà Quota 1/2
3	78	653	Terreno Are 46.30 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare Ufficio provinciale del territorio di Avellino a nome di rela (vedi allegato)  
Risultano alla data del 02/07/2007

### 1. TRASCRIZIONI:

Trascrizione di atto esecutivo o cautelare n. 5650- 7567 del 23/04/2004

a favore

di Capitalia S.P.A.

quota 100/100 diritto proprietà relativamente a tutti i beni indicati nella tabella di cui sopra  
contro

nata ad Ariano Irpino n. 000.000.000

Quota 100/100 relativamente a tutti i beni indicati nella tabella di cui sopra

Si procede per il recupero del credito Euro 162.534,06 oltre interessi di mora e spese e competenze maturate e maturande.

(trascrizione per cui è causa)

Nota : relativamente alla trascrizione di cui sopra sono presenti n. 2 rettifiche

- n.14742 – 19289 del 08/10/2004
- n.6157 – 8419 del 27/04/2006

### 2. ISCRIZIONE

Iscrizione di ipoteca giudiziale n.869 –15766 del 11/07/1998

derivante da Decreto Ingiuntivo n.281, somma garantita per un totale di Lire 438.000.000

a favore

Banca di Roma S.P.A

Quota 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 diritto proprietà

Quota 1/1 relativamente all'unità negoziale 2 diritto nuda proprietà

Quota ½ relativamente all'unità negoziale 3 diritto proprietà

contro

nata ad Ariano Irpino n. 000.000.000

Quota 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 diritto proprietà

Quota 1/1 relativamente all'unità negoziale 2 diritto nuda proprietà

Quota ½ relativamente all'unità negoziale 3 diritto proprietà

### 3. ISCRIZIONE

Iscrizione ipoteca giudiziale n.2140 – 19661 del 16/10/2002

Derivante da ipoteca esattoriale n.200, somma garantita totale Euro 24.937,08

a favore

Quota 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 diritto proprietà

contro

nata ad Ariano Irpino

Quota 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 diritto proprietà

9.REGOLARITA'EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

DITTA:						
Foglio	P.lla	Superficie e localizzazione	Diritto quota e	Destinazione urbanistica	Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni	Note
58	133 sub.4	appartamento Mq.112 ViaG. Matteotti	Piena proprietà quota 1/1		Per l'appartamento in descrizione, vi è conformità urbanistica e , le opere realizzate, per ciò che è riconducibile alla proprietà individuale che è in oggetto, corrispondono alle previsioni del progetto.	Il progetto cui si fa riferimento è stato assentito con Licenza edilizia n. 2886, rilasciata da Sindaco di Ariano Irpino in data 04/06/1974.
58	133 sub.23	Locale deposito Mq. 15 ViaG. Matteotti	Piena proprietà quota 1/1		Vedi sopra	Vedi sopra.
79	596 sub.2	appartamento Mq. 62.17 Via Nazionale	Nuda proprietà Quota 1/2		L'appartamento in descrizione, risulta realizzato in conformità con le normative urbanistico-edilizie, regolarmente accatastato e rientrante nel Piano di Recupero già citato.	
79	596 sub.3	appartamento Mq.39.53 Via Nazionale	Nuda proprietà Quota 1/2		Vedi sopra	
79	594 e595 sub.4	Locale commerciale Mq. 30 Via Nazionale	Nuda proprietà Quota 1/2		Il locale attualmente in fase di ristrutturazione in assenza di regolare comunicazione ai sensi dell'art. 26 leggen.47/85 in materia di Comunicazione di opere interne.	
40	48	Terreno are 19.30 Vallone di Vallo	Nuda proprietà Quota 1/2	Zona agricola semplice assimilata alla zona "E"		
40	246	Terreno Are 27.90 con entrostante fabb. Rur. ca. 60 mq Vallone di Vallo	Nuda proprietà Quota 1/2	Zona agricola semplice assimilata alla zona "E"	Fabbricato, quest'ultimo, non riportato in Catasto, pertanto trattasi di bene non espressamente indicato nel pignoramento ma edificato in difetto di regolarizzazione catastale su quello descritto nel pignoramento stesso e quindi rientrerà in quelli oggetto di stima.	Sulla particella in oggetto risulta esservi un fabbricato rurale costituito da due vani terranei e cantina realizzato a seguito di Concessione edilizia n.1959 del 13 novembre 1971, in difformità da questa rispetto ai locali cantinati non presente nel progetto riportato.
46	191	Terreno Are3.50 Tranzano	Nuda proprietà Quota 1/2	Zona agricola semplice assimilata alla zona "E"		
78	216	Terreno Are 58.20 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	Zona agricola semplice assimilata alla zona "E"		
78	217	Terreno Are 3.20 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	Zona agricola semplice assimilata alla zona "E"		

78	218	Terreno Are 16.10 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	Zona agricola semplice assimilata alla zona "E"		
78	219	Terreno Are 22.39 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	Zona agricola semplice assimilata alla zona "E"		
78	636	Terreno Are 1.60 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	Zona agricola semplice assimilata alla zona "E"		
78	637	Terreno Are 2.70 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	Zona agricola semplice assimilata alla zona "E"		
78	639	Terreno Are 1.36 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	Zona agricola semplice assimilata alla zona "E"		
78	641	Terreno Are 00.60 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	Zona agricola semplice assimilata alla zona "E"		
78	643	Fabbricato rurale ca. mq.80 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2		Il fabbricato risulta modificato in assenza di qualsiasi autorizzazione, seppur non in violazione alle normative urbanistico-edilizie vigenti, risulta inoltre non riportato in Catasto.	L'edificio risulta modificato in assenza di regolare autorizzazione per le opere di ristrutturazione eseguite ovvero: rifacimento intonaci esterni ed interni, balconi, pavimenti, ed infissi, gli abusi commessi risultano tuttavia sanabili. Si ricorda inoltre che nell'atto di compravendita del esso veniva descritto quale edificio in pessimo stato e che la parte venditrice dichiarava che ogni opera ad esso relativa era stata terminata anteriormente alla data del 1/09/1967 data limite per consentirne la commerciabilità senza incorrere in sanzioni. Tuttavia la tipologia degli interventi, realizzati necessariamente da idavano correlati di una relazione firmata da un professionista abilitato alla progettazione che asseverava le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti (art. 21 legge n.47 dell'85)
78	644	Vedi sopra	Proprietà Quota 1/2		Vedi sopra.	Vedi sopra.
78	645	Terreno Are 00.80 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	Zona agricola semplice assimilata alla zona "E"		
78	646	Terreno Are 34.60 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	Zona agricola semplice assimilata alla zona "E"		
78	651	Terreno Are 00.70 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	Zona agricola semplice assimilata alla zona "E"		



78	652	Terreno Are 5. Funno Maddalena 00	Proprietà Quota 1/2	Zona agricola semplice assimilata alla zona "E"		
78	653	Terreno Are 46.30 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	Zona agricola semplice assimilata alla zona "E"		
Evidenziamo che gli abusi e gli illeciti riscontrati, di cui si fa menzione in tabella risultano sanabili in base al D.P.R. del 6 giugno 2001 oltre che alla legge n.47 dell'85.						

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

10.FORMAZIONE DEI LOTTI e DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

**Lotto 1**

Foglio	particella	Superficie e localizzazione	Diritto e quota	Rendita	Valore di mercato al mq.	Valore totale di mercato immobile	Note
58	133 sub.4	Appartamento Mq.112 Via G. Matteotti	Piena proprietà quota 1/1	<b>Euro 721,75</b>	<b>Euro 1200/mq</b>	<b>Euro 134.400</b>	L'immobile risulta pignorato per l'intero, e pertanto stimato per la sua totalità
58	133 sub.23	Locale deposito Mq. 15 Via G. Matteotti	Piena proprietà quota 1/1	<b>Euro 42,61</b>	<b>Euro 800/mq</b>	<b>Euro 12.000</b>	L'immobile risulta pignorato per l'intero, e pertanto stimato per la sua totalità
<b>Lotto 1</b>						<b>Valore di stima dell'intero Euro 146.400</b>	

Circa il criterio di stima adottato, facciamo presente che relativamente all'appartamento si è tenuto in considerazione l'ottimo stato dell'immobile nel suo complesso, l'inserimento nel complesso condominiale con caratteristiche di centralità, la possibilità di uso di parti comuni (cortile condominiale) l'annessione del box interrato oltre che la presenza dell'ascensore.

Forniremo quale elemento di riscontro per la stima la "*Banca dati delle quotazioni immobiliari*" dell'Agenzia del Territorio (vedi allegato) relativamente all'ultimo aggiornamento utile del 2° semestre del 2006.

Dove le abitazioni civili alla Via Matteotti in Ottimo stato hanno un valore compreso tra Euro 860 – 910 mq.

Annotiamo inoltre che nel 1999 (vedi relazione tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n.26/95 a firma del tecnico Arch. Maria Bellaroba) era stato applicato un valore di stima di ca Lire 1.700.000/mq per l'appartamento adiacente a quello in oggetto, appartamento avente le medesime caratteristiche di lusso del suddetto, pertanto considerando la conversione in euro oltre che il lasso di tempo di anni 8 intercorsi, con i relativi aumenti dei prezzi nel mercato immobiliare riteniamo congruo il valore di euro 1200/mq.

**Lotto 2**

Foglio	p.lla	Superficie e localizzazione	Diritto e quota	Rendita	Valore di mercato al mq.	Valore totale di mercato immobiliare	Valore della quota di pertinenza	Note
79	596 sub.2	appartamento Mq. 62.17 Via Nazionale	Nuda proprietà Quota 1/2	<b>Euro 232,41</b>	<b>Euro 640mq- Euro 1300/mq</b>	<b>Euro 52.000+ 14.188= 66.188</b>	<b>Euro 33.094</b>	L'immobile risulta pignorato per 1/2 e sullo stesso grava un usufrutto a beneficio dei signor ... 03e ... nata il 06/02/1925 ... io per la metà.
79	596 sub.3	appartamento Mq.39.53 Via Nazionale	Nuda proprietà Quota 1/2	<b>Euro 92,96</b>	<b>Euro 640/mq</b>	<b>Euro 25.280</b>	<b>Euro 12.640</b>	L'immobile risulta pignorato per 1/2 e sullo stesso grava un usufrutto a beneficio dei signori
79	594 e595 sub.4	Locale commerciale Mq. 30 Via Nazionale	Nuda proprietà Quota 1/2	<b>Euro 194,70</b>	<b>Euro 1300/mq</b>	<b>Euro 39.000</b>	<b>Euro 19.500</b>	L'immobile risulta pignorato per 1/2 e sullo stesso grava un usufrutto a beneficio dei ... il 07/03/1903e ... nata il 06/02/1925 ciascuno per la metà.
<b>Lotto 2</b>						<b>Valore di stima dell'intero</b>	<b>Valore di stima della quota di pertinenza di</b>	
						<b>Euro 130.468,00</b>	<b>Euro 65.234,00</b>	

Circa il criterio di stima adottato, facciamo presente che relativamente all'appartamento si è tenuto in considerazione il cattivo stato di manutenzione e conservazione e del gravante usufrutto.

Forniremo quale elemento di riscontro per la stima la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio (vedi allegato) relativamente all'ultimo aggiornamento utile del 2° semestre del 2006.

Dove le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale hanno un valore compreso tra Euro 860 – 990 mq.

A questo valore abbiamo applicato una riduzione del 25% al valore minimo indicato, dovuta all'effettivo stato dell'immobile, indicando quale valore congruo quello risultante pari a 640 euro/mq.

Ai fini estimativi si è tenuto conto altresì che i due vani al piano terra, di mq. 40, pur essendo indicati in Catasto con categoria A/4 ovvero abitazione, risultano nel piano di recupero approvato (di cui già è fatta menzione nella descrizione) adibibili a negozio pertanto, tenuto conto che per i locali a destinazione commerciale la Banca dati delle quotazioni immobiliari, ci fornisce un valore di riferimento compreso tra Euro 2260 – 1890 mq. Alla quota minima abbiamo applicato altresì una riduzione del 30% dando ai suddetti mq. 40 un valore di euro 1300/mq ovvero il piano terra; ed ai restanti mq.22 un valore pari ad euro 700/mq.

**Lotto 3**

Foglio	particella	Superficie e localizzazione	Diritto e quota	Reddito Dom.	Reddito Agr.	Valore totale di mercato immobile	Valore della quota di pertinenza	Note
40	48	Terreno are 19.30 Vallone di Vallo	Nuda proprietà Quota 1/2	Euro 3,99	Euro 6,48			L'immobile risulta pignorato per 1/2 e sullo stesso grava un usufrutto a beneficio dei signori il nata il 21/12/20
40	246	Terreno Are 27.90 con entrostante fabb. Rur. ca. 60 mq Vallone di Vallo	Nuda proprietà Quota 1/2	Euro 5,76	Euro 10,09			L'immobile risulta pignorato per 1/2 e sullo stesso grava un usufrutto a beneficio dei ANTONELLA
46	191	Terreno Are 3.50 Tranzano	Nuda proprietà Quota 1/2	Euro 1,99	Euro 1,81			L'immobile risulta pignorato per 1/2 e sullo stesso grava un usufrutto a beneficio dei signori
<b>Lotto 3</b>						Valore di stima dell'intero	Valore di stima della quota di pertinenza a d.	
						Euro 59.700,00	Euro 29.850,00	

Circa il criterio di stima, si sottolinea che è stata fatta una valutazione sia corpo che a misura considerando l'intero predio di complessive are 50.70, costituito da tre appezzamenti tutti nelle immediate vicinanze della strada Nazionale e tutti con accesso diretto alle strade vicinali relative, con giacitura prevalente in pendio con notevoli e marcate acclività; più il fabbricato rurale di ca. mq. 60.

Forniremo quale elemento di riscontro per la stima la "Valori agricoli medi della provincia di Avellino" per l'anno 2006, dell'Agenzia del Territorio (vedi allegato)

Che per le tipologie di coltura della zona in oggetto assegna un valore agricolo di 7000,00 Euro/ha al seminativo e un valore di 9900,00 Euro/ha per il seminativo erborato, applicando i quali

rispettivamente alle quantità in oggetto otteniamo un valore di Euro 43.000,00 per il terreno, valore al quale abbiamo applicato una riduzione del 10% per il gravante usufrutto, risultano un valore finale di Euro 38.700,00.

Per il fabbricato rurale forniremo quale elemento di riscontro per la stima la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio (vedi allegato) relativamente all'ultimo aggiornamento utile del 2° semestre del 2006, dove le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale hanno un valore di mercato compreso tra Euro 670 – 600 mq., abbiamo ritenuto opportuno ridurre del 40% il valore minimo ottenendo così un valore complessivo dell'edificio pari a Euro 21.000,00. all'interio predio si assegna pertanto un valore di Euro

**Lotto 4**

Foglio	particella	Superficie e localizzazione	Diritto e quota	Reddito Dom. Euro	Reddito Agr. Euro	Note
78	216	Terreno Are 58.20 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	24,05	27,05	
78	217	Terreno Are 3.20 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	1,32	1,49	
78	218	Terreno Are 16.10 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	19,12	9,98	
78	219	Terreno Are 22.39 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	1,39	0,69	
78	636	Terreno Are 1.60 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	1,90	0,99	
78	637	Terreno Are 2.70 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	3,21	1,67	
78	639	Terreno Are 1.36 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	0,08	0,04	
78	641	Terreno Are 00.60 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	0,04	0,02	
78	643	Fabbricato rurale ca. mq.80 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	-----	-----	
78	644	Vedi sopra	Proprietà Quota 1/2			
78	645	Terreno Are 00.80 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	0,33	0,37	
78	646	Terreno Are 34.60 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	14,30	16,08	
78	651	Terreno Are 00.70 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/ 2	0,29	0,33	

78	652	Terreno Are 5.00 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	2,07	2,32	
78	653	Terreno Are 46.30 Funno Maddalena	Proprietà Quota 1/2	19,13	21,52	
		Sommano ettari 1. 93. 87		Sommano 87,23	Sommano 82,55	

<b>Lotto 4</b>	<b>Valore di stima dell' intero</b>	<b>Valore di stima della quota di pertinenza di</b>
	<b>Euro 248.000,00</b>	<b>Euro 124.000,00</b>

Circa il criterio di stima, si sottolinea che è stata fatta una valutazione sia corpo che a misura considerando l'intero predio di complessive ettari 1. 93. 87, con entrostante fabbricato rurale in muratura, con accesso dalla strada Nazionale delle Puglie e strada vicinale Tressanti, e con strada interpoderale, distinta in catasto con le particelle, 652, 639, 636 e 645, gravata da servitù di passaggio e di attraversamento a favore del fondo dominante e della particelle 649, 648 e 848 di proprietà

Il predio ha giacitura prevalente in pendio con rare zone in piano ed alcune marcate acclività per la quasi totalità della superficie coltivabile. il terreno risulta di buona fertilità e particolarmente appetibile per la vicinanza al centro urbano oltre che per la potenzialità di utilizzazione a fini commerciali, artigianali e di piccola e media industria, così come previsto dalle norme urbanistiche vigenti, nel Comune di Ariano Irpino, che nelle zone "E" ed assimilate consentono la realizzazione di edifici non residenziali aventi rapporto di copertura pari alla metà della superficie del lotto. (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).

Forniremo quale elemento di riscontro per la stima la "Valori agricoli medi della provincia di Avellino" per l'anno 2006, dell'Agenzia del Territorio (vedi allegato)

Che per le tipologie di coltura della zona in oggetto assegna un valore agricolo di 7000,00 Euro/ha al seminativo e un valore di 9900,00 Euro/ha per il seminativo arborato, ed un valore di 20.300,00 Euro/ha per l'orto irriguo; applicando i quali rispettivamente alle quantità in oggetto otteniamo:

are 148,8 Seminativo arborato X 9.900,00 Euro/ha = euro 147.312,00  
are 20,4 orto irriguo X 20.300,00 Euro/ha = euro 41.412,00  
are 24,35 bosco ceduo X 4.400,00 Euro/ha = euro 10.714,00

sommano Euro 199.438,00

attribuiremo quindi un valore complessivo di Euro 200.000,00 al terreno in oggetto.



Per il fabbricato rurale forniremo quale elemento di riscontro per la stima la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio (vedi allegato) relativamente all'ultimo aggiornamento utile del 2° semestre del 2006, dove le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale hanno un valore di mercato compreso tra Euro 690 - 600 mq., applicando il valore minimo di Euro 600/mq. e moltiplicandolo per gli 80mq. di abitazione otteniamo un valore pari a Euro 48.000,00.

L'intero lotto ha pertanto un valore complessivo di Euro 248.000,00.

Citiamo infine, quale ultimo riscontro che nel 1999 (vedi relazione tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n.26/95 a firma del tecnico Arch. Maria Bellaroba) era stato applicato un valore di stima di Lire 240.000.000 per il medesimo predio con fabbricato rurale entrostante, pertanto considerando la conversione in euro oltre che il lasso di tempo di anni 8 intercorsi, con i relativi aumenti dei prezzi nel mercato immobiliare riteniamo congruo il valore di Euro 248.000,00, da noi assegnato.

11. RIEPILOGO

**LOTTO 1 - FABBRICATI**

**COMUNE DI ARIANO IRPINO**

Foglio	particella	Superficie localizzazione e numero civico	Numero di vani ed accessori	Qualità classe/ Categoria e Partita	Confini
58	133 sub.4	Appartamento Mq.112 Via G. Matteotti n. 44 piano I interno 3	6,5	Classe 3 Partita 3867	adiacente appartamento interno 2 di proprietà  fino al maggio 2007, oggi di di
58	133 sub.23	Locale deposito Mq. 15 Via G. Matteotti n.44 piano	1		

**Lotto 1**

**Valore di stima  
dell'intero  
Euro 146.400**

LOTTO 2 - FABBRICATI

**COMUNE DI ARIANO IRPINO**

Foglio	p.la	Superficie e localizzazione e numero civico	Numero di vani ed accessori	Qualità classe/ Categoria e Partita	Confini
79	596 sub.2	appartamento Mq. 62.17 Via Nazionale n.151 piano T -1	5	Classe 3 Partita 4071	Via Nazionale, particella 595 stessa ditta, particelle 694, particella 597 eredi Adinolfi Matteo, particella 599 eredi
79	596 sub.3	appartamento Mq.39.53 Via Nazionale n.152 piano T 1-2	3	Classe 3 Partita 4071	Vedi sopra
79	594 e595 sub.4	Locale commerciale Mq. 30 Via Nazionale n.143 A piano T	1	Classe 3	Via Nazionale, particella 596 stessa ditta, particella 2870, Via Adinolfi, particella 597 eredi Ac

<b>Lotto 2</b>	Valore di stima dell' intero	Valore di stima della quota di pertinenza di
	<b>Euro 130.468,00</b>	<b>Euro 65.234,00</b>

**LOTTO 3 - TERRENI**

**COMUNE DI ARIANO IRPINO**

Foglio	particella	Partita	Località	Estensione e tipo di coltura	Confini
40	48	22257	Vallone di vallo	Terreno are 19.30 seminativo	Strada vicinale Sterda di sopra, particella 246 stessa ditta, particelle 47 - 49- 765
40	246	22257	Vallone di vallo	Terreno Are 27.90 con entrostante fabb. Rur. ca. 60 mq seminativo arborato	Strada vicinale Sterda di sopra, particella 245, particella 48 stessa ditta, particella 47
46	191	13488	Tranzano	Terreno Are 3.50 Seminativo arborato	via Tranzano, particella 331 proprietà Olivola Vito e altra via comunale

<b>Lotto 3</b>	<b>Valore di stima dell'intero</b>	<b>Valore di stima della quota di pertinenza di</b>
	<b>Euro 59.700,00</b>	<b>Euro 29.850,00</b>

LOTTO 4 - TERRENI

**COMUNE DI ARIANO IRPINO**

Foglio	particella	Partita	Località	Estensione e tipo di coltura	Confini
78	216	41693	Funno Maddalena	Terreno Are 58.20 Seminativo arborato	via vicinale Tressanti , particella n.222, particella 640, particelle n.217-218-219 stessa ditta
78	217	41693	Funno Maddalena	Terreno Are 3.20 Seminativo arborato	via vicinale Tressanti, particella n.222, particella 216 stessa ditta
78	218	41693	Funno Maddalena	Terreno Are 16.10 Orto irriguo	via interpodereale tratto part.636 , particella n.219, particella 216 stessa ditta
78	219	41693	Funno Maddalena	Terreno Are 22.39 Bosco ceduo	particelle 216-218- 643-646-65-220-653, stessa ditta
78	636	33559	Funno Maddalena	Terreno Are 1.60 Orto irriguo	particelle 216-218- 645-637-639 , stessa ditta
78	637	33559	Funno Maddalena	Terreno Are 2.70 Orto irriguo	particelle 636-645-646 , stessa ditta
78	639	33559	Funno Maddalena	Terreno Are 1.36 Bosco ceduo	particella 640, particelle 219-651-652-636-641, stessa ditta
78	641	33559	Funno Maddalena	Terreno Are 00.60 Bosco ceduo	particella 640, particella 642, particelle 639-646, stessa ditta
78	643	33559	Funno Maddalena	Fabbricato rurale ca. mq.80	particelle 652-646, stessa ditta

78	644	33559	Funno Maddalena	Vedi sopra	particelle 652-643, stessa ditta
78	645	33559	Funno Maddalena	Terreno Are 00.80 Seminativo arborato	particelle 216-646-636, stessa ditta
78	646	33559	Funno Maddalena	Terreno Are 34.60 Seminativo arborato	strada vicinale Brecceto/S. Tommaso, particelle 645-635-637-641-652-643, stessa ditta
78	651	33559	Funno Maddalena	Terreno Are 00.70 Seminativo arborato	particelle 219-652, stessa ditta, particella 650
78	652	33559	Funno Maddalena	Terreno Are 5.00 Seminativo arborato	particelle 653-651-644-646 stessa ditta, particelle 650-649-648-848-914, strada vicinale Brecceto / S. Tommaso
78	653	33559	Funno Maddalena	Terreno Are 46.30 Seminativo arborato	particelle 219-652 stessa ditta, particelle 650-927-222-923-922-914,

<b>Lotto 4</b>	<b>Valore di stima dell' intero</b>	<b>Valore di stima della quota di pertinenza di</b>
	<b>Euro 248.000,00</b>	<b>Euro 124.000,00</b>

**Totale valore stimato**

**Euro 584.568,00**

**Totale valore stimato di pertinenza Sig.ra**

**Euro 365.484,00**

## ALLEGATI

1. Visura per soggetto a nome :
2. Visure per immobile delle seguenti particelle : foglio 58 p.la 133dub. 4- sub.23  
foglio 79 p.lle 596 sub.2- sub.3; 594- 595 sub.5  
foglio 40 p.lle 48 – 246  
foglio 46 p.la191  
foglio 78 p.lle 216- 217- 218- 219- 636- 637- 639-  
641- 643-644-645- 646- 651- 652- 653
3. Porzioni di mappa :foglio 58  
foglio 79  
foglio 40  
foglio 46  
foglio 78 (+mappa comunale)
4. Planimetria : foglio 79 p.la 596 sub.2 sub. 3
5. Ispezione ordinaria per dati anagrafici a nome :  
Certificati di destinazione urbanistica : foglio 78 p.lle 216 –217-218-219-636-637-639-641-  
645-646-651-652-653- foglio 40 p.lle 48-246 foglio 46 p.la 191
6. Licenza Edilizia n.2826 del 4/06/1974 per la costruzione di un complesso edilizio per  
abitazione Via Giacomo Matteotti sull'immobile riportato in catasto al foglio 58 particella  
133, con relativo atto di compravendita delle particelle 27 e 133 del foglio 58, registrato il  
06/11/1971 al n. 851
7. Attuazione del piano di ricostruzione dell'immobile riportato in catasto al foglio 79  
particella 596 sub.2-sub.3 , N.314del 21/11/88 ;relativo l'Atto di compravendita trascritto  
il 13 dicembre 1983 n. 13604/12286  
- Atto di compravendita trascritto in Avellino il 20/02/1983 rep.13332
8. Atto di compravendita trascritto il 2/02/1983 rep.13332 rac.4221 del locale in Via Nazionale  
part.594-595 sub.4.
9. Licenza Edilizia n.1859 del 13/11/1971 per la costruzione di un fabbricato rurale alla  
contrada di Vallone di Vallo sull'immobile riportato in catasto al foglio 40 particelle 48 e  
246.  
- Copia dell'Atto di compravendita trascritto il 13 dicembre 1983 n. 13604/12286,

10. Atto di compravendita Registrato il 05/08/1986 n.1803,( riguardante le particelle in località Funno Maddalena)

11. CERTIFICATI DEMOGRAFICI

Estratto riassuntivo di atto di matrimonio tra i

Certificato di morte della Sig.ra

Stato di famiglia del sign. (

Stato di famiglia del sig.

Certificato di residenza del sig. (

Certificato di Residenza della sig.ra

Certificato di residenza della sig.ra

12. Risultati delle interrogazioni alla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

13. Stralcio relazione tecnica d'ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare n.26/95 promosso da Banca popolare dell'Irpinia contro

14. verbale di sopralluogo

15. copia delle ricevute di spesa

