
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Prisma Spv srl (già Unicredit spa)**

contro:

N° Gen. Rep. **142/2018**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01
Unità Immobiliare residenziale
con annessa corte esterna e terreno agricolo
in Paternopoli (AV) alla Contrada Fornaci

Esperto alla stima: ARCH. Franco Masotti
Codice fiscale: MSTFNC70H14A783X
Email: franco.masotti@alice.it
Pec: franco.masotti@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Contrada Fornaci - Paternopoli (AV) - 83052

Lotto: 01 - Unità Immobiliare residenziale con annesso terreno agricolo sita in Paternopoli (AV) alla Contrada Fornaci

Corpo: Civile Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

, foglio 11, particella 561, subalterno 4, indirizzo Contrada Fornaci, piano Primo, comune Paternopoli, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 152 mq, rendita € Euro 419,62

Corpo: Deposito

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

, foglio 11, particella 561, subalterno 3, indirizzo Contrada Fornaci, piano Terra, comune Paternopoli, categoria C/2, classe 2, consistenza 101 mq, superficie 122 mq, rendita € Euro 140,84

Corpo: Terreno

Categoria: agricolo

, sezione censuaria Paternopoli foglio 11, particella 390, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 2117 mq, reddito dominicale: € Euro 3,28, reddito agrario: € Euro 6,56,

2. Stato di possesso

Bene: - Contrada Fornaci - Paternopoli (AV) - 83052

Lotto: 01 - Unità Immobiliare residenziale con annessa corte esterna e terreno agricolo in Paternopoli (AV) alla Contrada Fornaci

Corpo: Civile Abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Deposito

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreno

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Contrada Fornaci - Paternopoli (AV) - 83052

Lotto: 01 - Unità Immobiliare residenziale con annessa corte e terreno agricolo sita in Paternopoli (AV) alla Contrada Fornaci

Corpo: Civile Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Deposito



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Contrada Fornaci - Paternopoli (AV) - 83052

Lotto: 01 - Unità Immobiliare residenziale con annessa corte esterna e terreno agricolo sita in Paternopoli (AV) alla Contrada Fornaci

Corpo: Civile Abitazione

Creditori Iscritti: Prisma Spv srl (già Unicredit spa), Credito Italiano Società per Azioni

Corpo: Deposito

Creditori Iscritti: Prisma Spv srl (già Unicredit spa), Credito Italiano Società per Azioni

Corpo: Terreno

Creditori Iscritti: Prisma Spv srl (già Unicredit spa),, Credito Italiano Società per Azioni

5 Comproprietari

Beni: - Contrada Fornaci - Paternopoli (AV) - 83052

Lotto: 01 - Unità Immobiliare residenziale con annesso terreno agricolo sita in Paternopoli (AV) alla Contrada Fornaci

Corpo: Civile Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Deposito

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Contrada Fornaci - Paternopoli (AV) - 83052

Lotto: 01 - Unità Immobiliare residenziale con annesso terreno agricolo sita in Paternopoli (AV) alla Contrada Fornaci

Corpo: Civile Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Deposito

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Contrada Fornaci - Paternopoli (AV) - 83052

Lotto: 01 - Unità Immobiliare residenziale con annesso terreno agricolo sita in Paternopoli (AV) alla Contrada Fornaci



Corpo: Civile Abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Deposito
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Contrada Fornaci - Paternopoli (AV) - 83052

Lotto: 01 - Unità Immobiliare residenziale con annessa corte esterna e terreno agricolo sita in Paternopoli (AV) alla Contrada Fornaci

Valore complessivo intero: € 92.200,00



Beni in Paternopoli (AV)
Località/Frazione **Contrada Fornaci**

Lotto: 01 - Unità Immobiliare residenziale con annessa corte esterna e terreno agricolo sita in Paternopoli (AV) alla Contrada Fornaci

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Civile Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Paternopoli (AV) CAP: 83052 frazione: Contrada Fornaci

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 11, particella 561, subalterno 4, indirizzo Contrada Fornaci, piano Primo, comune Paternopoli, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 152 mq, rendita € Euro 419,62
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Paternopoli (AV) CAP: 83052 frazione: Contrada Fornaci

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Usufrutto

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto



1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Nuda proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 11, particella
561, subalterno 3, indirizzo Contrada Fornaci, piano Terra, comune Paternopoli, categoria C/2,
classe 2, consistenza 101 mq, superficie 122 mq, rendita € Euro 140,84
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno.

agricolo sito in Paternopoli (AV) CAP: 83052 frazione: Contrada Fornaci

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Paternopoli, foglio
11, particella 390, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 2117 mq, reddito dominica-
le: € Euro 3,28, reddito agrario: € Euro 6,56
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito nel Comune di Paternopoli (Avellino) alla località contrada Fornaci, posta a poca distanza dal centro cittadino (circa 2 chilometri) in una zona caratterizzata dalla presenza di aziende agricole e costruzioni rurali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricola/residenziale

Importanti centri limitrofi: Avellino dista km 35 circa - Benevento dista 40 km circa.

Attrazioni storiche: Palazzo De Iorio, ora detto De Concilis - Chiesa Madre di S. Nicola.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di autolinee pubbliche, sulla linea Avelli 2 km



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Civile Abitazione
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Paternopoli (AV),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Deposito
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Paternopoli (AV),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno
agricolo sito in Paternopoli (AV),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credito Italiano Società per Azioni contro _____
, _____ ; A rogito di Pellegrino D'amore ai nn. 150743; Iscritto/trascritto a Avellino in data 19/07/2000 ai nn. 11025/994; Importo ipoteca: € 400.000/00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di Unicredit spa contro _____, _____ ; A rogito di Tribunale di Benevento in data 15/06/2018 ai nn. 2393 iscritto/trascritto a Avellino in data 02/07/2018 ai nn. 10831/9093.

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile Abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credito Italiano Società per Azioni contro _____ -
, _____ ; A rogito di Pellegrino D'amore ai nn. 150743; Iscritto/trascritto a Avellino in data 19/07/2000 ai nn. 11025/994; Importo ipoteca: € 400.000/00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di Unicredit spa contro _____, _____ ; A rogito di Tribunale di Benevento in data 15/06/2018 ai nn. 2393 iscritto/trascritto a Avellino in data 02/07/2018 ai nn. 10831/9093.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credito Italiano Società per Azioni contro _____ -
, _____ ; A rogito di Pellegrino D'amore ai nn. 150743; Iscritto/trascritto a Avellino in data 19/07/2000 ai nn. 11025/994; Importo ipoteca: € 400.000/00.



- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di Unicredit spa contro _____, _____ ; A rogito di Tribunale di Benevento in data 15/06/2018 ai nn. 2393 iscritto/trascritto a Avellino in data 02/07/2018 ai nn. 10831/9093.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Civile Abitazione
sito in Paternopoli (AV),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Ape redatta da ing. Salvatore Mottola iscritto all'Ordine degli Ingegneri con n. 1142.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Deposito
sito in Paternopoli (AV),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Ape redatta da ing. Salvatore Mottola iscritto all'Ordine degli Ingegneri con n. 1142.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno
agricolo sito in Paternopoli (AV),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non dovuta in quanto terreno.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 14/07/2000** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notar Domenico Sarno da Avellino, in data 04/08/1979, trascritto a Avellino, in data 23/09/1979, ai nn. 9070.

Titolare/Proprietario: e Fischietti Caterina dal 14/07/2000 al 27/03/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pellegrino D'Amore, in data 14/07/2000, ai nn. 150742; registrato a Avellino, in data 19/07/2000, ai nn. 11024/9386.

Titolare/Proprietario: e dal 14/07/2000 al 27/03/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pellegrino D'Amore, in data 14/07/2000, ai nn. 150742; registrato a Avellino, in data 19/07/2000, ai nn. 11024/9386.

Titolare/Proprietario: dal 27/03/2008 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Luongo Marco da Sant'Angelo dei Lombardi, in data 27/03/2008, 7979/2604; registrato a Avellino, in data 21/04/2008, ai nn. 8420/6167.

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile Abitazione

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 14/07/2000** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notar Domenico Sarno da Avellino, in data 04/08/1979, trascritto a Avellino, in data 23/09/1979, ai nn. 9070.

Titolare/Proprietario: e Fischietti Caterina dal 14/07/2000 al 27/03/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pellegrino D'Amore, in data 14/07/2000, ai nn. 150742; registrato a Avellino, in data 19/07/2000, ai nn. 11024/9386.

Titolare/Proprietario: e dal 14/07/2000 al 27/03/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pellegrino D'Amore, in data 14/07/2000, ai nn. 150742; registrato a Avellino, in data 19/07/2000, ai nn. 11024/9386.

Titolare/Proprietario: dal 27/03/2008 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Luongo Marco da Sant'Angelo dei Lombardi, in data 27/03/2008, ai nn. 7979/2604; registrato a Avellino, in data 21/04/2008, ai nn. 8420/6167.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 14/07/2000** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notar Domenico Sarno da Avellino, in data 04/08/1979, trascritto a Avellino, in data 23/09/1979, ai nn. 9070.



Titolare/Proprietario: e Fischietti Caterina dal 14/07/2000 al 27/03/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pellegrino D'Amore, in data 14/07/2000, ai nn. 150742; registrato a Avellino, in data 19/07/2000, ai nn. 11024/9386.

Titolare/Proprietario: e dal 14/07/2000 al 27/03/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pellegrino D'Amore, in data 14/07/2000, ai nn. 150742; registrato a Avellino, in data 19/07/2000, ai nn. 11024/9386.

Titolare/Proprietario: dal 27/03/2008 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Luongo Marco da Sant'Angelo dei Lombardi, in data 27/03/2008, ai nn. 7979/2604; registrato a Avellino, in data 21/04/2008, ai nn. 8420/6167.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Paternopoli (AV) CAP: 83052 frazione: Contrada Fornaci,**

Numero pratica: 200/80

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Paternopoli (AV) CAP: 83052 frazione: Contrada Fornaci,**

Numero pratica: 858/86

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Riparazione fabbricato legge 219/81

Oggetto: riparazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Paternopoli (AV) CAP: 83052 frazione: Contrada Fornaci,**

Numero pratica: 200/80

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Paternopoli (AV) CAP: 83052 frazione: Contrada Fornaci,**

Numero pratica: 858/86

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Riparazione fabbricato legge 219/81

Oggetto: riparazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito



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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna
 Regularizzabili mediante: CILA tardiva
 Descrizione delle opere da sanare: Lavori di tramezzature interne
 Cila tardiva: € 1.800,00
 Oneri Totali: € 1.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Informazioni in merito alla conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	consiliare n. 14 del 28/02/1987
Zona omogenea:	E1 - Agricola comune
Norme tecniche di attuazione:	Zona E1 , individuata come agricola comune destinata esclusivamente all'attività produttiva agricola, nonché alla costruzione degli impianti e delle residenze connesse alla conduzione di fondi rustici.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq - 0.07 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.15
Altezza massima ammessa:	7.5

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile Abitazione



Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	consiliare . 14 del 28/02/1987
Zona omogenea:	E1 - Agricola comune
Norme tecniche di attuazione:	Zona E1, individuata come agricola comune destinata esclusivamente all'attività produttiva agricola, nonchè alla costruzione degli impianti e delle residenze connesse alla conduzione di fondi rustici.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq -0.07 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.15
Altezza massima ammessa:	7.50

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	consiliare n. 14 del 28/02/1987
Zona omogenea:	E1 - Agricola comune
Norme tecniche di attuazione:	Zona E1, individuata come agricola comune destinata esclusivamente all'attività produttiva agricola, nonchè alla costruzione degli impianti e delle residenze connesse alla conduzione di fondi rustici.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq - 0,07 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.15
Altezza massima ammessa:	7.5

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno



Descrizione generale

L'immobile è costituito da due piani fuori terra (deposito e abitazione) e da un vano interrato. Dalla viabilità comunale, un cancello carrabile consente l'accesso all'area pertinenziale scoperta e da qui al fabbricato. L'area scoperta è in parte perimetrata con muretti di cemento con sovrastante recinzione metallica. Presenta annesso terreno agricolo nella parte retrostante del fabbricato.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Civile Abitazione**

Trattasi del **piano primo e di un locale interrato** di un unico corpo di fabbrica che si articola su tre livelli, piano interrato, terra e primo collegati da un corpo scala.

L'immobile è dotato di area esterna scoperta.

L'unità immobiliare sub. 4 (civile abitazione), sita al piano primo, ha con un'altezza utile di m. 2.77 ed è dotata di una zona giorno costituita da ingresso soggiorno da cui si accede alla cucina e ad un disimpegno da cui si accede alle tre camere da letto e al bagno

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il bagno presenta le pareti completamente intonacate, tinteggiate e rivestite con piastrelle maiolicate, Le opere di finitura dell'appartamento sono carenti di manutenzione. Tutto il piano presenta tracce di umidità, in particolare sulle murature perimetrali e sui soffitti, sia in corrispondenza dei ponti termici che nelle restanti zone.

L'unità immobiliare, sita al piano seminterrato con un'altezza utile di m. 2.00 e presenta pareti intonacate.

La pavimentazione è costituita da un massetto di cemento.



PROSPETTO ANTERIORE



PROSPETTO ANTERIORE E LATERALE





PROSPETTO POSTERIORE

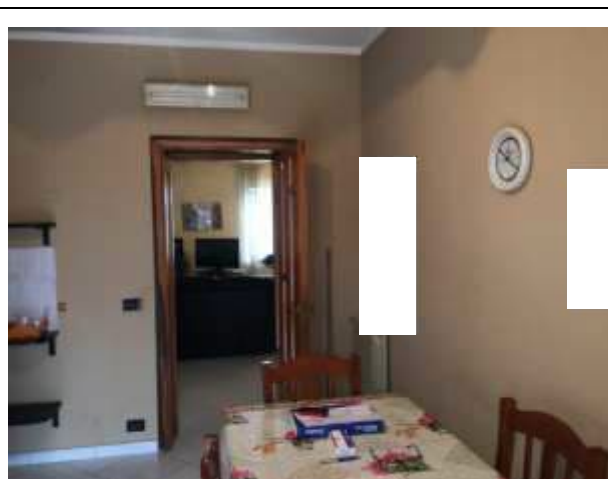


PROSPETTO POSTERIORE E LATERALE

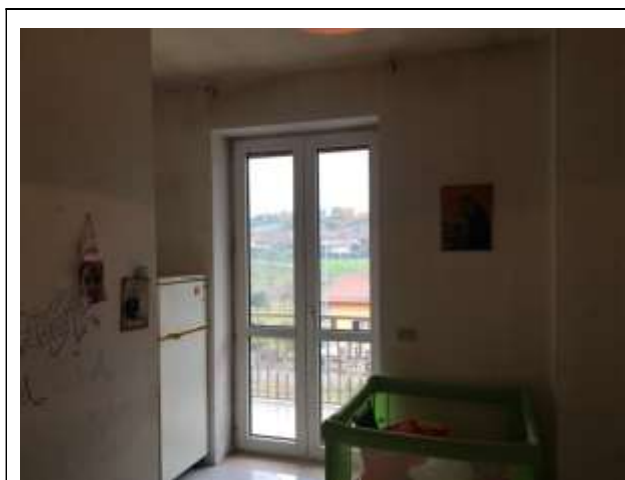
PIANO PRIMO



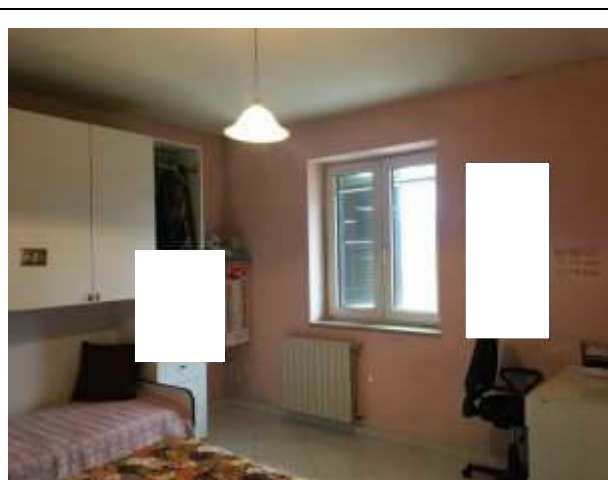
INGRESSO SOGGIORNO



CUCINA



LETTO



LETTO



PIANO INTERRATO

Per ulteriori dettagli si vedano le planimetrie e la documentazione fotografica allegata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **164,25**

E' posto al piano: interrato (cantina) - primo abitazione

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.00 mt (interrato) - 2.77 mt (primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il manufatto è esternamente discretamente rifinito ma carente dal punto di vista della manutenzione.

Le opere di finitura dell'appartamento sono carenti di manutenzione.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

Solai tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Termico alimentazione: **pellets** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO



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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Ad elementi radianti
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ballatoio	superf. interna netta	4,40	0,85	3,74
Corridoio	superf. interna netta	16,00	0,85	13,60
Soggiorno	superf. interna netta	29,90	0,85	25,42
Cucina	superf. interna netta	12,00	0,85	10,20
Letto	superf. interna netta	11,15	0,85	9,48
Letto	superf. interna netta	17,20	0,85	14,62
Letto	superf. interna netta	17,60	0,85	14,96
Bagno	superf. interna netta	5,80	0,85	4,93
Loggia	superf. interna netta	15,80	0,25	3,95
Balcone	superf. interna netta	12,00	0,20	2,40
Balcone	superf. interna netta	4,50	0,25	1,13
Cantina interrata	superf. interna netta	17,90	0,30	5,37
		164,25		109,79

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 -2019

Zona: Paternopoli (AV)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 520

Accessori

Civile

Abitazione

1. Area scoperta

Sviluppa una superficie complessiva di 1086 mq

Valore a corpo: **€ 14000**

Note: Sull'area insiste un ricovero per mezzo agricoli in lamiera avente



dimensioni in pianta pari a mt. 3.72 x 5.86 ed d altezza media pari a mt. 2.25 realizzato senza titolo autorizzativo.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Deposito**

Trattasi del **piano terra** di un unico corpo di fabbrica che si articola su tre livelli, piano interrato, terra e primo collegati da un corpo scala.

L'unità immobiliare identificata con il sub. 3 (deposito) è sita al piano terra con un'altezza utile di m.2.88 è composta di due vani utilizzati a deposito di suppellettili ed altro a servizio della sovrastante abitazione, oltre ad un vano con destinazione bagno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate

Il bagno presenta le pareti completamente intonacate, tinteggiate e rivestite con piastrelle maiolicate.



Per ulteriori dettagli si vedano le planimetrie e la documentazione fotografica allegata.



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Usufrutto

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **102,90**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.88

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il manufatto è esternamente discretamente rifinito ma carente dal punto di vista della manutenzione.

Le opere di finitura sono carenti di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**



Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	superf. interna netta	97,00	0,70	67,90
Bagno	superf. interna netta	5,90	0,70	4,13
		102,90		72,03

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 -2019

Zona: Paternopoli (AV)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: C/2

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 520

Accessori

Deposito

1. Area scoperta

Sviluppa una superficie complessiva di 1086 mq
Valore a corpo: computato nella stima del sub 4.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno**

Il terreno, di forma regolare ed orografia lievemente acclive è posto alle spalle del fabbricato, con accesso diretto dalla strada comunale.

Il terreno, nello stato in cui si trova , ha una vocazione agricola. Trattasi di seminativo con alcune piante di ulivo.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	2.117,00	1,00	2.117,00
		2.117,00		2.117,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il Valore di Mercato viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo.

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica.

Il metodo di Stima Sintetica-Comparativa consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto e il più possibile simili per aspetti tecnici, urbanistici, naturali ed economici. Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, rilevando i prezzi certi degli immobili simili sotto i diversi profili, determinare una scala di valori noti in cui inserire, per comparazione, nel giusto gradino gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con il bene da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire al bene oggetto di stima. Nella fattispecie il sottoscritto nella sua indagine è riuscito a reperire le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona attingendo informazioni e riscontri da fonti più varie (Agenzia del Territorio, Comune, agenzie immobiliari, tecnici della zona, informazioni sul territorio, ecc). Una volta acquisiti i valori degli immobili simili sotto i diversi profili (tecnici, urbanistici, naturali, economici, ecc.), il più probabile valore di mercato si determina applicando, ai valori



ottenuti dall'indagine conoscitiva, dei coefficienti correttivi che tengano conto delle differenze tra gli immobili di comparazione e quello oggetto di stima.

Determinato il valore unitario, il valore complessivo si ottiene come prodotto del prezzo unitario per la superficie in mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Paternopoli (AV);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

400 / 520 €/mq Abitazione/Deposito

3,50/4,00 €/mq Terreni agricoli;

Altre fonti di informazione: Notizie desunte dai professionisti operanti nella zona..

8.3 Valutazione corpi:

Civile Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.920,00.+€ 14.000,00 (corte)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ballatoio	3,74	€ 400,00	€ 1.496,00
Corridoio	13,60	€ 400,00	€ 5.440,00
Soggiorno	25,42	€ 400,00	€ 10.168,00
Cucina	10,20	€ 400,00	€ 4.080,00
Letto	9,48	€ 400,00	€ 3.792,00
Letto	14,62	€ 400,00	€ 5.848,00
Letto	14,96	€ 400,00	€ 5.984,00
Bagno	4,93	€ 400,00	€ 1.972,00
Loggia	3,95	€ 400,00	€ 1.580,00
Balcone	2,40	€ 400,00	€ 960,00
Balcone	1,13	€ 400,00	€ 452,00
Cantina interrata	5,37	€ 400,00	€ 2.148,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.920,00
Valore corpo			€ 43.920,00
Valore Accessori (area esterna)			€ 14.000,00
Valore complessivo intero			€ 57.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.920,00

Deposito. Magazzini e locali di deposito [C2] con annessa Area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.812,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	67,90	€ 400,00	€ 27.160,00
Bagno	4,13	€ 400,00	€ 1.652,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 28.812,00
Valore corpo	€ 28.812,00
Valore complessivo intero	€ 28.812,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.812,00

Terreno. agricoloStima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 8.468,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	2.117,00	€ 4,00	€ 8.468,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.468,00
Valore corpo	€ 8.468,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.468,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.468,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Civile Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area scoperta	109,79	€ 57.920,00	€ 57.920,00
Deposito	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Area scoperta	61,74	€ 24.696,00	€ 28.812,00
Terreno	agricolo	2.117,00	€ 7.409,50	€ 8.468,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Rimozione ricovero automezzi in lamiera	€ 800,00
Rimozione chiusura perimetrale balcone coperto	€ 400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.200,00
---	--------------------

Benevento, 12 marzo 2020

L'Esperto alla stima
ARCH. Franco Masotti



Allegati

1. *Verbale operazioni peritali*
2. *Visure*
3. *Planimetrie catastali immobile*
4. *Documentazione acquisita Comune di Paternopoli*
5. *Certificato stato civile*
6. *APE - Attestazione Prestazione Energetica*
7. *Rilevo grafico stato di fatto*
8. *Documentazione fotografica*
9. *Invio relazione alle parti*

