
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Barclays Bank PC**

contro: *****

N° Gen. Rep. **36/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-05-2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato con Corte Esterna e
Terreni Adiacenti

Esperto alla stima: Arch. Raffaele Lepore

Codice fiscale: LPRRFL69T02G990S

Email: arcraffaelelepore@alice.it

Pec: raffaele.lepore2@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI RIPORTATI NELLE PRODUZIONI:

Bene: VIA SANTA REGINA N.° 3 - CONTRADA SANTA REGINA - Ariano Irpino (AV) – CAP 83031

Lotto: 001 - Fabbricato con Corte Esterna e Terreni Adiacenti

***** C.F. *****, sezione censuaria
Ariano Irpino (Av) indirizzo Via Santa Regina n.° 3 comune Ariano Irpino (Av),

- Fabbricato foglio 85 part. 654 Cat. A/3 classe 1 consistenza 5.5 vani Rendita € 255,65;
- Terreno foglio 85 part. 666 Sem. Arb. Classe 3 superficie 5.498 mq R.D. € 11,36 R.A. € 19,88;
- Terreno foglio 85 part. 668 Sem. Arb. Classe 3 superficie 150 mq R.D. € 0,31 R.A. € 0,54;
- Terreno foglio 85 part. 669 Sem. Arb. Classe 3 superficie 80 mq R.D. € 0,17 R.A. € 0,29;
- Terreno foglio 85 part. 670 Sem. Arb. Classe 3 superficie 70 mq R.D. € 0,14 R.A. € 0,25;
- Terreno foglio 85 part. 665 Sem. Arb. Classe 3 superficie 62 mq R.D. € 0,13 R.A. € 0,22;

1.1 Dati Catastali dopo l'aggiornamento:

Bene: VIA SANTA REGINA N.° 3 - CONTRADA SANTA REGINA - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato con Corte Esterna e Terreni Adiacenti

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo Civile [A2] – Magazzini e Locali di Deposito [C2]

***** C.F. *****, sezione censuaria
Ariano Irpino (Av) indirizzo Via Santa Regina n.° 3 comune Ariano Irpino (Av),

- **foglio 85, part. 654 sub 1** bene comune non censibile (Corte Esterna);
- **foglio 85 part. 654 Sub 2** Cat. A/2, classe 1 consistenza 10 vani, superficie catastale 245 mq , rendita € 774,69;
- **foglio 85 part. 654 Sub 3** Cat. C/2, classe 1 consistenza 33 mq, superficie catastale 42 mq, rendita € 49,43;

indirizzo Via Santa Regina n.° 3, comune Ariano Irpino (Av),

Corpo: B

Categoria: Agricolo catastalmente ma costituisce ingresso con rampa di accesso ai beni di cui al Corpo A e Corpo C

***** C.F. *****, sezione censuaria
Ariano Irpino (Av) indirizzo Via Santa Regina n.° 3 comune Ariano Irpino (Av),

foglio 85, particella 669, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 80 mq , reddito dominicale: € 0.17, reddito agrario: € 0.29 - indirizzo Via Santa Regina n.° 3, comune Ariano Irpino (Av)

Note. La part. 669 del foglio di mappa n.° 85 coincide con l'ingresso ai beni oggetto di Esecuzione Immobiliare.



Corpo: C

Categoria: agricolo

***** C.F. ***** , sezione censuaria
Ariano Irpino (Av) indirizzo Via Santa Regina n.° 3 comune Ariano Irpino (Av),

foglio 85, particella 779 ex part. 666, qualità Semin. Arbor. classe 3, superficie catastale
5.193 mq, reddito dominicale: € 10,73 reddito agrario: € 18,77 - indirizzo Via Santa Regina,
comune Ariano Irpino (Av);

***** C.F. ***** , sezione censuaria
Ariano Irpino (Av) indirizzo Via Santa Regina n.° 3 comune Ariano Irpino (Av),

foglio 85, particella 670, qualità Semin. Arbor, classe 3, superficie catastale 70 mq, reddito
dominicale: € 0.14, reddito agrario: € 0.25, indirizzo Via Santa Regina n.° 3, comune Ariano
Irpino (Av)

2. STATO DI POSSESSO

Bene: VIA SANTA REGINA N.° 3 - CONTRADA SANTA REGINA - Ariano Irpino (AV) – cap 83031

Lotto: 001 - Fabbricato con Corte Esterna e Terreni Adiacenti

Corpo: A

Possesso: Occupato da Dalla Famiglia del Debitore Esecutato, in qualità di proprietario
dell'immobile

Corpo: B

Possesso: Occupato da Famiglia del Debitore Esecutato, in qualità di proprietario
dell'immobile

Corpo: C

Possesso: Occupato da dalla famiglia del debitore esecutato, in qualità di proprietario
dell'immobile

3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Bene: VIA SANTA REGINA N.° 3 - CONTRADA SANTA REGINA - Ariano Irpino (AV) – cap 83031

Lotto: 001 - Fabbricato con Corte Esterna e Terreni Adiacenti

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. CREDITORI ISCRITTI**Bene:** VIA SANTA REGINA N.° 3 - CONTRADA SANTA REGINA - Ariano Irpino (AV) – cap 83031**Lotto:** 001 - Fabbricato con Corte Esterna e Terreni Adiacenti**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** Barclays Bank PLC - **Ulteriori Creditori** *******Corpo:** B**Creditori Iscritti:** Barclays Bank PLC - **Ulteriori Creditori** *******Corpo:** C**Creditori Iscritti:** Barclays Bank PLC - **Ulteriori Creditori** *******5. COMPROPRIETARI****Beni:** VIA SANTA REGINA N.° 3 - CONTRADA SANTA REGINA - Ariano Irpino (AV) – cap 83031**Lotto:** 001 - Fabbricato con Corte Esterna e Terreni Adiacenti**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. MISURE PENALI**Beni:** VIA SANTA REGINA N.° 3 - CONTRADA SANTA REGINA - Ariano Irpino (AV) – cap 83031**Lotto:** 001 - Fabbricato con Corte Esterna e Terreni Adiacenti**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**Corpo:** B**Misure Penali:** NO**Corpo:** C**Misure Penali:** NO**7. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI****Bene:** VIA SANTA REGINA N.° 3 - CONTRADA SANTA REGINA - Ariano Irpino (AV) – cap 83031**Lotto:** 001 - Fabbricato con Corte Esterna e Terreni Adiacenti**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI**Corpo:** B**Continuità delle trascrizioni:** SI**Corpo:** C**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. PREZZO****Bene:** VIA SANTA REGINA N.° 3 - CONTRADA SANTA REGINA - Ariano Irpino (AV) – cap 83031**Lotto:** 001 - Fabbricato con Corte Esterna e Terreni Adiacenti**Prezzo da occupato:** € 222.350,00

Beni in Ariano Irpino (AV)
Località CONTRADA SANTA REGINA
VIA SANTA REGINA N.° 3

Lotto: 001 - Fabbricato e Terreni Adiacenti

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: A.

Abitazione di tipo Civile [A/2] - Magazzini e Locali di Deposito C/2 ubicati in Ariano Irpino (AV)

CAP: 83031 frazione: Contrada Santa Regina, Via Santa Regina n.° 3

Note: Dalla documentazione in atti al comune di Ariano Irpino (Av), si rileva che dopo il sisma del 23 novembre 1980 il fabbricato è stato demolito e ricostruito, a seguito del quale in data 21/06/2000 è stato effettuato l'accatastamento con attribuzione della categoria Catastale A/3 (Abitazioni di Tipo Economico). Dal confronto tra la documentazione in atti al C.F. e lo stato dei luoghi, si è riscontrata una totale difformità catastale in quanto a seguito dell'ampliamento il debitore esecutato non ha effettuato gli atti di aggiornamento catastale. Dopo le giuste autorizzazioni, Il CTU ha redatto e trasmesso al Catasto di Avellino tutti gli atti di aggiornamento, pertanto il fabbricato viene così censito:

- foglio 85, part. 654 sub 1 bene comune non censibile (Corte Esterna);
- foglio 85 part. 654 Sub 2 Cat. A/2, classe 1 consistenza 10 vani, superficie catastale 245 mq, rendita € 774,69;
- foglio 85 part. 654 Sub 3 Cat. C/2, classe 1 consistenza 33 mq, superficie catastale 42 mq, rendita € 49,43;

La valutazione sarà effettuata in base ai nuovi dati catastali.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** ,

- foglio 85, part. 654 sub 1 bene comune non censibile (Corte Esterna) –
- foglio 85 part. 654 Sub 2 Cat. A/2, classe 1 consistenza 10 vani, superficie catastale 245 mq, rendita € 774,69
- foglio 85 part. 654 Sub 3 Cat. C/2, classe 1 consistenza 33 mq, superficie catastale 42 mq, rendita € 49,43;



Derivante da: Atto Pubblico del 14/07/2003 Rogante Dott. *****. Repertorio 178495/23218 del 14/07/2003.

Aggiornamento degli Atti Catastali effettuati dal CTU su Autorizzazione dell'Avv. ***** legale del creditore precedente.

Confini: Confina in senso antiorario con la Part. 241, Part. 341 altra ditta – Part. 779 ex Part. 666 stessa ditta – Part. 667, Part. 651, Part. 664 altra ditta – Part. 669 stessa ditta e strada comunale via Santa Regina

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'atto di pignoramento, il bene viene correttamente identificato dal punto di vista dei dati catastali. Il cassone riportato nell'estratto di mappa e la planimetria catastale del fabbricato in esame, sono riferiti al progetto di ricostruzione con la legge 219/81. Dalla documentazione urbanistica e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrato un ampliamento del vecchio fabbricato ricostruito per il quale non sono stati effettuati da parte del debitore esecutato gli atti di aggiornamento catastale.

IL CTU, a seguito di richiesta inoltrata in data 04/02/2019 al Creditore precedente e allo studio legale ***** , ha ricevuto da parte di quest'ultimo in data 21/02/2019 autorizzazione ad effettuare gli atti di aggiornamento catastale sul fabbricato e corte adiacente.

Sono state eseguite le seguenti operazioni:

- Rilievo con strumento a stazione totale;
- Sviluppo a tavolino delle operazioni effettuate sul campo e costituzione del tipo mappale per atti di aggiornamento;
- Deposito del Tipo Mappale al Comune di Ariano Irpino in data 03/04/2019 con restituzione avvenuta in data 09/04/2019;
- Trasmissione del Tipo Mappale al catasto di Avellino in Data 09/04/2019 con approvazione dello stesso in data 10/04/2019;
- Redazione del DOCFA per aggiornamento ed assegnazione di nuova categoria catastale,
- Trasmissione DOCFA al Catasto di Avellino in data 13/04/2019 con approvazione avvenuta in data 15/04/2019.

A seguito degli aggiornamenti catastali, il fabbricato con annessa corte esterna viene così censito:

- foglio 85, part. 654 sub 1 bene comune non censibile (Corte Esterna);
- foglio 85 part. 654 Sub 2 Cat. A/2, classe 1 consistenza 10 vani, superficie catastale 245 mq, rendita € 774,69;
- foglio 85 part. 654 Sub 3 Cat. C/2, classe 1 consistenza 33 mq, superficie catastale 42 mq, rendita € 49,43;

pertanto si farà riferimeto ai nuovi dati catastali.

Per quanto sopra, a seguito degli atti di aggiornamento catastale, Si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: B.

Agricolo catastalmente ma costituisce ingresso con rampa di accesso ai beni di cui al Corpo A e Corpo C - sito in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: CONTRADA SANTA REGINA, Via Santa Regina n.° 3

Note: Il Bene di cui al corpo B, viene rappresentato dalla rampa di ingresso ai beni individuati come Corpo A e Corpo C.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***** , sezione censuaria Ariano Irpino (Av), **foglio 85, particella 669**, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 80 mq , reddito dominicale: € 0.17, reddito agrario: € 0.29

Derivante da: Frazionamento del 04/06/2003. Atto Pubblico del 14/07/2003 Rogante Dott. ***** . Repertorio 178495/23218 del 14/07/2003.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Confina in senso antiorario con la Strada comunale Via Santa Regina - Part. 654 Stessa Ditta - Part. 664, Part. 651, Part. 671 Altra Ditta e Part. 670 stessa Ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Agricolo sito in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: CONTRADA SANTA REGINA, VIA SANTA REGINA n.° 3

Note: A seguito dell'aggiornamento degli atti catastali, la part. 666 del foglio di mappa n.° 85 ha acquisito una nuova numerazione ossia 779.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***** , sezione censuaria Ariano Irpino (Av), **foglio 85, particella 779** ex part. 666, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 5.193 mq , reddito dominicale: € 10,73, reddito agrario: € 18,77.

Derivante da: Frazionamento del 04/06/2003. Atto Pubblico del 14/07/2003 Rogante Dott. ***** . Repertorio 178495/23218 del 14/07/2003.

Aggiornamento Tipo Mappale trasmesso al Catasto di Avellino in data 09/04/2019 approvato in data 10/04/2019

Confini: Confina in senso antiorario con la Part. 341, Part. 243, Part. 676, Part. 650 altra ditta e Part. 654 stessa ditta.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***** , sezione censuaria Ariano Irpino (Av), **foglio 85, particella 670**, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 70 mq , reddito dominicale: € 0.14, reddito agrario: € 0.25



Derivante da: Frazionamento del 04/06/2003. Atto Pubblico del 14/07/2003 Rogante Dott. *****. Repertorio 178495/23218 del 14/07/2003.

Confini: Confina in senso antiorario con la Strada Comunale via Santa Regina - Part. 669 stessa ditta - Part. 671 e Part. 652 altra ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto della presente relazione di Stima per la procedura di Esecuzione Immobiliare, sorgono in una zona a prevalente vocazione agricola, alla periferia del comune di Ariano Irpino (Av), in adiacenza della strada Via Santa Regina. Nelle zone limitrofe, sorgono abitazioni aventi caratteristiche residenziali agricole con annesse pertinenze. Il contesto in cui sono ubicati i beni è quello tipico di un'area periferica sviluppatasi urbanisticamente nella prima metà del '900, con fabbricati prevalentemente in muratura aventi una destinazione d'uso agricola residenziale e a pertinenza sviluppatesi nel corso degli anni lungo le vie interpoderali della cittadina. Per quanto attiene la zona, essendo ubicata in area periferica, non vi sono particolari servizi. La zona viene collegata con la restante parte della cittadina dalla strada comunale via Santa Regina, che si innesta sulla Strada Statale 90 importante arteria di comunicazione con l'Avellinese ed il Foggiano.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: I beni oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare sorgono all'interno di una ampia zona agricola distante dalla cittadina circa 3 Km pertanto la zona non presenta servizi per la popolazione.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Ariano Irpino (Av) - Grottaminarda (Av).

Attrazioni paesaggistiche: Ottima Posizione panoramica sulla valle sottostante.

Attrazioni storiche: Ariano Irpino è un comune italiano di 22. 292 abitanti della provincia di Avellino in Campania. La cittadina costituisce il principale centro demografico della provincia dopo il capoluogo (da cui dista circa 50 km) mentre i suoi 186,74 km² ne fanno il comune più esteso dell'intera regione, maggiore anche del capoluogo Napolidistante circa 100 km. Sede episcopale fin dall'alto medioevo, si fregia del titolo di città e del ruolo di ente capofila nell'ampio settore nord del territorio provinciale. La città è situata nell'Appennino campano, quasi a cavallo tra le regioni Campania e Puglia e in posizione pressoché equidistante dai mari Tirreno e Adriatico, tanto che la linea spartiacque attraversa per decine di chilometri il tenimento comunale al cui centro geografico è ubicato un importante valico appenninico, la sella di Ariano. L'agro rurale è lambito dai fiumi Ufita e Miscano (subaffluenti del Volturno) e solcato dal torrente Cervaro, tributario del lago Salso; l'altitudine varia dai 179 agli 811 m s.l.m. Il territorio comunale, riconosciuto per legge come "interamente montano", è costituito da stratificazioni detritiche incoerenti a elevato tenore in carbonato di calcio, le quali si dispongono a formare un paesaggio alquanto impervio e inciso da valli



incassate ove non mancano i dirupi (di natura puramente erosiva). Fanno eccezione gli ampi altipiani ondulati degli estremi settori nord-orientali (tra la valle del Cervaro e il bacino del Miscano), poggianti su rocce relativamente più antiche e compatte, nonché le ristrette piane alluvionali localizzate sull'opposto versante, presso lo sbocco della Fiumarella nella valle dell'Ufita. In particolare il centro cittadino sorge in posizione dominante su tre alti colli (Castello, Calvario e San Bartolomeo), da cui è derivato l'epiteto di città del Tricolle. Dai punti più panoramici (e in particolare dalla sommità del castello) si ammirano a ovest i massicci del Taburno e del Partenio, a sud Trevico e l'Appennino lucano, a est il Vulture con i monti della Daunia e a nord l'Appennino sannita con il massiccio del Matese e, più in lontananza, i monti della Meta e la vetta della Maiella, sicché sono visibili alcune parti di 6 delle 20 regioni italiane.

Principali collegamenti pubblici: La strada comunale via Santa Regina, collega i beni oggetto di Esecuzione immobiliare con la strada statale 90 dove vi è il transito dei mezzi pubblici che collegano la città di Ariano Irpino (Av) non solo con i paesi limotrofi ma anche con le più importanti province Campane e Pugliesi.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo Civile [A2] ubicati in Ariano Irpino (AV), Via Santa Regina n.° 3

Occupato dalla Famiglia del Debitore Esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Agricolo catastalmente ma costituisce ingresso con rampa di accesso ai beni di cui al Corpo A e Corpo C, sito in Ariano Irpino (AV), VIA SANTA REGINA n.° 3

Occupato dalla Famiglia del Debitore Esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: C

Agricolo sito in Ariano Irpino (AV), VIA SANTA REGINA n.° 3

Occupato dalla famiglia del debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo; A rogito di Notaio ***** in data 14/07/2003 ai nn. 178497/23220; Registrato a Avellino in data 22/07/2003 Registro Particolare 1696 – Registro Generale 12753 ; Importo ipoteca: € 115.000,00.



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo; A rogito di Notaio ***** in data 30/12/2005 ai nn. 197330/26936; Registrato a Avellino in data 09/01/2006 Registro Particolare n. 100 – Registro Generale n.° 588 ; Importo ipoteca: € 115.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo; A rogito di Notaio ***** in data 14/07/2003 ai nn. 178497/23220; Registrato a Avellino in data 22/07/2003 Registro Particolare 1696 – Registro Generale 12753 ; Importo ipoteca: € 115.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo; A rogito di Notaio ***** in data 30/12/2005 ai nn. 197330/26936; Registrato a Avellino in data 09/01/2006 Registro Particolare n. 100 – Registro Generale n.° 588 ; Importo ipoteca: € 115.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo; A rogito di Notaio ***** in data 14/07/2003 ai nn. 178497/23220; Registrato a Avellino in data 22/07/2003 Registro Particolare 1696 – Registro Generale 12753 ; Importo ipoteca: € 115.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo; A rogito di Notaio ***** in data 30/12/2005 ai nn. 197330/26936; Registrato a Avellino in data 09/01/2006 Registro Particolare n. 100 – Registro Generale n.° 588 ; Importo ipoteca: € 115.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Ariano Irpino (AV), VIA SANTA REGINA n.° 3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna. Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Esiste Attestato di Prestazione Energetica.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno



Identificativo corpo: B

Agricolo catastalmente ma costituisce ingresso con rampa di accesso ai beni di cui al Corpo A e Corpo C, sito in Ariano Irpino (AV), VIA SANTA REGINA n.° 3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna. Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincolo Stradale - Vincolo Idrogeologico.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non necessita in quanto area esterna.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: C

Agricolo sito in Ariano Irpino (AV), VIA SANTA REGINA n.° 3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna. Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Proprietario ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ***** , in data 14/07/2003, ai nn. 178495/23218; registrato a Avellino, in data 21/07/2003, trascritto a Avellino, in data 22/07/2003, ai nn. 12751/1024.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: Proprietario ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ***** , in data 14/07/2003, ai nn. 178495/23218; registrato a Avellino, in data 21/07/2003; trascritto a Avellino, in data 22/07/2003, ai nn. 12751/1024.

Dati precedenti relativi ai corpi: B



Titolare/Proprietario: Proprietario ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ***** , in data 14/07/2003, ai nn. 178495/23218; registrato a Avellino, in data 21/07/2003; trascritto a Avellino, in data 22/07/2003, ai nn. 12751/1024.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione ubicata in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: Contrada Santa Regina, Via Santa Regina n.° 3

Numero pratica: 2140

Intestazione: *****

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ricostruzione di Fabbricato Rurale

Oggetto: Demolizione e Ricostruzione

Presentazione in data 18/04/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 12/06/1989 al n. di prot. 14076

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione ubicata in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: Contrada Santa Regina, Via Santa Regina n.° 3

Numero pratica: 101-04

Intestazione: *****

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione e Ampliamento Fabbricato Rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/10/2003 al n. di prot. 22346

Rilascio in data 31/05/2004 al n. di prot. 22346

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione ubicata in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: Contrada Santa Regina, Via Santa Regina n.° 3

Numero pratica: 101-04

Intestazione: *****

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione e Ampliamento Fabbricato Rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/06/2005 al n. di prot. 7155

Rilascio in data 30/06/2005 al n. di prot. 7155

Dati precedenti relativi ai corpi: A



Abitazione ubicata in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: Contrada Santa Regina, Via Santa Regina n.° 3

Numero pratica: 101-04

Intestazione: *****

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione e Ampliamento Fabbricato Rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/08/2007 al n. di prot. 17028

Rilascio in data 28/12/2007 al n. di prot. 17028

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo Civile [A2] ubicati in Ariano Irpino (AV), Via Santa Regina n.° 3

- foglio 85, part. 654 sub 1 bene comune non censibile (Corte Esterna);
- foglio 85 part. 654 Sub 2 Cat. A/2, classe 1 consistenza 10 vani, superficie catastale 245 mq, rendita € 774,69;

Magazzini e Locali di Deposito [C2] ubicati in Ariano Irpino (AV), Via Santa Regina n.° 3

- foglio 85 part. 654 Sub 3 Cat. C/2, classe 1 consistenza 33 mq, superficie catastale 42 mq, rendita € 49,43;

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra la documentazione Tecnica Urbanistica restituita dall'UTC del comune di Ariano Irpino (Av) e lo stato di fatto del fabbricato rilevato nei sopralluoghi, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Realizzazione di un porticato lato sud - est adiacente il soggiorno;
- 2) Abolizione della scala per il collegamento con il primo livello di cui al progetto di variante del 2007;
- 3) Spostamento di alcuni infissi esterni dell'ambiente soggiorno compreso l'ingresso principale;
- 4) Realizzazione di un Locale Caldaia e Forno lato nord - est rispetto al fabbricato;
- 5) Ampliamento della camera da letto matrimoniale e contestuale riduzione della superficie del W.C.;
- 6) In corso di costruzione probabili ulteriori ambienti esterni al fabbricato, costituiti da pareti di tufo;
- 7) Chiusura del disimpegno tra il soggiorno ed il pranzo;
- 8) Non Realizzazione del Primo Livello per la parte ampliata di cui al progetto di variante del 2007;
- 9) Abolizione del servizio Igienico adiacente il soggiorno con il relativo incremento di superficie di quest'ultimo;
- 10) Realizzazione di una ampia corte esterna pavimentata con lastre di porfido;
- 11) Realizzazione muri di contenimento lato est.
- 12) Variazione dimensionale del deposito e stenditoio lato posteriore al fabbricato.

Si rende necessaria una procedura Edilizia in Sanatoria e la Demolizione delle strutture di cui al



punto 6 non sanabili in quanto con l'attuale strumento urbanistico PUC, i terreni risultano saturi di volumetria. Il CTU Terrà conto nella valutazione degli oneri connessi alla regolarizzazione del fabbricato e dei costi di demolizione di quelle non sanabili.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria ed Autorizzazione Sismica in Sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: Dallo strumento Urbanistico Vigente nel comune di Ariano Irpino (Av) costituito dal PUC, si rileva che il Fabbricato de quò è situato all'interno della zona omogenea Agricola Ordinaria EO con i parametri urbanistici di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica, dove è possibile sanare le seguenti irregolarità:

- 1) Porticato adiacente il soggiorno;
- 2) Spostamento di alcuni infissi esterni dell'ambiente soggiorno compreso l'ingresso principale;
- 3) Ampliamento della camera da letto e contestuale riduzione della superficie del servizio igienico;
- 4) Chiusura del disimpegno tra il soggiorno ed il pranzo;
- 5) Muri di Contenimento lato Est;
- 6) Realizzazione di un Locale Caldaia e Forno lato nord - est rispetto al fabbricato;
- 7) Chiusura del disimpegno tra il soggiorno ed il pranzo;
- 8) Non Realizzazione del Primo Livello per la parte ampliata di cui al progetto di variante del 2007;
- 9) Abolizione del servizio Igienico adiacente il soggiorno con il relativo incremento di superficie di quest'ultimo;
- 10) Realizzazione di una ampia corte esterna pavimentata con lastre di porfido;
- 11) Realizzazione muri di contenimento lato est.
- 12) Variazione dimensionale del deposito e stenditoio lato posteriore al fabbricato.

In data 20/11/2018 e successiva integrazione del 19/12/2018, lo scrivente CTU ha inoltrato al comune di Ariano Irpino (Av) formale richiesta di accesso agli atti per la verifica della documentazione tecnico urbanistica esistente.

Dalla successiva visione della documentazione in atti al comune di Ariano Irpino (Av) in ditta _____, non è risultata l'esistenza del Certificato di Abitabilità o Agibilità.

In data 01/03/2019 il CTU ha inoltrato al Genio Civile di Ariano Irpino (Av) a mezzo pec, richiesta formale per l'accesso ai documenti amministrativi per la verifica della esistenza della Relazione a Struttura Ultimate e Certificato Unico di Collaudo.

Con Nota del 07/03/2019 prot. n.° 2019.0154198, il Genio Civile di Ariano Irpino (Av) comunica allo scrivente di non aver riscontrato agli atti la documentazione richiesta.

Onorario Professionale per Progetto Architettonico e Strutturale in Sanatoria.: € 4.000,00

Perizia Geologica: € 1.500,00

Collaudo Strutturale: € 850,00

Oblazione da versare al comune di Ariano Irpino (Av): € 516,00

Oneri di Urbanizzazione e Istruttoria al Genio Civile: € 1.500,00

Demolizione Strutture - Trasporto a Discarica materiale proveniente dalle demolizioni - Oneri di Discarica.: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 18.366,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione di Tipo Civile in zona Agricola



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel progetto di variante assentito dal comune di Ariano Irpino (Av) con il rilascio del Permesso di Costruire in Variante n.°133/2 del 28/12/2007, per la realizzazione del fabbricato insistente sulla Part. 654, non si riscontrano gli interventi di realizzazione dell'ingresso con la relativa rampa pavimentata, dei muri laterali di contenimento e delle aiuole adiacenti il fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria – Autorizzazione Sismica in Sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Ingresso con relativa rampa pavimentata, muri laterali di contenimento e aiuole adiacenti il fabbricato.

Note: Gli oneri per la regolarizzazione sono stati già largamente riportati nel corpo A.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B Agricolo catastalmente ma costituisce ingresso con rampa di accesso ai beni di cui al Corpo A e Corpo C,

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Non vi sono irregolarità in quanto i terreni non sono stati oggetto di trasformazione urbanistica.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo Civile [A2] - Magazzini e Locali di Deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale. (PUC)
In forza della delibera:	Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.° 19 del 29-04-2010
Zona omogenea:	Agricola Ordinaria Zona EO
Norme tecniche di attuazione:	Esistenti aggiornate a novembre 2009
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	per le sole residenze 0.03 mc/mq - per le pertinenze 0.09 mc/mq Requisito da possedere: Imprenditore Agricolo a Titolo Principale .
Altezza massima ammessa:	H = 9.00 ml per la parte residenziale –



	per le pertinenze H in funzione dell'impianto.
Volume massimo ammesso:	mc totali 750,12 con il PUC
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

note: Dal Progetto di Variante, si rileva che l'intervento è stato autorizzato con il Programma di Fabbricazione, strumento urbanistico in vigore nel comune di Ariano Irpino (Av) nel 2007 per il quale prevedeva indici di fabbricabilità pari a 0.15 mc/mq e 0.08 mc/mq diversi rispetto a quelli dettati dall'attuale Strumento Urbanistico (PUC). Dovendo definire la conformità urbanistica del fabbricato, dal confronto tra gli indici urbanistici dettati dal Programma di Fabbricazione, e quanto realizzato, il CTU non evidenzia anomalie urbanistiche.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Agricolo catastalmente ma costituisce ingresso con rampa di accesso ai beni di cui al Corpo A e Corpo C

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale (PUC)
In forza della delibera:	Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.° 19 del 29-04-2010
Zona omogenea:	Agricola Ordinaria Zona EO
Norme tecniche di attuazione:	Esistenti aggiornate a novembre 2009
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	per le sole residenze 0.03 mc/mq - per le pertinenze 0.09 mc/mq Requisito da possedere: Imprenditore Agricolo a Titolo Principale .
Altezza massima ammessa:	H = 9.00 ml per la parte residenziale – per le pertinenze H in funzione dell'impianto.
Volume massimo ammesso:	35.04 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B



Agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale (PUC)
In forza della delibera:	Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.° 19 del 29-04-2010
Norme tecniche di attuazione:	Esistenti Aggiornate a Novembre 2009
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	per le sole residenze 0.03 mc/mq - per le pertinenze 0.09 mc/mq Requisito da possedere: Imprenditore Agricolo a Titolo Principale .
Altezza massima ammessa:	H = 9.00 ml per la parte residenziale – per le pertinenze H in funzione dell'impianto.
Volume massimo ammesso:	mc 668.19
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione: Abitazione di tipo Civile [A2] – Magazzini e Locali di Deposito [C2] di cui al punto A

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare promossa da BARCLAYS PLC contro ***** , sono ubicati nel Comune di Ariano Irpino (Av) alla contrada Santa Regina . Trattasi di un fabbricato ad unico livello terra, di cui una parte coincidente con il vecchio fabbricato ed una parte ampliata dall'attuale proprietario. La porzione del vecchio fabbricato ha una copertura a tetto, mentre la parte ampliata ha un lastrico solare piano non accessibile. L'unità abitativa è collegata alla strada comunale da un viale pavimentato con lastre di porfido e chiusura con cancello metallico elettrico. Dalle informazioni acquisite nei sopralluoghi, si rileva che il viale risulta di proprietà del Debitore Esecutato, con diritto di passaggio da parte della proprietà limitrofa. I beni costituiti dal fabbricato e dai terreni adiacenti, per la parte prospiciente la strada comunale sono recintati con muri e rete metallica. L'unità immobiliare de quò è costituita da: Ampia Corte Esterna Pavimentata con lastre di porfido - Porticato esterno al fabbricato - Ingresso principale con disimpegno - ampio soggiorno con ulteriore accesso al porticato esterno - n.° 04 camere da letto - ambiente pranzo - ulteriori disimpegni - n.° 02 servizi igienici e ambiente cucina oltre ad un deposito e stenditoio collocati nella parte posteriore del fabbricato.



Manto di copertura	<p>materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone</p> <p>Note: Per quanto argomentato, la parte di fabbricato ampliato, ha una copertura costituita dal lastrico solaio privo di impermeabilizzazione.</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: porfido condizioni: buone</p> <p>Note: Per la corte esterna la pavimentazione è in lastre di porfido, mentre per il porticato la pavimentazione risulta in piastrelle.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: Bagni - Cucina materiale: Mattonelle in Ceramica condizioni: buone</p>
Impianti: Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>Note: L'impianto Elettrico risulta privo di Certificazione di conformità ai sensi e per gli effetti del D.M. 37/2008 ex legge 46/90.</p>
Fognatura	<p>Note: L'impianto per lo smaltimento delle acque reflue provenienti dai servizi igienici e dalla cucina, scarica all'interno di una fossa settica a tenuta, privo di certificazione di conformità secondo quanto stabilito dalle normative di settore.</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone</p> <p>Note: L'impianto risulta privo di certificazione di conformità.</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: Pellet diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone</p> <p>Note: L'impianto di riscaldamento risulta privo di certificazione di conformità dettate dalle normative di settore.</p>

Impianti (conformità e certificazioni) Nessuna

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a Pellet con corpi radianti costituiti da Radiatori a Parete - Camino nell'Ambiente Pranzo e nella Camera da letto matrimoniale.
Stato impianto	Impianto utilizzato
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007/2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei beni oggetto della presente relazione di stima, è stata effettuata durante le operazioni di sopralluogo con rilievo metrico eseguito con misuratore Laser, utilizzando come planimetria base quella del progetto di variante datato 2007. Dal rilievo sono state determinate le Superfici Utili Residenziali e non Residenziali e le Superfici Commerciali. Dal manuale della banca dati Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) redatto dall'Agenzia delle Entrate si sono ricavati i criteri da adottare per il calcolo del Valore di Stima delle superfici commerciali residenziali e non residenziali riferite a Balconi, Terrazze, corti esterne comunicanti direttamente con l'unità immobiliare, corti esterne non comunicanti con l'unità immobiliare, pertinenze giardini ecc....., considerando la superficie commerciale omogeneizzata, con coefficiente di omogeneizzazione pari al 5% della superficie residenziale secondo quanto disposto dal DPR 138/98. Per quanto attiene i Porticati e balconate comunicanti con l'unità immobiliare, si considera la superficie commerciale omogeneizzata, con coefficiente di omogeneizzazione pari al 30% della superficie residenziale, secondo quanto disposto dal DPR 138/98. Per le Pertinenze, locali di deposito e magazzini comunicanti con l'unità immobiliare, si considera la superficie commerciale omogeneizzata con coefficiente di omogeneizzazione pari al 50% della superficie residenziale, secondo quanto disposto dal DPR 138/98.

Abitazione di tipo Civile [A2]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Co-eff.	Superficie equiva-
Soggiorno - Disimpegno - Letto - Pranzo - Disimpegno 1 - Cucina - Disimpegno 2 - Letto 1 - W.C. 1 - Letto 2 - W.C. - Letto Matrimoniale	sup lorda di pavimento	217.78	1,00	217.78
Corte Esterna	sup lorda di pavimento	512.60	0,05	25.63
Porticati Esterni	sup lorda di pavimento	89.63	0,30	26.89
Forno - Locale Tecnico	sup lorda di pavimento	13.63	0,30	4.09
Balconata lato Nord - Ovest	sup lorda di pavimento	21.58	0,30	6.47
Terrazzo Livello Superiore	sup lorda di pavimento	129.67	0,05	6.48
		984.89		287.34

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Abitazione di tipo Civile [A2]**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Magazzini e Locali di Deposito [C2]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	36.57	1,00	36.57
		36.57		36.57

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Magazzini e Locali di Deposito [C2]**

Destinazione d'uso: Magazzini e Locali di Deposito

Sottocategoria: Intero Locale

Descrizione: Agricolo catastalmente ma costituisce ingresso con rampa di accesso ai beni di cui al Corpo A e Corpo C, di cui al punto B

Il bene di cui alla presente relazione di stima, è ubicato nel comune di Ariano Irpino (Av) alla Contrada Santa Regina, Via Santa Regina n.° 3, censito al C.T. con il foglio di mappa n.° 85 part. 669, costituisce l'ingresso con la relativa rampa pavimentata con lastre di porfido messe in opera ad opus incertum, cancello elettrico di chiusura, muri e recinzione laterali di confine.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di ***** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono

Impianti: Nessuno**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene oggetto della presente relazione di stima, è stata determinata dalla documentazione catastale, in quanto le Visure catastali si evince la superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area Esterna Pavimentata	sup reale lorda	80.00	0,05	4.00
		80.00		4.00



Descrizione: **Agricolo** di cui al punto C

I terreni oggetto della esecuzione immobiliare, sono ubicati nel comune di Ariano Irpino (Av) alla Contrada Santa Regina, Via Santa Regina n.° 3, il cui ingresso avviene dalla strada comunale Santa Regina con rampa pavimentata insistente sulla particella 669. Il bene de quò è costituito dalla part. 670 e 779 ex part. 666 del foglio di mappa n.°85. La Particella 670 è situata a monte della strada comunale, di forma irregolare incolta con la presenza di alberi di diversa natura ed una vegetazione spontanea. La Particella 779 ex part. 666 è situata a margine della corte esterna del fabbricato. La parte adiacente la corte esterna risulta quasi pianeggiante, mentre la restante parte verso valle presenta una conformazione acclive con dislivelli. Alla data del sopralluogo risultava incolta con alberi di olivi, aberi da frutta e vegetazione spontanea.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di *** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.263**

il terreno risulta di forma irregolare

Sistemazioni agrarie nessuna

Colture erbacee vegetazione spontanea

Stato di manutenzione generale: Mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Mediocre

Impianti: Nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza delle Part. n.° 670 e part. 779 ex part. 666 del foglio di Mappa n.° 85, si utilizza la superficie riportata nelle Visure Catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricolo	sup reale lorda	70	1,00	70
Agricolo	sup reale lorda	5.193	1,00	5.193
		5.263		5.263

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



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

Lo scopo fondamentale della presente Relazione di Consulenza Tecnica è quello di determinare un più probabile valore di mercato come se il bene fosse oggetto di Compravendita. Per il raggiungimento di tale scopo l'esperto CTU per il fabbricato censito al C.F. con il foglio n.°85 part. 654 sub 2 Cat. A/2 abitazione di tipo civile utilizzerà la Banca dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) presso l'Agenzia delle Entrate, riferito al 2° semestre 2018 per il quale determina i valori di mercato espressi in €/mq compresi tra € 720,00 e € 820,00 di superficie lorda, mentre per la porzione di fabbricato censita al C.F. con il foglio n.° 85 Part. 654 sub 3 Cat. C/2, utilizzerà la Banca dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) presso l'Agenzia delle Entrate, riferito al 2° semestre 2018 per il quale determina i valori di mercato espressi in €/mq compresi tra € 400,00 e € 530,00 di superficie lorda. Per i terreni agricoli, atteso che il mercato locale, ha permesso di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico comparativo. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali ecc.), oltreché della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene. Pertanto lo scrivente CTU ha effettuato una adeguata indagine di mercato anche sul WEB al fine di comparare i terreni oggetto di stima con altri similari insistenti nel Comune di Ariano Irpino (Av).

8. Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;
 Uffici del registro di Avellino;
 Ufficio tecnico di Ariano Irpino;
 Altre fonti di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Indagine di Mercato.

8. Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo Civile foglio 85 part. 654 sub 2 cat. A /2****Magazzini e Locali di Deposito Foglio 85 Part. 654 sub 3 cat. C/2**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Lo scopo fondamentale della presente Relazione di Consulenza Tecnica è quello di determinare un più probabile valore di mercato come se il bene fosse oggetto di Compravendita. Per il raggiungimento di tale scopo l'esperto CTU ha effettuato una indagine di mercato, non riscontrando nella zona fabbricati simili per poter effettuare una buona comparazione, in quanto trattasi di zona periferica a vocazione agricola. Pertanto per la determinazione della stima lo scrivente ha



utilizzato la Banca dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) presso l'Agenzia delle Entrate, riferito al 2° semestre 2018. Dalla loro consultazione, per la porzione di fabbricato censita al C.F. con il foglio n.° 85 part. 654 sub 2 cat. A/2 si riscontra un valore di mercato compreso tra un minimo di € 720,00/mq ed un massimo di € 820,00/ mq di superficie lorda. Tale valore va corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di conservazione. Per quanto sopra riportato, in base anche alla appetibilità dei beni, il CTU attribuisce un valore pari ad **€ 850,00/mq** di superficie lorda residenziale, mentre per la porzione di fabbricato censita al C.F. con il foglio n.° 85 Part. 654 sub 3 cat. C/2 si riscontra un valore di mercato compreso tra un minimo di € 400,00/mq ed un massimo di € 530,00/ mq di superficie lorda. Tale valore va corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di conservazione. Per quanto sopra riportato, in base anche alla appetibilità dei beni, il CTU attribuisce un valore pari ad **€ 550,00/mq** di superficie lorda.

Abitazione di cui al foglio n.° 85 part. 654 sub 2

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno - Disimpegno - Letto - Pranzo - Disimpegno 1 - Cucina - Disimpegno 2 - Letto 1 - W.C. 1 - Letto 2 - W.C. - Letto Matrimoniale	217.78	€ 850,00	€ 185.113,00
Corte Esterna	25.63	€ 850,00	€ 21.785,50
Porticati Esterni	26.89	€ 850,00	€ 22.856,50
Forno – Locale Tecnico	4.09	€ 850,00	€ 3.476,50
Balconata lato Nord - Ovest	6.47	€ 850,00	€ 5.499,50
Terrazzo Livello Superiore	6.48	€ 850,00	€ 5.508,00
Valore complessivo intero			€ 244.239,00

Magazzini e locali di Deposito di cui al foglio n.° 85 part. 654 sub 3

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito	18.29	€ 550,00	€ 10.059,50
Deposito	18.28	€ 550,00	€ 10.054,00
Valore complessivo intero			€ 20.113,50

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo Civile C.F. foglio n.° 85 part. 654 sub 2	287.34	€ 850,00	€ 244.239,00
Magazzini e locali di Deposito C.F. foglio n.° 85 part. 654 sub 3	36.57	€ 550,00	€ 20.113,50
Valore complessivo intero			€ 264.352,50
Valore complessivo diritto e quota del corpo A			€ 264.352,50



B. Agricolo catastalmente ma costituisce ingresso con rampa di accesso ai beni di cui al Corpo A e Corpo C

Lo scopo fondamentale della presente Relazione di Consulenza Tecnica è quello di determinare un più probabile valore di mercato come se il bene fosse oggetto di Compravendita. Per il raggiungimento di tale scopo l'esperto CTU ha effettuato una indagine di mercato, non riscontrando nella zona aree simili per poter effettuare una buona comparazione, in quanto trattasi di zona periferica a vocazione agricola. Per la determinazione del valore di stima del corpo B, si fa riferimento ai dati utilizzati per il corpo A per il quale si è determinato un valore di mercato stimato in € 850,00 a mq di superficie lorda. Trattandosi di un ingresso costituito da una rampa pavimentata con lo stesso materiale della corte esterna annessa al fabbricato, si fa riferimento al sistema di calcolo della superficie commerciale omogeneizzata secondo quanto disposto dal DPR 138/98, considerando un coefficiente di omogeneizzazione pari al 5% della superficie residenziale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricolo catastalmente ma costituisce ingresso con rampa di accesso ai beni di cui al Corpo A e Corpo C	4.00	€ 850,00	€ 3.400,00
Valore complessivo intero			€ 3.400,00
Valore complessivo diritto e quota del corpo B			€ 3.400,00

C. agricolo

Per i terreni agricoli, atteso che il mercato locale, ha permesso di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico comparativo. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali ecc.), oltreché della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene. Pertanto lo scrivente CTU ha effettuato una adeguata indagine di mercato anche sul WEB al fine di comparare i terreni oggetto di stima con altri similari insistenti nel Comune di Ariano Irpino (Av).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricolo	70.00	€ 3,00	€ 210,00
Agricolo	5193.00	€ 3,00	€ 15.579,00
Valore complessivo intero			€ 15.829,00
Valore complessivo diritto e quota del corpo C			€ 15.829,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo Civile C.F. foglio n.° 85 part. 654 sub 2	287.34	€ 280.178,00	€ 244.239,00
	Magazzini e locali di Deposito C.F. foglio n.° 85 part. 654 sub 3	36.57		€ 20.113,50
B	Agricolo catastalmente ma costituisce ingresso con rampa di accesso ai beni di cui al Corpo A e Corpo C	4.00	€ 3.400,00	€ 3.400,00
C	agricolo	5263.00	€ 15.829,00	€ 15.829,00
			Totale	€ 283.581,50

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.15%)

€ 42.537,23

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico – Edilizia :

€ 18.366,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 329,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 222.349,27

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "Occupato dalla Famiglia del Debitore Esecutato " arrotondato all'unità di misura:

€ 222.350,00

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio il G.E. Dott. Ssa Maria Letizia D'Orsi per la fiducia accordatami e, ritenendo, a questo punto, di aver dato ampio ed esaustivo riscontro al mandato conferitomi.

La presente relazione, si compone di:

n.° 26 pagine dattiloscritte;

n.° 23 pagine rilievo fotografico;

n.° 10 allegati costituiti da:

- Rilievo Fotografico;
- Allegato 01 (Quesiti del G.E. - Verbale di Giuramento)
- Allegato 02 (Comunicazione Sopralluogo);
- Allegato 03 (Verbale di Sopralluogo)
- Allegato 04 (Richiesta Proroga deposito CTU – Autorizzazione alla Proroga deposito CTU)
- Allegato 05 (Grafici di Rilievo – Calcolo Superfici)
- Allegato 06 (Documentazione Urbanistica Tecnica Beni)
- Allegato 07 (Documentazione Catastale – Aggiornamento della Documentazione Catastale)
- Allegato 08 (Ispezione Ipotecaria – Atto di Provenienza)
- Allegato 09 (Banca Dati Valori Immobiliari)

con lo scopo di fare conoscere ai giudici la verità, dichiarandomi sin d'ora disponibile a qualsivoglia ulteriore chiarimento in merito.

Data generazione: 18/04/2019

L'Esperto alla stima
Arch. Raffaele Lepore





Dott. Raffaele Lepore Architetto

Via T.sa Viale dei Fiori n.° 6 - 83030 Prata P.U. (Av) - Tel. 0825/961158 - Cell. 338/8813697 - P.I. 02477170647
e-mail : arcraffaelelepore@alice.it PEC: raffaele.lepore2@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
STIMA DEGLI IMMOBILI
(CHIARIMENTI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N.° 36/2016

BARCLAYS BANK PLC

CONTRO

Debitore Esecutato:

Creditore Procedente : BARCLAYS BANK PLC

Custode ed Amministratore dei Beni: Dott.ssa Dorotea Dello Russo

Beni : via Santa Regina n.° 3 (Contrada Santa Regina) - 83031 Ariano Irpino (AV)

Esperto alla stima: Arch. Raffaele Lepore

Codice fiscale: LPRRFL69T02G990S

Email: arcraffaelelepore@alice.it

Pec: raffaele.lepore2@archiworldpec.it





Dott. Raffaele Lepore Architetto

Via T.sa Viale dei Fiori n.° 6 - 83030 Prata P.U. (Av) - Tel. 0825/961158 - Cell. 338/8813697 - P.I. 02477170647
 e-mail : arcraffaelelepore@alice.it PEC: raffaele.lepore2@archiworldpec.it

Il sottoscritto Arch. Raffaele Lepore, nominato esperto CTU presso il Tribunale di Benevento Sezione Esecuzione Immobiliare nel procedimento di Esecuzione Immobiliare RGE n.° 36/2016 con creditore procedente Barclays Bank PLC contro il debitore esecutato signor _____, per beni siti nel comune di Ariano Irpino (Av) alla Via Santa Regina n.° 3 per il quale ha depositato in data 04/05/2019 presso il Tribunale di Benevento Relazione di Stima completa di allegati.

Nella udienza del 16/10/2019, il custode ed amministratore dei beni Dott.ssa Dello Russo Dorotea, chiedeva al presente CTU chiarimenti in merito ad una porzione di beni oggetto di procedura esecutiva censiti al C.T. con il foglio n.° 85 part. 665 e 668 in quanto non riportate tra i cespiti oggetto di valutazione. Il CTU anticipava che le particelle menzionate erano variate a seguito dell'aggiornamento catastale, riservandosi di effettuare le dovute verifiche al fine di chiarire quanto richiesto, in seguito al quale il G.E. rimandava l'udienza al 08 aprile 2020.

Tutto ciò premesso e considerato,

il CTU relaziona e chiarisce quanto segue:

Dalle produzioni risultano i seguenti beni oggetto di pignoramento Immobiliare:

- Fabbricato foglio 85 part. 654 Cat. A/3 classe 1 consistenza 5.5 vani Rendita € 255,65;
- Terreno foglio 85 part. 666 Sem. Arb. Classe 3 superficie 5.498 mq R.D. € 11,36 R.A. € 19,88;
- Terreno foglio 85 part. 668 Sem. Arb. Classe 3 superficie 150 mq R.D. € 0,31 R.A. € 0,54;
- Terreno foglio 85 part. 669 Sem. Arb. Classe 3 superficie 80 mq R.D. € 0,17 R.A. € 0,29;
- Terreno foglio 85 part. 670 Sem. Arb. Classe 3 superficie 70 mq R.D. € 0,14 R.A. € 0,25;
- Terreno foglio 85 part. 665 Sem. Arb. Classe 3 superficie 62 mq R.D. € 0,13 R.A. € 0,22;

in ditta _____ e domiciliato

in Via Santa Regina n.° 3 del comune Ariano Irpino (Av).

Tra i quesiti posti dal G.E. vi è quello di verificare la corrispondenza tra i cespiti oggetto di pignoramento e la documentazione catastale, nel caso specifico, dopo le dovute verifiche per la dichiarazione di conformità catastatale, sono state riscontrate discordanze tra gli immobili costituenti lo stato dei luoghi e la documentazione in atti al Catasto di Avellino, a seguito del quale, dopo le giuste autorizzazioni, ha provveduto a redigere e trasmettere all'ente competente per territorio gli atti di aggiornamento catastale per uniformare i beni prossimi alla vendita.





Dott. Raffaele Lepore Architetto

Via T.sa Viale dei Fiori n.° 6 - 83030 Prata P.U. (Av) - Tel. 0825/961158 - Cell. 338/8813697 - P.I. 02477170647
 e-mail : arcraffaelelepore@alice.it PEC: raffaele.lepore2@archiworldpec.it

I documenti prodotti sono stati:

1. Per il catasto terreni Tipo Mappale Atto di Aggiornamento che ha interessato le particelle 654 - 665 - 668 - 666 del foglio di mappa n.° 85 del comune di Ariano Irpino (Av), a seguito del quale alla particella 666 viene attribuita il numero identificativo 779 e le **particelle 665 e 668 confluiscono nella particella 654**,
2. Per il catasto fabbricati viene redatto il DOCFA dove alla particella 654 viene attribuito il sub 1 bene comune non censibile (corte esterna), sub 2 Cat. A/2 e sub 3 cat. C/2 del foglio di mappa n.° 85.

Per quanto sopra esposto, il CTU chiarisce che i cespiti censiti al C.T. con il foglio di mappa n.° 85 part. 665 e 668 di cui agli atti di pignoramento, a seguito dell'aggiornamento catastale, sono confluite nel bene censito al C.F. **con il foglio di mappa n.° 85 part. 654 sub 1 bene comune non censibile (corte esterna)**.

Nel rassegnare la presente Relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e, ritenendo, a questo punto, di aver dato ampio ed esaustivo riscontro al mandato conferitomi.

Data li 10/12/2019

Allegati:

- Ricevuta trasmissione chiarimenti amministratore dei beni Dott.ssa Dello Russo Dorotea.

