
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **111/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.10.2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Residenza a 2 piani
con piccolo terreno contiguo

Esperto alla stima: Arch. Francesco Carbone
Codice fiscale: CRBFNC72C29A783Y
Studio in: Viale Mellusi 150 - 82100 Benevento
Email: fcarbone@unina.it
Pec: francesco.carbone@pec.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Assemini - Aia di Cappitella - Carife (AV) - 83040

Lotto: 001 - Residenza a 2 piani con piccolo terreno contiguo

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

(in regime di comunione dei beni con

)

(in regime di comunione dei

beni con Albano), foglio 10, particella 1026, subalterno 2, indirizzo Via Assemini, piano T- 1°, comune Carife, categoria A/4, consistenza 7,5 vani, superficie 146 mq, rendita € 325,37

(in regime di comunione dei beni con

)

(in regime di comun-

ione dei beni con), foglio 10, particella 1026, subalterno 1, indirizzo Via Assemini, piano T, comune Carife, categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, superficie 23 mq, rendita € 26,96

sezione censuaria Carife foglio 10, particella 1026, qualità ente urbano, superficie catastale 107

Corpo: B

Categoria: agricolo

(in regime di comunione dei beni con

)

(in regime di comun-

ione dei beni con), sezione censuaria Carife foglio 10, particella 907, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 73, reddito dominicale: € 0.26, reddito agrario: € 0.25,

2 Stato di possesso

Bene: Via Assemini - Aia di Cappitella - Carife (AV) - 83040

Lotto: 001 - Residenza a 2 piani con piccolo terreno contiguo

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Assemini - Aia di Cappitella - Carife (AV) - 83040

Lotto: 001 - Residenza a 2 piani con piccolo terreno contiguo

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Assemini - Aia di Cappitella - Carife (AV) - 83040

Lotto: 001 - Residenza a 2 piani con piccolo terreno contiguo

Corpo: A

Creditori Iscritti: PRISMA SPV s.r.l. (ex Unicredit Banca Per La Casa S.p.A.) via Carucci 131, 00143 Roma, pec: bruno.meoli@avvocatiavellinopec.it;

non intervenuto BPER Banca spa (ex Banca della Campania spa).

Corpo: B

Creditori Iscritti: PRISMA SPV s.r.l. (ex Unicredit Banca Per La Casa S.p.A.) via Carucci 131, 00143 Roma, pec: bruno.meoli@avvocatiavellinopec.it;

non intervenuto BPER Banca spa (ex Banca della Campania spa).

5. Comproprietari

Beni: Via Assemini - Aia di Cappitella - Carife (AV) - 83040

Lotto: 001 - Residenza a 2 piani con piccolo terreno contiguo

Corpo: A

Comproprietari:

Corpo: B

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Assemini - Aia di Cappitella - Carife (AV) - 83040

Lotto: 001 - Residenza a 2 piani con piccolo terreno contiguo

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Assemini - Aia di Cappitella - Carife (AV) - 83040

Lotto: 001 - Residenza a 2 piani con piccolo terreno contiguo

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Assemini - Aia di Cappitella - Carife (AV) - 83040

Lotto: 001 - Residenza a 2 piani con piccolo terreno contiguo

Valore complessivo intero: 53.025,54



Beni in Carife (AV)
 Località/Frazione **Aia di Cappitella**
 Via Assemini

Lotto: 001 - Residenza a 2 piani con piccolo terreno contiguo

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

Nella documentazione è riportata la storia catastale delle particelle di nostro interesse, ed in particolare:

- unità immobiliare sita in Carife (AV) censita nel catasto fabbricati del detto Comune con il foglio 10, particella 1026 sub. 1, catg. C/6, alla Via Assemini snc al piano terra;
- unità immobiliare sita in Carife (AV) censita nel catasto fabbricati del detto Comune con il foglio 10, particella 1026 sub.2, catg. A/4, classe 3, vani 7,5, alla Via Assemini snc al piano terra e primo piano;
- terreno sito in Carife (AV) censita nel catasto terreni con il foglio 10, particella 1026 (ex p.lla 906), ente urbano di mq.107 in pratica il terreno su cui insistono le suddette unità immobiliari; - terreno sito in Carife (AV) censita nel catasto terreni con il foglio 10, parti-cella 907, uliveto, classe 1, mq.73.

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

- Nella documentazione è riportato quanto segue:

Atto di compravendita a rogito del Notaio Massimo Des Loges di Avellino del 21.10.2005, rep.144151, raccolta 16928, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II di Avellino n data 25.10.2005 ai nn. 22023/16673, con il quale i coniugi _____ e _____ il _____ in regime di comunione dei beni hanno acquistato dai coniugi _____ e _____ il _____ in regime di comunione dei beni, la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Carife (AV) alla Via Piano di Zona snc ora Via Assemini e precisamente piccolo fabbricato residenziale composto da locale ad uso autorimessa al piano terra della superficie di mq 18 e da una unità abitativa su due livelli (terra e primo) composta da cantinola, vano cottura, camera da pranzo ed ingresso al piano terra e da e da 3 vani letto e bagno al 1° piano_ censito nel catasto fabbricati del detto Comune con il foglio 10, particella 1026 sub. L, catg. C/ 6 di mq 18 al piano T e particella 1026 sub.2, catg. A/ 4 vani 7,5 al piano T-1°; costituiscono pertinenze esclusive del descritto fabbricato: l'area su cui insiste la costruzione, censita nel catasto terreni al foglio 10, particella 1026 (ex 906) di are 01.07 - ente urbano nonché il piccolo fondo poco discosto dal fabbricato censito nel catasto terreni con il foglio 10, particella 907 di mq 73.

Ai coniugi _____ e _____, sopra generalizzati, in regime di comunione dei beni, la piena proprietà dei terreni siti in Carife (AV) e censiti nel catasto terreni con il foglio 10, particella 906 di are 01.07 e particella 907 di mq 73 (entrambe derivanti dal frazionamento della intera particella 696 di are 89.12) sono pervenuti in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del Dr. Di Giorgio Carmine di Carife in data 15.11.2001, rep. 949, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 11.12.2001 ai nn. 23642/20566: contro il Comune di Carife, cod. fisc. n 81002670644;

Al Comune di Carife la piena proprietà del terreno sito in Carife (AV) nel Piano di Zona B censito nel catasto terreni con il foglio 10, particella 696 di are 89.12 è pervenuta in virtù di atto di compravendita a rogito del Dr. Bruno Rinaldi (Segretario Comunale di Carife) del 05.04.1996, rep.484/96, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 17.02.2000 ai nn. 2045/1689, con il quale il Comune ha acquistato dal si-



gnor
descritto;

, bene personale, la piena proprietà del terreno sopra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carife (AV) CAP: 83040 frazione: Aia di Cappitella, Via Assemini

Note: Il Fabbricato identificato al NCEU del Comune di Carife (AV) foglio 10 particelle n. 1026 sub 1, 2 (con area sedime fabbricato ente urbano fg 10 plla 1026 catasto terreni) affaccia con il fronte nord-ovest su Via Assemini, i due fronti laterali sono in aderenza con altri fabbricati ed il fronte posteriore affaccia su un muro di contenimento a poca distanza. La struttura è del tipo a telaio in calcestruzzo armato con tetto bi-falde e tompagni in tufo. La facciate nord-ovest è in un buon stato di conservazione, quella sud-est presenta delle infiltrazioni. Il manufatto è composto da 2 piani ad uso abitazione; al primo piano è presente un ingresso-soggiorno con tavolo da pranzo e camino, una cucina, due depositi ed un salone (sub 1 - garage in catasto) dal quale si accede tramite un scala interna al secondo piano. Questo livello è composto da 2 camere da letto ampie, una camera singola ed un bagno. Nella parte retrostante al fabbricato insiste un piccolo piazzale esterno (irregolarmente coperto).

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Note: è marito della (debitore esecutato dalla COFIM - creditore procedente della presente Es Imm 111/2019). i due coniugi hanno acquistato i beni in comunione legale. L'ipoteca è stata estesa sull'intero immobile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (in regime di comunione dei
beni con) (in regime di comunione dei beni con Albano), foglio 10, particella 1026, subalterno 2, indirizzo Via Assemini, piano T- 1°, comune Carife, categoria A/4, consistenza 7,5 vani, superficie 146 mq, rendita € 325,37
Derivante da: COSTITUZIONE del 06/03/2002 Pratica n. 50190 in atti dal 06/03/2002 COSTITUZIONE (n. 742.1/2002)

Note: Incongruenze planimetriche: diversa distribuzione degli spazi interni, della scala e dei varchi di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (in regime di comunione dei
beni con) (in regime di comunione dei beni con), foglio 10, particella 1026, subalterno 1, indirizzo Via Assemini, piano T, comune Carife, categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, superficie 23 mq, rendita € 26,96
Derivante da: COSTITUZIONE del 06/03/2002 Pratica n. 50190 in atti dal 06/03/2002 COSTITUZIONE (n. 742.1/2002)

Note: Il sub 1 è di fatto inserito nel sub 2, esso è un salone completamente integrato nell'abitazione. La planimetria catastale lo indica come vano a se stante ad uso garage. Incongruenze planimetriche: diversa destinazione d'uso (oggi è un salone), della scala e dei varchi di accesso.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: (in regime di comunione dei



beni con) (in regime di
 comunione dei beni con), sezione censuaria Carife, foglio 10, particella 1026,
 qualità ente urbano, superficie catastale 107

Derivante da: Tipo Mappale del 18/02/2002 Pratica n. 31508 in atti dal 18/02/2002 (n. 662.1/2002)

Note: Sul terreno in questione di fatto insiste il fabbricato a due piani (plla 1026 sub 1 e sub 2) a meno di una piccola porzione retrostante lunga quanto il fronte sud-est del fabbricato che è stata pavimentata a grezzo ed illegittimamente coperta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni; difformità finestre ed aperture, diversa collocazione e distribuzione della scala interna.

Regolarizzabili mediante: 2 DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni al primo e secondo piano, diverse aperture difformi prospetto nord-ovest primo e secondo piano, p.e. porta garage all'interno è finestra, diverse aperture difformi prospetto sud-est primo e secondo piano. Conviene creare un unico sub visto che il garage non esiste più e l'abitazione è un tutt'uno.

2 docfa: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Docfa 600 €

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in Carife (AV) CAP: 83040 frazione: Aia di Cappitella, Via Assemini

Note: Terreno identificato al NCT del Comune di Carife (AV) foglio 10 particelle n. 907, superficie 73 mq.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Note: è marito della (debitore esecutato dalla COFIM - creditore procedente della presente Es Imm 111/2019). i due coniugi hanno acquistato i beni in comunione legale. L'ipoteca è stata estesa sull'intero immobile.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: (in regime di comunione dei

beni con) (in regime di
 comunione dei beni con), sezione censuaria Carife, foglio 10, particella 907,
 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 73, reddito dominicale: € 0.26, reddito agrario: € 0.25

Derivante da: FRAZIONAMENTO della particella 696 del 28/01/1993 in atti dal 05/04/1996 (n. 236.16/1993)

Confini: NORTH: plla 697; OVEST: plla 909; EST: plla 905; SUD: plla 1063

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto, identificato al NCEU del Comune di Carife (AV) foglio 10 particelle n. 1026 sub 1 e sub 2 ed



al NCT foglio 10 particella 1026 (ex 906) e particella 907, è composto da un fabbricato a 2 piani ed un piccolo terreno situato di fronte all'abitazione al di là di una strada. Il corpo di fabbrica è inserito in una cortina edilizia residenziale lungo una strada carrabile che unisce il centro del paese di Carife ad una zona residenziale con caratteristiche di edilizia popolare. La strada su cui affaccia l'abitazione gode di un bel paesaggio sul centro storico del paese e sulle vallate circostanti. La zona, detta Aia di Cappitella, è periferica al centro da cui dista qualche centinaio di metri. Il piccolissimo quartiere, composto quasi esclusivamente da bassi edifici di edilizia residenziale monofamiliari, ha un impianto urbanistico ordinato con una discreta infrastruttura viaria. La zona che ha come fulcro sociale la chiesa della Madonna della Mercede è priva di servizi commerciali ma presenta buone caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Carife con un'altitudine di circa 700 s.l.m. è un comune italiano di 1.381 abitanti della provincia di Avellino in Campania su di un colle alle falde del contrafforte di Trevico, in posizione dominante sull'intera valle dell'Ufita. Il suo territorio, esteso 16,62 chilometri quadrati, confina ad Ovest con quello di Castel Baronia, a Nord con quello di San Nicola Baronia e Trevico, a Nord-Est con quello di Vallata e a Sud con i territori di Guardia dei Lombardi e Frigento. Il paese si trova a circa 60 chilometri da Avellino e ad una diecina dai confini con la Puglia, in una posizione che è equidistante dal Tirreno e dall'Adriatico.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: mefiti.

Attrazioni storiche: rocca san felice.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carife (AV), Via Assemini

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Carife (AV), Via Assemini

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Campania S.p.A. Banca della Campania Spa, e (ex proprietari); Derivante da: Concessione mutuo a garanzia; A rogito di Notaio Fabrizio Regini Pesiri in data 13/10/2004 ai nn. 10537/1440; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. di Avellino in data 22/10/2004 ai nn. 20075/3133; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 60000; Note: Dal certificato notarile non si evince se l'ipoteca è stata cancellata o meno.

- Iscrizione di ipoteca:



Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Banca Per La Casa S.p.A., ; A rogito di Notaio Massimo Des Loges in data 21/10/2005 ai nn. 144152; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. di Avellino in data 25/10/2005 ai nn. 22032/3877; Note: Gravante sulla piena proprietà dei beni.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Verbale di Pignoramento Immobili a favore della contro ; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. di Avellino in data 19/07/2019 ai nn. 11250/9175.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto di estensione del Pignoramento a favore di S.p.A. c.f. ; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. di Avellino in data 15/04/2021 ai nn. 6069/5037; Trascritto dal Tribunale di Benevento si estende il pignoramento all'interezza dei beni pignorati (comunione legale della con).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Campania S.p.A. Banca della Campania Spa, e (ex proprietari); Derivante da: Concessione mutuo a garanzia; A rogito di Notaio Fabrizio Regini Pesiri in data 13/10/2004 ai nn. 10537/1440; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. di Avellino in data 22/10/2004 ai nn. 20075/3133; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 60000; Note: Dal certificato notarile non si evince se l'ipoteca è stata cancellata o meno.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Banca Per La Casa S.p.A., ; A rogito di Notaio Massimo Des Loges in data 21/10/2005 ai nn. 144152; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. di Avellino in data 25/10/2005 ai nn. 22032/3877; Note: Gravante sulla piena proprietà dei beni.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Verbale di Pignoramento Immobili a favore della contro ; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. di Avellino in data 19/07/2019 ai nn. 11250/9175.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto di estensione del Pignoramento a favore di S.p.A. c.f. ; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. di Avellino in data 15/04/2021 ai nn. 6069/5037; Trascritto dal Tribunale di Benevento si estende il pignoramento all'interezza dei beni pignorati (comunione legale della con).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Carife (AV), Via Assemini



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non è un fabbricato condominiale

Millesimi di proprietà: 1/2 (in regime di comunione con)
1/2 (in regime di comunione con)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra nella maggior parte degli ambienti è accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Dai colloqui effettuati con i proprietari non risultano.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dai colloqui effettuati con i proprietari non risultano.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Carife (AV), Via Assemini

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1/2 (in regime di comunione con)
1/2 (in regime di comunione con)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Carife (Av) **proprietario/i ante ventennio al 15/11/2001** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Bruno Rinaldi, in data 05/04/1996, ai nn. 484/96; trascritto a Conservatoria RR.II. di Avelliino, in data 11/02/2000, ai nn. 2045/1689.

Note: contro Riferimento foglio 10 p.lla 696 di mq 8912

Titolare/Proprietario: e **proprietario/i ante ventennio al 21/10/2005** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dr. Di Glorgio Carmine, in data 15/11/2001, ai nn. 949; trascritto a Conservatoria RR.II. di Avelliino, in data 11/12/2001, ai nn. 23642/20566.

Note: Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito contro Comune di Carife (Av) terreni fg 10 p.lla 906 di mq 107 e 907 di mq 73 derivanti da frazionamento ex plla 696

Titolare/Proprietario: nata ad Atripalda il nato a dal 21/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Massimo Des Loges, in data 21/10/2005, ai nn. 144151/16928; trascritto a Conservatoria RR.II. di Avelliino, in data 25/10/2005, ai nn. 22023/16673.
Note: contro . Fabbricato fg 10 plla 1026 sub 1 e 2 e terreno su cui insiste fabbricato fg 10 plla 1026 (ex906); Terreno fg 10 plla 907 contiguo al fabbricato



Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: Comune di Carife (Av) **proprietario/i ante ventennio al 15/11/2001** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Bruno Rinaldi, in data 05/04/1996, ai nn. 484/96; trascritto a Conservatoria RR.II. di Avelliino, in data 11/02/2000, ai nn. 2045/1689.

Note: contro Riferimento foglio 10 p.lla 696 di mq 8912

Titolare/Proprietario: e **proprietario/i ante ventennio al 21/10/2005** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dr. Di Glorgio Carmine, in data 15/11/2001, ai nn. 949; trascritto a Conservatoria RR.II. di Avelliino, in data 11/12/2001, ai nn. 23642/20566.

Note: Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito contro Comune di Carife (Av) terreni fg 10 p.lla 906 di mq 107 e 907 di mq 73 derivanti da frazionamento ex plla 696

Titolare/Proprietario: nata ad Atripalda il nato a dal 21/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Massimo Des Loges, in data 21/10/2005, ai nn. 144151/16928; trascritto a Conservatoria RR.II. di Avelliino, in data 25/10/2005, ai nn. 22023/16673.

Note: contro . Fabbricato fg 10 plla 1026 sub 1 e 2 e terreno su cui insiste fabbricato fg 10 plla 1026 (ex906); Terreno fg 10 plla 907 contiguo al fabbricato

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carife (AV) CAP: 83040 frazione: Aia di Cappitella, Via Assemini

Numero pratica: 4448 e successive varianti.

Intestazione: Concessione contributo per ricostruzione fabbricato ditta e

Tipo pratica: Ricostruzione PostSisma D.L. 30.03.1990 (ex L. n. 219/81)

Per lavori: ricostruzione fabbricato

Oggetto: ricostruzione post-sisma

Presentazione in data 25/02/1989 al n. di prot. 954

Rilascio in data 23/11/1995 al n. di prot. 4448

NOTE: Il fabbricato in questione nasce nel Piano di Zona Area "B" al lotto 10. Gli atti rintracciati all'Ufficio Tecnico Comunale di Carife sono pochi e lacunosi. Essi risalgono alla fase post-terremoto del 1980 e sono databili a circa 30 anni fà. Da essi si evince che il fabbricato è stato ricostruito (in altro sito) a causa dei danni del sisma del 1980 con un contributo assegnato con Decreto Sindacale n.4448 del 23.11.1995 modulato su un progetto iniziale approvato con verbale n. 208 del 12.09.1995 e successivamente variato con parere favorevole della commissione ex art. 14 con verbale n. 218 del 06.06.1996 . Dagli atti di collaudo si evince che: il Deposito al Genio Civile di Ariano Irpino ai sensi della legge 05.11.1971 n. 1086 e delle L. Reg. n. 9/83 è datato 30.11.1995 ai nn. 5525 e 6758. Emerge dagli atti parere favorevole alla Variante del 06.06.1996 con Autorizzazione Sindacale alla Variante n. 2 del 19.06.1996. Presente agli atti il Decreto Sindacale prot. n. 1029 del 16 marzo 1998 con il quale il Sindaco approva il Certificato di Regolare Esecuzione, gli atti di contabilità finale e la rideterminazione del contributo spettante a favore di e (ex proprietari). Non esiste agli atti il certificato di abitabilità. PS: sono presenti atti relativi al muro di contenimento retrostante il fabbricato di ns interesse.

Dati precedenti relativi ai corpi: A



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'autorimessa prevista al piano terra è di fatto un salone inserito completamente della distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso da garage a vano abitabile

Pratica tecnico per la Scia in sanatoria: € 2.000,00

Oneri e spese Scia in sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Queste indicazioni si evincono dal confronto con le 2 uniche planimetrie rilasciate dal Comune di Carife relative molto probabilmente alla variante finale n. 2.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Copertura del piccolo piazzale retrostante l'abitazione fino al muro di contenimento con struttura lignea orizzontale, oltre alla presenza di 2 baracche.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e ripristino stato di fatto

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione della copertura lignea orizzontale e delle due baracche al suo interno. Costruzione di piccolo vano tecnico per centrale termica.

Pratica tecnica di demolizione copertura e 2 baracche e ricostruzione piccolo vano tecnico centrale termica: € 1.000,00

Lavori di demolizione e copertura e 2 baracche: € 1.500,00

Lavori di costruzione piccolo vano centrale termica: € 250,00

Oneri e spese: € 750,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note: Queste indicazioni si evincono dal confronto con le 2 uniche planimetrie rilasciate dal Comune di Carife relative molto probabilmente alla variante finale n. 2.

Note sulla conformità edilizia:

Riassumendo:

Scia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso di un vano da garage ad abitazione;

Demolizione di copertura abusiva e 2 baracche.

Note generali sulla conformità: Costo totale 6500€

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Dpgrc n. 726 del 21/02/2005
Zona omogenea:	B2 - Riqualificazione del tessuto urbano recente
Norme tecniche di attuazione:	La zona "B2" comprende aree adese al centro ur-



	<p>bano consolidato e caratterizzate da recenti edificazioni di edilizia residenziale pubblica, in attuazione dei Piani di Zona " Area A" e "Area B" di cui al Decreto regionale n. 2242 del 15.02.1983, del PEEP approvato con D.P.OO.PP. n. 3965 del 25.01.1963 e di programmi di ERP sovvenzionata. E' consentita la riqualificazione del patrimonio edilizio a parità di volume preesistente, nonché il mantenimento della destinazione d'uso residenziale o misto-residenziale. E' consentito il cambio di destinazione d'uso per attività commerciali di vicinato, conformemente al SIAD approvato con delib. di C.C. n. 16 del 21.07.2003. E' ammesso il completamento delle aree residue per i soli programmi di edilizia residenziale già approvati alla data di adozione del presente Piano, e comunque conformemente alle disposizioni dei relativi strumenti attuativi, che si intendono qui richiamate e trascritte.</p>
--	---

Dati precedenti relativi ai corpi: A**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Dpgrc n. 726 del 21/02/2005
Zona omogenea:	ES - Agricola di Salvaguardia
Norme tecniche di attuazione:	<p>La zona "ES Agricola di Salvaguardia" le aree di bordo all'edificato e classificate aree agricole di salvaguardia sono disciplina della zona "EO Agricola Ordinaria", solo per l'edificabilità delle residenze. In tali zone l'utilizzazione edilizia per la costruzione, ristrutturazione e conservazione di pertinenze agricole, quali stalle, porcilaie, pollai e simili è interdetta ai fini della salvaguardia della fascia periurbana anche per consentire il potenziale consolidamento della struttura urbanistica già urbanizzata. E' ammessa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti anche mediante demolizione e ricostruzione. E' consentita la costruzione ex novo ai fini residenziali e annessi servizi mediante applicazione degli indici e parametri previsti per la Zona "EO - agricola ordinaria". E' fatto salvo , in ogni caso, l'obbligo di rispettare di quanto disposto dall'art. 10 della L. 21.11.2000, numero 353 (legge quadro in materia di incendi boschivi).</p>

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Fabbricato alla Via Assemini snc è identificato al NCEU del Comune di Carife (AV) foglio 10 particelle n. 1026 sub 1, 2 (con area sedime fabbricato ente urbano fg 10 plla 1026 catasto terreni) è composto da 2 piani ad uso abitazione; al primo piano è presente un ingresso-soggiorno con tavolo da pranzo e camino, una cucina, due depositi ed un salone (sub 1 - NB: garage in catasto) dal quale si accede tramite un scala interna al secondo piano. Questo livello è composto da 2 ampie camere da letto, una camera singola ed un bagno. Nella parte retrostante al fabbricato insiste un piccolo piazzale esterno (irregolarmente coperto) con due baracche.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie commerciale complessiva di circa mq **182,68**

E' posto al piano: T - 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dei vani interni dell'immobile sono discrete. Le condizioni degli impianti appaiono vetuste ma funzionanti. L'abitazione non è servita da gas cittadino. Per il riscaldamento è prevista una caldaia a pellet mentre per la cucina è utilizzata una bombola a gas. I corpi scaldanti, termosifoni in ferro, sono in condizioni sufficienti. Gli infissi in alluminio sono di media fattura. La parte posteriore dell'abitazione al piano terra presenta un piccolo piazzale coperto (abusivamente) dove sono costruite due baracche: la prima contiene una stufa e la seconda un laboratorio attrezzi, qui le condizioni sono mediocri e poco decorose. La facciata nord-ovest è in un buon stato di conservazione, quella sud-est presenta delle infiltrazioni. Il tetto in latero cemento rivestito di tegole appare in discrete condizioni.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	ipotizzabile 2000
Impianto a norma	NO
Note	Richiesta ma non esibita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	Caldaia a combustione organica con termosifoni
Stato impianto	discreto
Note	Richiesta ma non esibita

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

UNI 10750:1998 Criteri per la Valutazione Patrimoniale. Per il calcolo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), il rilevatore deve considerare: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT vani principali	sup lorda di pavimento	61,03	1,00	61,03
PT pertinenze comunicanti con vani principali	sup lorda di pavimento	10,93	0,50	5,47
PT piazzale retrostante	sup lorda di pavimento	25,20	0,10	2,52
SCALA interna	sup lorda di pavimento	10,12	1,00	10,12
1P vani principali	sup lorda di pavimento	68,18	1,00	68,18
1P balcone	sup lorda di pavimento	7,22	0,25	1,81
		182,68		149,12

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II sem 2021

Zona: CARIFE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 435

Valore di mercato max (€/mq): 540

Descrizione: agricolo di cui al punto B

Terreno identificato al NCT del Comune di Carife (AV) foglio 10 particelle n. 907. Esso con una superficie di appena 73 mq è contiguo superata all'immobile indicato nel Corpo A, cioè la particella 1026; affaccia su di una vallata, ha una recinzione che ne delimita i confini ed è pianeggiante.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **73,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente incolto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Terreno recintato in condizioni di manutenzione mediocri.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale lorda	73,00	1,00	73,00
		73,00		73,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2019

Zona: CARIFE

Tipo di destinazione:

Tipologia: Uliveto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 10

Valore di mercato max (€/mq): 14

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

Il metodo del confronto si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da valutare, in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti, secondo la formula

$$V_m = SLV * K * V_z$$

dove:

V_m = valore di mercato

SLV = superficie lorda vendibile o commerciale

K = coefficiente di ragguaglio

V_z = valore medio di zona (mq)

Per poter applicare tale metodo si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando Intermediatori locali, dall'Agenzia del Territorio che fornisce indicazione per la tipologia in questione. Si è adottato, inoltre, un coefficiente di ragguaglio complessivo pari al prodotto di singoli coefficienti correttivi per tenere nel conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Ufficio tecnico di Carife (Av);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Carife (Av);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 435 - 540 €/mq;

Altre fonti di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.582,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT vani principali	61,03	€ 480,00	€ 29.294,40
PT pertinenze comunicanti con vani principali	5,47	€ 480,00	€ 2.625,60
PT piazzale retrostante	2,52	€ 480,00	€ 1.209,60



SCALA interna	10,12	€ 480,00	€ 4.857,60
1P vani principali	68,18	€ 480,00	€ 32.726,40
1P balcone	1,81	€ 480,00	€ 868,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.582,40
Valore corpo			€ 71.582,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.582,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.582,40

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 730,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	73,00	€ 10,00	€ 730,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 730,00
Valore corpo			€ 730,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 730,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	149,12	€ 71.582,40	€ 71.582,40
B	agricolo	73,00	€ 730,00	€ 730,00

8.4 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%)	€ 10.846,86
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.340,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non è comodamente divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.025,54
---	--------------------

Data generazione:
04-07-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Carbone

