

1632

INDICE

- Relazione tecnica;
- Verbale di sopralluogo;
- Allegati;
- Documentazione varia;
- Spese vive;





GRAFICI TREVICO
SORICE MASSIMO_n

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **113/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Ciro Romeo
Codice fiscale: RMOCRI65C23A509N
Email: ciroeromeo@libero.it
Pec: ciro.romeo@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Airola, 14 – C.da Bassomanno - Trevico (AV) - 83058

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Il bene è nato a San Giorgio del Sannio il 24/05/1978, foglio 24, particella 1861, indirizzo Via Airola, 14, piano T-1, comune Trevico, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 137 mq., rendita € 191,09 (V. allegato n. 1).

2. Stato di possesso

Bene: Via Airola, 14 – C.da Bassomanno - Trevico (AV) - 83058

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Airola, 14 - Bassomanno - Trevico (AV) - 83058

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. P.A.

Bene: Via Airola, 14 – C.da Bassomanno - Trevico (AV) - 83058

Lotto: 001

5. Comproprietari:

.

Bene: Via Airola, 14 – C.da Bassomanno - Trevico (AV) - 83058

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: Via Airola, 14 – C.da Bassomanno - Trevico (AV) - 83058

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Airola, 14 – C.da Bassomanno - Trevico (AV) - 83058

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Airola, 14 – C.da Bassomanno - Trevico (AV) - 83058

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 30.600,00 €



Beni in Trevico (AV)
Località/Frazione Bassomanno
Via Airola, 14

Lotto: 001

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 popolare [A4] sito in Trevico (AV) CAP: 83058 frazione: C.da Bassomanno, Via Airola, 14

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a San Giorgio del Sannir foglio 24, particella 1861, indirizzo Via Airola, 14, piano T-1, comune Trevico, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 137 mq., rendita € 191,09

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di proprietà.

Confini: Confina con strada Comunale, con viottolo, con terreno eredi Lo Russo

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è sito a pochi chilometri dal centro storico del piccolo comune della provincia di Avellino. Trevico è un comune montuoso che conta circa ottocento abitanti ed è ubicato in montagna a circa 1000 mt. s.l.m. Il bene immobile staggito è sito in zona agricola boschiva, si trova lungo la strada comunale Via Airola (in leggera pendenza) che porta al centro del paese.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: naturali.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il fabbricato al momento dei sopralluoghi è risultato libero ed in stato di abbandono, molto probabilmente da diversi anni non è più abitato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore della Banca del lavoro e del piccolo risparmio;

- **Pignoramento immobiliare a favore della Banca popolare pugliese Soc. Coop. (V. allegato n. 2)**

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli condominiali.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica "G"

Note indice di prestazione energetica: Quello redatto dal sottoscritto (V. allegato n.3)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione dello stato.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: nato a San Giorgio del Sannio i allegato n.
4 certificazione notarile).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 46 del 10.03.1986, successiva manutenzione straordinaria n. 4 del 29.03.1995.

Intestazione: l e

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:

Si, è conforme.



Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione.
Zona omogenea:	Zona Agricola "E"
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,003 mc/mq. per abitazione
Rapporto di copertura:	0,07 mc/mq. per pertinenze agricole
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Le distanze dei fabbricati dal ciglio stradale non potranno essere inferiori a quelle previste dal D.M. del 01.04.1968 n. 1404
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il fabbricato oggetto di stima insiste in zona agricola boschiva, si sviluppa su due livelli fuori terra ed è recintato, l'accesso avviene oltrepassando un cancello in ferro, direttamente dalla strada comunale adiacente si accede alla corte dello stesso. La superficie corte limitrofa al fabbricato è risultata piena di rovi ed erbacce a testimonianza del fatto che da diversi anni non è abitato. L'edificio costruito nel 1987 ha struttura portante in muratura di tufo, l'unico ingresso è posizionato sul prospetto principale, sullo stesso al primo piano c'è un balcone lungo quasi tutta la facciata del prospetto. Al piano terra entrando vi è ingresso/soggiorno con sulla destra un camino realizzato in pietra, in fondo alla stanza la scala a due rampe (a forma di elle) rivestita in pietra locale di accesso al piano primo. Sulla sinistra dell'ingresso/soggiorno c'è la cucina, una muratura bassa alta circa 90 cm. separa l'angolo cottura (rivestito con mattonelle di ceramica fino ad una altezza di circa 2.00 mt.) dal reso del vano altezza netta pari a 2,70 mt.

Il piano primo con la stessa altezza del piano sottostante si compone di piccolo disimpegno centrale con le



due camere da letto poste una a destra l'altra a sinistra, alle spalle della scala un bagno di forma rettangolare. I serramenti sono tutti in legno con vetro camera, al piano terra le finestre sono dotate di scuretti in legno, al piano primo i serramenti delle due camere da letto hanno persiane in alluminio. L'impianto idrico è sottotraccia come l'impianto elettrico che è incompleto. L'impianto di riscaldamento è completo solo per le tubazioni sottotraccia, mancano i corpi scaldanti nei vani e la caldaia di alimentazione.

Macchie di infiltrazioni di acqua sono visibili sotto il solaio di copertura del primo piano provenienti dal tetto. Al piano terra è in atto lo stesso fenomeno causato questa volta da umidità ascendente proveniente dalla fondazione, molto probabilmente a causa del cattivo drenaggio delle acque piovane antistante il fabbricato. Sia le macchie di umidità del piano terra che quelle al primo piano si trasmettono anche all'esterno del fabbricato sulla facciata principale.

Le porte interne in entrambi i piani sono in legno di pino tamburate.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è scarso come detto precedentemente, internamente diversi sono i materiali di arredo e non in disuso che occupano le stanze.

Internamente al recinto sul lato sinistro del cancello di ingresso alla corte, vi è un forno in muratura, parte realizzato in laterizio parte in tufo. (V. allegato n. 5 e 6).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **102,00**

E' posto al piano: terra e primo piano

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'edificio è stato ristrutturato l'ultima volta nel 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14 di Via Airola; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt. sia al piano terra che al primo piano.

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. zero.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse, andrebbe fatta una manutenzione soprattutto al tetto a due falde con struttura portante in legno da cui provengono le infiltrazioni. Anche lo spazio antistante il piano terra avrebbe bisogno di interventi di manutenzione riguardante il drenaggio delle acque piovane che allo stato non sono regimentate causando infiltrazione nelle fondazioni e nelle murature perimetrali. Bisogna aggiungere che i fenomeni in atto per il momento non hanno causato danni alla parte strutturale del fabbricato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Fondazioni	tipologia: platea materiale: muratura condizioni: scarse
Scale	tipologia: a rampa unica in cemento armato: pietra locale ubicazione: Interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura in tufo condizioni: sufficienti



Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti al primo piano persiane in alluminio.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno di pino tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagni/cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a forma di elle rivestimento: pietra locale condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse e incompleto conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : scarsa condizioni: scarse conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame incompleto condizioni: scarse conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI, ma è incompleto
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI, ma è incompleto
Tipologia di impianto	
Stato impianto	realizzato parzialmente e non funzionante
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è tenuto conto della superficie utile netta, per la superficie non residenziale (balcone) si è applicato un parametro pari al 30% della superficie utile netta

Destinazione	Parametro	Superficie utile netta	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. interna netta	102,00 mq.	1,00	102,00 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

I criteri di stima che sono stati applicati, sono quelli ricavati dall'Agenzia delle entrate sezione OMI (osservatorio del mercato immobiliare), inoltre si è tenuto conto dello stato di manutenzione generale del fabbricato

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Trevico (AV);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Della zona;



Altre fonti di informazione: raccolte presso l'ufficio tecnico del comune.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Quello dettato dall'OMI tenendo conto dello stato di manutenzione generale del bene immobile.

Destinazione	Superficie utile netta	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	102,00 mq.	€ 300,00/mq.	€ 30.600,00
Valore corpo			€ 30.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie utile netta	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	102,00 mq.	€ 30.600,00	€ 30.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 30.600,00

Data generazione:
Gennaio2024

L'Esperto alla stima
Arch. Ciro Romeo



