
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **85/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-04-2021

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Fabbricato da cielo a terra, con destinazione residenziale, allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale

Esperto alla stima: Geom. Carmine Giuseppe Iadevaia
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
Studio in: Via S. Pietro 5 - 82015 Durazzano
Telefono: 0823719914
Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Via Santa Croce (Frazione Sant'elena Irpina) - Pietradefusi (AV) - 83030

Lotto: 001 – Fabbricato da cielo a terra, con destinazione residenziale , allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale.

Corpo: Fabbricato da cielo a terra, allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale.

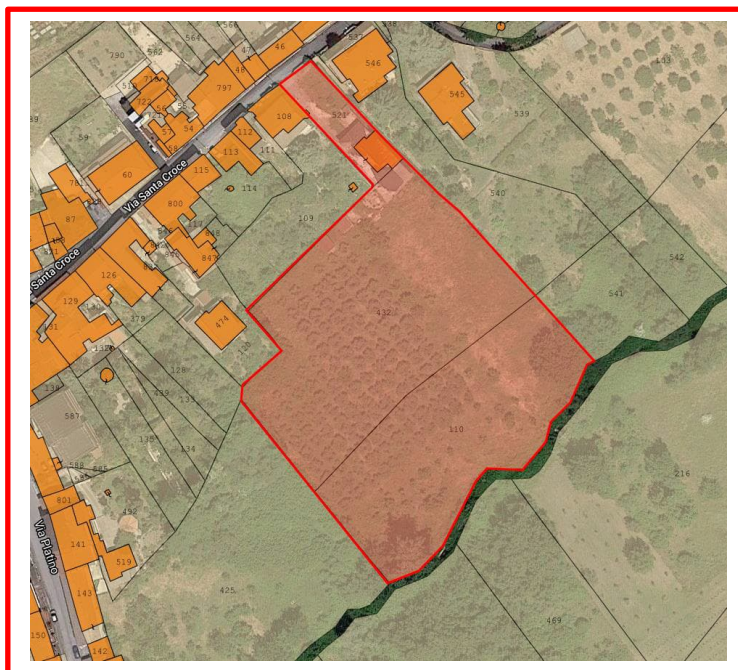
L'accesso all' immobile, avviene direttamente dalla strada pubblica di via Santa Croce, sn. Alla località Sant'Elena Irpina.

Confini dell'intero lotto 001 (da nord in senso orario): Via Santa Croce, plla 109 e plla 120; Plla 540 e 541; torrente, plla 425, 120, 109, 108;

Confini della plla 521/1-2 foglio 23 ;
via Santa Croce; plla 540; plla 432; plla 108 e 109

Confini della particella 432:
da nord in senso orario; p.lle 109, 521, 120 ; p.lla 540; p.lla 110; p.lle 425, 128 e 120;

Confini della particella 110:
da nord in senso orario; plla 432; plla 541; torrente; p.lla 425.



Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1) **INTESTAZIONE CATASTALE:** [REDACTED], proprietà per 1000/1000

foglio 23, particella 521, subalterno 2, scheda catastale T220088, indirizzo Via Santa Croce, scala -, interno -, piano T, comune Pietradefusi, categoria C/6, classe 3, consistenza 44 m², superficie 62 m², rendita € 77,26

foglio 23, particella 521, subalterno 3, scheda catastale T220687, indirizzo Via Santa Croce, scala -, interno -, piano T-1, comune Pietradefusi, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, superficie 131 m², rendita € 267,01



- INTESAZIONE CATASTALE FG 23 PLLA 521 SUB2 E 521 SUB 3 CF:
1) [REDAZIONE], proprietà per 1000/1000;

Categoria: Terreni di Natura rurale

foglio 23, particella 110, subalterno -, scheda catastale T221223, comune Pietradefusi, categoria SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, consistenza -, superficie 33 are 55 ca, RD € 13,86, RA € 8.66

INTESAZIONE CATASTALE FG 23 PLLA 110 CT:

- 1) [REDAZIONE]
2) [REDAZIONE], con sede in Pietradefusi, Oneri
Concedente

foglio 23, particella 432, subalterno -, scheda catastale T221683, comune Pietradefusi, categoria SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, consistenza -, superficie 46 are 12 ca, RD € 23,82, RA € 15,48

INTESAZIONE CATASTALE FG 23 PLLA 432 CT :

- 1) [REDAZIONE]
2) [REDAZIONE], con sede in Pietradefusi, Oneri
Concedente

Relativamente al fabbricato plla 521 fg 3, si precisa inoltre che dal punto di vista catastale la originaria sagoma riportata sulla mappa ha subito variazioni in ampliamento per cui si rende necessario procedere alla redazione di Tipo Mappale e nuovo DOCFA di aggiornamento con la classificazione dell'immobile nella categoria F4 (unità in corso di definizione).

2. Stato di possesso

1 Dati Catastali :

C.F. Fg 23 plla 521 sub 2 (Cat C/6) e sub 3 (Cat A/2)

C.T. Fg 23 plla 110 (Seminativo Arborato) e plla 432 (Seminativo Arborato)

Bene: Via Santa Croce (Frazione Sant'elena Irpina) - Pietradefusi (AV) - 83030

Lotto: 001 – Fabbricato da cielo a terra, con destinazione residenziale , allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale.

Corpo: Fabbricato da cielo a terra, allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale

L'accesso all' immobile, avviene dalla via Santa Croce, sn.

Possesso: I beni risultano liberi e nella disponibilità della sig.ra [REDAZIONE]



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Santa Croce (Frazione Sant'elena Irpina) - Pietradefusi (AV) - 83030

Lotto: 001 – Fabbricato da cielo a terra, con destinazione residenziale , allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale.

Corpo: Fabbricato da cielo a terra, allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale

L'accesso all' immobile, avviene dalla via Santa Croce, sn.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: trattasi di immobile al rustico, privo di ogni tipo di finitura. Allo stato e secondo le geometrie i locali al piano terra sono accessibili nel mentre risulta difficoltoso l'accesso al piano rialzato.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Santa Croce (Frazione Sant'elena Irpina) - Pietradefusi (AV) - 83030

Lotto: 001 – Fabbricato da cielo a terra, con destinazione residenziale , allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale.

Corpo: Fabbricato da cielo a terra, allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale

- [REDACTED]
- [REDACTED]

5 Comproprietari

Bene: Via Santa Croce (Frazione Sant'elena Irpina) - Pietradefusi (AV) - 83030

Lotto: 001 – Fabbricato da cielo a terra, con destinazione residenziale , allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale.

Corpo: Fabbricato da cielo a terra, allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale

- C.F. Fg 23 plla 521 sub 2 (Cat C/6) :
 - 1) [REDACTED] proprietà 1000/1000
- C.F. Fg 23 plla 521 sub 3 (Cat A/2) : [REDACTED] proprietà 1000/1000
 - 2) [REDACTED] proprietà 1000/1000
- C.T. Fg 23 plla 110 sub 0 (Semin. Arborato) :
 - 1) [REDACTED] oneri livellario;
 - 2) [REDACTED] con sede in Pietradefusi, Oneri
Concedente



- C.T. Fg 23 plla 432 sub 0 (Semin. Arborato) :
 - 1) [REDACTED]
 - 2) [REDACTED] con sede in Pietradefusi, Oneri
Concedente

6. Misure Penali

Bene: Via Santa Croce (Frazione Sant'elena Irpina) - Pietradefusi (AV) - 83030

Lotto: 001 – Fabbricato da cielo a terra, con destinazione residenziale , allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale.

Corpo: Fabbricato da cielo a terra, allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale

Misure penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Santa Croce (Frazione Sant'elena Irpina) - Pietradefusi (AV) - 83030

Lotto: 001 – Fabbricato da cielo a terra, con destinazione residenziale , allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale.

Corpo: Fabbricato da cielo a terra, allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Santa Croce (Frazione Sant'elena Irpina) - Pietradefusi (AV) - 83030

Lotto: 001 – Fabbricato da cielo a terra, con destinazione residenziale , allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale.

Corpo: Fabbricato da cielo a terra, allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale

Valore complessivo a base d'asta: € 127.350,0 oltre le spese di notifica dell'atto di precetto e gli ulteriori compensi per la fase esecutiva e per le spese vive, per attività e funzioni successive, nonché per gli interessi maturati e maturandi, se dovuti, fino all'effettivo soddisfo, oltre spese di registrazione se dovute



Beni in Pietradefusi (AV)
Località/Frazione S. Elena Irpina
Via Santa Croce

Lotto: 001 –

***Fabbricato con destinazione residenziale, da cielo a terra, allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva.
Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale.***

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 DEL PIGNORAMENTO:

Identificativo corpo: Fabbricato da cielo a terra, con destinazione residenziale, allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale, il tutto sito nel comune di Pietradefusi (AV), Frazione Sant'elena Irpina, via Santa Croce.

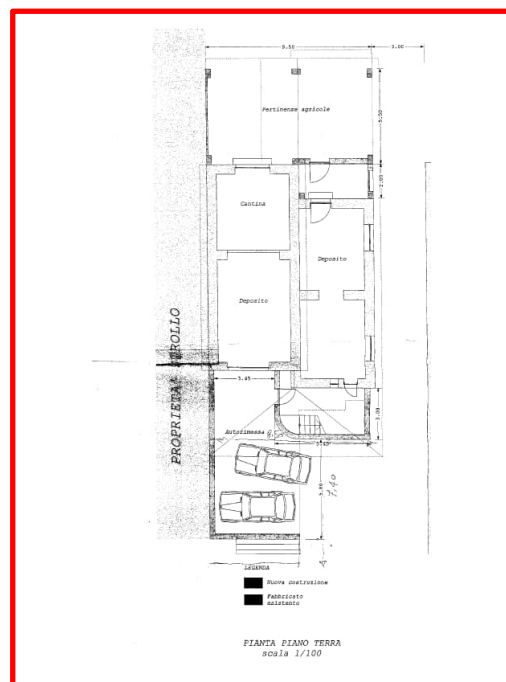


Note:

Fabbricato da cielo a terra con destinazione residenziale, realizzato su un lotto della consistenza catastale di mq 538,0, dislocato su due livelli fuori terra, piano terra e primo, allo stato in corso di ristrutturazione, con lavori sospesi ed al rustico privo di ogni tipo di finitura sia interna che esterna.

Il corpo di fabbrica originario, rappresentato dalle planimetrie catastali agli atti dell'AE, con la plla 521 subb 2 e 3, si componeva da: garage e due locali cantina al piano terra; corridoio, cucina, salotto, bagno, due camere e due balconi al piano primo, al quale si accede a mezzo di rampa esterna. Detto corpo di fabbrica risulta realizzato con struttura in muratura ordinaria, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con manto di tegole.

L'intervento in corso ed allo stato sospeso, autorizzato con i Permessi di Costruire n 11 del 29/09/1994 e n. 12 del 13/06/2005 (per i quali si chiarisce, che gli stessi allo stato sono legittimi e risulta revocato il provvedimento di annullamento del 24.03.2006 emesso dal Responsabile UTC del comune di Pietradefusi), prevedeva l'ampliamento sia nella parte frontale che in quella posteriore (opere allo stato realizzate



nella loro parte strutturale) con a lavori ultimati a realizzarsi i seguenti ambienti:

Piano terra: porticato ad uso pertinenza agricola, ingresso, 4 van deposito (ricadenti nella originaria sagoma), autorimessa e vano scala di accesso al piano primo;

Piano Primo: vano scala, ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due disimpegni e due bagni, oltre terrazzo porticato sul versante posteriore e terrazzo di ingresso su quello anteriore.

L'ampliamento in corso è stato realizzato con struttura in c.a. giuntata a quella esistente, con copertura a falde in laterocemento.

Le chiusure sono realizzate in laterizio.

Si precisa che attualmente i titoli autorizzativi risultano scaduti e pertanto, è necessario procedere alla presentazione di nuovo titolo per il completamento dei lavori.

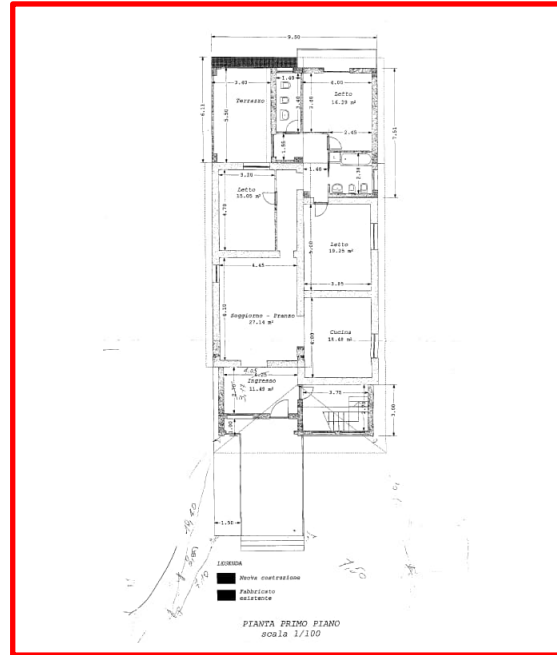
Il terreno pertinenziale, di natura rurale, sviluppa una superficie complessiva (Catastale) di mq.

7.967,00, è composto da due particelle catastali: plla g 23 n 110 della superficie catastale di mq 3.355,0 e la plla fg 23 n. 432 della superficie catastale di mq 4.612,00

Il Terreno presenta un andamento planimetrico in leggera pendenza nella direzione sud (verso il torrente) ed è piantumato in parte a seminativo (quasi l'intera plla 110) ed in parte (gran parte della plla 432 e piccola parte della 110 a confine con la plla 432) ad uliveto con in alcune parti alberi da frutto sparsi.

Sulla particella 432, a confine con la plla 109, risultano realizzati due manufatti privi di titolo abilitativo, di cui uno in lamiera grecata ad uso deposito e l'altro in mattoni di cls ad uso pollaio, Per detti corpi di fabbrica, non essendo possibile la regolarizzazione si valutano i costi di ripristino dello stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che due particelle di terreno, relativamente alla titolarità sono gravate da vincolo di livello



Confini dell'intero lotto 001 (da nord in senso orario): Via Santa Croce, plla 109 e plla 120; Plle 540 e 541; torrente, plle 425, 120, 109, 108;

Confini della plla 521/1-2 foglio 23 ;

da Nord in senso orario: p.lla 540; p.lla 432; p.lle 109 e 108; via Santa Croce;

Confini della particella 432:

da nord in senso orario; p.lle 109,521; p.lla 540; p.lla 110; p.lle 425,120;

Confini della particella 110:

da nord in senso orario; plla 432; plla 541; torrente; p.la 425.



Quota e tipologia del diritto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1) [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

foglio 23, particella 521, subalterno 2, scheda catastale T220088, indirizzo Via Santa Croce, scala -, interno -, piano T, comune Pietradefusi, categoria C/6, classe 3, consistenza 44 m², superficie 62 m², rendita € 77,26

foglio 23, particella 521, subalterno 3, scheda catastale T220687, indirizzo Via Santa Croce, scala -, interno -, piano T-1, comune Pietradefusi, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, superficie 131 m², rendita € 267,01

Derivante da: SUCCESSIONE del 15/10/2002 protocollo n. 259134 in atti dal 29/11/2002 Sede: Registrazione: Sede: AVELLINO Volume : 775 n. 39 del 25/11/2002 (n. 257222.1/2002) succ. intest. [REDACTED] -Variazione del 18/08/2016 – Aggiornamento planimetrico n. 32715.1/2016.

Confini: da Nord in senso orario: p.lla 540; p.lla 432; p.lle 109 e 108; via Santa Croce;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

1) [REDACTED]
2) [REDACTED], con sede in Pietradefusi, Oneri Concedente

foglio 23, particella 432, subalterno -, scheda catastale T221683, comune Pietradefusi, categoria SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, consistenza -, superficie 46 are 12 ca, RD € 23,82, RA € 15,48

Confini: da nord in senso orario; p.lle 109,521; p.lla 540; p.lla 110; p.lle 425,120;

Derivante da: SUCCESSIONE del 15/10/2002 protocollo n. 276702 in atti dal 19/12/2002 Sede: Registrazione: Sede: AVELLINO Volume : 775 n. 39 del 25/11/2002 (n. 257217.1/2002)

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 28/08/1975 Voltura in atti dal 13/04/1988 Registrazione UR Salerno Volume n. 299 n. 49 del 09/02/1983 (n. 161183)



- 1) [REDACTED]
2) [REDACTED] con sede in Pietradefusi, Oneri Concedente

foglio 23, particella 110, subalterno -, scheda catastale T221223, comune Pietradefusi, categoria SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, consistenza -, superficie 33 are 55 ca, RD € 13,86, RA € 8.66

Confini: da nord in senso orario; p.la 432; p.la 541; torrente; p.la 425;

Derivante da: SUCCESSIONE del 15/10/2002 protocollo n. 276702 in atti dal 19/12/2002 Sede: Registrazione: Sede: AVELLINO Volume : 775 n. 39 del 25/11/2002 (n. 257217.1/2002)

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 28/08/1975 Voltura in atti dal 13/04/1988 Registrazione UR Salerno Volume n. 299 n. 49 del 09/02/1983 (n. 161183)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona di tipo semiperiferica alla località Sant'Elena Irpina, via Santa Croce del comune di Pietradefusi. L'area si presenta completamente urbanizzata e caratterizzata da un edificato sviluppatosi lungo la viabilità presente, per lo più in abitazioni indipendenti a prevalente destinazione residenziale.

La zona è posta a c.ca 1.0 km dal centro cittadino del comune di Pietradefusi, raggiungibile esclusivamente con mezzi propri ed ove sono disponibili i principali servizi commerciali e pubblici. Il capoluogo dista c.ca 25,0 km, raggiungibile attraverso la Strada Statale Appia SS7.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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: Municipio, scuole e servizi pubblici (Sufficiente), Ospedale (Assente), Negozi di prima necessità (supermercati, etc) (sufficiente), Farmacia (Sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Montemiletto.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Attrazioni storiche: Castello normanno di Montemiletto.

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: I beni risultano liberi e nella disponibilità della sig. [REDACTED]



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI***foglio 23, particella 521, subalterno 2 e sub 3,***

TRASCRIZIONE del 06/10/2003 - Registro Particolare 14135 Registro Generale 17329
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 39/775 del 25/11/2002
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 16/05/2007 - Registro Particolare 2182 Registro Generale 10410
 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 80261/12712 del 02/05/2007
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 10/07/2015 - Registro Particolare 918 Registro Generale 10511
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1393 del 08/05/2015
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
 Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 17/03/2016 - Registro Particolare 366 Registro Generale 4497
 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 1649 del 22/07/2015
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
 Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 29/03/2018 - Registro Particolare 4276 Registro Generale 5043
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 954/2018 del 15/03/2018 ATTO
 ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 29/11/2018 - Registro Particolare 15694 Registro Generale 19129
 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 80621 del 02/05/2007
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
 Nota disponibile in formato elettronico

foglio 23, particelle 432 E 110

TRASCRIZIONE del 06/10/2003 - Registro Particolare 14135 Registro Generale 17329 Pubblico uf-
 ficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 39/775 del 25/11/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE -
 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 17/03/2016 - Registro Particolare 366 Registro Generale 4497 Pubblico ufficiale
 CORTE D'APPELLO Repertorio 1649 del 22/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA
 DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 18/03/2016 - Registro Particolare 372 Registro Generale 4653 Pubblico ufficiale
 TRIBUNALE Repertorio 4693 del 08/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA GIUDI-
 ZIALE IN ESTENSIONE DERIVANTE DA SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elet-
 tronico



TRASCRIZIONE del 29/03/2018 - Registro Particolare 4276 Registro Generale 5043 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 954/2018 del 15/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: IMU € 475.49

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti

Millesimi di proprietà: non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'accesso alle persone con ridotte capacità motorie è limitato al solo piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: NON PRESENTE

Indice di prestazione energetica: NON DEFINIBILE

Note Indice di prestazione energetica: L'APE non è stato redatto in quanto l'immobile è al rustico

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

Avvertenze ulteriori: non rilevate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fabbricati:

Titolare/Proprietario:

foglio 23, particella 521, subalterno 2, scheda catastale T220088, indirizzo Via Santa Croce, scala -, interno -, piano T, comune Pietradefusi, categoria C/6, classe 3, consistenza 44 m², superficie 62 m², rendita € 77,26

dal 15/10/2002:

- [REDAZIONE] Proprietà per 1000/1000

Dall'impianto

- [REDAZIONE] Proprietà per 1000/1000 fino al 15/10/2002

CONFORMITA' CATASTALE:

Relativamente al fabbricato plla 521 fg 3, si precisa inoltre che dal punto di vista catastale la originaria sagoma riportata sulla mappa ha subito variazioni in ampliamento per cui si rende necessario procedere alla redazione di Tipo Mappale e nuovo DOCFA di aggiornamento con la classificazione dell'immobile nella categoria F4 (unità in corso di definizione).



Titolare/Proprietario:

foglio 23, particella 521, subalterno 3, scheda catastale T220687, indirizzo Via Santa Croce, scala - , interno -, piano T-1, comune Pietradefusi, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, superficie 131 m², rendita € 267,01

dal 15/10/2002:

- [REDACTED], Proprietà per 1000/1000

Dall'impianto

- [REDACTED], Proprietà per 1000/1000 fino al 15/10/2002

Terreni:

Titolare/Proprietario:

foglio 23, particella 110, subalterno -, scheda catastale T221223, comune Pietradefusi, categoria SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, consistenza -, superficie 33 are 55 ca, RD € 13,86, RA € 8.66

dal 15/10/2002:

- [REDACTED], con sede in Pietradefusi, Oneri
Concedente

dal 28/05/1975 :

- [REDACTED] 7/08/1908, oneri livellario;
- [REDACTED], con sede in Pietradefusi, Oneri
Concedente

foglio 23, particella 432, subalterno -, scheda catastale T221683, comune Pietradefusi, categoria SEMI NATIVO ARBORATO, classe 2, consistenza -, superficie 46 are 12 ca, RD € 23,82, RA € 15,48

dal 15/10/2002:

- [REDACTED] con sede in Pietradefusi, Oneri
Concedente

dal 28/05/1975 :

- [REDACTED] 7/08/1908, oneri livellario;
- [REDACTED], con sede in Pietradefusi, Oneri
Concedente



7. PRATICHE EDILIZIE:

- Richiesta Buono Contributo ex L 219/81 n 653 del 31/12/1990 (pratica senza copertura finanziaria e senza seguito esecutivo, di cui non è stata fornita copia.
- Permesso di Costruire n 11 del 29/09/2004 relativo a: Ampliamento e Ristrutturazione di un fabbricato urbano ad uso abitazione sito alla Località Sant'Elena Irpina via S. Croce foglio n. 23 particella n, 521 sub 2 e 3;
- Permesso di Costruire n 12 del 13/06/2005 relativo a variante n. 1 al Permesso di Costruire n. 11 del 29/09/2004 : Progetto di ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito alla via S. Croce;

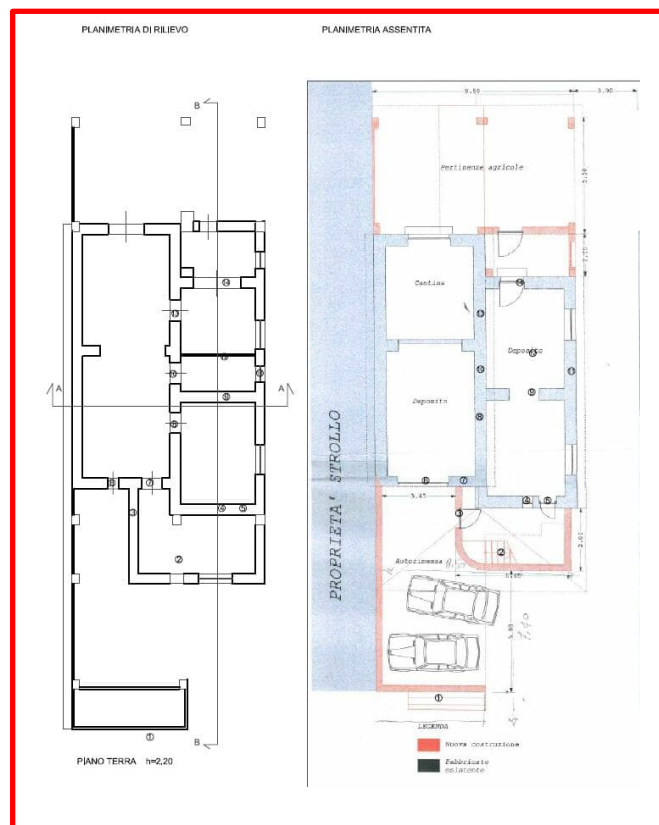
7.1 Conformità edilizia:

1) Abitazione p.lla 521 sub 2 e plla 521 sub 3

In sede di sopralluogo, confrontando lo stati dei luoghi con i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio sono state riscontrate le seguenti variazioni:

Piano terra:

- Mancata realizzazione della scala di collegamento tra piano terra e primo;
- Apertura di nuove finestre sia nel vano dove è prevista la scala di accesso al piano primo che nel deposito (sub 2, indicato come garage sul catastrale)
- Apertura di nuovi vani (n. 3) porta nella muratura portante di collegamento tra i vani di cui al sub 2 e quelli di cui al sub 3
- Apertura di vano porta tra gli ex locali di cui al sub 3 e il vano ove è prevista la scala di accesso al piano primo, nel mentre non risulta realizzata la porta che collega questo vano con i locali di cui al sub 2.
- Ampliamento della porta esistente che dal portico di progetto conduce al sub 2;
- Realizzazione di tramezzatura interna nel locale deposito di cui al sub 2;



Piano terra:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Mancata realizzazione della scala di collegamento tra piano terra e primo;
- Apertura vani nel setto murario perimetrale collegando il vano scala di progetto con il vano cucina;
- Ampliamento dei vani porta presenti nella muratura portante di collegamento cucina-soggiorno e soggiorno-ingresso.
- Il terrazzo di ingresso risulta ampliato verso il confine;



Le difformità rilevate possono essere sanate con Nuovo permesso di Costruire in Accertamento di conformità nonché redazione di autorizzazione sismica a sanatoria per le opere strutturali. Successivamente produrre quindi titolo edilizio per le opere di completamento.

Si precisa inoltre che dal punto di vista catastale la sagoma ha subito variazioni in ampliamento per cui si rende necessario procedere alla redazione di Tipo Mappale e nuovo DOCFA di aggiornamento con la classificazione dell'immobile nella categoria F4 (unità in corso di ristrutturazione).

Si precisa inoltre che sono rilevate lievi variazioni dimensionali, le quali sono ricomprese tutte nell'ordine del 2% per cui non segnalate quali difformità.

I costi per la regolarizzazione si stimano in complessivi € 17.000,00

Descrizione delle opere da sanare:**Piano terra:**

- Mancata realizzazione della scala di collegamento tra piano terra e primo;
- Apertura di nuove finestre sia nel vano dove è prevista la scala di accesso al piano primo che nel deposito (sub 2, indicato come garage sul catastale)
- Apertura di nuovi vani (n. 3) porta nella muratura portante di collegamento tra i vani di cui al sub 2 e quelli di cui al sub 3
- Apertura di vano porta tra gli ex locali di cui al sub 3 e il vano ove è prevista la scala di accesso al piano primo, nel mentre non risulta realizzata la porta che collega questo vano con i locali di cui al sub 2.
- Ampliamento della porta esistente che dal portico di progetto conduce al sub 2;
- Realizzazione di tramezzatura interna nel locale deposito di cui al sub 2;



Piano terra:

- Mancata realizzazione della scala di collegamento tra piano terra e primo;
- Apertura vani nel setto murario perimetrale collegando il vano scala di progetto con il vano cucina;
- Ampliamento dei vani porta presenti nella muratura portante di collegamento cucina-soggiorno e soggiorno-ingresso.
- Il terrazzo di ingresso risulta ampliato verso il confine;

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (urbanistici e catastali): € 17.000,00

Si precisa che i costi indicati sono relativi alle sole pratiche autorizzative, non sono compresi eventuali costi inerenti adeguamenti statici della struttura richiesti a seguito delle necessarie verifiche statiche .

2) Terreni di natura rurale

foglio 23, particella 432; e foglio 23, particella 110;

All'interno della particella 432, si rileva la presenza di due piccoli manufatti privi di ogni titolo autorizzativo e per i quali si valutano i costi di ripristino dello stato dei luoghi stimati in complessivi € 3.000,00;

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE: € 3.000,00

Il totale dei costi di regolarizzazione relativi all'intero lotto è di complessivi: € 20.000,00



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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Adottato con delibera di Consiglio Comunale n 64 del 30/11/1984
Zona omogenea:	C2 – Residenziale di Progetto
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:	0,60
Rapporto di copertura:	0,30
Altezza massima ammessa:	7,0 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	0,0
Altro:	- La zona ricade nella perimetrazione del PSAI in Zona di : POSSIBILE AMPLIAMENTO DEI FENOMENI FRANOSI (C1)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Terreni

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Adottato con delibera di Consiglio Comunale n 64 del 30/11/1984
Zona omogenea:	E1 – Agricola Semplice
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:	0,03 per le residenze e 0,10 per le pertinenze agricole
Rapporto di copertura:	0,02



Altezza massima ammessa:	8,0 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	0,0
Altro:	- La zona ricade nella perimetrazione del PSAI in Zona di : POSSIBILE AMPLIAMENTO DEI FENOMENI FRANOSI (C1)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Note sulla conformità:

le destinazioni dell'immobile sono compatibili con la zona urbanistica in cui lo stesso è inserito.



Descrizione: Fabbricato da cielo a terra, con destinazione residenziale , allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale.

Fabbricato da cielo a terra con destinazione residenziale, realizzato su un lotto della consistenza catastale di mq 538,0, dislocato su due livelli fuori terra, piano terra e primo, allo stato in corso di ristrutturazione, con lavori sospesi ed al rustico privo di ogni tipo di finitura sia interna che esterna.

Il corpo di fabbrica originario, rappresentato dalle planimetrie catastali agli atti dell'AE, con la plla 521 subb 2 e 3, si componeva da: garage e due locali cantina al piano terra; corridoio, cucina, salotto, bagno, due camere e due balconi al piano primo, al quale si accede a mezzo di rampa esterna. Detto corpo di fabbrica risulta realizzato con struttura in muratura ordinaria, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con manto di tegole.

L'intervento in corso ed allo stato sospeso, autorizzato con i Permessi di Costruire n 11 del 29/09/1994 e n. 12 del 13/06/2005 (per i quali si chiarisce, che gli stessi allo stato sono legittimi e risulta revocato il provvedimento di annullamento del 24.03.2006 emesso dal Responsabile UTC del comune di Pietradefusi), prevedeva l'ampliamento sia nella parte frontale che in quella posteriore (opere allo stato realizzate nella loro parte strutturale) con a lavori ultimati a realizzarsi i seguenti ambienti:

Piano terra: porticato ad uso pertinenza agricola, ingresso, 4 vani deposito (ricadenti nella originaria sagma), autorimessa e vano scala di accesso al piano primo;

Piano Primo: vano scala, ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due disimpegni e due bagni, oltre terrazzo porticato sul versante posteriore e terrazzo di ingresso su quello anteriore.

L'ampliamento in corso è stato realizzato con struttura in c.a. giuntata a quella esistente, con copertura a falde in laterocemento.

Le chiusure sono realizzate in laterizio.

Si precisa che attualmente i titoli autorizzativi risultano scaduti e pertanto, è necessario procedere alla presentazione di nuovo titolo per il completamento dei lavori.

Il terreno pertinenziale, di natura rurale, sviluppa una superficie complessiva (Catastale) di mq. 7.967,00, è composto da due particelle catastali: plla g 23 n 110 della superficie catastale di mq 3.355,0 e la plla fg 23 n. 432 della superficie catastale di mq 4.612,00

Il Terreno presenta un andamento planimetrico in leggera pendenza nella direzione sud (verso il torrente) ed è piantumato in parte a seminativo (quasi l'intera plla 110) ed in parte (gran parte della plla 432 e piccola parte della 110 a confine con la plla 432) ad uliveto con in alcune parti alberi da frutto sparsi.

Sulla particella 432, a confine con la plla 109, risultano realizzati due manufatti privi di titolo abilitativo, di cui uno in lamiera grecata ad uso deposito e l'altro in mattoni di cls ad uso pollaio, Per detti corpi di fabbrica, non essendo possibile la regolarizzazione si valutano i costi di ripristino dello stato dei luoghi.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sn; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 il piano terra e circa m. 3,00 il piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n.0

Stato di manutenzione generale: in corso di costruzione

Condizioni generali dell'immobile:

L'intero immobile si presente libero ed incompleto senza alcun tipo di finitura sia interna che esterna, impianti ed ancora in corso di costruzione.

Risulta completo nella solo struttura portante, chiusure e partizioni interne.

All'interno del lotto e precisamente nell'angolo a confine tra le plla 521,432 e 109 e sotto al terrazzo di ingresso (nel vano previsto come Autorimessa) sono presenti due cumuli di materiale di risulta di cantiere.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: latero cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 521/1-2.
Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 521/1-2.
Strutture verticali	materiale: fabbricato esistente in muratura mentre la porzione ampliata in cls armato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 521/1-2. Note: le strutture verticali sono realizzate in muratura orinarie

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Assenti Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 521/1-2.
Infissi interni	Tipologia: Assenti Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 521/1-2.
Pavim. Interna	materiale: Assenti Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 521/1-2.
Portone di ingresso	tipologia: Assenti Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 521/1-2.
Rivestimento	ubicazione: Assenti Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 521/1-2.

Impianti:

Elettrico	tipologia: Assenti Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 521/1-2.
Idrico	tipologia: Assenti Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 521/1-2.



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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Impianto a norma	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-
Note	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

CERTIFICAZIONE APE: Si precisa che non viene redatto il certificato APE in quanto l'immobile allo stato si presenta al rustico, privo di ogni tipo di impianto.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le consistenze sono state calcolate sulla scorta dello stato di fatto, in linea quanto indicato dal DPR 138/98 e smi con l'utilizzo della planimetria progettuale e con rilievo verificato in sede di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
ABITAZIONE plla 521 – pT – cantina e depositi	sup lorda di pavimento	141,00	0,50	70,50
portico plla 521 – PT porticato	sup lorda di pavimento	74,00	0,25	18,05
ABITAZIONE PLLA 521 - P1 – porzione abitativa	sup lorda di pavimento	177,00	1,00	177,00
ABITAZIONE -PLLA 521 Balconi e terrazzi fino a mq 25	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
ABITAZIONE -PLLA 521 Balconi e terrazzi oltre a mq 25	sup lorda di pavimento	29,00	0,10	2,90
CORTE PLLA 521 - Desunta per differenza con L'EU	sup lorda di pavimento	307,00	0,05	15,35
		753,00		291,75

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale - mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Terreno agricolo plla 432	Superficie catastale	4412	1,0	4412
Terreno agricolo plla 110	Superficie catastale	3355	1,0	3355
		7867,0		7867,0

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2020

Zona: Centrale / CENTRO ABITATO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 610



Valore di mercato max (€/mq): 710

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

All'interno del lotto e precisamente nell'angolo a confine tra le plla 521,432 e 109 e sotto al terrazzo di ingresso (nel vano previsto come Autorimessa) sono presenti due cumuli di materiale di risulta di cantiere.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è condotta con il metodo Comparativo.

I valori unitari sono stati reperiti facendo riferimento ad un numero sufficienti di unità simili a quella oggetto di valutazione ed in offerta nella medesima zona, il cui scambio si prevede in una fase di contrazione del mercato immobiliare;

gli immobili (comparabili) reperiti a mezzo di ricerca presso agenzie immobiliari di consolidata esperienza, siti specializzati in pubblicità immobiliare e banca dati del sottoscritto perito, sono stati caso per caso, ove necessario, anche a seguito di indagine diretta, depurati dei fattori di alterazione del prezzo (eventuali maggiorazioni dovute alla contrattazione etc.). non vi sono inoltre particolari condizioni limitative e aggravanti che possano incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Pietradefusi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti Internet specifici del settore Immobiliare, Agenzie Locali e Osservatorio Mercato Immobiliare ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per le unità residenziali , variabili tra un minimo di €/mq 700,0 ed un massimo di 1300,0 €/mq (immobile nuovo in ottimo stato manutentivo). (media €/mq 1000,0) ;

le quotazioni OMI per la tipologia di abitazioni civili , in ottimo stato di conservazione, restituiscono quotazioni variabili tra un minimo di 610,0 €/mq ed un massimo di 710,0 €/mq. (media €/mq 510,0)

Date le caratteristiche e finiture, nonché le consistenze e la tipologia nonché il margine di trattativa in sede di chiusura variabile tra il 5 ed il 10% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire una quotazione di €/mq 450,0 per unità di superficie principale allo stato attuale per l'immobile .

Per quanto al terreno agricolo, in virtù del vincolo di livello presente sullo stesso, si ritiene di valorizzare con un valore unitario pari ad €/mq 2,50 la plla 432, in virtù anche dell'impianti di uliveto presente sulla stessa nel mentre per quanto alla plla 110, si ritiene congruo per la stessa un valore unitario di €/mq 1,10

Altre fonti di informazione: Banca dati del sottoscritto Perito e Analisi di atti di Compravendita di immobili ricadenti nel medesimo comune ed in aree commercialmente simili.



8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato da cielo a terra, con destinazione residenziale , allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.350,00

Sintetico Comparativo. i valori unitari sono stati reperiti facendo riferimento ad un numero sufficienti di unità simili a quella oggetto di valutazione ed in offerta nella medesima zona, il cui scambio si prevede in una fase di contrazione del mercato immobiliare; gli immobili (comparabili) reperiti a mezzo di ricerca presso agenzie immobiliari di consolidata esperienza, siti specializzati in pubblicità immobiliare e banca dati del sottoscritto perito, sono stati caso per caso, ove necessario, anche a seguito di indagine diretta, depurati dei fattori di alterazione del prezzo (eventuali maggiorazioni dovute alla contrattazione etc.). non vi sono inoltre particolari condizioni limitative e aggravanti che possano incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione. Le indagini di mercato eseguite hanno restituito in tale zona una valutazione media per immobili simili a quello di stima ed in zona semicentrale, le seguenti quotazioni:

- Per le unità residenziali , variabili tra un minimo di €\mq 700,0 ed un massimo di 1300,0 €\mq (immobile nuovo in ottimo stato manutentivo). (media €\mq 1000,0) ;

le quotazioni OMI per la tipologia di abitazioni civili , in ottimo stato di conservazione, restituiscono quotazioni variabili tra un minimo di 610,0 €\mq ed un massimo di 710,0 €\mq. (media €\mq 510,0)

Date le caratteristiche e finiture, nonché le consistenze e la tipologia ed il margine di trattativa in sede di chiusura variabile tra il 5 ed il 10% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire una quotazione di €\mq 450,0 per unità di superficie principale allo stato attuale per l'immobile

Per quanto al terreno agricolo, in virtù del vincolo di livello presente sullo stesso, si ritiene di valorizzare con un valore unitario pari ad €\mq 2,50 la plla 432, in virtù anche dell'impianti di uliveto presente sulla stessa nel mentre per quanto alla plla 110, si ritiene congruo per la stessa un valore unitario di €\mq 1,10

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE plla 521 – pT – depositi	77,50	€ 450,00	€ 34.875,00
portico plla 521 – PT porticato	18,05	€ 450,00	€ 8.122,50
ABITAZIONE PLLA 521 - P1 – porzione abitativa	177,00	€ 450,00	€ 79.650,00
ABITAZIONE -PLLA 521 Balconi e terrazzi fino a mq 25	7,50	€ 450,00	€ 3.375,00
ABITAZIONE -PLLA 521 Balconi e terrazzi oltre a mq 25	2,90	€ 450,00	€ 1.305,00
CORTE PLLA 521 - De- sunta per differenza con L'EU	15,35	€ 450,00	€ 6.907,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo detrazione del 0.00%			€ 131.287,00 € 0,00



Valore corpo	€ 131.287,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 131.287,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 131.287,00

<i>Terreno</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo plla 432	4412	€ 2,50	€ 11.030,00
Terreno agricolo plla 110	3355	€ 1,50	€ 5.032,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 16.062,50
detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore corpo	€ 16.062,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.062,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.062,50

Valore complessivo dell'intero lotto € **147.350,00**



Riepilogo:

Bene: - Via Santa Croce (Frazione Sant'elena Irpina) - Pietradefusi (AV) - 83030

Lotto: 001 – Fabbricato da cielo a terra, con destinazione residenziale , allo stato rustico, dislocato tra piano Terra e Primo con annessa corte esclusiva. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale.

L'accesso all' immobile, avviene direttamente dalla strada pubblica di via Santa Croce, sn. Alla località Sant'Elena Irpina.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Confini dell'intero lotto 001 (da nord in senso orario): Via Santa Croce, plla 109 e plla 120; Plle 540 e 541; torrente, plla 425, 120, 109, 108;

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

foglio 23, particella 521, subalterno 2, scheda catastale T220088, indirizzo Via Santa Croce, scala -, interno -, piano T, comune Pietradefusi, categoria C/6, classe 3, consistenza 44 m², superficie 62 m², rendita € 77,26

foglio 23, particella 521, subalterno 3, scheda catastale T220687, indirizzo Via Santa Croce, scala -, interno -, piano T-1, comune Pietradefusi, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, superficie 131 m², rendita € 267,01

INTESTAZIONE CATASTALE FG 23 PLLA 521 SUB2 E 521 SUB 3 CF:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

foglio 23, particella 110, subalterno -, scheda catastale T221223, comune Pietradefusi, categoria SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, consistenza -, superficie 33 are 55 ca, RD € 13,86, RA € 8.66

INTESTAZIONE CATASTALE FG 23 PLLA 110 CT:

1) [REDACTED]
 2) [REDACTED] con sede in Pietradefusi, Oneri
 Concedente

foglio 23, particella 432, subalterno -, scheda catastale T221683, comune Pietradefusi, categoria SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, consistenza -, superficie 46 are 12 ca, RD € 23,82, RA € 15,48

INTESTAZIONE CATASTALE FG 23 PLLA 432 CT :

1) [REDACTED]
 2) [REDACTED] con sede in Pietradefusi, Oneri
 Concedente

Sono presenti difformità catastali: immobile da censire in corso di definizione ed ampliamento di sagoma (Necessario redigere Tipo Mappale nuova pratica DOCFA)

Sono presenti difformità Urbanistiche: come meglio descritte al paragrafo "7" e per le quali si valutano ove possibile i costi di regolarizzazione ed ove non (manufatti sulla plla 432) i costi di



ripristino dello stato dei luoghi.

CERTIFICAZIONE APE: non viene redatto il certificato APE in quanto l'immobile allo stato si presenta al rustico, privo di ogni tipo di impianto.

All'interno del lotto e precisamente nell'angolo a confine tra le plla 521,432 e 109 e sotto al terrazzo di ingresso (nel vano previsto come Autorimessa) sono presenti due cumuli di materiale di risulta di cantiere.

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale - mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di cui alla plla 521 sub 2 e sub 3	291,75	€131.287,00	€ 131.287,00
Terreno agricolo	Plla 432	4612,00	€ 11.030,00	€ 11.030,00
Terreno agricolo	Plla 110	3.355,00	€ 5.032,00	€ 131.287,00
VALORE DI MERCATO DELL'INTERO LOTTO				€ 147.350,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica - catastale - ripristini: € 20.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: La tipologia immobiliare, per la particolare geometria ed accessi non consente il frazionamento o la divisione

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 127.350,00



Allegati

Elenco Allegati:

- Atti di Provenienza
- Estratto Mappa
- Planimetrie Catastali
- Visure Catastali
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Rilievo dei luoghi
- Rilievo Fotografico
- Titoli Edilizi
- APE (non redatto in quanto l'immobile è al rustico)
- Indagini Mercato – Scheda OMI
- Estratto elenco Formalità
- Parcella e nota Spese

Data generazione: 02/04/2021

L'Esperto alla stima
Geom. Carmine Giuseppe Iadevaia

