
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro:

N° Gen. Rep. **74/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/07/2019

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Fabbricato, 002 -
Laboratorio per arti e me-
stieri

Esperto alla stima: Arch. Antonio De Nigris
Codice fiscale: DNGNTN72M10A783Q
Email: arch.denigris@alice.it
Pec: antonio.denigris@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Cippone, snc - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Lotto: 002 - Laboratorio per arti e mestieri

Corpo: B

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

foglio 20, particella 568, subalterno 1, indirizzo C.da Cippone, piano T, comune Ariano Irpino, categoria Bene comune non censibile

foglio 20, particella 568, subalterno 3, indirizzo C.da Cippone, piano T, comune Ariano Irpino, categoria C/2, classe 2, consistenza 30, superficie 38, rendita € 52,68

foglio 20, particella 568, subalterno 4, indirizzo C.da Cippone, piano T, comune Ariano Irpino, categoria C/3, classe 3, consistenza 355, superficie 379, rendita € 1063,38

2. Stato di possesso

Bene: Contrada Cippone, snc - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Possesso: Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 002 - Laboratorio per arti e mestieri

Corpo: B

Possesso: Occupato da _____ senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Cippone, snc - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Lotto: 002 - Laboratorio per arti e mestieri

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Cippone, snc - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Creditori Iscritti: Unicredit spa

Lotto: 002 - Laboratorio per arti e mestieri

Corpo: B

Creditori Iscritti: Unicredit spa

5. Comproprietari

Beni: Contrada Cippone, snc - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Laboratorio per arti e mestieri

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Contrada Cippone, snc - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Laboratorio per arti e mestieri

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Cippone, snc - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Laboratorio per arti e mestieri

Corpo: B



Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Contrada Cippone, snc - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato

Valore complessivo intero: 72.584,84

Lotto: 002 - Laboratorio per arti e mestieri

Valore complessivo intero: 167.545,93



Beni in **Ariano Irpino (AV)**
Località/Frazione
Contrada Cippone, snc

Lotto: 001 - Fabbricato

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 economico [A3] sito in Contrada Cippone, snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: C.da Cippone - Ariano Irpino (AV) - Stato Civile:

Coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Nuda proprietà per 1000/1000

Usufrutto per 1000/1000, foglio 20, particella 533, subalterno 1, indirizzo C.da Cippone, piano T - 1, comune Ariano Irpino (AV), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 168 mq, rendita € 278,89

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area ove è ubicato l'immobile oggetto della presente perizia è nella periferia del Comune di Ariano Irpino, ad essa si arriva percorrendo la strada statale 414 in direzione Montecalvo irpino. La zona è a vocazione agricola infatti troviamo distese enormi di terreni coltivati con case sparse.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Nessuno

Servizi offerti dalla zona: Nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Nessuno

Attrazioni paesaggistiche: Nessuno

Attrazioni storiche: Nessuno

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto di Napoli "capodichino" km 110, Porto di Napoli Km 115, Stazione ferroviaria di Ariano Irpino Km 7

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit spa contro

Registrato a Benevento in data 01/03/2018 ai nn. 372/2018; Iscritto, e iscritto a Benevento in data 27/04/2018 ai nn. 6632/5595.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

te ventennio al 09/06/1998. In forza di costituzione del 04/06/1998 in atti dal 04/06/1998 reg.to A01695.1/1998.

Titolare/Proprietario.

ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di divisione immobiliare - a rogito di Notaio Luisa Romei, in data 09/06/1998, ai nn. 171458; registrato a Ariano Irpino, in data 29/06/1998, ai nn. 716.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di portico con copertura a terrazzo praticabile senza autorizzazione.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Portico con copertura a terrazzo praticabile

Sanzione amm.va Comune di Ariano Irpino: € 516,46

Spese tecniche di progettazione architettonica, strutturale, direzione dei lavori e collaudo: € 4.500,00

Sanzione deposito genio civile: € 600,00



Verifica sismica mediante prove non distruttive: € 1.000,00

Oneri Totali: € 6.616,46

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

L'immobile di che trattasi è ubicato alla c.da Cippone in agro del Comune di Ariano Irpino. Esso dista dal centro di Ariano circa 7 km percorrendo la SS 414 in direzione Montecalvo Irpino. Il fabbricato è utilizzato come abitazione ed è composto da due piano fuori terra. Al piano terra abbiamo i seguenti locali: cucina, salone, sala caldaia. Al piano secondo, a cui si accede a mezzo di scala interna posizionata all'interno del salone, è composta da due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. La struttura portante, a seguito di sopralluogo, risulta essere in muratura portante con copertura a due falde con sovrastante manto di copertura costituito da tegole, fatta eccezione per il locale caldaia e portico che hanno copertura a terrazzo. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane anch'esse in alluminio.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di****Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: C.da Cippone - Ariano Irpino (AV) - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **184,00**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile all'atto del sopralluogo risultano essere buone.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 90
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico, per quello che si è potuto verificare visivamente, risulta essere realizzato secondo quanto prescritto dalla normativa vigente ma, non vi è alcun certificato di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Diffusori in ghisa
Stato impianto	buono
Potenza nominale	28 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 90
Impianto a norma	SI



Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto termico, per quello che si è potuto verificare visivamente, risulta essere realizzato secondo quanto prescritto dalla normativa vigente ma, non vi è alcun certificato di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto di climatizzazione, per quello che si è potuto verificare visivamente, risulta essere realizzato secondo quanto prescritto dalla normativa vigente ma, non vi è alcun certificato di conformità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina	sup reale lorda	22,00	1,00	22,00
Ingresso	sup reale lorda	9,00	1,00	9,00
Salone	sup reale lorda	33,00	1,00	33,00
Letto matrimoniale	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
Letto doppio	sup reale lorda	21,00	1,00	21,00
Disimpegno	sup reale lorda	5,00	1,00	5,00
Ripostiglio	sup reale lorda	5,00	1,00	5,00
Terrazzo	sup reale lorda	33,00	0,25	8,25
Portico	sup reale lorda	33,00	0,35	11,55
Scala	sup reale lorda	3,00	1,00	3,00
		184,00		137,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2018

Zona: Ariano Irpino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Casa unifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 630,00

Accessori

A



1. Centrale termica Identificato al n. 001
 Posto al piano T
 Composto da n. 2 locali
 Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq
 Destinazione urbanistica: Agricola
 Valore a corpo: € 1764
- A
2. Area scoperta Identificato al n. 001
 Posto al piano T
 Composto da Area scoperta pavimentata in cls
 Sviluppa una superficie complessiva di 230 mq
 Destinazione urbanistica: Agricola
 Valore a corpo: € 4600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per effettuare la stima dell'immobile il sottoscritto C.T.U. si è mosso nell'ambito economico dello scambio, quindi, il valore di mercato di un bene, in un determinato tempo e luogo, considerando permanenti le condizioni al contorno. Gli elementi presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la presenza di parcheggi, la rumorosità e la salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati, nonché, le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione. E' il caso di precisare che il prezzo di mercato di un immobile varia a seconda della forma di mercato ove l'unità immobiliare è collocata, a parità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di gruppi di offerta e di domanda, di localizzazione e di periodo di mercato. L'analisi del mercato immobiliare costituisce una fase del processo estimativo che conduce al giudizio di stima, pertanto, è necessario identificare e analizzare il sub-mercato reale ove ricade l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

La stima del più probabile valore di mercato del bene è stata fatta utilizzando il procedimento per comparazione diretta con beni, ad esso similari, cioè appartenenti al medesimo mercato elementare omogeneo, compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi (tra i sei e i dodici mesi precedenti) al periodo cui fa riferimento la valutazione effettuata dallo scrivente. Si sono eseguite delle ricerche mirate anche presso operatori del settore immobiliare della zona e tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche (Consulente immobiliare – Osservatorio Immobiliare, Agenzia del Territorio) al fine di individuare il valore di mercato. Il parametro della valutazione è il valore a mq di superficie commerciale dove per superficie commerciale si intende la superficie al lordo delle pareti interne ed esterne (metà spessore per le pareti confinanti) aumentata della superficie lorda di accessori e pertinenze, "ragguagliata" con coefficienti da fissare in base al singolo caso. Quindi, alla luce di quanto su esposto si è proceduto nel modo seguente:

1. calcolo superficie commerciale;
2. determinazione dei coefficienti correttivi;
3. determinazione valore unitario del bene;
4. determinazione del valore di mercato del medesimo bene,

pertanto:

Sp = superficie unità immobiliare;

Sn = superficie dei vani accessori;

Kn = coefficienti correttivi (ambienti accessori);

Sc = superficie commerciale

avremo:

$Sc = Sp + Sn \times Kn$

Il valore unitario attribuito all'unità immobiliare, riferito al mq di superficie commerciale, è di € 630,00.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Ariano Irpino (AV);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare di Avellino e Provincia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 590,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Centrale termica, con annesso Area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.814,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina	22,00	€ 630,00	€ 13.860,00
Ingresso	9,00	€ 630,00	€ 5.670,00
Salone	33,00	€ 630,00	€ 20.790,00
Letto matrimoniale	20,00	€ 630,00	€ 12.600,00
Letto doppio	21,00	€ 630,00	€ 13.230,00
Disimpegno	5,00	€ 630,00	€ 3.150,00
Ripostiglio	5,00	€ 630,00	€ 3.150,00
Terrazzo	8,25	€ 630,00	€ 5.197,50
Portico	11,55	€ 630,00	€ 7.276,50
Scala	3,00	€ 630,00	€ 1.890,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.814,00
Valore corpo			€ 86.814,00
Valore Accessori			€ 6.364,00
Valore complessivo intero			€ 93.178,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.178,00

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 economico [A3] con annesso Centrale termica, con annesso Area scoperta	137,80	€ 93.178,00	€ 93.178,00

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%)	€ 13.976,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.616,46



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: € 72.584,84

Lotto: 002 - Laboratorio per arti e mestieri

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: B.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Contrada Cippone, snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: C.da Cippone - Ariano irpino (AV) - Stato Civile:

Coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

glio 20, particella 568, subalterno 1, indirizzo C.da Cippone, piano 1, comune Ariano Irpino, categoria Bene comune non censibile

Derivante da: Soppressione p.lla 532 del fg 20

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

glio 20, particella 568, subalterno 3, indirizzo C.da Cippone, piano 1, comune Ariano Irpino, categoria C/2, classe 2, consistenza 30, superficie 38, rendita € 52,68

Derivante da: Soppressione p.lla 532 del fg 20

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

glio 20, particella 568, subalterno 4, indirizzo C.da Cippone, piano T, comune Ariano Irpino, categoria C/3, classe 3, consistenza 355, superficie 379, rendita € 1063,38

Derivante da: Soppressione p.lla 532 del fg 20

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area ove è ubicato l'immobile oggetto della presente perizia è nella periferia del Comune di Ariano Irpino, ad essa si arriva percorrendo la strada statale 414 in direzione Montecalvo irpino. La zona è a vocazione agricola infatti troviamo distese enormi di terreni coltivati con case sparse.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato



Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aereoporto di Napoli "capodichino" km 110, Porto di Napoli Km 115, Stazione ferroviaria di Ariano Irpino Km 7

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ **senza alcun titolo.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit spa contro _____
Registrato a Benevento in data 01/03/2018 ai nn. 372/2018; Iscritto/trascritto a Benevento in data 27/04/2018 ai nn. 6632/5595.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

_____ **proprietario/i ante ventennio al 09/06, 1998** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:

_____ **ad oggi (attuale/i proprietario/i)** . In forza di divisione immobiliare - a rogito di Notaio Luisa Romei, in data 09/06/1998, ai nn. 243309; registrato a Ariano Irpino, in data 29/06/1998, ai nn. 716.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 351-2002

Intestazione: _____

Tipo pratica: _____



Per lavori: Costruzione di un deposito artigianale
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data al n. di prot. 351
 Rilascio in data 31/10/2002 al n. di prot. 16116
 Abitabilità/agibilità in data 22/09/2008

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di ampliamento della struttura su cui è stata rilasciata regolare concessione mediante l'edificazione di due locali posti sui lati corti nonché la variazione di sagoma della stessa con realizzazione di ampliamento sul prospetto principale.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Locali deposito posti entrambi sui due lati corti della struttura esistente nonché ampliamento e variazione sagoma del capannone principale.

Progetto architettonico, strutturale, relazione geologica, direzione lavori, collaudo e agibilità: € 9.000,00

Oneri edificatori: € 500,00

Oneri sanatoria genio civile: € 600,00

sanzione amm.va comune: € 516,46

Verifica sismica mediante prove non distruttive: € 1.500,00

Oneri Totali: € **12.116,46**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **B**

L'immobile di che trattasi è adibito a laboratorio per arti e mestieri. Esso è stato realizzato, nella parte cen-



trale, quella di dimensioni maggiori, con fondazioni costituite da platea in c.a e pilastri (HEA), travi e capriate in ferro (IPE). La copertura ad una falda spiovente e costituita da travi in ferro (IPE) con sovrastanti pannelli in lamiera coibentata. La compagnatura è realizzata in blocchetti di cls. La parte destinata ad ufficio e deposito è stata realizzata con fondazioni in c.a. e muratura portante con copertura a terrazzo non praticabile e non coibentata (lato ingresso proprietà). Il locale verso valle è stato realizzato con fondazioni in c.a. e struttura verticale anch'essa in c.a.. La copertura è del tipo a terrazzo non praticabile e non coibentata. La compagnatura esterna è realizzata con blocchetti di laterizio. Il fabbricato è privo, sia internamente che esternamente, di intonaco e tinteggiatura.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: C.da Cipponi - Ariano irpino (AV) - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **331,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 6.28

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta alla vista in condizioni discrete.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Blocco centrale

Copertura

tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Blocco ufficio, deposito e corpo a valle dell'ingresso alla proprietà

Fondazioni

tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **Acciaio** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Blocco centrale

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: parte destonata ad uffocio e deposito

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Blocco a valle dell'ingresso alla proprietà

Travi

materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Blocco centrale

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Blocco a valle dell'ingresso alla proprietà e locali ufficio e deposito

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: Riferito alle porte carrabili in ferro

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Si fa riferimento alle finestre (alte) ed alla porta



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2018

Zona: Ariano Irpino

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: laboratorio per arti e mestieri

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 620,00

Accessori

B

1. Deposito Identificato al n. 002
 Posto al piano T
 Composto da Locale deposito
 Sviluppa una superficie complessiva di 32 mq
 Destinazione urbanistica: Agricola
 Valore a corpo: **€ 15000**

B

2. Area pavimentata esterna Identificato al n. 002
 Posto al piano T
 Composto da Area scoperta pavimentata in conglomerato cementizio
 Sviluppa una superficie complessiva di 1644 mq
 Destinazione urbanistica: Agricola
 Valore a corpo: **€ 32880**

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

Per effettuare la stima dell'immobile il sottoscritto C.T.U. si è mosso nell'ambito economico dello scambio, quindi, il valore di mercato di un bene, in un determinato tempo e luogo, considerando permanenti le condizioni al contorno. Gli elementi presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la presenza di parcheggi, la rumorosità e la salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati, nonché, le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione. E' il caso di precisare che il prezzo di mercato di un immobile varia a seconda della forma di mercato ove l'unità immobiliare è collocata, a parità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di gruppi di offerta e di domanda, di localizzazione e di periodo di mercato. L'analisi del mercato immobiliare costituisce una fase del processo estimativo che conduce al giudizio di stima, pertanto, è necessario identificare e analizzare il sub-mercato reale ove ricade l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

La stima del più probabile valore di mercato del bene è stata fatta utilizzando il procedimento per comparazione diretta con beni, ad esso similari, cioè appartenenti al medesimo mercato elementare omogeneo, compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi (tra i sei e i dodici mesi precedenti) al periodo cui fa riferimento la valutazione effettuata dallo scrivente. Si sono eseguite delle ricerche mirate anche presso operatori del settore immobiliare della zona e tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche (Consulente immobiliare – Osservatorio Immobiliare, Agenzia del Territorio) al fine di individuare il valore di mercato. Il parametro della valutazione è il valore a mq di superficie commerciale dove per superficie commerciale si intende la superficie al lordo delle pareti interne ed esterne (metà spessore per le pareti confinanti)



aumentata della superficie lorda di accessori e pertinenze, "ragguagliata" con coefficienti da fissare in base al singolo caso. Quindi, alla luce di quanto su esposto si è proceduto nel modo seguente:

1. calcolo superficie commerciale;
2. determinazione dei coefficienti correttivi;
3. determinazione valore unitario del bene;
4. determinazione del valore di mercato del medesimo bene,

pertanto:

Sp = superficie unità immobiliare;

Sn = superficie dei vani accessori;

Kn = coefficienti correttivi (ambienti accessori);

Sc = superficie commerciale

avremo:

$Sc = Sp \cdot Sn \cdot Kn$

Il valore unitario attribuito all'unità immobiliare, riferito al mq di superficie commerciale, è di € 560,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Ariano Irpino (AV);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare di Avellino e Provincia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 560,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:

B. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Deposito, con annesso Area pavimentata esterna

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 163.487,52.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	235,00	€ 560,00	€ 131.600,00
Laboratorio	71,00	€ 560,00	€ 39.760,00
Ufficio	25,00	€ 560,00	€ 14.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 185.360,00

Mancanza di rifiniture quali intonaco e tinteggiatura interna ed esterna de- € -18.536,00

Assenza di impermeabilizzazione su terrazzi di copertura detrazione del € -3.336,48

Valore corpo € 163.487,52

Valore Accessori € 47.880,00

Valore complessivo intero € 211.367,52

Valore complessivo diritto e quota € 211.367,52

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Laboratori per arti e mestieri [C3]	331,00	€ 211.367,52	€ 211.367,52



	con annesso Deposito, con annesso Area pavimentata esterna			
--	--	--	--	--

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%)	€ 31.705,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.116,46
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:	€ 167.545,93
---	---------------------

Data generazione:
23-05-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Antonio De Nigris

