
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **228/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato - Box
Auto - Terreni

Esperto alla stima: Arch. Luca Caraglia
Codice fiscale: CRGLCU73C12A783G
Studio in: Via Galanti 6 - 82100 benevento
Email: lucacaraglia@libero.it
Pec: luca.caraglia@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Torana SN - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato - Box Auto - Terreni

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

A

foglio 89, particella 1376, subalterno 2, indirizzo Contrada Torana, piano T-1, comune Ariano Irpino (AV), categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani, superficie 329 mq., rendita € Euro 1.221,42

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

foglio 89, particella 1376, subalterno 3, indirizzo Contrada Torana, piano T, comune Ariano Irpino (AV), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie 24 mq., rendita € Euro 56,81

foglio 89, particella 1376, subalterno 4, indirizzo Contrada Torana SN, piano T, comune Ariano Irpino (AV), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie 23 mq., rendita € Euro 56,81

foglio 89, particella 1376, subalterno 6, indirizzo Contrada Torana SN, piano T, comune Ariano Irpino (AV), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie 25 mq., rendita € Euro 56,81

Corpo: C

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

foglio 89, particella 1376, subalterno 5, indirizzo Contrada Torana SN, piano T, comune Ariano Irpino (AV), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie 23 mq., rendita € Euro 56,81

Corpo: D

Categoria: agricolo

sezione censuaria Ariano Irpino (AV) foglio 89, particella 1207, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 170 mq., reddito dominicale: € 0,40, reddito agrario: € 0,44,

sezione censuaria Ariano Irpino (AV) foglio 89, particella 1208, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 155 mq., reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,40,

sezione censuaria Ariano Irpino (AV) foglio 89, particella 1377, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 1883 mq., reddito dominicale: € 4,38, reddito agrario: € 4,86,

sezione censuaria Ariano Irpino (AV) foglio 89, particella 1096, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 163 mq., reddito dominicale: € 0,10, reddito agrario: € 0,05,



Corpo: E
Categoria: agricola

sezione censuaria Ariano Irpino (AV) foglio 89, particella 1098, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 130 mq., reddito dominicale: € 0,30, reddito agrario: € 0,34,

Corpo: F
Categoria: residenziale
 sezione censuaria Ariano Irpino (AV) foglio 89, particella 1376, subalterno 1, qualità Ente Urbano, classe Ente Urbano, superficie catastale 862 mq.

2. Stato di possesso

Bene: Contrada Torana SN - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato - Box Auto - Terreni

Corpo: A
Possesso: Occupato da [] in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B
Possesso: Occupato da [] in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: C
Possesso: Occupato da [] a alcun titolo.

Corpo: D
Possesso: Occupato da [] in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: E
Possesso: Libero

Corpo: F
Possesso: Occupato da [] in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Torana SN - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato - Box Auto - Terreni

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Torana SN - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato - Box Auto - Terreni

Corpo: A

Creditori Iscritti: CREDITO ITALIANO SPA, UNICREDIT BANCA S.P.A.

Corpo: B

Creditori Iscritti: CREDITO ITALIANO SPA, UNICREDIT BANCA S.P.A.

Corpo: C

Creditori Iscritti: CREDITO ITALIANO SPA, UNICREDIT BANCA S.P.A.

Corpo: D

Creditori Iscritti: CREDITO ITALIANO SPA

Corpo: E

Creditori Iscritti

Corpo: F

Creditori Iscritti: CREDITO ITALIANO SPA

5. Comproprietari

Beni: Contrada Torana SN - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato - Box Auto - Terreni

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Contrada Torana SN - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato - Box Auto - Terreni

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C



Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

Corpo: E

Misure Penali: NO

Corpo: F

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Torana SN - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato - Box Auto - Terreni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Contrada Torana SN - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato - Box Auto - Terreni

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Ariano Irpino (AV)
Località/Frazione
Contrada Torana SN

Lotto: 001 - Fabbricato - Box Auto - Terreni

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Contrada Torana SN

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [] - Residenza: Contrada Torana SNC - Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni - Data Matrimoniale: []

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [] - Residenza: Contrada Torana SNC - Stato Civile: Coniugata -
Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

AVELLINO il [] n. [] (), particella 1376, subalterno 2, indirizzo Contrada Torana, piano T-1, comune Ariano Irpino (AV), categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani, superficie 329 mq., rendita € Euro 1.221,42

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/05/2003 protocollo n. 122871 in atti dal 20/05/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1463.1/2003)

Confini: A nord, sud ed ovest con part. 1376 sub 1 (corte) - ad est con part. 1034

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale acquisita in data 24/01/2018 sono state riscontrate lievi difformità in relazione ad una diversa distribuzione interna: in particolare al Piano Terra (lato cantina) non sono rappresentati graficamente un tramezzo e il vano porta tra la zona cucina - pranzo e cantina.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Variazione - Diversa distribuzione degli spazi interni.

Inserimento in planimetria di tramezzatura interna e vano porta.

Pratica Docfa (variazione) e spese tecniche : € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



500/1000 d - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza: Contrada Torana SNC - Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni - Data Matrimonio: 04-07-1982

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**500/1000 d** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza: Contrada Torana SNC - Stato Civile: Coniugata -
Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni - Data Matrimonio: 04-07-1982

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AVELLINO - Contrada Torana SNC - Stato Civile: Coniugato - a

AVELLINO - foglio 89, particella 1376, subalterno 5, indirizzo Contrada Torana SN,
piano T, comune Ariano Irpino (AV), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie 23
mq., rendita € Euro 56,81

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/05/2003 protocollo n. 122871 in atti dal 20/05/2003 Regi-
strazione: COSTITUZIONE (n. 1463.1/2003)

Confini: A nord e sud con part. 1376 sub 1 (corte) - ad est con part. 1376 sub 6 e ad ovest con
part. 1376 sub 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna, lo stato dei luoghi risulta coerente con
i dati e la planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.**agricolo sito in Contrada Torana SN****Quota e tipologia del diritto****500/1000 d** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza: Contrada Torana SNC - Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**500/1000 d** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza: Contrada Torana SNC - Stato Civile: Coniugata -
Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni - Data Matrimonio: 04-07-1982

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: AVELLINO - Contrada Torana SNC - Stato Civile: Coniugato - a

AVELLINO - sezione censuaria Ariano Irpino (AV), foglio 89, particella 1207,
qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 170 mq., reddito dominicale: € 0,40, reddito
agrario: € 0,44

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 17/07/2001 protocollo n. 165552 in atti dal 17/07/2001 (n.
2283.1/2001)

Confini: A nord con p.lla 1208, a sud con p.lla 1377, a ovest con p.lla 1210 e ad est con p.lla
1204



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: a
 AVELLINO il sezione censuaria Ariano Irpino (AV), foglio 89, particella 1208, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 155 mq., reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,40

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 17/07/2001 protocollo n. 165552 in atti dal 17/07/2001 (n. 2283.1/2001)

Confini: A nord con p.lla 1096, a sud con p.lla 1207, a ovest con p.lla 1205 e ad est con p.lla 1211

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: a
 AVELLINO il sezione censuaria Ariano Irpino (AV), foglio 89, particella 1377, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 1883 mq., reddito dominicale: € 4,38, reddito agrario: € 4,86

Derivante da: Tipo mappale del 28/02/2003 protocollo n. 28541 in atti dal 28/02/2003 (n. 896.1/2003)

Confini: A nord con p.lla 1207, a sud con p.lle 1376 e 1098, a ovest con p.lla 1203 e ad est con p.lle 1034 e 1209

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: a
 AVELLINO il sezione censuaria Ariano Irpino (AV), foglio 89, particella 1036, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 163 mq., reddito dominicale: € 0,10, reddito agrario: € 0,05

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/1998 in atti dal 15/10/1998 (n.5561.1/1998)

Confini: A nord con p.lla 1212, a sud con p.lla 1208, a ovest con p.lla 1202 e ad est con p.lla 1214

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna, lo stato dei luoghi risulta coerente con i dati e la mappa catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si fa presente che una fascia di terra della p.lla 1377 (lato sud) di lunghezza 35 mt. e larghezza 4,50 mt. costituisce parte della zona di ingresso ai box auto.

Identificativo corpo: E.

agricolo sito in Contrada Torana SN

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di na proprietà

Cod. Fiscale: ato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di na proprietà

Cod. Fiscale: 509S - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

AVELLINO i sezione censuaria Ariano Irpino (AV), foglio 89, particella 1098, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 130 mq., reddito dominicale: € 0,30, reddito agrario: € 0,34

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/1998 in atti dal 15/10/1998 (n.5561.2/1998)

Confini: A nord con p.lla 1377, a sud con p.lla 735, a ovest con p.lla 1099 e ad est con p.lla 1376

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna, lo stato dei luoghi risulta coerente con i dati e la mappa catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F.

residenziale sito in Contrada Torana SN

Note: Trattasi di BCNC ai ai sub 2, 3, 4, 5, e 6 della part.1376 (fabbricato residenziale e box auto)

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di : - Piena proprietà

Cod. Fiscale: I - Residenza: Contrada Torana SNC - Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di : - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Ariano Irpino (AV), foglio 89, particella 1376, subalterno 1, qualità Ente Urbano, classe Ente Urbano, superficie catastale 862 mq.

Derivante da: Tipo mappale del 28/02/2003 protocollo n. 28541 in atti dal 28/02/2003 (n. 896.1/2003)

Confini: a nord con part. 1377, a sud con part. 777, ad est con part. 1034, ad ovest con part.1098

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto è costituito da n.5 unità immobiliari , n. 1 abitazione e relative pertinenze poste al piano terra e primo piano e n. 4 box auto posti al piano seminterrato, e da n. 5 terreni agricoli ubicati alla Contrada Torana del Comune di Ariano Irpino (AV). Il territorio è collinare con altitudine variabile intorno ai 600 mt. s.l.m. Nella zona sono presenti villette ed abitazioni ad uso residenziale, nonché realtà imprenditoriali a vocazione agricola prevalentemente a conduzione familiare. A circa 1 Km. sono presenti numerosi esercizi commerciali, un supermercato e scuole primarie e secondarie.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ariano Irpino (AV), Contrada Torana SN

Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Unità immobiliare residenziale attualmente occupata dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ariano Irpino (AV), Contrada Torana SN

Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Unità immobiliari adibite a box auto attualmente occupata dal debitore e dai suoi familiari.

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ariano Irpino (AV), Contrada Torana SN

Occupato da _____ senza alcun titolo.

Identificativo corpo: D

agricolo sito in Ariano Irpino (AV), Contrada Torana SN

Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Alla data del sopralluogo i beni risultavano in stato di abbandono.

Identificativo corpo: E

agricolo sito in Ariano Irpino (AV), Contrada Torana SN

Libero

Identificativo corpo: F

residenziale sito in Ariano Irpino (AV), Contrada Torana SN

Occupato da _____ no, in qualità di proprietario dell'immobile



Note: Area scoperta di corte attualmente occupata dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO ITALIANO SPA contro _____),
derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate -
Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/05/2002 ai
nn. 8847/900; Importo ipoteca: € 258.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro _____ O,
derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate -
Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/04/2005 ai
nn. 8032/1436; Importo ipoteca: € 220.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____
iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio - Servizio di
Pubblicità Immobiliare in data 11/12/2015 ai nn. 18543/15577.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO ITALIANO SPA contro _____ O,
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate -
Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/05/2002 ai
nn. 8847/900; Importo ipoteca: € 258.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro _____
; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate -
Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/04/2005 ai
nn. 8032/1436; Importo ipoteca: € 220.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____
iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio - Servizio di
Pubblicità Immobiliare in data 11/12/2015 ai nn. 18543/15577.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO ITALIANO SPA contro _____
derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate -
Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/05/2002 ai



nn. 8847/900; Importo ipoteca: € 258.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/04/2005 ai nn. 8032/1436; Importo ipoteca: € 220.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/12/2015 ai nn. 18543/15577.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO ITALIANO SPA contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/05/2002 ai nn. 8847/900; Importo ipoteca: € 258.000,00; Note: L'ipoteca volontaria è gravante soltanto sul terreno individuato con la particella n.1377 di are 18.83.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/12/2015 ai nn. 18543/15577.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/12/2015 ai nn. 18543/15577.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù di passaggio pedonale e carrabile gravante sul terreno individuato alla particella 1098, a favore dei terreni siti in Ariano Irpino, alla C.da Torana, e individuati al Catasto Terreni al Foglio 89, particelle 1015, 1095, 207, 1106, 1100, 1107, 1108, 1109, 1102, 1111, 1103 e 1112, o loro derivate; A rogito di Notaio Luisa Romei in data 30/03/1999 ai nn. 24968; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/03/1999 ai nn. 4881/4102.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù di passaggio pedonale e carrabile gravante su parte del terreno e favore del terreno sito in Ariano Irpino, alla C.da Torana, e individuato al Catasto Terreni al fg. 89, particella 683 o sue derivate; A rogito di Notaio Antonio De Feo in data 07/10/1976 ai nn. 27276; Registrato a Ariano Irpino in data 12/10/1976 ai nn. 1978; Iscritto/trascritto a Avellino in data 19/10/1976 ai nn. 12205/11444.

Dati precedenti relativi ai corpi: E



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO ITALIANO SPA contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/05/2002 ai nn. 8847/900; Importo ipoteca: € 258.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ ontro _____ a _____
iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/12/2015 ai nn. 18543/15577.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Ariano Irpino (AV), Contrada Torana SN

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: 0,00 €

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

Millesimi di proprietà: NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'Attestazione di Prestazione Energetica è stata redatta dallo scrivente.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: B

sito in Ariano Irpino (AV), Contrada Torana SN

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: 0,00 €

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

Millesimi di proprietà: NO

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: I beni non necessitano di APE.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: C

sito in Ariano Irpino (AV), Contrada Torana SN

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: 0,00 €

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

Millesimi di proprietà: NO

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: I beni non necessitano di APE.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: D

agricolo sito in Ariano Irpino (AV), Contrada Torana SN

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: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: NO

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: I beni non necessitano di APE.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: E

agricolo sito in Ariano Irpino (AV), Contrada Torana SN

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: 0,00 €

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

Millesimi di proprietà: NO

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: I beni non necessitano di APE.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: F

residenziale sito in Ariano Irpino (AV), Contrada Torana SN

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: 0,00 €

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

Millesimi di proprietà: NO

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: Il bene non necessita di APE.



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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: nato
a ARIANO IRPINO nato a ARIANO IRPINO
15/05/1991 al 03/03/1999 . In forza di dichiarazione di successione; trascritto a Avellino, in data
30/01/1992, ai nn. 1992/1813.

Titolare/Proprietario: a-
ta a AVELLINO oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di
compravendita - a rogito di Notaio Luisa Romei, in data 03/03/1999, ai nn. 24968; trascritto a A-
vellino, in data 30/03/1999, ai nn. 4881/4102.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario nato
a ARIANO IRPINO nato a ARIANO IRPINO al
15/05/1991 al 03/03/1999 . In forza di dichiarazione di successione; trascritto a Avellino, in data
30/01/1992, ai nn. 1992/1813.

Titolare/Proprietario
nata a AVELLINO oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di
compravendita - a rogito di Notaio Luisa Romei, in data 03/03/1999, ai nn. 24968; trascritto a
Avellino, in data 30/03/1999, ai nn. 4881/4102.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: nato
a ARIANO IRPINO il o a ARIANO IRPINO il
15/05/1991 al 03/03/1999 . In forza di dichiarazione di successione; trascritto a Avellino, in data
30/01/1992, ai nn. 1992/1813.

Titolare/Proprietario:
nata a AVELLINO i ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di
compravendita - a rogito di Notaio Luisa Romei, in data 03/03/1999, ai nn. 24968; trascritto a
Avellino, in data 30/03/1999, ai nn. 4881/4102.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario o
a ARIANO IRPINO i nato a ARIANO IRPINO
31/05/1979 al 03/03/1999 . In forza di dichiarazione di successione; trascritto a Avellino, in data
30/01/1992, ai nn. 1992/1813.



Titolare/Proprietario: nata a AVELLINO il 03/03/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luisa Romei, in data 03/03/1999, ai nn. 24968; trascritto a Avellino, in data 30/03/1999, ai nn. 4881/4102.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: nato a ARIANO IRPINO il 31/05/1979 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di dichiarazione di successione; trascritto a Avellino, in data 30/01/1992, ai nn. 1992/1813.

Titolare/Proprietario: etta nata a AVELLINO il 03/03/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luisa Romei, in data 03/03/1999, ai nn. 24968; trascritto a Avellino, in data 30/03/1999, ai nn. 4881/4102.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Titolare/Proprietario nato a ARIANO IRPINO il 15/05/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di dichiarazione di successione; trascritto a Avellino, in data 30/01/1992, ai nn. 1992/1813.

Titolare/Proprietario: TRIPALDA il nata a AVELLINO il ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luisa Romei, in data 03/03/1999, ai nn. 24968; trascritto a Avellino, in data 30/03/1999, ai nn. 4881/4102.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Contrada Torana SN

Numero pratica: N. 8175 del 28/07/1999

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di una casa di campagna e boxes auto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/05/1998 al n. di prot. 11067

Rilascio in data 28/07/1999 al n. di prot. 11067

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Contrada Torana SN

Numero pratica: N.231 del 26/06/2003

Intestazione

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera



Per lavori: Costruzione di una casa in campagna e boxes auto

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/04/2003 al n. di prot. 8691

Rilascio in data 26/06/2003 al n. di prot. 8691

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Contrada Torana SN

Numero pratica: N. A/12233 L.R. 9/83 del 12/01/2001

Intestazione:

Tipo pratica: Deposito sismico

Per lavori: Costruzione di boxes auto alla C.da Torana

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/01/2001 al n. di prot. 58

Rilascio in data 12/01/2001 al n. di prot. 58

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Contrada Torana SN

Numero pratica: N. 8175 del 28/07/1999

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di una casa di campagna e boxes auto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/05/1998 al n. di prot. 11067

Rilascio in data 28/07/1999 al n. di prot. 11067

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Contrada Torana SN

Numero pratica: N.231 del 26/06/2003

Intestazione: a

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di una casa in campagna e boxes auto

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/04/2003 al n. di prot. 8691

Rilascio in data 26/06/2003 al n. di prot. 8691

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Contrada Torana SN

Numero pratica: N. A/12233 L.R. 9/83 del 12/01/2001

Intestazione

Tipo pratica: Deposito sismico

Per lavori: Costruzione di boxes auto alla C.da Torana

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/01/2001 al n. di prot. 58

Rilascio in data 12/01/2001 al n. di prot. 58

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Contrada Torana SN

Numero pratica: N. 8175 del 28/07/1999

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di una casa di campagna e boxes auto



Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/05/1998 al n. di prot. 11067
Rilascio in data 28/07/1999 al n. di prot. 11067
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Contrada Torana SN

Numero pratica: N.231 del 26/06/2003
Intestazione:
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Costruzione di una casa in campagna e boxes auto
Oggetto: variante
Presentazione in data 17/04/2003 al n. di prot. 8691
Rilascio in data 26/06/2003 al n. di prot. 8691
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Contrada Torana SN

Numero pratica: N. A/12233 L.R. 9/83 del 12/01/2001
Intestazione: /
Tipo pratica: Deposito sismico
Per lavori: Costruzione di boxes auto alla C.da Torana
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/01/2001 al n. di prot. 58
Rilascio in data 12/01/2001 al n. di prot. 58
Dati precedenti relativi ai corpi: C

residenziale sito in Contrada Torana SN

Numero pratica: N. 8175 del 28/07/1999
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione EDILIZIA
Per lavori: Costruzione di una casa di campagna e boxes auto
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/05/1998 al n. di prot. 11067
Rilascio in data 28/07/1999 al n. di prot. 11067
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: F

residenziale sito in Contrada Torana SN

Numero pratica: N.231 del 26/06/2003
Intestazione:
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Costruzione di una casa in campagna e boxes auto
Oggetto: variante
Presentazione in data 17/04/2003 al n. di prot. 8691
Rilascio in data 26/06/2003 al n. di prot. 8691
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: F



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo titolo abilitativo edilizio (Variante n. 231 del 26/06/2003 alla C.E. n. 8175 del 28/07/1999) rilasciato dal Comune di Ariano Irpino (AV) è stata riscontrata la presenza di soppalco al piano terra di dimensioni 4.16 mt x 6,00 mt non evidenziato negli elaborati tecnici presentati, quindi da ritenersi abusivo.

Regolarizzabili mediante: Nessun titolo abilitativo edilizio in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le opere realizzate abusivamente non possono essere sanate quindi a parere dello scrivente CTU vanno demolite, in quanto l' altezza minima netta di m. 2,20 sia al di sotto che al di sopra del soppalco così come evidenziato nell'art. 79 del RUEC non sono verificate (altezza netta rilevata nella parte inferiore 2,13 m e nella parte superiore 2,00 m.)

Presentazione Scia, spese tecniche, demolizione soppalco, trasporto materiali di risulta e oneri di discarica: € 1.300,00

Oneri Totali: € 1.300,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere realizzate non sono conformi al Deposito sismico N. A/12233 L.R. 9/83 - Collaudo statico non presentato

Regolarizzabili mediante: Autorizzazione sismica in sanatoria e collaudo statico in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione di un fabbricato adibito a residenza e di n. 4 box auto.

Autorizzazione sismica in sanatoria - Collaudo statico e spese tecniche.: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere realizzate non sono conformi al Deposito sismico N. A/12233 L.R. 9/83 - Collaudo statico non presentato

Regolarizzabili mediante: Autorizzazione sismica in sanatoria e collaudo statico in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione di un fabbricato adibito a residenza e di n. 4 box auto.

Note: I costi per la regolarizzazione delle opere realizzate sono già stati computati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere realizzate non sono conformi al Deposito sismico N. A/12233 L.R. 9/83 - Collaudo statico non presentato

Regolarizzabili mediante: Autorizzazione sismica in sanatoria e collaudo statico in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione di un fabbricato adibito a residenza e di n. 4 box auto.

Note: I costi per la regolarizzazione delle opere realizzate sono già stati computati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi di terreni liberi da costruzioni.

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi di terreni liberi da costruzioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: E**residenziale**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | Decreto del Presidente della Provincia n. del 22-03-2010 |
| Zona omogenea: | B3 - COMPLETAMENTO RADO DEL TESSUTO MARGINALE PERIURBANO |
| Norme tecniche di attuazione: | Zona B3 (art.9 e art.14) |
| 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: | Uf = 0,27 mq/mq |
| Rapporto di copertura: | Rc = 0,40 Max |
| Altezza massima ammessa: | H = 7,50 mt. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |



Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | Decreto del Presidente della Provincia n. del 22-03-2010 |
| Zona omogenea: | B3 - COMPLETAMENTO RADO DEL TESSUTO MARGINALE PERIURBANO |
| Norme tecniche di attuazione: | Zona B3 (art.9 e art.14) |
| 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: | Uf = 0,27 mq/mq |
| Rapporto di copertura: | Rc = 0,40 Max |
| Altezza massima ammessa: | H = 7,50 mt. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | Decreto del Presidente della Provincia n. del 22-03-2010 |
| Zona omogenea: | B3 - COMPLETAMENTO RADO DEL TESSUTO MARGINALE PERIURBANO |
| Norme tecniche di attuazione: | Zona B3 (art.9 e art.14) |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: | NO |



| | |
|---|-----------------|
| tà? | |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Uf = 0,27 mq/mq |
| Rapporto di copertura: | Rc = 0,40 Max |
| Altezza massima ammessa: | H = 7,50 mt. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | Decreto del Presidente della Provincia n. del 22-03-2010 |
| Zona omogenea: | V1 - VERDE DI TUTELA AMBIENTALE |
| Norme tecniche di attuazione: | Zona V1 (art.9 e art.22) |
| 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:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

agricolo

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | Decreto del Presidente della Provincia n. del 22-03-2010 |
| Zona omogenea: | B3 - COMPLETAMENTO RADO DEL TESSUTO MARGINALE PERIURBANO |
| Norme tecniche di attuazione: | Zona B3 (art.9 e art.14) |



| | |
|---|-----------------|
| 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: | Uf = 0,27 mq/mq |
| Rapporto di copertura: | Rc = 0,40 Max |
| Altezza massima ammessa: | H = 7,50 mt. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: E

residenziale

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | Decreto del Presidente della Provincia n. del 22-03-2010 |
| Zona omogenea: | B3 - COMPLETAMENTO RADO DEL TESSUTO MARGINALE PERIURBANO |
| Norme tecniche di attuazione: | Zona B3 (art.9 e art.14) |
| 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: | Uf = 0,27 mq/mq |
| Rapporto di copertura: | Rc = 0,40 Max |
| Altezza massima ammessa: | H = 7,50 mt. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F



| | |
|---|--|
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: buone |
| Travi | materiale: c.a. condizioni: buone |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| Infissi esterni | tipologia: a battente, fissi e a vasistas materiale: alluminio protezione: scuretti materiale protezione: alluminio condizioni: ottime |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: ottime |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: cotto condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno/alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: gres porcellanato condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: gres porcellanato condizioni: buone |
| Scale | posizione: interna rivestimento: cotto condizioni: buone |
| Impianti: | |
| Antifurto | tipologia: a contatti perimetrali combinatore tel.: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Condizionamento | tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |



| | |
|------------|--|
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Telefonico | tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |

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

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 2003 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | Non esibita certificazione di conformità |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Radiatori e vetilconvettori alimentati da caldaia a metano |
| Stato impianto | buono e funzionante |
| Potenza nominale | 27,6 KW. |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 2003 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |

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 |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto esperto procede alla redazione della scheda "superfici reali ed equivalenti" attraverso il calcolo della cosiddetta superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva dei muri interni ed esterni (100% e per un max di cm. 50) e di confine con altre u.i. (50% e per un max. di 25 cm.), della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balcone sup . 21 mq.- portico sup. 52 mq.) comunicanti con vani principali ed accessori diretti (30% , fino a 25 mq. e 10 % per la quota eccedente 25 mq.) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo a servizio della u.i. (cantina sup . 70 mq) comunicanti con vani principali ed accessori diretti (50%) Il tutto come da Manuale della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione | sup reale lorda | 311,00 | 1,00 | 311,00 |
| balcone | sup lorda di pavimento | 21,00 | 0,30 | 6,30 |
| portico p.t | sup reale lorda | 25,00 | 0,30 | 7,50 |
| portico p.t | sup reale lorda | 27,00 | 0,10 | 2,70 |
| cantina p.t. | sup reale lorda | 70,00 | 0,50 | 35,00 |
| | | 454,00 | | 362,50 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2018

Zona: Ariano Irpino (D2/Periferica)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 820

Valore di mercato max (€/mq): 950



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto B

Il bene, costituito da n. 3 unità immobiliari adibite a box auto poste al piano seminterrato e a valle del fabbricato residenziale principale, è ubicato alla C.da Torana del Comune di Ariano Irpino (AV). Le unità immobiliari hanno ciascuna una superficie interna utile netta di 20 mq. L'accesso avviene da corte esterna, p.lla 1376 sub 1.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: Coniugato - Regime Pa-

trimoniaie: Comunione legale dei

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: Coniugata - Regime

Patrimoniaie: Comunione legale dei -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Contrada Torana snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Unità immobiliari in buono stato di manutenzione, sia all'interno che all'esterno. La struttura portante in cemento armato appare in buono stato e non presenta segni di dissesto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|--|
| Copertura | tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone |
| Fondazioni | tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: buone |
| Travi | materiale: c.a. condizioni: buone |



Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Manto di copertura | materiale: pavimentazione in gres coibentazione: inesistente condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: cotto condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: singola anta basculante materiale: ferro condizioni: buone |

Impianti:

| | |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
|-----------|--|

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

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2003 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | Non esibita certificazione di conformità |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto esperto procede alla redazione della scheda "superfici reali ed equivalenti" attraverso il calcolo della cosiddetta superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva dei muri interni ed esterni (100% e per un max di cm. 50) e di confine con altre u.i. (50% e per un max. di 25 cm.). Il tutto come da Manuale della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate. Superficie lorda totale dei sub 3, 4, e 6 (72,00 mq.)

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| box auto | sup reale lorda | 72,00 | 1,00 | 72,00 |
| | | 72,00 | | 72,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box



Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2018

Zona: Ariano Irpino (D2/Periferica)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 730

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto C

Il bene, costituito da n. 1 unità immobiliari adibita a box auto posta al piano seminterrato e a valle del fabbricato residenziale principale, è ubicato alla C.da Torana del Comune di Ariano Irpino (AV). L'unità immobiliare ha una superficie interna utile netta di 20 mq. L'accesso avviene da corte esterna, p.lla 1376 sub 1.

1. Quota e tipologia del diritto500/1000 di **proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: Coniugato - Regime Pa-

trimoniaie: Comunione legale dei be

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto500/1000 di **proprietà**

Cod. Fiscale: A

Stato Civile: Coniugata - Regime Pa-

trimoniaie: Comunione legale dei be

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Contrada Torana snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Unità immobiliari in buono stato di manutenzione, sia all'interno che all'esterno. La struttura portante in cemento armato appare in buono stato e non presenta segni di dissesto.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---------------------|--|
| Copertura | tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone |
| Fondazioni | tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: buone |
| Travi | materiale: c.a. condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Manto di copertura | materiale: pavimentazione in gres coibentazione: inesistente condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: cotto condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: singola anta basculante materiale: ferro condizioni: buone |

Impianti:

| | |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
|-----------|--|

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

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2003 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | Non esibita certificazione di conformità |



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto esperto procede alla redazione della scheda "superfici reali ed equivalenti" attraverso il calcolo della cosiddetta superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva dei muri interni ed esterni (100% e per un max di cm. 50) e di confine con altre u.i. (50% e per un max. di 25 cm.). Il tutto come da Manuale della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate. Superficie lorda totale del sub 5 (23,00 mq.)

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| box auto | sup reale lorda | 23,00 | 1,00 | 23,00 |
| | | 23,00 | | 23,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2018

Zona: Ariano Irpino (D2/Periferica)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 730

Descrizione: **agricolo di cui al punto D**

Terreni ad andamento scosceso allo stato attuale incolto con presenza di varie tipologie di alberi.

1. Quota e tipologia del diritto500/1000 di **proprietà**

Cod. Fiscale: VI - Residenza: Contrada Torana SNC - Stato Civile: Coniugato - Regime

Patrimoniale: Comunione legale dei

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto500/1000 di **proprietà**

Cod. Fiscale: N § - Residenza: Contrada Torana SNC - Stato Civile: Coniugata - Regime

Patrimoniale: Comunione legale dei -

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.371,00**
 il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia declive
 Tessitura prevalente di medio impasto
 Sistemazioni agrarie incolto
 Sistemi irrigui presenti nessuno
 Colture erbacee nessuna
 Colture arboree nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il bene è in stato di abbandono con alcuni rovi nella zona nord che ne hanno inibito la completa ispezione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Dalle visure catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Avellino, è risultato che il terreno ha una superficie totale pari a 2371 mq. (p.lla 1207 - Uliveto 170 mq., p.lla 1208 - Uliveto 155 mq., p.lla 1377 - Uliveto 1883 mq., p.lla 1096 - Bosco ceduo 163 mq.). Dato che il terreno ha una giacitura scoscesa ed è incolto si è ritenuto utile omogenizzare la superficie commerciale utilizzando un coefficiente correttivo pari a 0,9.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno | sup reale lorda | 2.208,00 | 0,90 | 1.987,20 |
| Terreno | sup reale lorda | 163,00 | 0,90 | 146,70 |
| | | 2.371,00 | | 2.133,90 |

Descrizione: **agricolo** di cui al punto E

Terreno ad andamento scosceso che allo stato attuale risulta essere stradina di accesso alle u.i del fg. 89 part.1376 sub 2, 3, 4, 5 e 6

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

na proprietà

Cod. Fiscale:

1 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei -

Data Matrimonio: 04-07-1982

Eventuali comproprietari:

Nessuno



2. Quota e tipologia del diritto500/1000 di **proprietà**Cod. Fiscale **12120000** - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei -

Data Matrimonio: 04-07-1982

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia declive

Tessitura prevalente asfaltato

Sistemazioni agrarie incolto

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il bene è in stato di sufficiente manutenzione.

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

Dalle visure catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Avellino, è risultato che il terreno ha una superficie totale pari a 130 mq. (p.lla 1098 - Uliveto 130 mq.). Dato che il terreno ha una giacitura scoscesa, è incolto ed è gravato da servitù passiva si è ritenuto utile omogenizzare la superficie commerciale utilizzando un coefficiente correttivo pari a 0,85.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno | sup reale lorda | 130,00 | 0,85 | 110,50 |
| | | 130,00 | | 110,50 |

Descrizione: **residenziale di cui al punto F**

Il bene si caratterizza come area scoperta di corte parzialmente recintata e destinata per buona parte a giardino-piazzale del fabbricato residenziale e per altra parte ad area di ingresso ai box auto.

1. Quota e tipologia del diritto500/1000 di **piena proprietà**Cod. Fiscale **12120000** - Stato Civile: Coniugato - Regime

Patrimoniale: Comunione legale dei

Eventuali comproprietari:



Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

proprietà

Cod. Fiscale: 1

Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **613,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Pianeggiante sui diversi livelli

Tessitura prevalente pavimentato

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Area in ottimo stato di manutenzione.

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

Il sottoscritto esperto procede alla redazione della scheda "superfici reali ed equivalenti" attraverso il calcolo della cosiddetta superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (superficie scoperta della corte al netto della superficie del fabbricato e del portico 613 mq.) pari a 10% della superficie , fino a al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; e al 2% per superfici eccedenti detto limite. Il tutto come da Manuale della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Area scoperta pertinenziale | sup reale lorda | 613,00 | 0,10 | 61,30 |
| | | 613,00 | | 61,30 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2018

Zona: Ariano Irpino (D2/Periferica)



Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 820

Valore di mercato max (€/mq): 950

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima utilizzato per determinare il Valore di Mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica di valori noti di beni simili o assimilabili, ubicati nella stessa zona o in quelle limitrofe. Attraverso tale metodo, tenuto presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate sul bene da stimare, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato. Da indagini effettuate dal sottoscritto in zona presso operatori del settore si sono individuati valori di mercato per abitazioni e box auto con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima.

Per le abitazioni il valore reperito oscilla da un minimo di 750 €/mq ad un massimo di 950 €/mq. Altre informazioni relative alle quotazioni immobiliari sono state reperite dalla banca dati OMI e Borsino Immobiliare. Tali valori sono compresi in un intervallo che va da un minimo di 820 €/mq ad un massimo di 950 €/mq (OMI) e da un minimo di 732 €/mq ad un massimo di 854 €/mq (Borsino Immobiliare). Pertanto volendo sviluppare una media ponderata tra i prezzi acquisiti, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia, con le dovute approssimazioni, pari a 840 €/mq.

Per i box auto il valore reperito oscilla da un minimo di 500 €/mq ad un massimo di 680 €/mq. Altre informazioni relative alle quotazioni immobiliari sono state reperite dalla banca dati OMI e Borsino Immobiliare. Tali valori sono compresi in un intervallo che va da un minimo di 520 €/mq ad un massimo di 730 €/mq (OMI) e da un minimo di 504 €/mq ad un massimo di 683 €/mq (Borsino Immobiliare). Pertanto volendo sviluppare una media ponderata tra i prezzi acquisiti, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia, con le dovute approssimazioni, pari a 600 €/mq.

Per i terreni identificati catastalmente con le p.lle 1207, 1208, 1377 e 1096 (corpo D), e con p.lle 1098 (corpo E) da indagini effettuate dal sottoscritto in zona presso operatori del settore non si sono individuati valori di mercato attendibili per terreni con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima. Tali terreni, poichè ricadenti nella Zona PUC "V1 - verde di tutela ambientale" dove non è consentita nuova edificazione (corpo D) e gravato di servitù passiva (Corpo E), sono stati equiparati a terreni agricoli attribuendo ad essi un valore di mercato con i tipi colturali presenti nelle visure catastali. Pertanto si è fatto riferimento ai valori indicati dal più recente Bollettino Ufficiale della Regione Campania - "Valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura" aggiornati per l'anno 2018 di cui alla Legge 26/05/1965, n.590 che per la Provincia di Avellino - Zona 9 - Comune di Ariano Irpino sono:

Tipo di coltura Uliveto: €/Ha 17.300,00 equivalenti a €/mq 1,73;

Tipo di coltura Bosco: €/Ha 4.200,00 equivalenti a €/mq 0,42.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia Territorio Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino - Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di Ariano Irpino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Ariano Irpino, Borsino Immobiliare ed Osservatorio Mercato Immobiliare (Provincia di Avellino - Comune di Ariano Irpino) zona D2 - Periferica, anno 2018 - semestre I.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 840 €/mq. (abitazione - Corpo A e corte - Corpo F); 600 €/mq (box auto - Corpi B e C); 1,73 €/mq.- 0,42 €/mq (Terreni - Corpo D e E)

Altre fonti di informazione: Ricerche internet.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 304.500,00.

Stima sintetica comparativa - metodo del confronto.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione | 311,00 | € 840,00 | € 261.240,00 |
| balcone | 6,30 | € 840,00 | € 5.292,00 |
| portico p.t | 7,50 | € 840,00 | € 6.300,00 |
| portico p.t | 2,70 | € 840,00 | € 2.268,00 |
| cantina p.t. | 35,00 | € 840,00 | € 29.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 304.500,00 |
| Valore corpo | | | € 304.500,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 304.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 304.500,00 |

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.200,00.

Stima sintetica comparativa - metodo del confronto.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| box auto | 72,00 | € 600,00 | € 43.200,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 43.200,00 |
| Valore corpo | | | € 43.200,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 43.200,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 43.200,00 |

C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.800,00.

Stima sintetica comparativa - metodo del confronto.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|



| | | | | |
|---|---|----------|-------------|-------------|
| C | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 23,00 | € 13.800,00 | € 13.800,00 |
| D | agricolo | 2.133,90 | € 3.499,47 | € 3.499,47 |
| E | agricolo | 110,50 | € 191,17 | € 191,17 |
| F | residenziale | 61,30 | € 51.492,00 | € 51.492,00 |

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%) | € 62.502,40 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 4.100,00 |
| 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: | € 350.080,24 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 0,00 |

Data generazione:
17-01-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Luca Caraglia



| | | | |
|---|-------|----------|-------------|
| box auto | 23,00 | € 600,00 | € 13.800,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 13.800,00 |
| Valore corpo | | | € 13.800,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 13.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 13.800,00 |

D. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.499,47.

Stima sintetica comparativa - metodo del confronto.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno | 1.987,20 | € 1,73 | € 3.437,86 |
| Terreno | 146,70 | € 0,42 | € 61,61 |

| | |
|---|------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 3.499,47 |
| Valore corpo | € 3.499,47 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 3.499,47 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 3.499,47 |

E. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 191,17.

Stima sintetica comparativa - metodo del confronto.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno | 110,50 | € 1,73 | € 191,17 |

| | |
|---|----------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 191,17 |
| Valore corpo | € 191,17 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 191,17 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 191,17 |

F. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.492,00.

Stima sintetica comparativa - metodo del confronto.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Area scoperta pertinenziale | 61,30 | € 840,00 | € 51.492,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 51.492,00 |
| Valore corpo | € 51.492,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 51.492,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 51.492,00 |

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 civile [A2] | 362,50 | € 304.500,00 | € 304.500,00 |
| B | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 72,00 | € 43.200,00 | € 43.200,00 |

