
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: _____

N° Gen. Rep. **34/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-10-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato resi-
denziale ed annesso terreno
agricolo

Esperto alla stima: Arch. Lucio Mattei
Codice fiscale: MTTLCU60R06145U
Studio in: Via Amorosi - 82030 San salvatore Telesino
Email: lucio.mattei@tin.it
Pec: lucio.mattei@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: c/da Creta, 7 - contrada Creta - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale ed annesso terreno agricolo

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano rialzato

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

3, foglio 99, particella 635, subalterno 3, indirizzo contrada Creta snc, piano Terra, comune Ariano Irpino, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 156 mq, rendita € 325.37

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano primo

Categoria: Bene futuro [F]

4, foglio 99, particella 635, subalterno 4, indirizzo contrada Creta snc, piano 1, comune Ariano Irpino, categoria F/3

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano seminterrato

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

5, c.f. 5 foglio 99, particella 635, subalterno 5, indirizzo contrada Creta snc, piano S1, comune Ariano Irpino, categoria C/2, classe 1, consistenza 102 mq, rendita € 152.77

foglio 99, particella 635, subalterno 6, indirizzo C/da Creta snc, piano S1, comune Ariano Irpino, categoria C/2, classe 1, superficie 65, rendita € 97.35

Corpo: terreno agricolo

Categoria: agricolo

A, sezione censuaria Ariano Irpino foglio 99, particella 647, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 03, superficie catastale 1.58.17, reddito dominicale: € 40.40, reddito agrario: € 60.32,

sezione censuaria Ariano Irpino foglio 99, particella 134, qualità SEMINATIVO , classe 03, superficie catastale 430 MQ, reddito dominicale: € 0.89, reddito agrario: € 1.44,

sezione censuaria Ariano Irpino foglio 99, particella 135, qualità SEMINATIVO , classe 04, superficie catastale 900 MQ, reddito dominicale: € 1.39, reddito agrario: € 2.56,

NB annessi ai detti corpi, quali parti comuni prive di autonomo valore di mercato, ma comprese nella vendita, ci sono le particelle 635 subb 1 e 2 entrambe allo stesso f. 99 del NCEU di Ariano Irpino. Esse rappresentano la corte comune e la scala interna comune di collegamento a tutti i livelli.

2. Stato di possesso

Bene: c/da Creta, 7 - contrada Creta - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale ed annesso terreno agricolo



Corpo: porzione di fabbricato - unità piano rialzato

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano primo

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano seminterrato

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: terreno agricolo

Possesso: Occupato da affittuario contratto affitto fondo rustico legge 203/82

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: c/da Creta, 7 - contrada Creta - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale ed annesso terreno agricolo

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano rialzato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano seminterrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: c/da Creta, 7 - contrada Creta - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale ed annesso terreno agricolo

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano rialzato

Creditori Iscritti: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Banca Apulia SPA

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano primo

Creditori Iscritti: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Banca Apulia SPA

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano seminterrato

Creditori Iscritti: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Banca Apulia SPA

Corpo: terreno agricolo

Creditori Iscritti: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Banca Apulia SPA

5 Comproprietari

Beni: c/da Creta, 7 - contrada Creta - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale ed annesso terreno agricolo

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano rialzato

Comproprietari: Nessuno

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano primo

Comproprietari: Nessuno

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano seminterrato



Comproprietari: Nessuno

Corpo: terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: c/da Creta, 7 - contrada Creta - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale ed annesso terreno agricolo

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano rialzato

Misure Penali: NO

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano primo

Misure Penali: NO

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano seminterrato

Misure Penali: NO

Corpo: terreno agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: c/da Creta, 7 - contrada Creta - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale ed annesso terreno agricolo

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano rialzato

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano primo

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: porzione di fabbricato - unità piano seminterrato

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno agricolo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: c/da Creta, 7 - contrada Creta - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale ed annesso terreno agricolo

Valore complessivo intero: 136870,00



Beni in Ariano Irpino (AV)
Località/Frazione contrada Creta
c/da Creta, 7

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale ed annesso terreno agricolo

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: porzione di fabbricato - unità piano rialzato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: contrada Creta, c/da Creta, 7

Note: Trattasi di appartamento finito, posto al piano rialzato di un fabbricato residenziale di tre livelli: seminterrato, rialzato e primo.

All'intero fabbricato risulta annesso anche un fondo agricolo. Tutti i suddetti beni sono interamente oggetto della presente procedura. Essi vengono trattati in diversi corpi poiché hanno diversi gradi di finitura, oppure diversa destinazione oppure tipologia, oltre a costituire ognuno di loro, singole unità immobiliari.

Quota e tipologia del diritto

100/100 c. Piena proprietà

Cod. Fiscale

Patrimoniale: comunione i beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: L'estratto di matrimonio acquisito dallo scrivente presso l'Ufficio del Genio Civile di Benevento non porta alcuna annotazione. Da certificazione notarile si evince inoltre che il bene è stato acquistato dalla debitrice come "bene personale".

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: S foglio 99, particella 635, subalterno 3, indirizzo contrada Creta snc, piano Terra, comune Ariano Irpino, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 156 mq, rendita € 325.37

Derivante da: costituzione del 09-06-2000 pratica n. 149662

Confini: vano scala comune part. 635 sub 2, soprastante ad esso insiste la particella 635 sub 4, altra unità immobiliare.

Per quanto sopra al fine di ottenere una planimetria catastale pienamente conforme sarà necessario presentare nuovo DOCFA comprendente tutte le particelle che fanno parte dell'intero fabbricato.

Identificativo corpo: porzione di fabbricato - unità piano primo.

Bene futuro [F] sito in frazione: contrada Creta, c/da Creta, 7

Note: Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di tre livelli: seminterrato, rialzato e primo. Esso è attualmente allo stato di rustico, privo di pavimenti e di tutte le finiture interne a meno delle predisposizioni di impianto elettrico-idrico/sanitario e di



riscaldamento. Risultano inoltre realizzati tompagnature esterne e tramezzature interne. L'esterno è completo anche degli infissi di chiusura, l'interno è privo in alcuni casi, di intonaci e rivestimenti laddove previsti.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di piena proprietà

Cod. I

beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: L'estratto di matrimonio acquisito dallo scrivente presso l'Ufficio del Genio Civile di Benevento non porta alcuna annotazione. Da certificazione notarile si evince inoltre che il bene è stato acquistato dalla debitrice come "bene personale".

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: la, foglio 99, particella 635, subalterno 4, indirizzo contrada Creta snc, piano 1, comune Ariano Irpino, categoria F/3

Derivante da: l'immobile è stato costituito il 09-06-2000 Pratica n. 149662

Confini: vano scala comune part. 635 sub 2, sottostante ad esso insiste la particella 635 sub 3, altra unità immobiliare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: porzione di fabbricato - unità piano seminterrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: contrada Creta, c/da Creta, 7

Note: Trattasi di locali posti al piano seminterrato di un fabbricato residenziale di tre livelli: seminterrato, rialzato e primo.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: L'estratto di matrimonio acquisito dallo scrivente presso l'Ufficio del Genio Civile di Benevento non porta alcuna annotazione. Da certificazione notarile si evince inoltre che il bene è stato acquistato dalla debitrice come "bene personale".

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 99, particella 635, subalterno 5, indirizzo contrada Creta snc, piano S1, comune Ariano Irpino, categoria C/2, classe 1, consistenza 102 mq, superficie 134 mq, rendita € 152.77

Derivante da: costituzione del 09-06-2000 pratica n. 149662

Confini: confina con vano scala comune part. 635 sub 2 ed altro deposito particella 635 sub 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 99, particella 635, subalterno 6, indirizzo C/da Creta snc, piano S1, comune Ariano Irpino, categoria C/2, classe 1, superficie 72, rendita € 97.35

Derivante da: costituzione del 09-06-2000 pratica n. 149662

Confini: Confina con vano scala comune part. 635 sub 2 e con altro deposito part. 635 sub 5



Informazioni in merito alla conformità catastale: dalle planimetrie non si evincono le altezze dei locali. In pianta i beni sono all'incirca corrispondenti allo stato di fatto. Si evidenzia tuttavia che una porzione del deposito identificato al f.99 part. 635 sub 5, attualmente è divisa in altezza in due diversi depositi, di cui uno accessibile da piano seminterrato, uno accessibile da scala comune ad un livello superiore (intermedio tra seminterrato e terra). Per il deposito ident. catast. al f.99 part. 635 sub 6 si annota invece la presenza all'interno dello stesso vano spaziale, di un soppalco servito da scala in ferro; esso occupa circa un terzo dell'intero deposito. Quest'ultima variazione, rispetto alle planimetrie presentate, comporta delle difformità che andranno sanate solo dal punto di vista urbanistico per la particella 635/6. Per la particella 635/5 il discorso cambia, la porzione ampliata entro terra con autorizzazione comunale successiva alla costruzione dell'intero edificio, non verrà affatto considerata nella stima, poiché troppo indefiniti ad oggi i costi di regolarizzazione. Tali costi sarebbero legati ad un necessario approfondimento della conoscenza strutturale, come per legge, e dopo accurate verifiche strutturali potrebbero richiedere adeguamenti normativi di impegno superiore al prezzo di mercato. Pertanto, cautelativamente, lo scrivente preferisce considerare che tali superfici vengano interdette all'uso. La pratica DOCFA è la stessa che regolarizza l'intero fabbricato.

Identificativo corpo: terreno agricolo.

agricolo sito in frazione: contrada Creta, c/da Creta, 7

Quota e tipologia del diritto

100/100 c - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Da certificazione notarile si evince che il bene è stato acquistato dalla debitrice come bene personale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Ariano Irpino, foglio 99, particella 647, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 03, superficie catastale 15.817, reddito dominicale: € 40.40, reddito agrario: € 60.32

Derivante da: FOGLIO 99 PARTICELLA 25 FINO AL 20-01-2000 FOGLIO 99 PARTICELLA 634 e PARTICELLA 110 DAL 20-01-2000 AL 15-11-2006 ATTUALE NUMERAZIONE DAL 15-11-2006 AD OGGI

Confini: PARTICELLE 134-135-635

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Ariano Irpino, foglio 99, particella 134, qualità SEMINATIVO , classe 03, superficie catastale 430 MQ, reddito dominicale: € 0.89, reddito agrario: € 1.44

Derivante da: DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 20-7-77, L'IMMOBILE HA SEMPRE AVUTO LA STESSA NUMERAZIONE E LA STESSA ESTENSIONE. LA QUALITA' DI SEMINATIVO E' STATA ACQUISITA DAL 14-12-2011.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: CF , sezione censuaria Ariano Irpino, foglio 99, particella 135, qualità SEMINATIVO , classe 04, superficie catastale 900 MQ, reddito dominicale: € 1.39, reddito agrario: € 2.56

Derivante da: DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO AL 20-07-77, LA PARTICELLA HA SEMPRE AVUTO LA STESSA NUMERAZIONE ESTENSIONE E QUALITA'.

Note sulla conformità catastale: Da sovrapposizioni cartografiche (mappe e foto satellitari),



non si evidenziano rilevanti variazioni di superficie del fondo esistente con la sua rappresentazione in mappa catastale. Ad oggi tuttavia non sono presenti confini costruiti od altri elementi tali che sul posto esso risulti definito in tutto il suo contorno. La vendita potrà essere eseguita a corpo, successivamente sarà conveniente effettuare un picchettamento che realizzi un completo riconfinamento, anche in contraddittorio con i proprietari confinanti.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene è situato in zona periferica rispetto al centro di appartenenza, verso i confini del territorio comunale di Ariano con Melito Irpino. La zona è completamente agricola. Le principali colture applicate sono uliveti e vigneti, oppure i terreni vengono usati per la produzione di fieno, come anche la maggior porzione del bene oggetto di vendita.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Grottaminarda.

Attrazioni paesaggistiche: La sua visuale è assai aperta ed estesa in ogni direzione: dai punti più panoramici (e in particolare dalla sommità del castello normanno).

Attrazioni storiche: Sede di numerose architetture religiose, militari e civili, di notevole interesse storico-artistico. Possono inoltre essere visitati due siti archeologici, e percorsi numerosi tratturi e percorsi storici.

Principali collegamenti pubblici: Strada statale 90 bis che assicura i collegamenti su gomma inter-provinciale, Ferrovia Regionale tratta Benevento-Foggia.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: porzione di fabbricato - unità piano rialzato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ariano Irpino (AV), c/da Creta, 7

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Da istanza presentata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano atti di comodato, affitto, o altro, aventi ad oggetto il bene. Si veda accesso agli atti allegato.

Identificativo corpo: porzione di fabbricato - unità piano primo

Bene futuro [F] sito in Ariano Irpino (AV), c/da Creta, 7

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il bene in possesso della creditrice, ad oggi non è utilizzato perchè privo di finiture ed impianti atti alla funzione residenziale.

Identificativo corpo: porzione di fabbricato - unità piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ariano Irpino (AV), c/da Creta, 7

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: terreno agricolo

agricolo sito in Ariano Irpino (AV), c/da Creta, 7

Occupato da affittuario contratto affitto fondo rustico legge 203/82



Note: L'atto di affitto, acquisito dalla parte, è stato registrato in data 5-10-2023 presso Agenzia delle Entrate al n.2375 serie 3T. Si evidenzia che il pignoramento immobiliare che ha originato la presente procedura esecutiva, è stato notificato il 7-03-2024 rep. 819 trascritto il 4-4-2024 al numero rg 6148 e rp 5170. Precedentemente era stata apposta ipoteca volontaria a concessione di mutuo in data 10-04-2008. Il tutto meglio descritto nel capitolo riguardante le formalità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Apulia SPA contro [redacted] derivante da: garanzia a mutuo fondiario; A rogito di notaio Manna Margherita in data 10/04/2008 ai nn. 42649/13692; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Avellino in data 16/04/2008 ai nn. 8088/1284; Importo ipoteca: € 625000; Importo capitale: € 250000; Note: La suddetta ipoteca è stata iscritta a favore di Banca Apulia SPA. Quest'ultima ha successivamente ceduto i crediti derivanti. Attualmente tali crediti sono vantati dal creditore procedente AMCO- Asset Management Company SPA.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [redacted]
A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Benevento in data 07/03/2024 ai nn. 819
iscritto/trascritto a Conservatoria di Avellino in data 04/04/2024 ai nn. 6148/5170.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di fabbricato - unità piano rialzato

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Apulia SPA contro [redacted]; Derivante da: garanzia a mutuo; A rogito di notaio Manna Margherita in data 10/04/2008 ai nn. 42649/13692; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Avellino in data 16/04/2008 ai nn. 8088/1284; Importo ipoteca: € 625000; Importo capitale: € 250000; Note: La suddetta ipoteca è stata iscritta a favore di Banca Apulia SPA. Quest'ultima ha successivamente ceduto i crediti derivanti. Attualmente tali crediti sono vantati dal creditore procedente AMCO- Asset Management Company SPA.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [redacted]
A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Benevento in data 07/03/2024 ai nn. 819
iscritto/trascritto a Conservatoria di Avellino in data 04/04/2024 ai nn. 6148/5170.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di fabbricato - unità piano primo

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Apulia SPA contro [redacted]; Derivante da: garanzia a mutuo; A rogito di notaio Manna Margherita in data 10/04/2008 ai nn. 42649/13692; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Avellino in data 16/04/2008 ai nn. 8088/1284; Importo ipoteca: € 625000; Importo capitale: € 250000; Note: La suddetta ipoteca è stata iscritta a favore di



Banca Apulia SPA. Quest'ultima ha successivamente ceduto i crediti derivanti. Attualmente tali crediti sono vantati dal creditore procedente AMCO- Asset Management Company SPA.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Apulia SPA contr. Derivante da: garanzia a mutuo; A rogito di notaio Manna Margherita in data 10/04/2008 ai nn. 42649/13692; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Avellino in data 16/04/2008 ai nn. 8088/1284; Importo ipoteca: € 625000; Importo capitale: € 250000; Note: La suddetta ipoteca è stata iscritta a favore di Banca Apulia SPA. Quest'ultima ha successivamente ceduto i crediti derivanti. Attualmente tali crediti sono vantati dal creditore procedente AMCO- Asset Management Company SPA.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contr. rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Benevento in data 07/03/2024 ai nn. 819 iscritto/trascritto a Conservatoria di Avellino in data 04/04/2024 ai nn. 6148/5170.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di fabbricato - unità piano seminterrato

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Apulia SPA contr. la; Derivante da: garanzia a mutuo; A rogito di notaio Manna Margherita in data 10/04/2008 ai nn. 42649/13692; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Avellino in data 16/04/2008 ai nn. 8088/1284; Importo ipoteca: € 625000; Importo capitale: € 250000; Note: La suddetta ipoteca è stata iscritta a favore di Banca Apulia SPA. Quest'ultima ha successivamente ceduto i crediti derivanti. Attualmente tali crediti sono vantati dal creditore procedente AMCO- Asset Management Company SPA.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo

Dati precedenti relativi anche ai beni comuni oggetto di procedura f.99 particelle 635 subb 1 e 2.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: porzione di fabbricato - unità piano rialzato
sito in Ariano Irpino (AV), c/da Creta, 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Sebbene costituito da numerose unità catastali, ad oggi il bene venduto in lotto unico con altri corpi, non si configura come condominiale. Si evidenzia tuttavia che fanno parte del lotto anche le particelle 635 sub 1 e 2 al f. 99 che costituiscono beni comuni a tutti gli altri subb.

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: No

Avvertenze ulteriori: No

Identificativo corpo: porzione di fabbricato - unità piano primo



sito in Ariano Irpino (AV), c/da Creta, 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Sebbene costituito da numerose unità catastali, ad oggi il bene venduto in lotto unico con altri corpi, non si configura come condominiale. Si evidenzia tuttavia che fanno parte del lotto anche le particelle 635 sub 1 e 2 al f. 99 che costituiscono beni comuni a tutti gli altri subb.

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: No

Avvertenze ulteriori: No

Identificativo corpo: porzione di fabbricato - unità piano seminterrato

sito in Ariano Irpino (AV), c/da Creta, 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Sebbene costituito da numerose unità catastali, ad oggi il bene venduto in lotto unico con altri corpi, non si configura come condominiale. Si evidenzia tuttavia che fanno parte del lotto anche le particelle 635 sub 1 e 2 al f. 99 che costituiscono beni comuni a tutti gli altri subb.

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: No

Avvertenze ulteriori: No

Identificativo corpo: terreno agricolo

agricolo sito in Ariano Irpino (AV), c/da Creta, 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: No

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...

Giovanni Rotondo) c.f.



dal 09/09/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO ROMEI LUISA , in data 09/09/2003, ai nn. 32121/12316; trascritto a conservatoria di Avellino, in data 25/09/2003, ai nn. 16728/13636.

Note: Il bene venne acquistato dal precedente proprietario
Irpino) c.f. M... bene personale.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di fabbricato - unità piano rialzato

Titolare/Proprietario ... (Giovanni Rotondo)
dal 09/09/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO ROMEI LUISA , in data 09/09/2003, ai nn. 32121/12316; trascritto a conservatoria di Avellino, in data 25/09/2003, ai nn. 16728/13636.

Note: Il bene venne acquistato dal precedente proprietario
Irpino) c.f. M... bene personale.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di fabbricato - unità piano primo

Titolare/Proprietario ... (Giovanni Rotondo)
dal 09/09/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO ROMEI LUISA , in data 09/09/2003, ai nn. 32121/12316; trascritto a conservatoria di Avellino, in data 25/09/2003, ai nn. 16728/13636.

Note: Il bene venne acquistato dal precedente proprietario
Irpino) c.f. M... bene personale.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di fabbricato - unità piano seminterrato

Titolare/Proprietario ... (Giovanni Rotondo)
dal 09/09/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO ROMEI LUISA , in data 09/09/2003, ai nn. 32121/12316; trascritto a conservatoria di Avellino, in data 25/09/2003, ai nn. 16728/13636.

Note: Il bene venne acquistato dal precedente proprietario
Irpino) c.f. M... bene personale.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: contrada Creta, c/da Creta, 7

Numero pratica: 617 del 15-3-88

Intestazione: I...

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ricostruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione e pertinenze

Oggetto: ricostruzione totale

Rilascio in data 15/03/1988 al n. di prot. 617

NOTE: Manca certificato di agibilità. Nei costi di acquisizione vengono compresi anche quelli relativi alla redazione del certificato di rispondenza degli impianti. Un discorso a parte viene effettuato per il deposito ed il collaudo delle strutture presso il Genio Civile. Tale aspetto viene trattato nel corpo "unità piano seminterrato" poichè è a tale livello che sono state riscontrate le difformità più rilevanti.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di fabbricato - unità piano rialzato



Bene futuro [F] sito in frazione: contrada Creta, c/da Creta, 7

Numero pratica: 617 del 15-3-88

Intestazione : do)

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ricostruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione e pertinenze

Oggetto: ricostruzione totale

Rilascio in data 15/03/1988 al n. di prot. 617

NOTE: Manca certificato di agibilità. Nei costi di acquisizione vengono compresi anche quelli relativi alla redazione del certificato di rispondenza degli impianti. Un discorso a parte viene effettuato per il deposito ed il collaudo delle strutture presso il Genio Civile. Tale aspetto viene trattato nel corpo "unità piano seminterrato" poichè è a tale livello che sono state riscontrate le difformità più rilevanti.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di fabbricato - unità piano primo

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: contrada Creta, c/da Creta, 7

Numero pratica: 617 del 15-3-88

Intestazione : (; o)

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ricostruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione e pertinenze

Oggetto: ricostruzione

Rilascio in data 15/03/1988 al n. di prot. 617

NOTE: Manca certificato di agibilità. Nei costi di acquisizione vengono compresi anche quelli relativi alla redazione del certificato di rispondenza degli impianti. Un discorso a parte viene effettuato per il deposito ed il collaudo delle strutture presso il Genio Civile. Tale aspetto viene trattato nel corpo "unità piano seminterrato" - conformità edilizia, poichè è a tale livello che sono state riscontrate le difformità più rilevanti.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di fabbricato - unità piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: contrada Creta, c/da Creta, 7

Numero pratica: 6199

Intestazione : ndo)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un deposito agricolo

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: La richiesta riguarda la costruzione di un volume interrato da realizzare in aderenza al resto del fabbricato e da porre a quota piano seminterrato, ampliandolo.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di fabbricato - unità piano seminterrato

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza di un tramezzo divisorio tra soggiorno e pranzo che attualmente costituiscono un ambiente unico. Lievi variazioni dimensionali e di posizione di alcune aperture esterne. Lievi variazioni dimensionali complessive, contenute nelle tolleranze costruttive.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Mancanza di due tramezzi divisorii interni. Spostamento aperture esterne. Lievi variazioni dimensionali complessive.

presentazione scia, compreso onorari tecnici: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità

Acquisizione certificato di rispondenza di impianto elettrico.: € 2.500,00

richiesta certificato di agibilità: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di fabbricato - unità piano rialzato

Bene futuro [F]

Note sulla conformità edilizia: Per il bene in quanto non finito e suscettibile di variazioni ad oggi non si individuano difformità.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di fabbricato - unità piano primo

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per il deposito di cui alla particella 635 sub 6, o meglio per la porzione posteriore autorizzata in ampliamento con concessione edilizia n.6199 del 1992: - Lievi variazioni dimensionali complessive; - divisione di parte del volume in due livelli, uno a quota seminterrato ed uno a quota intermedia tra seminterrato e terra tramite interposizione di altro solaio in c.a.; - assenza di deposito delle strutture presso il Genio Civile di Ariano Irpino e conseguentemente anche di collaudo.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria - chiusura totale dei vani interessati al fine di renderli non utilizzabili

Descrizione delle opere da sanare: Lievi variazioni dimensionali complessive. Divisione (in orizzontale) di parte del deposito in due diverse porzioni, una costituente un'unica unità deposito a piano interrato ed una con accesso indipendente dal livello ammezzato. Verifica delle strutture in c.a. secondo l'attuale normativa ed eventuale adeguamento.

presentazione scia, compreso onorari tecnici: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: Per gli ambienti di cui sopra, si prevede cautelativamente la non utilizzabilità attraverso la totale chiusura di essi con murature di adeguato spessore. Il loro abbattimento infatti, essendo adiacenti al restante fabbricato, oltre che completamente interrati, potrebbe provocare pregiudizio per le restanti strutture. NB le superfici, come indicate nei grafici di rilievo, non sono pertanto oggetto di stima, rappresentano piuttosto un costo.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per il piano seminterrato indicato con particella 635 sub 5 e 635 sub 6(oltre che con particelle 635 sub 1 e 2 comuni), costruito con autorizzazione n. 617 del 1988: - si rilevano, oltre a lievi variazioni complessive nelle dimensioni in pianta, una notevole variazione di altezza di interpiano. L'altezza assentita è pari a 3,00 m. mentre l'altezza rilevata in loco è 4.95 m. Dopo aver effettuato accesso agli atti presso il Genio Civile di Benevento, lo scrivente ha appurato che la difformità di altezza è presente anche negli allegati depositati al Genio Civile. Gli elaborati di progetto, da cui si può evincere l'altezza del piano interrato, indicano per esso un valore addirittura minore di quanto assentito urbanisticamente, cioè 2,70 ml. Anche in questo caso, è incerta la possibilità che la struttura possa verificarsi sismicamente, dovendo ad oggi utilizzare per i calcoli strutturali, la più recente normativa antisismica. E dunque non può sapersi con certezza nemmeno se sarà necessario o meno prevedere un adeguamento strutturale ed a quali costi. Nel seguito vengono quindi indicate in maniera forfettaria le spese tecniche e di bolli, diritti ecc. necessari a presentare una sanatoria che ripristini l'altezza dei locali, come assentita con concessione edilizia 617/88. In fase di valutazione dell'immobile, verrà considerata anche una decurtazione del 10%, che tenga conto degli effettivi ripristini da effettuare a tale livello, in base ad un futuro progetto di sistemazione esterna da redigere e da sottoporre agli uffici comunali



preposti.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria con eventuale nuovo deposito delle strutture presso il Genio Civile

Descrizione delle opere da sanare: Riduzione di altezza del seminterrato, fino alla quota assentita urbanisticamente pari a 3,00 m. Essa dovrà essere effettuata sopraelevando la quota pavimento, nei modi che saranno previsti in fase di redazione di progetto esecutivo.

Note: Come detto, i costi suindicati, sono quelli tecnici e di bolli, diritti ecc. L'incidenza dell'intervento è stimata come decurtazione sul valore dell'intero fabbricato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità

Acquisizione certificato di rispondenza di impianto elettrico.: € 2.500,00

richiesta certificato di agibilità: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di fabbricato - unità piano seminterrato

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E O - Agricola
Norme tecniche di attuazione:	art 26 e 9
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	per aree seminate 0.03 mc-mq. Si rimanda anche all'art. 24 delle NTA del PUC allegate alla presente.
Altezza massima ammessa:	9 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di fabbricato - unità piano rialzato

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E O - Agricola
Norme tecniche di attuazione:	art 26 e 9
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	per aree seminate 0.03 mc-mq. Si rimanda anche all'art. 24 delle NTA del PUC allegate alla presente.
Altezza massima ammessa:	9 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di fabbricato - unità piano primo e piano rialzato

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E O - Agricola
Norme tecniche di attuazione:	art 26 e 9
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	per aree seminate 0.03 mc-mq. Si rimanda anche all'art. 24 delle NTA del PUC allegate alla presente.
Altezza massima ammessa:	9 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Il piano ha un'altezza non consentita. Si prevede il ripristino di quanto autorizzato con concessione 617/88. Si prevede inoltre la non utilizzabilità dei vani realizzati con concessione 6199/92

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di fabbricato - unità piano seminterrato

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E O - Agricola
Norme tecniche di attuazione:	art 24 e 9 delle norme di attuazione
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per le residenze
Altezza massima ammessa:	9 m.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Ds si applica art 36 delle Norme di Att.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il terreno non è costruito. Su di esso insiste tuttavia un baraccamento di fortuna, realizzato posteriormente al fabbricato. Tale baraccamento semplicemente appoggiato al terreno, non può considerarsi costruzione.

Note sulla conformità: nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **porzione di fabbricato - unità piano rialzato**

Unità residenziale dotata di doppio ingresso, da scala comune e da patio esterno di pertinenza esclusiva. A loro volta sia le scale che il patio, accedono da uno spazio esterno comune, pavimentato, dotato di collegamento alla strada. Sono presenti tutte le finiture ed impianti necessari alla funzione abitativa. L'intero fabbricato è stato costruito nel 1990 con pratica di terremoto che prevedeva l'abbattimento e la ricostruzione totale di un fabbricato preesistente, danneggiato dal sisma dell'80. Esso insiste su di un lotto a pendenza moderata, tale che il piano terra accede superando quattro gradini rispetto alla quota strada, sul fronte posteriore, è il piano seminterrato ad essere in quota con la sistemazione esterna, realizzando un notevole dislivello con il fronte principale. L'unità in oggetto è dotata di un'ampia zona giorno su cui apre un piccolo angolo cottura, e da cui si accede alla zona notte dotata di due bagni e tre camere. L'ingresso dalla scala comune avviene nello stesso corridoio che disimpegna la zona notte. Gli ambienti prospettanti su fronte posteriore (due camere e la zona soggiorno-pranzo), sono aperti sulla valle a cui si affacciano con una lunga ed unica balconata, estremamente panoramica.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 , , na proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **181,67**

E' posto al piano: terra/rialzato

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990 con abbattimento e ricostruzione totale post- sisma

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ad oggi è finito ed abitato, dotato di tutte le finiture ed impianti minimi sufficienti ad assolvere la funzione abitativa. Le caratteristiche di esso, denunciano un'età di costruzione di oltre trenta anni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
-----------------	---



Pavim. Interna materiale: **pavimento in monocottura** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni:
sufficienti conformità: **da collaudare**

Fognatura

tipologia: **mista rete di smaltimento: non ispezionabile**
recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **impossibile**
condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **canali in lamiera zincata** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Da quanto a vista, l'impianto, sottotraccia, sembra rispondere a requisiti minimi. Si consiglia tuttavia una generale revisione, tenuto anche conto dell'età delle componenti. In ogni caso, è necessario un certificato di "rispondenza" dell'impianto, al fine di acquisire certificato di agibilità. I costi sono compresi nelle più generali previsioni circa l'acquisizione del certificato di agibilità.

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma ed elementi radianti
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Valgono le stesse considerazioni formulate per l'impianto elettrico.

La superficie considerata è la superficie lorda comprensiva al 100% dei muri interni e perimetrali, al 50% di muri a confine con altra ditta o con spazi comuni. La superficie lorda di terrazzo e balcone è considerata al 30% poiché rispettivamente inferiore a 25 mq. Circa la valorizzazione, l'agenzia Omi fornisce valori di zona per il secondo semestre anno 2023 oscillanti tra 590 e 660 euro per destinazioni similari (abitazioni economiche in normale stato di conservazione). Ad oggi, dalle fonti interrogate i valori risultano all'incirca corrispondenti. Si stima per il bene un valore parametrico di 600 euro. In seguito, si applica un deprezzamento pari al 10%, che tiene conto della mancanza di certificato di agibilità e della necessità di acquisire tutte le certificazioni necessarie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavi- mento	144,10	1,00	144,10
balcone	sup lorda di pavi- mento	17,27	0,30	5,18
patio	sup lorda di pavi- mento	20,30	0,30	6,09
		181,67		155,37

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: Bene futuro [F] di cui al punto porzione di fabbricato - unità piano primo

Unità residenziale dotata di ingresso da scala comune. A sua volta le scala accede da uno spazio esterno comune pavimentato con ingresso da strada interpodereale. Il bene non è dotato di tutte le finiture ed impianti necessari alla funzione abitativa. In particolare mancano tutti i massetti e pavimenti, sono messe in opera le predisposizioni per impianti elettrici ed idrici e termici, ma nessuno di tali impianti risulta completo, nemmeno nelle reti. Sono presenti invece le divisioni interne realizzate con tramezzature dello spessore di 10/11 cm, molte murature sono ad oggi anche intonacate (si veda il rilievo fotografico). L'unità è distribuita spazialmente come l'appartamento sottostante (part. 635 sub 3). Anche in questo caso, gli ambienti prospettanti su fronte posteriore (tre ambienti), sono aperti sulla valle a cui si affacciano con una lunga balconata estremamente panoramica.

100/100 ena proprietà

Cod. Fiscale _____ Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione i beni - Data _____

Matrimonio: 09-09-1989

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **186,54**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990 con abbattimento e ricostruzione totale post- sisma
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.8 mt. (al grezzo)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile non sono sufficienti ad espletare la funzione dell'abitare. Come detto, il bene è allo stato di "rustico", necessita pertanto di opere di completamento prima di poter essere adatto alla funzione dell'abitare.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	non presente

Impianti:

Elettrico	Riferito limitatamente a: risultano realizzate solo le canalizzazioni, non ci sono i fili nè i frutti
Termico	risulta realizzata solo la canalizzazione sottotraccia del futuro impianto predisposto per istallazione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto è da completare.



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma ed elementi radianti
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Valgono le stesse considerazioni formulate per l'impianto elettrico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata è la superficie lorda comprensiva al 100% dei muri interni e perimetrali, al 50% di muri a confine con altra ditta o con spazi comuni. La superficie lorda di terrazzo e balcone è considerata al 30% poichè inferiore a 25 mq. Circa la valorizzazione, l'agenzia Omi fornisce valori di zona per il secondo semestre anno 2023 oscillanti tra 590 e 660 euro per destinazioni similari (abitazioni economiche in normale stato di conservazione). Ad oggi, dalle fonti interrogate i valori risultano all'incirca coincidenti. Si stima per il bene un valore parametrico, allo stato di "finito", di 600 euro. In seguito, si applica un deprezzamento pari al 50%, che tiene conto della mancanza delle finiture interne quali: massetti e pavimenti, porte interne, parte degli intonaci, impianti solo predisposti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	144,40	1,00	144,40
balcone	sup lorda di pavimento	17,27	0,30	5,18
patio	sup lorda di pavimento	24,87	0,30	7,46
		186,54		157,04

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto porzione di fabbricato - unità piano seminterrato

Entrambi i depositi hanno accesso dalla scala interna comune ma anche dallo spazio esterno pertinente all'intero fabbricato.

Si evidenzia inoltre che tale spazio esterno prospiciente i due depositi, attualmente è servito da un cancello carrabile e da una via di accesso che non ricadono nelle particelle esegutate. L'accesso avviene piuttosto passando da particella estranea alla procedura esecutiva. Questa situazione dipende dal fatto che la società conduttrice della particella confinante, risulta ad oggi affittuaria anche del terreno annesso al fabbricato in oggetto. L'affittuaria si è così organizzata (in mancanza di altro passaggio) realizzando il passaggio da



particella estranea al terreno esecutato.

Dopo la vendita, venendo a mancare la promiscuità degli accessi da particella estranea all'esecuzione, il fabbricato oggetto di esproprio e soprattutto il terreno retrostante ad esso, si troveranno pertanto ad essere accessibili solo pedonalmente; sarà dunque necessario realizzare un passaggio carrabile che possa servire gli accessi ai depositi di piano seminterrato, ma anche e soprattutto, che renda accessibile a mezzi di servizio anche il retrostante terreno agricolo compreso nel lotto di vendita. I due locali, presentano dei gradi di finitura diversi. Entrambi sono tuttavia adeguati alla funzione a cui sono destinati. Si evidenzia inoltre che essi risultano frazionati in altezza, come rilevato sul posto. Si vedano le ulteriori e necessarie considerazioni, circa le altezze le distribuzioni interne ad ogni unità, legate alle difformità edilizie rilevate nel merito. Si riassume qui, quanto segue:

- Per il deposito corrispondente al n. 635 sub 5, non sono state considerate le superfici degli ambienti realizzati in ampliamento poiché non conformi, ed allo stato, non sanabili.
- Per il deposito corrispondente al n. 625 sub 6 non sono state considerate le superfici in ammezzato, poiché anch'esse risultano non sanabili.
- tutto il livello di piano seminterrato dovrà essere ridotto di altezza per riportarlo alla misura corrispondente a quella assentita, di 3,00 mt.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di C

a proprietà

Cod. Fiscale:

o Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione i beni - Data

Matrimonio: 09-09-1989

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **138,04**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990 con abbattimento e ricostruzione totale post- sisma

le altezze sono varie, esse sono indicate nei grafici di rilievo.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: I locali ad oggi sono adatti ad assolvere la funzione di deposito. Le caratteristiche di esso, denunciano un'età di costruzione di oltre trenta anni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone



Pavim. Interna

materiale: **pavimento in monocottura** condizioni: **buone**
 Riferito limitatamente a: finitura del locale part. 635 sub 6

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni:
sufficienti conformità: **da collaudare**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non ispezionabile**
 recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **impossibile**
 condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
 Riferito limitatamente a: l'impianto riguarda esclusiva-
 mente la part. 635 sub 6

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Da quanto a vista, l'impianto, sottotraccia, sembra rispondere ai requisiti di legge. Si consiglia tuttavia una generale revisione, tenuto anche conto dell'età delle componenti. In ogni caso, è necessario un certificato di "rispondenza" dell'impianto, al fine di acquisire certificato di agibilità. I costi sono compresi nelle più generali previsioni circa l'acquisizione del certificato di agibilità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma ed elementi radianti
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Valgono le stesse considerazioni formulate per l'impianto elettrico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata è la superficie lorda comprensiva al 100% dei muri interni e perimetrali, al 50% di muri a confine con altra ditta o con spazi comuni. Circa la valorizzazione, l'agenzia Omi fornisce valori di zona per il secondo semestre anno 2023 oscillanti tra 590 e 660 euro per destinazioni similari (abitazioni economiche in normale stato di conservazione). In base alle caratteristiche del bene, si stima per esso un valore parametrico di 450 euro da applicare evidentemente su di una superficie ragguagliata a superficie



residenziale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
non residenziale 635 sub 6 piano ammezzato	sup lorda di pavimento	72,50	0,50	36,25
non residenziale 635 sub 5 piano seminterato	sup lorda di pavimento	65,54	0,50	32,77
		138,04		69,02

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il terreno, a tratti anche fortemente acclive, confina con l'area di pertinenza del fabbricato che costituisce gli altri tre corpi facenti parte del presente lotto di vendita unico. La fruibilità nel senso della lunghezza, è resa difficoltosa dalla sua pendenza, oltre che dalla sistemazione del primo tratto, adiacente la via di accesso, che ha realizzato un piccolo terrazzamento a servizio del fabbricato. Dal certificato di destinazione urbanistica, si evince in effetti che il terreno è soggetto a vincolo idrogeologico. Ad oggi inoltre, la situazione dell'accesso a tali terreni è reso più complesso dalla continuità del fondo con quello vicino, particella 646, poichè essi risultano entrambi in affitto alla stessa società. Dopo la vendita, sarà pertanto opportuno recintare la particella 647, sul lato a confine con la particella 646, estranea. Sarà inoltre conveniente effettuare un riconfinamento anche su tutti gli altri lati liberi. Infine, la necessità di sistemare conformemente alla concessione edilizia rilasciata, anche tutta l'area posteriore al fabbricato, potrà essere l'occasione per realizzare un percorso sterrato che renda possibile accedere a detti terreni retrostanti il fabbricato anche con mezzi e attrezzature adatte alla lavorazione agricola.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100

proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: in comunione dei beni

Data Matrimonio: 09-09-1989

Eventuali comproprietari:

Nessuno

il terreno risulta di forma irregolare allungata ed orografia acclive

Sistemazioni agrarie: verso valle è presente un canale di scolo di acque superficiali che taglia il fondo anche circa trasversalmente.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è utilizzato per la quasi totalità, a produzione di fieno.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il fondo ha una superficie pari circa a $430 + 900 + 15817 \text{ mq} = 17147 \text{ mq}$ La sua valutazione viene effettuata a corpo ed il bene è venduto insieme alle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato oggetto di procedura.

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

Si evidenzia che il lotto di vendita è costituito da 4 corpi diversi, anche distinti in diverse unità catastali. I lotti corrispondono a distinzioni tra i diversi gradi di finitura (il piano rialzato ed il piano seminterrato sono finiti, il piano primo è allo stato di rustico), oppure a diversa destinazione (i piani rialzato e primo sono residenziali, il piano seminterrato è utilizzabile a deposito), oppure a diversa tipologia (da una parte le unità catastali comprese nel fabbricato e dall'altra le particelle di terreno agricole adiacenti ad esso).

Le analisi di mercato condotte, mostrano inoltre che la posizione del bene (estremamente periferica rispetto al comune di appartenenza) e la generale condizione di crisi influiscono significativamente sulla domanda, tanto da sconsigliare in primo luogo una vendita in lotti frazionati. Il procedimento di stima che offre maggiore attendibilità circa la determinazione del più probabile valore di mercato, resta tuttavia il metodo sintetico-comparativo parametrico. La ricerca ha portato lo scrivente a confrontare i valori di beni analoghi estendendo il mercato di riferimento anche a paesi limitrofi a quello di appartenenza. Sono stati così individuati sia i valori che hanno interessato trasferimenti di beni similari, sia le caratteristiche che ne hanno provocato oscillazioni.

Tali valori sono stati desunti inoltre accedendo alle offerte pubblicate sul sito di "Aste ed Annunci", che opera largamente nella provincia interessata.

Altri approfondimenti sono stati ottenuti attraverso l'interrogazione di operatori di settore ed agenzie immobiliari.

Il terzo riferimento, rimane quello costituito, come visto, dalla banca dati OMI.

Il risultato, quale più probabile valore di mercato, costituisce anche il più probabile prezzo che in fase di libera contrattazione, potrà assumere il bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: avente ad oggetto immobili in provincia di Avellino ed in specie in comune di Ariano Irpino. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per il fabbricato l'intervallo di riferimento è 590-660 euro/mq di Srl.

8.3 Valutazione corpi:

porzione di fabbricato - unità piano rialzato. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.899,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	144,10	€ 600,00	€ 86.460,00
balcone	5,18	€ 600,00	€ 3.108,00
patio	6,09	€ 600,00	€ 3.654,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 93.222,00
Deposito in sanatoria e collaudo delle strutture detrazione del 10.00%	€ -9.322,20
Valore corpo	€ 83.900,00
Valore Accessori	€
Valore complessivo intero	€ 83.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.900,00

porzione di fabbricato - unità piano primo. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.112,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	144,40	€ 600,00	€ 86.640,00
balcone	5,18	€ 600,00	€ 3.108,00
patio	7,46	€ 600,00	€ 4.476,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 94.224,00
stato rustico detrazione del 50.00%	€ -47.112,00
Valore corpo	€ 47.112,00
Valore Accessori	€
Valore complessivo intero	€ 47.112,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.112,00

porzione di fabbricato - unità piano seminterrato. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.953,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
non residenziale 635 sub 6	36,25	€ 450,00	€ 16.312,50
non residenziale 635 sub 5 piano seminterrato	32,77	€ 450,00	€ 14.746,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 31.059,00
Deposito in sanatoria e collaudo delle strutture detrazione del 10.00%	€ -3.105,90
Valore corpo	€ 27.953,00
Valore Accessori	€
Valore complessivo intero	€ 27.953,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 27.953,00

terreno agricolo. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore Accessori			€
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
porzione di fabbricato - unità piano rialzato	Abitazione di tipo economico [A3]	155,37	€ 83.900,00	€ 83.900,00



porzione di fabbricato - unità piano primo	Bene futuro [F]	157,04	€ 47.112,00	€ 47.112,00
porzione di fabbricato - unità piano seminterrato	Magazzini e locali di deposito [C2]	69,02	€ 27.953,00	€ 27.953,00
terreno agricolo	agricolo	0,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

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%) € 26.095,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene, distinto all'origine in due unità residenziali, due depositi ed un ampio fondo agricolo di oltre un ettaro e mezzo, ad oggi si considera da vendere in unico lotto perchè tale vendita risulta più appetibile. La divisione in due o anche più lotti renderebbe i beni in oggetto, privi di mercato oppure molto meno appetibili. I valori complementari ricavabili sarebbero pertanto minori.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 136.870,00

Allegati

- 1- Avvisi di Sopralluogo 1 e 2 ; Verbali di sopralluogo 1 e 2
- 2- Rilievo grafico di Stato Attuale con indicazione delle varie particelle catastali oggetto di stima
- 3- DOCUMENTAZIONE CATASTALE ante ACCATASTAMENTO : Mappa, Visure storiche - elaborati planimetrici
- 4- DOCUMENTAZIONE CATASTALE – planimetrie catastali
- 5- Rilievo Fotografico
- 6- Richiesta e documentazione acquisita presso il Comune di Ariano Irpino circa l'esistenza di atti autorizzativi, relativi ai beni oggetto di relazione di stima. Certificato di destinazione urbanistica per i terreni.
- 7- Richieste al Genio Civile di Ariano Irpino e riscontro 1 e 2.
- 8 - Aggiornamento Visure Conservatoria
- 9 – Estratto di Matrimonio acquisito presso ufficio di Stato Civile di Avellino
- 10- Richiesta e risposta di Agenzia delle Entrate di Avellino circa esistenza di atti registrati. Per il solo terreno risulta essere presente un atto, che si allega anch'esso.

Data generazione:
20-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Lucio Mattei



