

Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto arch. Giuseppe de Vito nato ad Avellino il 07/05/1963 ed ivi residente in via Rubilli n. 20, iscritto nell'elenco dei periti CTU presso il Tribunale di Avellino con il n. 1573, in ottemperanza ai quesiti posti dal G.E. redige la seguente relazione.

Beni in Andretta (AV)

Gli immobili oggetto della suddetta procedura risultano essere:

- Abitazione di tipo popolare alla c/da Pisciole snc, censito nel catasto fabbricati del suddetto Comune in ditta a fg. 17,
part. 835, piano T, cat. A/4, cl. 2, consistenza vani 3.
- Autorimessa alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 826, sub.1, piano T, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 32.
- Deposito alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 826, sub. 2, piano T, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 6.
- Negozio alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 751, sub. 2, piano T, cat. C/1, consistenza mq 112.
- Fabbricato per attività commerciali alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 832, piano T, cat. D/8.
- Deposito alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 838, piano T, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq 98.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

LOTTO UNO



Identificazione del bene oggetto di vendita:

capannone uso deposito per stoccaggio cereali in località Pisciole.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

In catasto risulta:

- fg. 17, part. 838, piano T, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq 98 e part. 783, sub 2, piano T, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq 98

Confini: particelle 837 (stessa ditta), 750 (altra ditta), 786 (altra ditta), 790 (altra ditta), 751 (stessa ditta)

Descrizione sommaria dei beni

Trattasi di capannone di circa 211 mq costruito in cemento armato sormontato da tetto in lamiera ondulata su struttura metallica a capriata, la facciata principale sul lato nord-ovest è provvista di entrata carrabile di 4 m con una porta scorrevole metallica per l'intera dimensione, lungo i lati rimanenti ci sono delle finestre poste in alto, in quanto in adiacenza ci sono altre costruzioni

Stato di conservazione dei beni.

Lo stato di conservazione dei beni, in linea di massima, risulta in buone condizioni.

Caratteristiche della zona.

Il fabbricato è ubicato nella parte periferica del paese, in zona extra urbana rurale

Stato di possesso.

Al momento l'immobile risulta occupato dal proprietario.

Proprietari.

--- Omissis --- per 500/1000



Vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

- Trascrizioni domande giudiziali: nessuna
- Convenzioni matrimoniali: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: l'immobile risulta costituito da due particelle di cui quella oggetto del pignoramento risulta essere cieca.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali.

- **Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:** l'unità immobiliare risulta provvisto di concessione edilizia, ma risulta difforme in caratteristiche costruttive, in quanto doveva essere costruito con strutture metalliche, le aperture sono diverse da quelle di progetto ed infine anche in pianta risulta una lieve difformità, in quanto sulla parete sinistra entrando troviamo una risega che ne amplia la superficie di m 11,50 X m 0.40. dal punto di vista catastale, risulta pignorata la sola parte posteriore rispetto all'ingresso part. 838, che non ha accesso dall'esterno ed in oltre il frazionamento in due particelle, non è collegato ad alcuna pratica urbanistica al comune, quindi tale costruzione non risulta conforme a quanto autorizzato con la concessione n. 108 del 1/6/91 e successiva variante n. 108 bis del 16/7/91

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Avellino in data 18/10/2019 n.ri. 19708/16193 in rettifica della precedente trascrizione in data 22/10/2019 n.ri. 16153/13242, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

con sede in Flumeri ed a carico di **--- OMISSIS --- nato ad Avellino**
riguardante i seguenti immobili:

- Abitazione di tipo popolare alla c/da Pisciole snc, censito nel catasto fabbricati del suddetto Comune in ditta a **- Omissis ---** g. 17, part. 835, piano T, cat. A/4, cl. 2, consistenza vani 3.
- Autorimessa alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 826, sub.1, piano T, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 32.
- Deposito alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 826, sub. 2, piano T, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 6.
- Negozio alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 751, sub. 2, piano T, cat. C/1, consistenza mq 112.
- Fabbricato per attività commerciali alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 832, piano T, cat. D/8.
- Deposito alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 838, piano T, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq 98.

Altre informazioni per acquirente.

- **Spese fisse annue:** nulle

Precedenti proprietari.

- Come da certificato storico ventennale notarile.

Pratiche edilizie.

- Licenza Edilizia e successiva variante

Valore del canone di occupazione/locazione degli immobili.

Al momento l'edificio risulta essere occupato dal proprietario.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Valore complessivo dell'immobile

Per quanto sopra esposto nell'accertamento di conformità urbanistica, essendo lo stesso non conforme alla concessione edilizia ed essendo lo stesso per le ragioni sopra esposte non sanabile, il valore di vendita dovrebbe essere nullo, tuttavia, per dare in ogni caso quanto più elementi possibili al Giudice dell'Esecuzione, di seguito si procede comunque alla stima dell'immobile, applicando il criterio di stima più idoneo come se l'immobile fosse ammissibile nel mercato immobiliare.

VALORE DELL'IMMOBILE

pertanto il valore reale, considerando V_r = valore reale, sc = superficie commerciale computabile sarà:

$$V_r = sc \times v_u = mq \ 107,98 \times \text{€}/mq \ 288,00 = \text{€ } \mathbf{31.098,24}$$



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

LOTTO DUE



Identificazione del bene oggetto di vendita.

Magazzino per lo stoccaggio dei prodotti in vendita nell'attività commerciale

In catasto risulta:



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Negoziò alla c/da Piscioìò snc, fg. 17, part. 751, . sub. 2, piano T, cat. C/1, consistenza mq 112.

Confini:

part. 783 (altra ditta), part. 831, part 832 (stessa ditta)

Descrizione sommaria dei beni

Il manufatto si presenta come locale unico adibito a deposito provvisto anche di macchine varie per il confezionamento della merce in vendita; trattasi di capannone in cemento armato sormontato da copertura in lamiera coibentata sorretta da struttura a travi metalliche, esso ha la forma di un trapezio rettangolo, di cui il lato che fa da base maggiore sorge in aderenza ad altra costruzione, mentre la cosiddetta base minore risulta composta da una unica mega porta scorrevole che occupa l'intera parete; le dimensioni di detto trapezio, risultano essere: base maggiore m.20,20, base minore m. 16,40, altezza m 7,00, pertanto la superficie lorda complessiva risulta essere $(20,20+16,40) \times 7,00 / 2 = \text{mq } 128,10$

Stato di conservazione dei beni.

La costruzione allo stato attuale si presenta in buone condizioni di conservazione

Caratteristiche della zona.

Il fabbricato è ubicato nella parte periferica del paese, in zona extra urbana rurale

Stato di possesso.

Al momento l'immobile risulta occupato dal proprietario.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Proprietari.

--- Omissis --- per 1000/1000

Vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

- Trascrizioni domande giudiziali: nessuna
- Convenzioni matrimoniali: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali.

- **Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:**

l'unità immobiliare risulta costruita in assenza completa di titolo abilitativo ed è, pertanto, abusiva, per renderlo regolare, si dovrebbe richiedere un permesso di costruire in sanatoria, ma non sussistono le distanze di costruzione dai confini come da attuali normative, ed inoltre, nei cespiti del pignoramento non vi è superficie di terreno sfruttabile ai fini del rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria, l'immobile risulta non sanabile

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Avellino in data 18/10/2019 n.ri. 19708/16193 in rettifica della precedente trascrizione in data 22/10/2019 n.ri. 16153/13242, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP. con sede in Flumeri ed a carico di

AV il riguardante i seguenti immobili:



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

- Abitazione di tipo popolare alla c/da Pisciole snc, censito nel catasto fabbricati del suddetto Comune in ditta a --- Omissis --- fg. 17, part. 835, piano T, cat. A/4, cl. 2, consistenza vani 3.
- Autorimessa alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 826, sub.1, piano T, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 32.
- Deposito alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 826, sub. 2, piano T, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 6.
- Negozio alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 751, sub. 2, piano T, cat. C/1, consistenza mq 112.
- Fabbricato per attività commerciali alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 832, piano T, cat. D/8.
- Deposito alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 838, piano T, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq 98.

Altre informazioni per acquirente.

- **Spese fisse annue:** nulle

Precedenti proprietari.

- Come da certificato storico ventennale notarile.

Pratiche edilizie.

- nessuna

Valore del canone di occupazione/locazione degli immobili.

Al momento l'edificio risulta essere occupato dal proprietario.

Valore complessivo dell'immobile



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Per quanto sopra esposto nell'accertamento di conformità urbanistica, essendo lo stesso costruito in assenza di titolo abilitativo ed essendo lo stesso per le ragioni sopra esposte non sanabile, il valore di vendita dovrebbe essere nullo, tuttavia, per dare in ogni caso quanto più elementi possibili al Giudice dell'Esecuzione, di seguito si procede comunque alla stima dell'immobile, applicando il criterio di stima più idoneo come se l'immobile fosse ammissibile nel mercato immobiliare.

VALORE DELL'IMMOBILE

pertanto il valore reale, considerando Vr = valore reale, sc = superficie commerciale computabile, sarà:

$$Vr = sc \times vu = mq128,10 \times \text{€}/mq 288,00 = \text{€ } 36.892,80$$



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

LOTTO TRE



Identificazione del bene oggetto di vendita.

Capannone adibito a stoccaggio merce a servizio dell'attività commerciale



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

In catasto risulta:

fg 17 part. 832 piano T cat. D/8

Confini:

part 790 (altra ditta), part. 716 (altra ditta), Vallone Mulino, part. 829 (stessa ditta), part. 835 (stessa ditta) part. 752 (altra ditta), part. 831 (stessa ditta).

Descrizione sommaria dei beni

Capannone realizzato in struttura metallica con pilastri realizzati con profilati ad H sormontati da capriate metalliche e copertura in lamiera coibentate, per quanto riguarda le tamponature perimetrali, le due laterali, sono realizzate parzialmente in cemento armato fino ad una certa altezza, per poi essere completate nella parte superiore da lastre in polycarbonato con un finestrone centrale apribile, quella posteriore è realizzata tutta in cemento armato con una porta in ferro affacciante sul torrente retrostante, infine la quarta tamponatura che contiene l'ingresso carrabile è data parzialmente dall'edificio in aderenza e parzialmente da setti in cemento armato; nella parte a destra entrando vi è un vano che fa da diaframma per l'accesso all'unità abitativa confinante; la forma in pianta risulta essere un poligono irregolare con una superficie circa di mq 670,00

Stato di conservazione dei beni.

La costruzione allo stato attuale si presenta in buone condizioni di conservazione

Caratteristiche della zona.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Il fabbricato è ubicato nella parte periferica del paese, in zona extra urbana rurale

Stato di possesso.

Al momento l'immobile risulta occupato dal proprietario.

Proprietari.

--- Omissis --- per 1000/1000

Vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

- Trascrizioni domande giudiziali: nessuna
- Convenzioni matrimoniali: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali.

- **Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:**

l'unità immobiliare risulta costruita in assenza completa di titolo abilitativo ed è, pertanto, abusiva, per renderlo regolare, si dovrebbe richiedere un permesso di costruire in sanatoria, ma non sussistono le distanze di costruzione dai confini come da attuali normative, ed inoltre, nei cespiti del pignoramento non vi è superficie di terreno sfruttabile ai fini del rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria, l'immobile risulta non sanabile

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Avellino in data 18/102019 n.ri. 19708/16193 in rettifica della precedente trascrizione in data 22/10/2019 n.ri. 16153/13242, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP. con sede in Flumeri ed a carico di --- OMISSIS --- nato ad Avellino AV il --- Omissis --- riguardante i seguenti immobili:

- Abitazione di tipo popolare alla c/da Pisciole snc, censito nel catasto fabbricati del suddetto Comune in ditta a --- Omissis --- fg. 17, part. 835, piano T, cat. A/4, cl. 2, consistenza vani 3.
- Autorimessa alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 826, sub.1, piano T, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 32.
- Deposito alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 826, sub. 2, piano T, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 6.
- Negozio alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 751, sub. 2, piano T, cat. C/1, consistenza mq 112.
- Fabbricato per attività commerciali alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 832, piano T, cat. D/8.
- Deposito alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 838, piano T, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq 98.

Altre informazioni per acquirente.

- **Spese fisse annue:** nulle

Precedenti proprietari.

- Come da certificato storico ventennale notarile.

Pratiche edilizie.

- nessuna



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Valore del canone di occupazione/locazione degli immobili.

Al momento l'edificio risulta essere occupato dal proprietario

Valore complessivo dell'immobile

Per quanto sopra esposto nell'accertamento di conformità urbanistica, essendo lo stesso costruito in assenza di titolo abilitativo ed essendo lo stesso per le ragioni sopra esposte non sanabile, il valore di vendita dovrebbe essere nullo, tuttavia, per dare in ogni caso quanto più elementi possibili al Giudice dell'Esecuzione, di seguito si procede comunque alla stima dell'immobile, applicando il criterio di stima più idoneo come se l'immobile fosse ammissibile nel mercato immobiliare.

VALORE DELL'IMMOBILE

pertanto il valore reale, considerando V_r = valore reale, sc = superficie commerciale computabile, sarà:

$$V_r = sc \times v_u = mq \ 670,00 \times \text{€}/mq \ 288,00 = \text{€ } \mathbf{192.960,00};$$



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

LOTTO QUATTRO



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Identificazione del bene oggetto di vendita.

Tale immobile consta di due unità catastali di cui la prima, anche se accatasta come autorimessa, in realtà è divisa in sotto ambienti adibiti a pollaio e ripostigli, mentre la seconda è un piccolo deposito.

In catasto risulta:

fg. 17, part. 826 sub. 1, cat. C/6, cl. 1 piano T;

fg. 17, part. 826 sub. 2, cat. C/2, cl. 1 piano T

Confini:

part. 825, part. 827.

Descrizione sommaria dei beni

Stato di conservazione dei beni.

Trattasi di una costruzione allo stato rustico, realizzata con blocchi di cemento portanti sormontati da solaio di copertura in latero cemento e lamiera ondulata ad una falda; in realtà a differenza di come accatastata tale struttura risulta essere una pertinenza agricola che ospita un pollaio ed altri piccoli ambienti adibiti a depositi e ripostigli, con una superficie complessiva di mq 47,00 che comprende ambedue le unità

Caratteristiche della zona.

Il fabbricato è ubicato nella parte periferica del paese, in zona extra urbana rurale



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Stato di possesso.

Al momento l'immobile risulta occupato dal proprietario.

Proprietari.

--- Omissis **---** per 1000/1000

Vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

- Trascrizioni domande giudiziali: nessuna
- Convenzioni matrimoniali: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali.

- **Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:**

L'unità immobiliare risulta costruita in assenza completa di titolo abilitativo ed è, pertanto, abusiva, per renderlo regolare, si dovrebbe richiedere un permesso di costruire in sanatoria, ma siccome nei cespiti del pignoramento non vi è superficie di terreno sfruttabile per asservimento ai fini del rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria, l'immobile risulta non sanabile, inoltre va aggiunto che dato lo scarso valore teorico dell'immobile, viste le caratteristiche costruttive e le condizioni in cui versa, sicuramente non vale la pena di affrontare i costi di un eventuale asservimento di superficie fondiaria più quelli di sanatoria.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Avellino in data 18/102019 n.ri. 19708/16193 in rettifica della precedente trascrizione in data 22/10/2019 n.ri. 16153/13242, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP. con sede in Flumeri ed a carico di [REDACTED]

AV il --- Omissis --- riguardante i seguenti immobili:

- Abitazione di tipo popolare alla c/da Pisciole snc, censito nel catasto fabbricati del suddetto Comune in ditta a [REDACTED] g. 17, part. 835, piano T, cat. A/4, cl. 2, consistenza vani 3.
- Autorimessa alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 826, sub.1, piano T, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 32.
- Deposito alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 826, sub. 2, piano T, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 6.
- Negozio alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 751, sub. 2, piano T, cat. C/1, consistenza mq 112.
- Fabbricato per attività commerciali alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 832, piano T, cat. D/8.
- Deposito alla c/da Pisciole snc, fg. 17, part. 838, piano T, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq 98.

Altre informazioni per acquirente.

- **Spese fisse annue:** nulle

Precedenti proprietari.

- Come da certificato storico ventennale notarile.

Pratiche edilizie.

- nessuna



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Valore del canone di occupazione/locazione degli immobili.

Al momento l'edificio risulta essere occupato dal proprietario.

Valore complessivo dell'immobile

Per quanto sopra esposto nell'accertamento di conformità urbanistica, essendo lo stesso costruito in assenza di titolo abilitativo ed essendo lo stesso per le ragioni sopra esposte non sanabile, il valore di vendita dovrebbe essere nullo, tuttavia, per dare in ogni caso quanto più elementi possibili al Giudice dell'Esecuzione, di seguito si procede comunque alla stima dell'immobile, applicando il criterio di stima più idoneo come se l'immobile fosse ammissibile nel mercato immobiliare.

VALORE DELL'IMMOBILE

pertanto il valore reale, considerando V_r = valore reale, sc = superficie commerciale computabile, sarà:

$$V_r = sc \times v_u = mq\ 47,00 \times \text{€}/mq\ 288,00 = \text{€}\ 13.536,00$$

Tenendo presente che l'immobile si presenta allo stato di rustico, il valore ottenuto va dimezzato, per cui il suo valore commerciale sarà:

$$\text{€}\ 13.536,00/2 = \text{€}\ \mathbf{6.768,00}$$



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

LOTTO CINQUE



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Identificazione del bene oggetto di vendita.

Unità abitativa mono locale posta al piano seminterrato

In catasto risulta:

fg.17, part. 835, cat. A/4, cl. 2, vani 3, rendita € 114,65

Confini:

part. 752 (altra ditta) part. 829 e part.832 (stessa ditta).

Descrizione sommaria dei beni

Unità abitativa posta al piano semi interrato, composta da un unico grande ambiente più bagno; l'accesso avviene dal piano strada e per accedere al piano si percorre una scala a rampa unica in discesa, qui troviamo un unico grande ambiente a monolocale con uscita sul retro che da nel deposito della adiacente particella, sul lato a giorno fuori terra, esposto a sud ovest l'illuminazione è garantita da due finestre, l'ambiente è provvisto di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, l'unica porta interna è quella che separa il bagno è in legno noce tamburato, il portoncino di ingresso è in vetro alluminio, mentre l'accesso al deposito posteriore dell'altra particella è data da una ampia porta finestra, i pavimenti sono in gress effetto cotto, mentre nel bagno il pavimento ed il rivestimento sono in mono cottura; la parte esterna estradosso del solaio di copertura è dato da un lastrico di cemento percorribile a terrazzo con ringhiera il cui accesso avviene dall'esterno al piano terra, l'immobile occupa una superficie totale di mq 76,85

Stato di conservazione dei beni.

La costruzione allo stato attuale si presenta in buone condizioni di conservazione



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Caratteristiche della zona.

Il fabbricato è ubicato nella parte periferica del paese, in zona extra urbana rurale

Stato di possesso.

Al momento l'immobile risulta occupato dal proprietario.

Proprietari.

per 1000/1000

Vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

- Trascrizioni domande giudiziali: nessuna
- Convenzioni matrimoniali: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali.

- **Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:**

l'unità immobiliare risulta costruita in assenza completa di titolo abilitativo ed è, pertanto, abusiva; per renderlo regolare, si dovrebbe richiedere un permesso di costruire in sanatoria, ma non sussistono le distanze di costruzione dai confini, come da attuali normative, ed inoltre, nei cespiti del pignoramento non vi è superficie di terreno da asservire ai fini del rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria, l'immobile risulta per tanto, non sanabile.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Avellino in data 18/10/2019 n.ri. 19708/16193 in rettifica della precedente trascrizione in data 22/10/2019 n.ri. 16153/13242, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP. con sede in Flumeri ed a carico di [REDACTED]
[REDACTED] -riguardante i seguenti immobili:

- Abitazione di tipo popolare alla c/da Pisciole snc, censito nel catasto fabbricati del suddetto Comune in ditta a [REDACTED] fig. 17, part. 835, piano T, cat. A/4, cl. 2, consistenza vani 3.
- Autorimessa alla c/da Pisciole snc, fig. 17, part. 826, sub.1, piano T, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 32.
- Deposito alla c/da Pisciole snc, fig. 17, part. 826, sub. 2, piano T, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 6.
- Negozio alla c/da Pisciole snc, fig. 17, part. 751, sub. 2, piano T, cat. C/1, consistenza mq 112.
- Fabbricato per attività commerciali alla c/da Pisciole snc, fig. 17, part. 832, piano T, cat. D/8.
- Deposito alla c/da Pisciole snc, fig. 17, part. 838, piano T, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq 98.

Altre informazioni per acquirente.

- **Spese fisse annue:** nulle



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Precedenti proprietari.

- Come da certificato storico ventennale notarile.

Pratiche edilizie.

- nessuna

Valore del canone di occupazione/locazione degli immobili.

Al momento l'edificio risulta essere occupato dal proprietario.

Valore complessivo dell'immobile

Per quanto sopra esposto nell'accertamento di conformità urbanistica, essendo lo stesso costruito in assenza di titolo abilitativo ed essendo lo stesso per le ragioni sopra esposte non sanabile, il valore di vendita dovrebbe essere nullo, tuttavia, per dare in ogni caso quanto più elementi possibili al Giudice dell'Esecuzione, di seguito si procede comunque alla stima dell'immobile, applicando il criterio di stima più idoneo come se l'immobile fosse ammissibile nel mercato immobiliare.

VALORE DELL'IMMOBILE

pertanto il valore reale, considerando V_r = valore reale, sc = superficie commerciale computabile, sarà:

$$V_r = sc \times v_u = mq \ 76,85 \times \text{€}/mq \ 404,25 = \text{€ } \mathbf{31.066,00}$$

Sommando quindi i valori dei singoli lotti, il valore complessivo teorico dei beni pignorati, ammonta a

$$\text{€ } 31.066,00 + 6.768,00 + 192.960,00 + 36.892,80 + 31.098,24 =$$

$$= \text{€ } \mathbf{298.785,00}$$



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

**IN OTTEMPERANZA A QUANTO SUCCESSIVAMENTE RICHIESTO
DALL'ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE CON PROVVEDIMENTO
SUCCESSIVO, SI CALCOLA DI SEGUITO IL VALORE MENSILE DEL FITTO
DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA**

Incrociando i dati sul territorio con quelli delle agenzie delle entrate,
risultano i seguenti prezzi medi di locazione:

capannoni tipici €/mq 0,90 mensile

civile abitazione €/mq 1,50 mensile

quindi:

IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 1

Capannone tipico mq107,98 x €/mq0.90 = **€ 97,00 mensili**

IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 2

Capannone tipico mq128,10 x €/mq0,90 = **€ 115,00 mensili**

IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 3

Capannone tipico mq670,00 x €/mq0,90 = **€ 603,00 mensili**

IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 4

Anche se accatastato come autorimessa e deposito, tale immobile risulta
essere un manufatto allo stato rustico adibito a pollaio e ripostiglio
agricolo, per tanto eventuale prezzo di locazione risulterebbe **trascurabile**



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811-3283671589
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 5

Abitazione civile mq76,85 x €/mq1,50 = **€ 115,00 mensili**

In totale la somma complessiva di fitto mensile risulterà:

€97,00 + €115,00 + €603,00 + €115,00 = € 930,00 mensili

Avellino li 20/03/2021

il CTU

Arch. Giuseppe de Vito

