
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLA CAMPANIA SPA - BPER CREDIT MANAGEMENT**
S.C.p.A.

contro:

N° Gen. Rep. **44/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Ing. Antonio Mataluni
Codice fiscale: MTLNTN65A27F636D
Studio in: Via Fizzo 55 - Montesarchio
Email: antoniomataluni65@gmail.com
Pec: antonio.mataluni@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Santa Maria - Sant'angelo All'esca (AV) - 83050

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

per la quota di 1000/1000 p.p., foglio 3, particella 686, subalterno 2, indirizzo Contrada Santa Maria n. snc, piano T, comune Sant'Angelo all'Esca, categoria C02, classe 01, consistenza 132, superficie 167, rendita € 163.61

Lotto: 002

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

per la quota di 1000/1000 p.p., foglio 6, particella 337, subalterno 2, indirizzo Via della Rinascita n. 1, piano T-1-2-S1, comune Sant'Angelo all'Esca, categoria A04, classe 04, consistenza 3.5, superficie 76, rendita € 150.03

foglio 6, particella 337, subalterno 3, indirizzo Via della Libertà n. 20, piano S1, comune Sant'Angelo all'Esca, categoria C06, classe U, consistenza 18 mq, superficie 18, rendita € 26.96

2. Stato di possesso

Bene: Contrada Santa Maria - Sant'angelo All'esca (AV) - 83050

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: B

Possesso: Occupato dal Figlio dell'esecutato, dal coniuge e figli in comodato d'uso

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Santa Maria - Sant'angelo All'esca (AV) - 83050

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: B



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Santa Maria - Sant'angelo All'esca (AV) - 83050

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.p.A., BANCA DELLA CAMPANIA SPA

Lotto: 002

Corpo: B

Creditori Iscritti: BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.p.A., BANCA DELLA CAMPANIA SPA

5 Comproprietari

Beni: Contrada Santa Maria - Sant'angelo All'esca (AV) - 83050

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Contrada Santa Maria - Sant'angelo All'esca (AV) - 83050

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Santa Maria - Sant'angelo All'esca (AV) - 83050

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Contrada Santa Maria - Sant'angelo All'esca (AV) - 83050

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 31.797,98

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 58.959,75



Beni in **Sant'angelo All'esca (AV)**
Località/Frazione
Contrada Santa Maria

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Contrada Santa Maria

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, per la quota di 1000/1000 p.p., foglio 3, particella 686, subalterno 2, indirizzo Contrada Santa Maria n. snc, piano T, comune Sant'Angelo all'Esca, categoria C02, classe 01, consistenza 132, superficie 167, rendita € 163.61

Derivante da: La p.lla 686 Ente Urbano di are 11.35 è scaturita dal Tipo Mappale del 10/10/1996 in atti dal 16/05/1997 n. 3065.1/1996, derivante dal mappale 216

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile de quo è dotato di Bene Comune non Censibile (BCNC), identificato con la p.lla 686 sub 1, in comune con la p.lla 686 sub 3, non oggetto di pignoramento.

Confini: La p.lla 686 sub 2 confina a nord con la p.lla 686/3, a sud, a est ed ovest con la corte comune p.lle 686/1, e ad ovest anche con la p.lla 266.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra la planimetria catastale presente presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio Territorio di Avellino, presentata il 04/02/1997, e lo stato attuale dell'immobile, non si rilevano difformità sostanziali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade in zona a destinazione agricola, periferia ovest del Comune, distante dal centro circa m 800 - 900, con scarse opere di urbanizzazione

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: residenziali



Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.p.A. contro ; Derivante da: A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 07/03/2020 ai nn. 1010 iscritto/trascritto a UFFICI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI AVELLINO in data 09/06/2020 ai nn. 6688/5290.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLA CAMPANIA SPA contro ; Derivante da: A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAR ROMANO LAURA in data 25/06/2010 ai nn. 49415/22947; Iscritto/trascritto a UFFICI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI AVELLINO in data 30/06/2010 ai nn. 12282/2065; Importo ipoteca: € 225000; Importo capitale: € 125000.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese 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: La corte comune (BCNC) non è disciplinata da tabelle millesimali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Da informazioni assunte dall'esecutato sembra di non esserci cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

pro-
rietario/i ante ventennio al 02/07/1991 . In forza di accettazione tacita di eredità.

Titolare/Proprietario:

dal



03/07/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di costituzione di diritto di superficie - a rogito di NOTAR FRANCO COLARUSSO, in data 03/07/1991, ai nn. 21725/6765; trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI AVELLINO, in data 01/08/1991, ai nn. 10021/8486.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2183/91

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: COSTRUZIONE DEPOSITO

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 05/07/1991 al n. di prot. 2183

Rilascio in data 11/07/1991 al n. di prot. 2183/91

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vale quanto già detto in merito alla conformità urbanistica. Si è rilevato che il locale deposito aderente al capannone è privo del titolo abilitativo edilizio. Regularizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	
Zona omogenea:	E AGRICOLA
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq aree seminative e frutteto

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra il progetto di costruzione in sanatoria del locale deposito (capannone) e il rilievo attuale dell'immobile si evince che il locale aderente al capannone è privo del titolo autorizzativo.

Regularizzabili mediante: P.d.C. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Locale deposito di dimensione in pianta circa m 4,90 x 4,70 di altezza interna m 3,32 più il solaio copertura. Sanatoria opere abusive: € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

Trattasi di un locale ad uso deposito di forma rettangolare (capannone), di dimensione in pianta circa m 17,16 x 8,70, sviluppo circa mq 149,29, altezza interna che varia da m 4,50 a m 5,26, realizzato con pilastri in ferro e travi reticolari in copertura, tompagnato con blocchi in cemento vibro compressi di spessore m 0,30. La copertura è a due falde inclinate realizzata con tavolato di legno poggiate su correnti in tubolare di acciaio, posti quest'ultimi sulle capriate in acciaio, ricoperta con tegole in argilla anticcate. Il locale è dotato di finestre poste nella parte alta del locale oltre a due porte sul fronte a sud di cui una di ampiezza m 2,72 e l'altra di circa m 3,85, aventi serrande in ferro motorizzate. Internamente il locale è pavimentato in cemento, le pareti sono prive d'intonaco ed è fornito di solo impianto elettrico con canaline e cassette esterne. Sul lato ad ovest del fabbricato, in aderenza ad esso, vi è un altro locale deposito con struttura in blocchi di cemento spessore m 0,30, comunicante con il capannone tramite una porta interna. Esso è in pianta di dimensioni m 4,90 x 4,68, di altezza interna m 3,32, copertura piana a terrazza. Internamente è pavimentato con mattonelle in ceramica, le pareti sono intonacate del tipo civile e tinteggiate di bianco. Inoltre è dotato di stufetta a legna e di fontana sulla parete esterna. La porta d'ingresso è di circa m 2,00 dotata di doppio infisso, sul lato interno la porta in alluminio con vetrata e sul lato esterno la serranda in ferro. Esternamente i locali sono intonacati e tinteggiati di colore arancia, avente il locale capannone sul prospetto a sud, zoccolatura di circa m 1,0 realizzata con blocchi di tufo squadrati, intervallati da una filare di mattoni pieni.

Si osservano all'interno dei due locali, infiltrazioni d'acqua dalla copertura e umidità sulle pareti, come si evince dal rilievo fotografico. Gli immobili sono accessibili dalla strada comunale attraverso un cancello carrabile con pilastri in tufo, posto nei pressi della p.lla 217, anch'essa di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento. La corte comune p.lla 686 sub 1, ha una superficie di circa mq 527,38, è pavimentata in cemento, dotata di piccole aree destinate ad aiuole.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **436,08**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1990

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,50 e parte m 3,32

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1991



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per i coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone - deposito	sup lorda di pavimento	149,46	1,00	149,46
locale deposito	sup lorda di pavimento	22,93	1,00	22,93
corte comune, al 50% pari a mq 263,69	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
corte comune in eccedenza	sup lorda di pavimento	238,69	0,02	4,77
		436,08		179,66

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2022

Zona: Sant'Angelo all'Esca

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 190

Valore di mercato max (€/mq): 230

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

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;



Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Sant'Angelo all'Esca;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.938,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone - deposito	149,46	€ 210,00	€ 31.386,60
locale deposito	22,93	€ 350,00	€ 8.025,50
corte comune, al 50% pari a mq 263,69	2,50	€ 210,00	€ 525,00
corte comune in eccedenza	4,77	€ 210,00	€ 1.001,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.938,80
Valore corpo			€ 40.938,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.938,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.938,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	179,66	€ 40.938,80	€ 40.938,80

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%)	€ 6.140,82
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.797,98
---	--------------------

Lotto: 002

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via della Rinascita n. 1 e Via della Libertà n. 20.



Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, per la quota di 1000/1000 p.p., foglio 6, particella 337, subalterno 2, indirizzo Via della Rinascita n. 1, piano T-1-2-S1, comune Sant'Angelo all'Esca, categoria A04, classe 04, consistenza 3.5, superficie 76, rendita € 150.03

Derivante da: La p.lla 337 Ente Urbano di are 0.90 è scaturita dal Tipo Mappale del 11/01/1996 in atti dal 11/015/1996 n. 53.1/1996, per variazione geometrica del 11/01/1996 in atti dal 11/01/1996 n. 53.1/1996, comprende il mappale 347, derivato dal frazionamento del 25/01/1993 in atti dal 05/01/1996 n. 165.2/1993, del mappale 92, tale dall'impianto meccanografico del 05/09/1977. Per quanto attiene il mappale 347 del fg. 6, è scaturita dal frazionamento del 25/01/1993 in atti dal 05/01/1996 n. 165.3/1993 del mappale 93, tale dall'impianto meccanografico del 05/09/1977.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile de quo è dotato di Bene Comune non Censibile (BCNC), identificato con la p.lla 337 sub 1, in comune con le p.lle 337 sub 2 e 337 sub 3, oggetto di pignoramento.

Confini: La p.lla 337 confina a nord con la p.lla 338, a sud con le p.lle 566 e 325, e ad est ed ovest con la p.lla 325.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, per la quota di 1000/1000 p.p., foglio 6, particella 337, subalterno 3, indirizzo Via della Libertà n. 20, piano S1, comune Sant'Angelo all'Esca, categoria C06, classe U, consistenza 18 mq, superficie 18, rendita € 26.96

Derivante da: La p.lla 337 Ente Urbano di are 0.90 è scaturita dal Tipo Mappale del 11/01/1996 in atti dal 11/015/1996 n. 53.1/1996, per variazione geometrica del 11/01/1996 in atti dal 11/01/1996 n. 53.1/1996, comprende il mappale 347, derivato dal frazionamento del 25/01/1993 in atti dal 05/01/1996 n. 165.2/1993, del mappale 92, tale dall'impianto meccanografico del 05/09/1977. Per quanto attiene il mappale 347 del fg. 6, è scaturita dal frazionamento del 25/01/1993 in atti dal 05/01/1996 n. 165.3/1993 del mappale 93, tale dall'impianto meccanografico del 05/09/1977.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile de quo è dotato di Bene Comune non Censibile (BCNC), identificato con la p.lla 337 sub 1, in comune con le p.lle 337 sub 2 e 337 sub 3, oggetto di pignoramento.

Confini: La p.lla 337 confina a nord con la p.lla 338, a sud con le p.lle 566 e 325, e ad est ed ovest con la p.lla 325.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra la planimetria catastale presente presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio Territorio di Avellino, presentata il 30/05/1998, e lo stato attuale dell'immobile, si rilevano le seguenti difformità: 1) Al piano sottostada il cambio di destinazione d'uso da garage a soggiorno (p.lla 337/3), e da locale di sgombero a cucina (p.lla 337/2); 2) Al piano terra, il cambio di destinazione d'uso del vano, da cucina è variato a camera da letto; 3) Al piano primo al w.c. è stato accorpato il balcone, variato questo ultimo in veranda.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale, con redazione Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: Come detto prima.

Aggiornamento mappa catastale.: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade in zona residenziale, centro abitato del Comune, dotata di tutte di opere di urbanizzazione primarie e secondarie di prima necessità

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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Figlio dell'esecutato e il coniuge più figli comodato d'uso

Note: L'esecutato nel corso del sopralluogo ha dichiarato che l'immobile de quo è stato fittato al figlio in comodato d'uso gratuito. Allo stato l'esecutato, nonostante i ripetuti solleciti, non ha fornito il detto contratto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.p.A. contro _____ ; Derivante da: A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 07/03/2020 ai nn. 1010 iscritto/trascritto a UFFICI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI AVELLINO in data 09/06/2020 ai nn. 6688/5290.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLA CAMPANIA SPA contro _____ ; Derivante da: A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAR ROMANO LAURA in data 25/06/2010 ai nn. 49415/22947; Iscritto/trascritto a UFFICI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI AVELLINO in data 30/06/2010 ai nn. 12282/2065; Importo ipoteca: € 225000; Importo capitale: € 125000.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese 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: La corte comune (BCNC) fa parte dello stesso immobile ed è di proprietà esclusiva dell'esecutato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Da informazioni assunte dall'esecutato sembra di non esserci cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: pro-
prietario/i ante ventennio al **13/09/1995** . In forza di accettazione tacita di eredità.

Titolare/Proprietario: dal
14/09/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR LEONARDO BALDINI, in data 14/09/1995, ai nn. 6787; trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI AVELLINO, in data 12/10/1995, ai nn. 14423/12451.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 849

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: RICOSTRUZIONE FABBRICATO

Oggetto: variante

Rilascio in data 06/04/1990 al n. di prot. 849

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: ASSEGNAZIONE DEL CONTRIBUTO

Intestazione:

Per lavori: RICOSTRUZIONE FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/03/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 18/12/1986 al n. di prot. 243

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vale quanto già detto in merito alla conformità urbanistica.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	
Zona omogenea:	C1 P.E.E.P.
Norme tecniche di attuazione:	In tale zona è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di 2.000 mq, oppure già individuata nelle tavole del P.R.G.. Valgono i seguenti parametri urbanistici: Standard Urbanistico come da D.M. 02.04.1968 = 0,30 % Parcheggio inerente la costruzione = 5, mq/100 mc; Aree private ad uso condominiale (verde vicinato) = 10,00 mq/100 mc; Indice di visualità libera = 0,50 ml
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indice di fabbricabilità fondiaria 2,0 mc/mq; Indice territoriale 15.000 mc/ha
Altezza massima ammessa:	m 9,50

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra il progetto di ricostruzione di un fabbricato - variante, e il rilievo attuale dell'immobile si rilevano le seguenti difformità: 1) Al piano seminterato cambio di destinazione d'uso da garage e cantina ad abitazione, soggiorno pranzo e cucina, più la riduzione della porta d'ingresso e la realizzazione interna dell'antibagno. Oltre la chiusura di finestre sulla parete a sud, per la realizzazione di una costruzione in aderenza, non di proprietà. 2) Al piano terra diversa distribuzione degli spazi interni e variazione da soggiorno-pranzo e cucinino in camera da letto; 3) Al piano primo, riduzione della finestra di accesso al balcone, più balcone variato in veranda ed accorpato al w.c.. 4) Al piano secondo, si è avuto un'ampliamento del volume tecnico del vano scala.

Regolarizzabili mediante: P.d.C. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Come sopra specificate. Sanatoria opere abusive: € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **B**

Trattasi di un fabbricato a schiera per civile abitazione, ricostruito fuori sito a seguito del sisma del 1980, beneficiando dei fondi della ex legge n. 219/1981 e ss.mm.ii.. Esso è realizzato con struttura in c.a. e compagnatura in laterizio, costituito da quattro livelli, ovvero un piano seminterrato, terra, primo e secondo, con copertura parte a terrazza e parte piana. In pianta è di forma rettangolare allungata insistente su una superficie catastale di mq 90, avente due corti esclusive sui due lati opposti da cui avviene l'accesso da Via della Rinascita n. 1 e da Via della Libertà n. 20. Il fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato di colore rosa. Il piano seminterrato si compone: di un grande ambiente destinato a soggiorno - pranzo, di cucina, un piccolo w.c. con antibagno e scala a chiocciola aperta, realizzata in ferro di collegamento con gli altri livelli. Il piano terra è invece composto : scala esterna scoperta ad unica rampa che inizia dalla corte antistante e conduce al piano primo, balcone, camera da letto, scala interna a chiocciola e ingresso, come si evince dal rilievo planimetrico allegato. Il piano primo si compone: camera da letto, w.c., scala a chiocciola con disimpegno e balcone. Il piano secondo si compone: terrazzo scoperto, parte di terrazzo coperto con travi in c.a. e scala a chiocciola. Il tutto è meglio rappresentato nel rilievo planimetrico allegato. L'immobile è internamente pavimentato con mattonelle in gres porcellanato di colore paglierino a piano seminterrato, al piano terra e primo con ceramica di colore chiaro, mentre i balconi, la terrazza e le corti esterne sono pavimentate con mattonelle in cotto; i w.c. sono pavimentati in ceramica di colore chiaro con pareti rivestite. Le pareti interne sono intonacate del tipo civile e tinteggiate con pitture a tempera di vari colori tenui. I soffitti sono tinteggiati di bianco. I w.c. sono dotati dei pezzi igienici in gres porcellanato di colore bianco più doccia, come si evince dalle foto. Gli impianti presenti sono sottotraccia e sono: elettrico e citofonico, TV, idrico e scarico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna alimentata a metano con radiatori in alluminio, come si evince dal rilievo fotografico. Si notano macchie di infiltrazioni sul soffitto della cucina al piano seminterrato, circostante alle aperture nel solaio, nonché macchie di condensa e infiltrazioni nel torrino scala. Il locale soggiorno-pranzo è dotato di camino ad aria. Gli infissi esterni sono con persiane in alluminio di colore verde, più finestre interne in legno con vetri camera, mentre le porte interne sono tamburate. Le porte e le finestre al piano seminterrato sono dotate di inferriate in ferro. La superficie utile dell'intero immobile è di circa mq 109,43, quella dei balconi è pari a circa mq 17,12 e del terrazzo mq 28,52. L'altezza interna è di m 2,40 al piano seminterrato e di m 2,72 agli altri piani. La scala esterna è rivestita in marmo dotata da un lato di parapetto in muratura protetto in terracotta e corrimano in tubolare in acciaio verniciato verde, mentre dall'altro lato con ringhiera metallica verniciata verde. I balconi sono delimitati con parapetti in muratura sormontato da corrimano in terracotta. Sotto la rampa scala esterna è stato ricavato un piccolo deposito dove è posta la caldaia per l'impianto di riscaldamento. La corte comune p.lla 337 sub 1, ha una superficie di circa mq 43,54 suddivisa tra i due fronti opposti dell'immobile, ed è pavimentata con mattonelle in cotto, recintata con muretto in c.a. con sovrastante ringhiera metallica, dotata di cancelli d'ingressi in ferro verniciati di colore verde. Si notano distacchi del pavimento in cotto su una parte della corte esterna, con conseguenti infiltrazioni nel piano seminterrato.

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **226,57**

E' posto al piano: seminterrato, terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: agli inizi del 1990

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 al piano seminterrato e m 2,72 agli altri piani

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. un piano seminterrato

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992-94
Note	La dichiarazione di conformità è stata richiesta all'esecutato, ma purtroppo non è stata fornita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	con caldaia murale e radiatori in alluminio
Stato impianto	normale
Potenza nominale	25 kw
Note	La dichiarazione di conformità è stata richiesta all'esecutato, ma purtroppo non è stata fornita.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato	sup lorda di pavimento	59,48	1,00	59,48
corte esclusiva P.T.	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
corte P.T. in eccedenza = mq 43.54 - 25= 18.54	sup lorda di pavimento	18,54	0,02	0,37
P.T.	sup lorda di pavimento	32,55	1,00	32,55
P.T. balcone e scala esterna	sup lorda di pavimento	11,89	0,25	2,97
P.I.	sup lorda di pavimento	35,11	1,00	35,11
P.I. balcone	sup lorda di pavimento	5,23	0,25	1,31
P.II	sup lorda di pavimento	10,25	1,00	10,25
P.II terrazza	sup lorda di pavimento	28,52	0,25	7,13
		226,57		151,67

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2022

Zona: Sant'Angelo all'Esca

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 435

Valore di mercato max (€/mq): 530

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

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;



Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Sant'Angelo all'Esca;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

8.3 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.835,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato	59,48	€ 500,00	€ 29.740,00
corte esclusiva P.T.	2,50	€ 500,00	€ 1.250,00
corte P.T. in eccedenza = mq 43.54 - 25= 18.54	0,37	€ 500,00	€ 185,00
P.T.	32,55	€ 500,00	€ 16.275,00
P.T. balcone e scala esterna	2,97	€ 500,00	€ 1.485,00
P.I.	35,11	€ 500,00	€ 17.555,00
P.I. balcone	1,31	€ 500,00	€ 655,00
P.II	10,25	€ 500,00	€ 5.125,00
P.II terrazza	7,13	€ 500,00	€ 3.565,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.835,00
Valore corpo			€ 75.835,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.835,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.835,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo popolare [A4]	151,67	€ 75.835,00	€ 75.835,00

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%)	€ 11.375,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.959,75
---	-------------

Data generazione:
30-03-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Antonio Mataluni



Si allega:

- 1) Visura storica catastale del NCEU di Sant'Angelo all'Esca, fg 3, p.lla n. 686 sub 2;
- 2) Visura storica catastale del NCEU di Sant'Angelo all'Esca, fg 6, p.lla n. 337 sub 2;
- 3) Visura storica catastale del NCEU di Sant'Angelo all'Esca, fg 6, p.lla n. 337 sub 3;
- 4) Mappa catastale NCT di Sant'Angelo all'Esca, fg 3, p.lla n. 686;
- 5) Mappa catastale NCT di Sant'Angelo all'Esca, fg 6, p.lla n. 337;
- 6) Elaborato planimetrico ed elenco dei sub del NCEU di Sant'Angelo all'Esca, fg 3, p.lla n. 686, presentato il 04/02/1997;
- 7) Elaborato planimetrico ed elenco dei sub del NCEU di Sant'Angelo all'Esca, fg 6, p.lla n. 337, presentato il 30/05/1998;
- 8) Planimetria del NCEU di Sant'Angelo all'Esca, fg 3, p.lla n. 686 sub 2 del 04/02/1997;
- 9) Planimetria del NCEU di Sant'Angelo all'Esca, fg 6, p.lla n. 337 sub 2 del 30/05/1998;
- 10) Planimetria del NCEU di Sant'Angelo all'Esca, fg 6, p.lla n. 337 sub 3 del 30/05/1998;
- 11) Rilievo planimetrico dell'immobile fg 3, p.lla n. 686 sub 2, P.T., 1/100;
- 12) Rilievo planimetrico dell'immobile fg 6, p.lla n. 337 sub 2 e sub 3, P.S., P.T., P.I. e P.II., 1/100;
- 13) Certificato di destinazione urbanistica del 24/02/2023;
- 14) Concessione Edilizia in Sanatoria, prot. N. 2183/91 del 11/07/1991;
- 15) Autorizzazione per lavori di ricostruzione – assegnazione contributo, prot. N. 243 del 18/12/1988;
- 16) Autorizzazione per lavori di ricostruzione – rinnovo, prot. N. 473 del 29/03/1988;
- 17) Autorizzazione per lavori di ricostruzione – variante, N. Reg. 849 del 06/04/1990;
- 18) Attestato del Responsabile del Settore Tecnico, del 24/02/2023, per l'inesistenza dei Certificati di agibilità degli immobili;
- 19) Rilievo fotografico dell'immobile (foto nn. 48).

