
TRIBUNALE DI AVELLINO
SECONDA SEZIONE

Esecuzione Forzata
promossa da:



Sede legale: Avellino

N. Gen. Rep. **000174/11**

Giudice Dr. Gaetano Guglielmo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. ALESSANDRO LOSCO
iscritto all'Albo della provincia di Avellino al N. 1217
iscritto all'Albo del Tribunale di Avellino al N. 1070
C.F. LSCLSN63M18A509X

con studio in Monteforte Irpino (Avellino) Via Torone 17/C
telefono: 0825680208
cellulare: 3470670769
fax: 08250999153
email: alessandrolosco@pec.it



**Beni in Solofra (Avellino) Via Sant'Andrea 4
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Solofra (Avellino) Via Sant'Andrea 4.

Composto da un unico vano, di forma quadrata, con accesso dalla corte comune e comunicante internamente con gli altri ambienti del piano terra (subb. 2 e 3). Il sub.4 è, come il sub.3, a quota più bassa rispetto al sub 2, dal quale pure si accede mediante quattro gradini. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 24

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] (nuda proprietà) e [REDACTED] (usufrutto) foglio 5 mappale 320 subalterno 4, categoria C2, classe 2, superficie catastale 24, composto da vani 24, posto al piano T, - rendita: 49.58.

Coerenze: A nord con sub2, ad est con sub3, a sud con corte comune(1).

Note: Locale con accesso diretto dalla corte antistante.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: centro commerciale (buono), centro sportivo (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:
nessuno

Collegamenti pubblici (km): miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Polo Industriale Solofrano.

autobus (1), autostrada (5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Guarino Agata (nuda proprietaria) e Nevola Maria Rosaria (usufruttuaria) in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA, contro** [REDACTED]

[REDACTED] con atto registrato a pubblicazione in data 23/01/2006 ai nn. 1702/313

importo ipoteca: 140.000

importo capitale: 70.000

Ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo fondiario, concesso alle signore [REDACTED] dal Monte dei Paschi di Siena con atto del notaio Massimo des Loges in Avellino in data 19/01/2006, della durata di anni trenta..



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA, contro** [REDACTED]

con atto registrato e pubblicata in data 11/12/2006 ai nn. 25049/4659

importo ipoteca: 100.000

importo capitale: 50.000

Ipoteca volontaria con il Monte dei Paschi di Siena per un mutuo fondiario, ottenuto con atto del notaio Massimo Des Loges del 06/12/2006, da estinguere in trenta anni. Anche questa seconda ipoteca grava esclusivamente ed interamente sull'immobile oggetto della presente procedura..

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Cespite Urbanisticamente conforme.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Ambiente destinato ed impiegato come deposito.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze: **ATTENZIONE: L'INTERA PROPRIETA' OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA E' COMPRENSIVA DELLA CORTE, COMUNE A TUTTI I SUB. CONSISTE IN UN'AREA SCOPERTA CHE COLLEGA FUNZIONALMENTE CIASCUN LOTTO. E' DEFINITA COME BENE COMUNE NON CENSIBILE. CIO' COMPORTA, INEVITABILMENTE, LA COSTITUZIONE DI UNA SERVITU' PER EVENTUALI ACQUIRENTI CHE DOVESSERO ACQUISTARE SOLO UNO DEI LOTTI QUI INDIVIDUATI.**

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal [REDACTED] ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma di notaio Giulia barbarito in data 03/02/2009 trascritto a Avellino in data 05/02/2009 ai nn. 2407/1995 Con questo atto, la signora [REDACTED] ha ceduto la propria piena proprietà alla [REDACTED] relativamente, sempre, all'immobile oggetto della presente procedura. Con quest'ultimo atto, pertanto, la nuda proprietà dell'immobile è per l'intero di [REDACTED] mentre l'usufrutto è interamente della madre signora [REDACTED]

6.2 **Precedenti proprietari:**

[REDACTED] 17/06/1980
[REDACTED] a Solofra il 09/04/77 proprietario dal 23/11/1992 al 03/02/2009 in forza di atto di assegnazione a firma di NOTAIO TRIFUOGGI in data 23/11/1992 ai nn. 15179-12980 Con questo atto, la signora [REDACTED] per la sua parte ed il padre [REDACTED] per la restante parte, donano alle figlie [REDACTED] la nuda proprietà dell'immobile oggetto della procedura, riservando alla sola signora [REDACTED] (dal 23/11/92 in regime di separazione dei beni), l'usufrutto.



██████████ nato Solofra 12/10/49
██████████ nato a Solofra 07/10/57 proprietario da data antecedente al ventennio al 09/07/1982 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Trifuoggi in data 09/07/1982 trascritto a Avellino in data 18/11/2012 ai nn. 7926/7117 Trattasi del suolo su cui è stato successivamente eretto il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva. In catasto, al foglio n.5 e p.lle 320 (ex 233/c) e 237 (ex 191/b).
Atto di compravendita a ██████████ in regime di comunione legale con ██████████
██████████ dai fratelli di lei ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione edilizia n. 1630 - 82 per lavori di costruzione di un immobile agricolo intestata a ██████████ Concessione Edilizia rilasciata in data 30/07/1982- n. prot. 1630 Concessione rilasciata per la costruzione di un fabbricato rurale realizzato sul suolo censito, nel Comune di Solofra, al foglio 5 e p.la n. 233. Il suolo aveva una estensione di circa 12.000 mq.

Il fabbricato di cui al progetto aveva un'area di sedime, al lordo delle mura perimetrali esterne, pari a 128,8 mq, oltre ad un ampio porticato avente superficie pari a 50 mq.

La volumetria massima assentita, a fronte di un limite pari a 360 mq (0,003 x 12000), era di 347,76 mc.

Il progetto originario era riferito al solo piano fuori terra, costituente l'abitazione, avente tre camere con disimpegno, cucina, w.c., ripostiglio e bagno.

P.E. n. sanatoria i sensi della L.47/85 per lavori di chiusura volumi non compresi nella Concessione del 1982. intestata a ██████████ Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 21/03/1986 rilasciata in data 22/10/1992- n. prot. 130 L'istanza di concessione edilizia in sanatoria è relativa a lavori di chiusura del portico al piano primo con muratura, per una superficie ricavata in difformità pari a 35,40 mq, oltre alla realizzazione di due sbalzi per realizzazione balconi, con conseguente aumento di superficie non residenziale pari a 29,40 mq. Inoltre, il condono ha sanato la creazione del piano terra - seminterrato (subb. 2, 3 e 4) per depositi e garage.

Descrizione **deposito** di cui al punto **A**

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 (usufrutto a favore ██████████) di deposito sito in Solofra (Avellino) Via Sant'Andrea 4.

Composto da un unico vano, di forma quadrata, con accesso dalla corte comune e comunicante internamente con gli altri ambienti del piano terra (subb. 2 e 3). Il sub.4 è, come il sub.3, a quota più bassa rispetto al sub 2, dal quale pure si accede mediante quattro gradini. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **24**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ (nuda proprietà) e ██████████ (usufrutto) foglio 5 mappale 320 subalterno 4, categoria C2, classe 2, superficie catastale 24, composto da vani 24, posto al piano T, - rendita: 49.58.

Coerenze: A nord con sub2, ad est con sub3, a sud con corte comune(1).

Note: Locale con accesso diretto dalla corte antistante.

L'edificio è stato costruito nel 1982, ristrutturato nel 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero - di interno, ha un'altezza interna di circa 2.85.

Il coefficiente di stima per nuda proprietà ed usufrutto è funzione delle aspettative di vita dell'usufruttuario e quindi statisticamente legate all'età di quest'ultimo. Le tabelle relative all'aliquota di stima per un immobile da ripartire tra nudo proprietario ed usufruttuario sono periodicamente redatte dal Ministero delle Finanze. Alla data della redazione della presente relazione, tale coefficiente è pari al 50%.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PUC vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola F1

Norme tecniche ed indici: If= 0,10, con 0,03 mc/mq



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito. Superficie non residenziale.	Sup. reale lorda	24,00	1,00	24,00
	Sup. reale lorda	24,00		24,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: ferro, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di granigliato, condizioni: ottime.

Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in gres e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che rappresenta la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene, in presenza, ovviamente, di un mercato caratterizzato da domanda ed offerta.

All'interno del criterio estimativo adottato si individua il metodo estimativo, che, nell'unicità della sua tipologia, si concretizza essenzialmente sul confronto o sulla comparazione tra beni omologhi ed inseriti nello stesso mercato elementare omogeneo.

Pertanto, sono stati individuati dei parametri espliciti rappresentativi del bene da confrontare, e su di essi è stata condotta la comparazione. Essenzialmente, essi sono stati ridotti in due tipi: tecnici (superficie, volume) ed economici (canoni di locazione e conseguente capitalizzazione del reddito netto).

In verità, nell'ambito di appartenenza geografica del bene oggetto di stima, sono state rintracciate poche notizie circa compravendite effettuate per beni analoghi e, più difficilmente, per beni che avessero le stesse condizioni di conservazione e stato d'uso. Le informazioni più importanti sono state reperite dal Borsino Immobiliare di numerose agenzie immobiliari e dall'OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate (del Territorio).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Avellino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Solofra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnocasa, Gabetti, Osservatorio Immobiliare ed OMI., Conoscenze personali in tema di immobili liberamente compravenduti nella zona e nel comune stesso, soprattutto in seguito ad esperienza professionale ventennale nel campo delle stime immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

A. deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Locale stimato in funzione della sua originaria destinazione catastale ed urbanistica, senza considerare l'attuale uso e grado di finitura.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito. Superficie non residenziale.	24,00	€ 750,00	€ 18.000,00
- Valore corpo:			€ 18.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 18.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 9.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito	24	€ 18.000,00	€ 9.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.350,00

-

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna



Giudizio di comoda divisibilità: ottimo, con costituzione di servitù sull'area scoperta (corte) per accesso a piedi o con mezzi.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 7.650,00

Relazione lotto 001 creata in data 24/04/2017
Codice documento: E011-11-000174-001



**Beni in Solofra (Avellino) Via Sant'Andrea 4
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Solofra (Avellino) Via Sant'Andrea 4.

Composto da un ampio locale deposito, con altezza limitata a 2,10 m per l'area retrostante e 2,30 m per l'area con accesso dalla corte comune. Ha forma rettangolare. Adibito a deposito materiali. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **58**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] (nuda prop) e [REDACTED] (usufrutto) foglio 5 mappale 320 subalterno 3, categoria C2, classe 2, composto da vani 58, posto al piano T, - rendita: 101.85.

Coerenze: a nord con terrapieno, ad ovest con sub 2, ad est e sud con confine e spazi scoperti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: centro commerciale (buono), centro sportivo (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:
nessuno

Collegamenti pubblici (km): miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Polo Industriale Solofrano.

autobus (1), autostrada (5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] (nuda proprietaria) e [REDACTED] (usufruttuaria) in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA, contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]**

[REDACTED], con atto registrato a pubblicazione in data 23/01/2006 ai nn. 1702/313

importo ipoteca: 140.000

importo capitale: 70.000

Ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo fondiario, concesso alle signore [REDACTED] [REDACTED] dal Monte dei Paschi di Siena con atto del notaio Massimo des Loges in Avellino in data 19/01/2006, della durata di anni trenta..



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA, contro** [REDACTED]

con atto registrato e pubblicata in data 11/12/2006 ai nn. 25049/4659

importo ipoteca: 100.000

importo capitale: 50.000

Ipoteca volontaria con il Monte dei Paschi di Siena per un mutuo fondiario, ottenuto con atto del notaio Massimo Des Loges del 06/12/2006, da estinguere in trenta anni. Anche questa seconda ipoteca grava esclusivamente ed interamente sull'immobile oggetto della presente procedura..

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Urbanisticamente conforme, regolarizzabili mediante

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Catastalmente conforme, regolarizzabili mediante

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze: ATTENZIONE: L'INTERA PROPRIETA' OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA E' COMPRENSIVA DELLA CORTE, COMUNE A TUTTI I SUB. CONSISTE IN UN'AREA SCOPERTA CHE COLLEGA FUNZIONALMENTE CIASCUN LOTTO. E' DEFINITA COME BENE COMUNE NON CENSIBILE. CIO' COMPORTA, INEVITABILMENTE, LA COSTITUZIONE DI UNA SERVITU' PER EVENTUALI ACQUIRENTI CHE DOVESSERO ACQUISTARE SOLO UNO DEI LOTTI QUI INDIVIDUATI.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] nata a Solofra il 17/06/80 proprietario dal 03/02/2009 ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma di notaio Giulia barbarito in data 03/02/2009 trascritto a Avellino in data 05/02/2009 ai nn. 2407/1995 Con questo atto, la signora [REDACTED] ha ceduto la propria piena proprietà alla germana [REDACTED] relativamente, sempre, all'immobile oggetto della presente procedura. Con quest'ultimo atto, pertanto, la nuda proprietà dell'immobile è per l'intero di [REDACTED] mentre l'usufrutto è interamente della madre signora [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] nata a Solofra il 17/06/1980

[REDACTED] nata a Solofra il 09/04/77 proprietario dal 23/11/1992 al 03/02/2009 in forza di atto di assegnazione a firma di NOTAIO TRIFUOGGI in data 23/11/1992 ai nn. 15179-12980 Con questo atto, la signora [REDACTED] per la sua parte ed il padre [REDACTED] per la restante parte, donano alle figlie [REDACTED] la nuda proprietà dell'immobile oggetto della procedura, riservando alla sola signora [REDACTED] (dal 23/11/92 in regime di separazione dei beni), l'usufrutto.



██████████ nato Solofra 12/10/49
██████████ nato a Solofra 07/10/57 proprietario da data antecedente al ventennio al 09/07/1982 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Trifuoggi in data 09/07/1982 trascritto a Avellino in data 18/11/2012 ai nn. 7926/7117 Trattasi del suolo su cui è stato successivamente eretto il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva. In catasto, al foglio n.5 e p.lle 320 (ex 233/c) e 237 (ex 191/b).
Atto di compravendita a ██████████ in regime di comunione legale con ██████████
██████████ dai fratelli di lei ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione edilizia n. 1630 - 82 per lavori di costruzione di un immobile agricolo intestata a ██████████ Concessione Edilizia rilasciata in data 30/07/1982- n. prot. 1630 Concessione rilasciata per la costruzione di un fabbricato rurale realizzato sul suolo censito, nel Comune di Solofra, al foglio 5 e p.la n. 233. Il suolo aveva una estensione di circa 12.000 mq.

Il fabbricato di cui al progetto aveva un'area di sedime, al lordo delle mura perimetrali esterne, pari a 128,8 mq, oltre ad un ampio porticato avente superficie pari a 50 mq.

La volumetria massima assentita, a fronte di un limite pari a 360 mq (0,003 x 12000), era di 347,76 mc.

Si trattava di un solo piano fuori terra, costituente l'abitazione, avente tre camere con disimpegno, cucina, w.c., ripostiglio e bagno.

P.E. n. sanatoria i sensi della L.47/85 per lavori di chiusura volumi non compresi nella Concessione del 1982. intestata a ██████████ Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 21/03/1986 rilasciata in data 22/10/1992- n. prot. 130 L'istanza di concessione edilizia in sanatoria è relativa a lavori di chiusura del portico al piano primo con muratura, per una superficie ricavata in difformità pari a 35,40 mq, oltre alla realizzazione di due sbalzi per realizzazione balconi, con conseguente aumento di superficie non residenziale pari a 29,40 mq. Inoltre, il condono ha sanato la creazione del piano terra - seminterrato (subb. 2, 3 e 4) per depositi e garage.

Descrizione **deposito** di cui al punto **B**

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 (usufrutto a favore di ██████████) di deposito sito in Solofra (Avellino) Via Sant'Andrea 4.

Composto da un ampio locale deposito, con altezza limitata a 2,10 m per l'area retrostante e 2,30 m per l'area con accesso dalla corte comune. Ha forma rettangolare. Adibito a deposito materiali. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **58**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ (nuda prop) e ██████████ (usufrutto) foglio 5 mappale 320 subalterno 3, categoria C2, classe 2, composto da vani 58, posto al piano T, - rendita: 101.85.

Coerenze: a nord con terrapieno, ad ovest con sub 2, ad est e sud con confine e spazi scoperti comuni.

L'edificio è stato costruito nel 1982, ristrutturato nel 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero - di interno, ha un'altezza interna di circa 2.10m.

Il coefficiente di stima per nuda proprietà ed usufrutto è funzione delle aspettative di vita dell'usufruttuario e quindi statisticamente legate all'età di quest'ultimo. Le tabelle relative all'aliquota di stima per un immobile da ripartire tra nudo proprietario ed usufruttuario sono periodicamente redatte dal Ministero delle Finanze. Alla data della redazione della presente relazione, tale coefficiente è pari al 50%.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Norme tecniche ed indici: If = 0,1;

0,03 per residenziale



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale adibito a deposito. Forma rettangolare con differenza di quota interna del soffitto, con la metà anteriore a 2,3m e la metà retrostante a 2,10 m.	Sup. reale lorda	58,00	1,00	58,00
	Sup. reale lorda	58,00		58,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: ferro, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
-------------------	--

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che rappresenta la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene, in presenza, ovviamente, di un mercato caratterizzato da domanda ed offerta.

All'interno del criterio estimativo adottato si individua il metodo estimativo, che, nell'unicità della sua tipologia, si concretizza essenzialmente sul confronto o sulla comparazione tra beni omologhi ed inseriti nello stesso mercato elementare omogeneo.

Pertanto, sono stati individuati dei parametri espliciti rappresentativi del bene da confrontare, e su di essi è stata condotta la comparazione. Essenzialmente, essi sono stati ridotti in due tipi: tecnici (superficie, volume) ed economici (canoni di locazione e conseguente capitalizzazione del reddito netto).

In verità, nell'ambito di appartenenza geografica del bene oggetto di stima, sono state rintracciate poche notizie circa compravendite effettuate per beni analoghi e, più difficilmente, per beni che avessero le stesse condizioni di conservazione e stato d'uso. Le informazioni più importanti sono state reperite dal Borsino Immobiliare di numerose agenzie immobiliari e dall'OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate (del Territorio).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Avellino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Solofra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnocasa, Gabetti, Osservatorio Immobiliare ed OMI., Conoscenze personali in tema di immobili liberamente compravenduti nella zona e nel comune stesso, soprattutto in seguito ad esperienza professionale quasi ventennale nel campo delle stime immobiliari per procedure fallimentari ed esecutive..

8.3. Valutazione corpi



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	deposito	58	€ 34.800,00	€ 17.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.610,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: buona. Accesso indipendente da corte comune (sub 1).
Cotituzione servitù su corte per accesso. Dovranno essere chiuse le comunicazioni interne con gli altri sub.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 14.790,00

Relazione lotto 002 creata in data 24/04/2017
Codice documento: E011-11-000174-002



**Beni in Solofra (Avellino) Via Sant'Andrea 4
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di box auto sito in Solofra (Avellino) Via Sant'Andrea 4.

Composto da un unico ampio locale a destinazione box auto, avente superficie pari ad 81 mq. L'immobile è rifinito internamente ed adibito ad appartamento. Esiste una distribuzione interna che crea più ambienti.

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **81**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] (nuda prop) e [REDACTED] (usufrutto) foglio 5 mappale 320 subalterno 2, categoria C6, superficie catastale 81, composto da vani 81, posto al piano T, - rendita: 230.08.

Coerenze: a nord con terrapieno, ad est con area comune (corte), ad ovest con sub 4 e 3. A sud con area scoperta di accesso comune, corte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: centro commerciale (buono), centro sportivo (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:
nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Polo Industriale Solofrano.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1), autostrada (5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] (nuda proprietaria) e [REDACTED] (usufruttuaria) in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA, contro [REDACTED] e [REDACTED]**

[REDACTED], con atto registrato a pubblicazione in data 23/01/2006 ai nn. 1702/313

importo ipoteca: 140.000

importo capitale: 70.000

Ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo fondiario, concesso alle signore [REDACTED] [REDACTED] dal Monte dei Paschi di Siena con atto del notaio Massimo des Loges in Avellino in data 19/01/2006, della durata di anni trenta..



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA, contro** [REDAZIONE]

con atto registrato e pubblicata in data 11/12/2006 ai nn. 25049/4659

importo ipoteca: 100.000

importo capitale: 50.000

Ipoteca volontaria con il Monte dei Paschi di Siena per un mutuo fondiario, ottenuto con atto del notaio Massimo Des Loges del 06/12/2006, da estinguere in trenta anni. Anche questa seconda ipoteca grava esclusivamente ed interamente sull'immobile oggetto della presente procedura..

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: tralasciando l'effettiva destinazione d'uso rilevata al momento del sopralluogo, le difformità rilevate rispetto ai grafici depositati con la sanatoria ai sensi delle L.47/85 sono reattive a diverse distribuzioni interne. [REDAZIONE] Trattasi di opere interne di divisione non soggette ad autorizzazione ed individuate dal Decreto del Fare come opere di libera attività. E' sufficiente regolarizzarle con una SCIA o DIA in sanatoria.

SCIA per regolarizzazione e cambiamento destinazione d'uso (oneri provvisori): € 1.000,00

Oneri Tecnici per redazione progetto urbanistico (probabili): € 1.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: le difformità rilevate sono reattive a diversa distribuzione interna e diversa categoria catastale regolarizzabili mediante VARIAZIONE CATASTALE

Il costo reattivo alla variazione catastale è pari ad € 50,00 per ciascun subalterno.

Oneri tecnici per redazione pratica catastale: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.050,00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze: **ATTENZIONE: L'INTERA PROPRIETA' OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA E' COMPRENSIVA DELLA CORTE, COMUNE A TUTTI I SUB. CONSISTE IN UN'AREA SCOPERTA CHE COLLEGA FUNZIONALMENTE CIASCUN LOTTO. E' DEFINITA COME BENE COMUNE NON CENSIBILE. CIO' COMPORTA, INEVITABILMENTE, LA COSTITUZIONE DI UNA SERVITU' PER EVENTUALI ACQUIRENTI CHE DOVESSERO ACQUISTARE SOLO UNO DEI LOTTI QUI INDIVIDUATI.**

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**



██████████ nata a Solofra il 17/06/80 proprietario dal 03/02/2009 ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma di notaio Giulia barbarito in data 03/02/2009 trascritto a Avellino in data 05/02/2009 ai nn. 2407/1995 Con questo atto, la signora ██████████ ha ceduto la propria piena proprietà alla germana ██████████ relativamente, sempre, all'immobile oggetto della presente procedura. Con quest'ultimo atto, pertanto, la nuda proprietà dell'immobile è per l'intero di ██████████ mentre l'usufrutto è interamente della madre signora ██████████

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ nata a Solofra il 17/06/1980

██████████ nata a Solofra il 09/04/77 proprietario dal 23/11/1992 al 03/02/2009 in forza di atto di assegnazione a firma di NOTAIO TRIFUOGGI in data 23/11/1992 ai nn. 15179-12980 Con questo atto, la signora ██████████ per la sua parte ed il padre ██████████ per la restante parte, donano alle figlie ██████████ la nuda proprietà dell'immobile oggetto della procedura, riservando alla sola signora ██████████ (dal 23/11/92 in regime di separazione dei beni), l'usufrutto.

██████████ nato Solofra 12/10/49

██████████ nato a Solofra 07/10/57 proprietario da data antecedente il ventennio al 09/07/1982 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Trifuoggi in data 09/07/1982 trascritto a Avellino in data 18/11/2012 ai nn. 7926/7117 Trattasi del suolo su cui è stato successivamente eretto il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva. In catasto, al foglio n.5 e p.lle 320 (ex 233/c) e 237 (ex 191/b).

Atto di compravendita a ██████████ in regime di comunione legale con ██████████ dai fratelli di lei ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione edilizia n. 1630 - 82 per lavori di costruzione di un immobile agricolo intestata a ██████████ Concessione Edilizia rilasciata in data 30/07/1982- n. prot. 1630 Concessione rilasciata per la costruzione di un fabbricato rurale realizzato sul suolo censito, nel Comune di Solofra, al foglio 5 e p.la n. 233. Il suolo aveva una estensione di circa 12.000 mq.

Il fabbricato di cui al progetto aveva un'area di sedime, al lordo delle mura perimetrali esterne, pari a 128,8 mq, oltre ad un ampio porticato avente superficie pari a 50 mq.

La volumetria massima assentita, a fronte di un limite pari a 360 mq (0,003 x 12000), era di 347,76 mc.

Si trattava di un solo piano fuori terra, costituente l'abitazione, avente tre camere con disimpegno, cucina, w.c., ripostiglio e bagno.

P.E. n. sanatoria i sensi della L.47/85 per lavori di chiusura volumi non compresi nella Concessione del 1982. intestata a ██████████ Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 21/03/1986 rilasciata in data 22/10/1992- n. prot. 130 L'istanza di concessione edilizia in sanatoria è relativa a lavori di chiusura del portico al piano primo con muratura, per una superficie ricavata in difformità pari a 35,40 mq, oltre alla realizzazione di due sbalzi per realizzazione balconi, con conseguente aumento di superficie non residenziale pari a 29,40 mq. Inoltre, il condono ha sanato la creazione del piano terra - seminterrato (subb. 2, 3 e 4) per depositi e garage.

Descrizione **box auto** di cui al punto **C**

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 (usufrutto a favore di ██████████) di box auto sito in Solofra (Avellino) Via Sant'Andrea 4.

Composto da un unico ampio locale a destinazione box auto, avente superficie pari ad 81 mq. L'immobile è rifinito internamente ed adibito ad appartamento. Esiste una distribuzione interna che crea più ambienti.

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **81**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] (nuda prop) e [REDACTED] (usufrutto) foglio 5 mappale 320 subalterno 2, categoria C6, superficie catastale 81, composto da vani 81, posto al piano T, - rendita: 230.08.

Coerenze: a nord con terrapieno, ad est con area comune (corte), ad ovest con sub 4 e 3. A sud con area scoperta di accesso comune, corte.

L'edificio è stato costruito nel 1982, ristrutturato nel 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero - di interno, ha un'altezza interna di circa 2.80.

Il coefficiente di stima per nuda proprietà ed usufrutto è funzione delle aspettative di vita dell'usufruttuario e quindi statisticamente legate all'età di quest'ultimo. Le tabelle relative all'aliquota di stima per un immobile da ripartire tra nudo proprietario ed usufruttuario sono periodicamente redatte dal Ministero delle Finanze. Alla data della redazione della presente relazione, tale coefficiente è pari al 50%.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Norme tecniche ed indici: If= 0,1

0,03 mc/mq per il residenziale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Di fatto, abitazione. Catastale è box auto (C6).	Sup. reale lorda	81,00	1,00	81,00
	Sup. reale lorda	81,00		81,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: ferro, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che rappresenta la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene, in presenza, ovviamente, di un mercato caratterizzato da domanda ed offerta.

All'interno del criterio estimativo adottato si individua il metodo estimativo, che, nell'unicità della sua tipologia, si concretizza essenzialmente sul confronto o sulla comparazione tra beni omologhi ed inseriti nello stesso mercato elementare omogeneo.

Pertanto, sono stati individuati dei parametri espliciti rappresentativi del bene da confrontare, e su di essi è stata condotta la comparazione. Essenzialmente, essi sono stati ridotti in due tipi: tecnici (superficie, volume) ed economici (canoni di locazione e conseguente capitalizzazione del reddito netto).

In verità, nell'ambito di appartenenza geografica del bene oggetto di stima, sono state rintracciate poche notizie circa compravendite effettuate per beni analoghi e, più difficilmente, per beni che avessero le stesse condizioni di conservazione e stato d'uso. Le informazioni più importanti sono state reperite dal Borsino Immobiliare di numerose agenzie immobiliari e dall'OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate (del Territorio).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Avellino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Solofra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnocasa, Gabetti, Osservatorio Immobiliare ed OMI., Conoscenze personali in tema di immobili liberamente compravenduti nella zona e nel comune stesso, soprattutto in seguito ad esperienza professionale quasi ventennale nel campo delle stime immobiliari per procedure fallimentari ed esecutive..

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	box auto	81	€ 64.800,00	€ 32.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.860,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.550,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: buono. Accesso indipendente. Costituzione servitù su corte comune per accesso. Dovranno essere chiuse le comunicazioni interne con gli altri sub.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 27.540,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 23.990,00



**Beni in Solofra (Avellino) Via Sant'Andrea 4
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

D. Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Solofra (Avellino) Via Sant'Andrea 4.

Composto da un ampio salone, cucina, con annesso adiacente bagno. La zona notte, leggermente rialzata di circa 60 cm rispetto alla zona giorno, comprende tre camere con bagno. Tutte le camere (riferimento ai grafici ed alle foto allegate) sono dotate di ampie superfici vetrate ed accessi diretti su ampi terrazzi.

L'immobile è molto ben rifinito, con elementi pregiati in pavimentazione e tinteggiature curate e particolari. Gli infissi sono a vetro camera, con telaio in legno e scuri (persiane) in acciaio atintrusione.

L'immobile è arredato e rifinito, quindi, a livello medio - alto. Si rimanda all'allegato rilievo fotografico per maggiori dettagli. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **180**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] (nuda prop) e [REDACTED] (usufrutto) foglio 5 mappale 320 subalterno 5, categoria A7, superficie catastale 6.5, -rendita: 721.75.

Coerenze: unico immobile al piano primo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: centro commerciale (buono), centro sportivo (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:
nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Polo Industriale Solofrano.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1), autostrada (5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] (nuda proprietaria) e [REDACTED] (usufruttuaria) in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA, contro** [REDACTED]

[REDACTED] con atto registrato a pubblicazione in data 23/01/2006 ai nn. 1702/313

importo ipoteca: 140.000

importo capitale: 70.000

Ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo fondiario, concesso alle signore [REDACTED]

[REDACTED] dal Monte dei Paschi di Siena con atto del notaio Massimo des Loges in Avellino in data 19/01/2006, della durata di anni trenta..



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA, contro** [REDAZIONE]

con atto registrato e pubblicata in data 11/12/2006 ai nn. 25049/4659

importo ipoteca: 100.000

importo capitale: 50.000

Ipoteca volontaria con il Monte dei Paschi di Siena per un mutuo fondiario, ottenuto con atto del notaio Massimo Des Loges del 06/12/2006, da estinguere in trenta anni. Anche questa seconda ipoteca grava esclusivamente ed interamente sull'immobile oggetto della presente procedura..

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Chiusura di porzioni di superficie non residenziale (balconi) per la creazione di una cabina armadio e di un piccolo deposito, regolarizzabili mediante SCIA o DIA in sanatoria (secondo le valutazioni dell'Ufficio Tecnico) Al momento degli accertamenti, sono in corso di emanazione nuove norme edilizie relative al piano urbanistico comunale che accolgono regole più restrittive dettate dalle norme paesaggistiche per l'area panoramica. Tuttavia, intervistato in merito l'Ufficio Tecnico, la lieve difformità potrà essere sanata con la richiesta di Permesso a Costruire in variante e sanatoria, oltre alla corresponsione dei relativi oneri di costruzione ed urbanizzazione che saranno determinati dall'UTC solo dopo presentazione del relativo progetto.

Per altro, tale difformità è relativa al solo sub5.

SCIA o DIA in sanatoria (importo stimato ma dipendente dal momento della richiesta): € 1.000,00

Oneri tecnici per redazione progetto e rilievi metrici: € 2.500,00

Oneri totali: € 3.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Chiusura di porzioni di superficie non residenziale (balconi) per la creazione di una cabina armadio e di un piccolo deposito, regolarizzabili mediante Variazione catastale. In merito al costo per la variazione catastale, oltre agli oneri tecnici di rilievo ereditazione atti, sul cui costo non si ritiene di potersi esprimere, si riferisce che il costo richiesto dall'Agenzia del territorio per ogni variazione catastale di un subalerno è fissato in € 50,00.

Costo variazione catastale: € 50,00

Oneri tecnici per redazione pratica catastale: € 500,00

Oneri totali: € 550,00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze: **ATTENZIONE: L'INTERA PROPRIETA' OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA E' COMPRENSIVA DELLA CORTE, COMUNE A TUTTI I SUB. CONSISTE IN UN'AREA SCOPERTA CHE COLLEGA FUNZIONALMENTE CIASCUN LOTTO. E' DEFINITA COME BENE COMUNE NON CENSIBILE. CIO' COMPORTA, INEVITABILMENTE, LA COSTITUZIONE DI UNA SERVITU' PER EVENTUALI ACQUIRENTI CHE DOVESSERO ACQUISTARE SOLO UNO DEI LOTTI QUI INDIVIDUATI.**

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



6.1 Attuali proprietari:

██████████ nata a Solofra il 17/06/80 proprietario dal 03/02/2009 ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma di notaio Giulia barbarito in data 03/02/2009 trascritto a Avellino in data 05/02/2009 ai nn. 2407/1995 Con questo atto, la signora ██████████ ha ceduto la propria piena proprietà alla germana ██████████ relativamente, sempre, all'immobile oggetto della presente procedura. Con quest'ultimo atto, pertanto, la nuda proprietà dell'immobile è per l'intero di ██████████ mentre l'usufrutto è interamente della madre signora ██████████

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ nata a Solofra il 17/06/1980

██████████ nata a Solofra il 09/04/77 proprietario dal 23/11/1992 al 03/02/2009 in forza di atto di assegnazione a firma di NOTAIO TRIFUOGGI in data 23/11/1992 ai nn. 15179-12980 Con questo atto, la signora ██████████ per la sua parte ed il padre ██████████ per la restante parte, donano alle figlie ██████████ la nuda proprietà dell'immobile oggetto della procedura, riservando alla sola signora ██████████ (dal 23/11/92 in regime di separazione dei beni), l'usufrutto.

██████████ nato Solofra 12/10/49

██████████ nato a Solofra 07/10/57 proprietario da data antecedente il ventennio al 09/07/1982 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Trifuoggi in data 09/07/1982 trascritto a Avellino in data 18/11/2012 ai nn. 7926/7117 Trattasi del suolo su cui è stato successivamente eretto il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva. In catasto, al foglio n.5 e p.lle 320 (ex 233/c) e 237 (ex 191/b).

Atto di compravendita a ██████████ in regime di comunione legale con ██████████ dai fratelli di lei ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione edilizia n. 1630 - 82 per lavori di costruzione di un immobile agricolo intestata a ██████████ Concessione Edilizia rilasciata in data 30/07/1982- n. prot. 1630 Concessione rilasciata per la costruzione di un fabbricato rurale relazionato sul suolo censito, nel Comune di Solofra, al foglio 5 e p.lla n. 233. Il suolo aveva una estensione di circa 12.000 mq.

Il fabbricato di cui al progetto aveva un'area di sedime, al lordo delle mura perimetrali esterne, pari a 128,8 mq, oltre ad un ampio porticato avente superficie pari a 50 mq.

La volumetria massima assentita, a fronte di un limite pari a 360 mq (0,003 x 12000), era di 347,76 mc.

Si trattava di un solo piano fuori terra, costituente l'abitazione, avente tre camere con disimpegno, cucina, w.c., ripostiglio e bagno.

P.E. n. sanatoria i sensi della L.47/85 per lavori di chiusura volumi non compresi nella Concessione del 1982. intestata a ██████████ Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 21/03/1986 rilasciata in data 22/10/1992- n. prot. 130 L'istanza di concessione edilizia in sanatoria è relativa a lavori di chiusura del portico al piano primo con muratura, per una superficie ricavata in difformità pari a 35,40 mq, oltre alla realizzazione di due sbalzi per realizzazione balconi, con conseguente aumento di superficie non residenziale pari a 29,40 mq. Inoltre, il condono ha sanato la creazione del piano terra - seminterrato (subb. 2, 3 e 4) per depositi e garage.

Descrizione appartamento di cui al punto D

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 (usufrutto a favore di ██████████) di appartamento sito in Solofra (Avellino) Via Sant'Andrea 4.



Composto da un ampio salone, cucina, con annesso adiacente bagno. La zona notte, leggermente rialzata di circa 60 cm rispetto alla zona giorno, comprende tre camere con bagno. Tutte le camere (riferimento ai grafici ed alle foto allegate) sono dotate di ampie superfici vetrate ed accessi diretti su ampi terrazzi.

L'immobile è molto ben rifinito, con elementi pregiati in pavimentazione e tinteggiature curate e particolari. Gli infissi sono a vetro camera, con telaio in legno e scuri (persiane) in acciaio atintrusione.

L'immobile è arredato e rifinito, quindi, a livello medio - alto. Si rimanda all'allegato rilievo fotografico per maggiori dettagli. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **180**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] (nuda prop) e [REDACTED] (usufrutto) foglio 5 mappale 320 subalterno 5, categoria A7, superficie catastale 6.5, - rendita: 721.75.

Coerenze: unico immobile al piano primo.

L'edificio è stato costruito nel 1982, ristrutturato nel 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero - di interno, ha un'altezza interna di circa 2.80.

Il coefficiente di stima per nuda proprietà ed usufrutto è funzione delle aspettative di vita dell'usufruttuario e quindi statisticamente legate all'età di quest'ultimo. Le tabelle relative all'aliquota di stima per un immobile da ripartire tra nudo proprietario ed usufruttuario sono periodicamente redatte dal Ministero delle Finanze. Alla data della redazione della presente relazione, tale coefficiente è pari al 50%.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile a destinazione residenziale.	Sup. reale lorda	180,00	1,00	180,00
	Sup. reale lorda	180,00		180,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Scale:</i>	tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: ferro, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.
<i>Scale:</i>	posizione: a chiocciola, rivestimento: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.



Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che rappresenta la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene, in presenza, ovviamente, di un mercato caratterizzato da domanda ed offerta.

All'interno del criterio estimativo adottato si individua il metodo estimativo, che, nell'unicità della sua tipologia, si concretizza essenzialmente sul confronto o sulla comparazione tra beni omologhi ed inseriti nello stesso mercato elementare omogeneo.

Pertanto, sono stati individuati dei parametri espliciti rappresentativi del bene da confrontare, e su di essi è stata condotta la comparazione. Essenzialmente, essi sono stati ridotti in due tipi: tecnici (superficie, volume) ed economici (canoni di locazione e conseguente capitalizzazione del reddito netto).

In verità, nell'ambito di appartenenza geografica del bene oggetto di stima, sono state rintracciate poche notizie circa compravendite effettuate per beni analoghi e, più difficilmente, per beni che avessero le stesse condizioni di conservazione e stato d'uso. Le informazioni più importanti sono state reperite dal Borsino Immobiliare di numerose agenzie immobiliari e dall'OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate (del Territorio).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Avellino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Solofra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnocasa, Gabetti, Osservatorio Immobiliare ed OMI., Conoscenze personali in tema di immobili liberamente compravenduti nella zona e nel comune stesso, soprattutto in seguito ad esperienza professionale quasi ventennale nel campo delle stime immobiliari per procedure fallimentari ed esecutive..

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	appartamento	180	€ 216.000,00	€ 108.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 16.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.050,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Immobiliare comodamente divisibile ed indipendente.

Costituzione servitù su corte comune per accesso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 91.800,00



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
catastale a carico dell'acquirente:

€ 87.750,00

Relazione lotto 004 creata in data 24/04/2017
Codice documento: E011-11-000174-004

il perito
Ing. ALESSANDRO LOSCO

Giudice Dr. Gaetano Guglielmo
Perito: Ing. ALESSANDRO LOSCO

