
Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO SPA – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **68/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-12-2024 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Arch. Ciro Romeo
Codice fiscale: RMOCRI65C23A509N
Email: ciroeromeo@libero.it
Pec: ciro.romeo@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - C.da Macchia - Bonito (AV) - 83032

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Terreno agricolo

Intestatario: (V. allegato n. 1)., sezione censuaria
Bonito foglio 15, particella 436, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale
14.090 mq., reddito dominicale: € 47,30 €, reddito agrario: € 47,30 €,

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: terreno agricolo

Intestatario: (V. allegato n. 1)., sezione censua-
ria Bonito foglio 10, particella 398, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale
3.495 mq., reddito dominicale: € 27,98 €, reddito agrario: € 17,15 €,

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Intestatario: , foglio 10, particella 1000,
indirizzo Via Beatrice, 167, piano S1, P.T. , 1P., comune Bonito, categoria A/4, classe 3, consi-
stenza 7 vani, superficie 216 mq., rendita € 300,06 euro

2. Stato di possesso

Bene: - C.da Macchia - Bonito (AV) - 83032

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore

Corpo: B

Possesso:

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - C.da Macchia - Bonito (AV) - 83032

Lotto: 001

Corpo: A



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

AMCO SPA – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Bene: - C.da Macchia - Bonito (AV) - 83032

Lotto: 001

Bene: C.da Beatrice – Bonito (AV) 83032

Lotto: 002

5 Comproprietari

.

Beni: - C.da Macchia - Bonito (AV) - 83032

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - C.da Macchia - Bonito (AV) - 83032

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - C.da Macchia - Bonito (AV) - 83032



Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - C.da Macchia - Bonito (AV) - 83032

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 14.090,00 €

Bene: - C.da Beatrice – Bonito (AV) - 83032

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 76.642,50 €



Beni in Bonito (AV)
Località/Frazione **C.da Macchia**

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.

Terreno agricolo sito in Bonito (AV) CAP: 83032 frazione: C.da Macchia

Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: (V. allegato n. 1). , sezione censuaria

Bonito, foglio 15, particella 436, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale

14.090 mq., reddito dominicale: € 47,30 €, reddito agrario: € 47,30 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di proprietà

Confini: Confina a sud con autostrada NA - BA, ad est con p.lla 319, 318, e 370, ad ovest con p.lla 189 dello stesso fg. 15.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in questione, costituito dalla sola particella di terreno contraddistinta presso il Catasto della provincia di Avellino al fg. 15 p.lla 436 è in leggera pendenza. La zona dove insiste il terreno è raggiungibile percorrendo prima una strada comunale poi come ultimo tratto una strada interpodereale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

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.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale. (V. allegato n. 8).

Dati precedenti relativi ai corpi: A**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:** Nessuna**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 insolte alla data della perizia:** Non ci sono spese condominiali.**Millesimi di proprietà:** Non ci sono millesimi di proprietà.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.**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 ci sono vincoli di prelazione.**Avvertenze ulteriori:** Non ci sono cause in corso.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/****7.2 Conformità urbanistica:****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. (piano regolatore generale)
In forza della delibera:	del presidente dell'Amministrazione provinciale di Avellino n. 15 del 13.12.2004
Zona omogenea:	Zona "E2" (V. allegato n. 6)
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:	0,03 mc/mq.
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	8,00 ml.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.
Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Terreno **agricolo** di cui al punto **A**

Il terreno in oggetto dista qualche chilometro dal piccolo centro irpino, è in pendenza e allo stato del sopralluogo è risultato coltivato per la produzione di cereali.

1. Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14.090**

il terreno risulta di forma quadrata ed orografia collinare

Tessitura prevalente limosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanea

Colture arboree di medio fusto

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del terreno sono buone, considerato che viene coltivato per la produzione di prodotti cereali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza sarà calcolato rispetto alla quantità riportata nella visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup netta	14.090 mq.	1,00	14.090 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima che saranno applicati sono quelli riportati nelle tabelle della Provincia di Avellino "Valore agricolo medio" tenendo presente beni simili al nostro oggetto di stima

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Ufficio tecnico di Ufficio tecnico del Comune di Bonito.

8.3 Valutazione corpi:**A. Terreno agricolo**

I criteri di stima applicati sono quelli riportati nelle tabelle della provincia di Avellino " Valore agricolo medio" per beni simili a quello oggetto di stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	14.090 mq.	€ 1,00/mq.	€ 14.090,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.090,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.090,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno agricolo	14.090 mq.	€ 14.090,00	€ 14.090,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € 14.090,00

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: A.

Terreno agricolo sito in Bonito (AV) CAP: 83032 - C.da Beatrice

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: (V. allegato n. 1). , sezione censuaria Bonito, foglio 10, particella 398, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 3.495 mq., reddito dominicale: € 27,98 €, reddito agrario: € 17,15 €
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.
Confini: Confina a nord con p.lla 1290, ad est con stessa ditta, ad ovest con strada comunale.
Conformità catastale:
 Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.
 Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bonito (AV) CAP: 83032 frazione: C.da Macchia, Via Beatrice 167

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 10, particella 1000, indirizzo Via Beatrice, 167, piano S1, P.T. , 1P., comune Bonito, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 216 mq., rendita € 300,06 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di proprietà.

Confini: Confina nord con p.lla 1290, ad ovest con stesa ditta, ad est con strada provinciale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate riguardano un ampliamento al piano S1 riferito alla chiusura di una parte del porticato

Regolarizzabili mediante: La difformità catastale è stata regolarizzata tramite aggiornamento catastale elaborato dl sottoscritto. (V. allegato n. 2)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in questione si trova a pochi chilometri dal centro storico del Comune di Bonito in provincia di Avellino ed è su di un lato direttamente confinante con la strada provinciale

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Terreno agricolo sito in Bonito (AV),

Occupato dal debitore.



Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bonito (AV), Via Beatrice 167

occupato dalla Signora

Note: Il fabbricato su tre livelli, da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Ariano Irpino, è risultato in locazione con regolare registrazione alla Signora tacito rinnovo. (V. allegato n. 3).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale (V. allegato n. 8).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale (V. allegato n. 8).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Identificativo corpo: A

Terreno sito in Bonito (AV), Via Beatrice 167

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: Non ci sono spese straordinarie scadute o insolute.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bonito (AV), Via Beatrice 167

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: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.

Attestazione Prestazione Energetica: Quello redatto dal sottoscritto (V. allegato n. 9).

Indice di prestazione energetica: Classe energetica "G"



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione dello stato.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE: Da ricerche effettuate sia presso il Comune di Bonito sia presso il Genio Civile di Ariano Irpino non sono stati reperiti nessun tipo di titoli edilizi. (V. allegato n. 7).

7.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. (piano regolatore generale)
In forza della delibera:	con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n. 15 del 13.12.2004. (V. allegato n. 2)
Zona omogenea:	Zona "E2" Agricola (V. allegato n. 6)
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:	0,03 mc/mq.
Rapporto di copertura:	0,10 mc/mq.
Altezza massima ammessa:	8 mt.



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.
 Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. (piano regolatore generale)
In forza della delibera:	approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino col n. 15 del 13.12.2004.
Zona omogenea:	Il fabbricato ricade in Zona "E2". (V. allegato n. 6).
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:	0,03 mc/mq.
Altezza massima ammessa:	8,00 mt.
Volume massimo ammesso:	0,10 mc/mq.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche considerato il mancato reperimento di titoli edilizie ricercati sia presso il comune di Bonito, sia presso il Genio civile di Ariano Irpino. (V. allegato n. 7).
 Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: Terreno **agricolo** di cui al punto **A**

Il terreno oggetto di stima, parte è incolto parte presenta al suo interno piante di ulivo e alberi da frutta. E' direttamente accessibile dalla corte della particella fabbricato n. 1000 dello stesso foglio. Anche dal versante opposto è accessibile da strada comunale con cui confina. L'appezzamento di terreno è in leggera pendenza



e degrada da ovest verso sud.

1. Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.495**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia in leggera pendenza

Tessitura prevalente limoso e in parte arenario

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanee

Colture arboree miste, uliveto e alberi da frutta

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del terreno non sono di abbandono.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza sarà effettuato secondo quanto riportato nella visura catastale del bene oggetto di stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup netta	3.495 mq.	1,00	3.450 mq.

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

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, uno seminterrato gli altri due superiori fuori terra, è stato costruito dopo il terremoto del 1962. la struttura portante è in muratura di tufo, lo stato di manutenzione è sufficiente. Il piano terra è adibito a deposito e due cantine caratterizzato dalla presenza di tre diversi locali e relativi sub, indipendenti tra loro ed aventi ognuno accesso separato, contraddistinto con i sub 3, sub 4 e sub 5 del fg. 5 p.la 1000.

I tre locali al piano S1, sommano una superficie complessiva pari a 69 mq., l'altezza netta interna dei locali pari a circa mt. 2.60.

Il piano terra ed il piano primo adibiti ad abitazione duplex, sono collegati tra loro da scala interna in muratura. Il piano terra si compone di una cucina un piccolo disimpegno, una camera da pranzo con bagno limitrofo, la scala di accesso al primo piano. All'interno del piano terra si può accedere sia dalla cucina che dalla stanza da pranzo, un ampio terrazzo completa il piano che affaccia sulla strada provinciale. La superficie utile del piano è pari a 65 mq. l'altezza interna pari a 3.00 mt. al terrazzo è stata applicato un paramentro pari al 30% della superficie utile netta.

Il piano primo si compone di un piccolo disimpegno che dà accesso alle due camere da letto opposte e un bagno, l'altezza interna rilevata è pari a 2,95 mt. Un balcone lungo e stretto posizionato sul lato est del piano affaccia sulla strada provinciale.

La superficie utile netta dell'abitazione piano terra + primo piano è risultata pari a 128 mq. Per la superficie non residenziale del terrazzo al piano terra e del balcone al piano primo, è stato applicato un paramentro pari al 30 % della superficie utile netta.

(V. allegato n. 4 e 5).

1. Quota e tipologia del diritto: 1000/1000



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **128,00**

E' posto al piano: P.T. - 1P.

L'edificio è stato costruito post terremoto 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n. civico 167; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60 mt per il piano S1, 3.00 mt. al piano terra, 2.95 al primo piano.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del fabbricato sono sufficienti, sia internamente che esternamente. Sia la superficie antistante il piano seminterrato che la superficie adibita a corte sul lato opposto alla strada provinciale da dove si accede all'interno del fabbricato, sono pavimentati in cemento con un buon stato di manutenzione. (V. allegato n. 5)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: buone
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone



Rivestimento ubicazione: **bagni/cucina** materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	post terremoto 1962
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	L'unica fonte di riscaldamento presente nell'abitazione è un camino alimentato a legna nella cucina e una stufa a pellet nel disimpegno sempre e solo al piano terra.
Stato impianto	funzionante
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato considerando la superficie utile netta, per la superficie esterna



di balcone, terrazzo e porticato, è stata applicato un paramentro pari al 30% della superficie utile netta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale netta	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale netta	128,00 mq.	1,00	128,00 mq.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

B

1. Deposito + due cantine

Posto al piano seminterrato

Composto da tre locali

Sviluppa una superficie complessiva utile netta di 69,00 mq.

Destinazione urbanistica: depositi + cantine

Valore a corpo: **€ 13.800,00**

Note: il valore di stima applicato per i tre locali ed il porticato è stato calcolato secondo quanto riportato presso l'Agenzia delle entrate di Avellino sezione OMI (per beni immobili similari) pari a mq. 69,00 x 200,00 €/mq. = 13.800,00 €.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima applicati saranno quelli dettati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'agenzia delle entrate della provincia di Avellino tenuto conto dello stato di manutenzione in cui versano . Per quanto riguarda il terreno invece il valore assegnato sarà quello riportato nelle tabelle "Valore agricolo medio" della provincia di Avellino per terreni simile al nostro oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Ufficio tecnico di Comune di Bonito.

8.3 Valutazione corpi:

A. Terreno agricolo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo	3.495 mq.	€ 1,50 €/mq.	€ 5.242,50
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 13.800,00
Valore complessivo intero			€ 71.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.400,00

B. Abitazione di tipo popolare [A4] con annessi locali



Il criterio di stima è quello dettato dall'Agenzia delle entrate della provincia di Avellino sezione OMI (osservatorio del mercato immobiliare).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile netta</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	128,00 mq.	€ 450,00/mq.	€ 57.600,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 13.800,00
Valore complessivo intero			€ 71.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno agricolo	3.495 mq.	5.242,50 €	€ 5.242,50
B	Abitazione di tipo popolare [A4] con annessi accessori	128,00 mq. + 69,00 mq.	€ 71.400,00	€ 71.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica € 0,00

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: **€ 76.642,50**

Data generazione:
Ottobre 2024

L'Esperto alla stima
Arch. Ciro Romeo

