

TRIBUNALE DI BENEVENTO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N. 156/2024

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA E DI SINTESI ESTIMATIVA

(Formulata ai sensi delle disposizioni impartite all'udienza del 12.02.2026)

promossa da: [REDACTED],

contro: [REDACTED]

Il sottoscritto ing. Vito Lepore, in qualità di esperto stimatore nella procedura in epigrafe — giusta nomina dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Antonietta Cubelli del 15.07.2025 — rassegna la presente relazione integrativa a seguito delle disposizioni impartite dal G.E. nell'udienza del 12.02.2026.

1. PREMESSE PROCEDURALI E COORDINAMENTO TECNICO

- ✓ Il Professionista Delegato, Dott. Antonio Palombi, ha evidenziato criticità tecniche in merito al trasferimento separato della particella di terreno catastalmente identificata all'NCT del Comune di Mirabella Eclano (AV) al foglio 13, particella 761, essendo quest'ultima l'area funzionale necessaria agli accessi e alle manovre di tutte le unità immobiliari pignorate;
- ✓ Il Giudice dell'Esecuzione, accogliendo le richieste del Professionista Delegato, ha disposto, tra l'altro, nell'udienza del 12.02.2026 la riformulazione del compendio in un Lotto Unico, anziché dei lotti 1 e 2 individuati dallo scrivente nell'ambito del rapporto di valutazione versato in atti in data 03.11.2025;
- ✓ Si precisa che le presenti valutazioni sono rese necessarie dal mutamento dell'assetto di vendita da lotti separati (lotto uno e lotto due) a Lotto Unico, disposto dall'Ill.mo G.E. per sanare le suddette criticità emerse in fase di predisposizione della vendita. Tale variazione procedurale impone una nuova analisi di sintesi estimativa.

2. DESCRIZIONE NUOVO ASSETTO IMMOBILIARE: LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare non è più suddiviso in due entità distinte come da perizia redatta in data 01.11.2025, ma viene accorpato in un'unica unità di vendita denominata **Lotto Unico**, risultante dalla fusione degli ex lotti precedenti:

- ✓ Ex Lotto 1 (Corpi A, B): Abitazione civile, terrazzo ingresso, balcone, sottotetto, locale deposito e quota indivisa di terreno.
- ✓ Ex Lotto 2 (Corpi C, D, E, F, G, H): Negozi, magazzini, abitazione civile e quota indivisa di terreno.

Sintesi dell'asset immobiliare: Il Lotto Unico comprende l'intero compendio immobiliare (Corpi A, B, C, D, E, F, G, H) e l'area pertinenziale, unificando le diverse destinazioni d'uso, residenziale, commerciale e le relative pertinenze.

3. CRITERI DI RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La stima è stata condotta adottando il criterio del più probabile valore di mercato, tenendo conto dei vantaggi economici derivanti dall'unificazione dei lotti, che eleva l'appetibilità del bene rispetto alla somma atomistica delle sue parti:

- ✓ Valore intero compendio staggito (Corpi A + B + C + D + E + F + G + H): **€ 492.578,99 (somma algebrica dei lotti 1 e 2)**. Si conferma integralmente il più probabile valore di mercato e i criteri di stima già individuati nel rapporto di valutazione versato in atti in data 03.11.2025, ai quali si rimanda per il dettaglio analitico. **Si specifica che tale importo, derivante dalla somma algebrica dei precedenti Lotti 1 e 2, costituisce la base di calcolo per la presente valutazione integrativa**. Il valore include le decurtazioni già operate, necessarie per riallineare il costo di ricostruzione allo stato di conservazione attuale degli edifici, garantendo così un valore di partenza coerente con la realtà materiale, catastale e urbanistico-edilizia dei cespiti. Si conferma, altresì, che lo stato urbanistico-edilizio e catastale del compendio, nonché l'entità degli oneri purgativi necessari per la sanatoria delle difformità rilevate, restano invariati rispetto a quanto analiticamente descritto nella perizia di stima originaria (datata 01.11.2025 e versata in atti il 03.11.2025), non essendo intervenuti mutamenti nella consistenza materiale o nel regime autorizzativo dei cespiti.

- ✓ Valore Terreno (NCT Comune di Mirabella Eclano - foglio 13, particella 761): € **50.400,00**. Il valore della particella 761 viene rideterminato in € 50.400,00 (rispetto al precedente valore di € 28.000,00). Tale incremento dell'80% è giustificato dai seguenti profili di natura tecnico-giuridica:
- La disponibilità dell'area esterna in regime di pertinenza esclusiva determina una piena integrazione funzionale tra le diverse destinazioni d'uso (residenziale e commerciale). Tale assetto trasforma l'eterogeneità del compendio in un elemento di polifunzionalità sinergica, rendendo il lotto appetibile per segmenti di mercato orientati all'unificazione del centro di interessi abitativo e professionale. La garanzia di totale autonomia gestionale e l'assenza di interferenze con terzi ne elevano il valore d'uso e la commerciabilità.
 - La localizzazione fronte strada sulla viabilità principale della Frazione Calore della Città di Mirabella Eclano (AV), unita all'assenza di servitù di fatto e di diritto e la gestione unitaria degli accessi annullano i costi di gestione condominiale o l'insorgenza di possibili liti di vicinato. Tale condizione garantisce al potenziale acquirente la piena e indisturbata proprietà del lotto incrementandone l'appetibilità rispetto ad una configurazione in unità frazionate e interdipendenti.

4. RETTIFICA PER ERRORE MATERIALE RELATIVO ALLA PARTICELLA 761 E PRECISAZIONE SU STATO DI FATTO ED ESCLUSIONI (PARTICELLA 921)

Si rende necessario evidenziare un mero errore materiale contenuto nel precedente rapporto di valutazione del 01.11.2025, relativo alla descrizione di una porzione fondiaria del compendio. Nello specifico, per la particella di terreno catastalmente identificata al NCT del Comune di Mirabella Eclano al Foglio 13, Particella 761, è stata erroneamente indicata una superficie di 431 m², in luogo della superficie reale pari a 1.177 m². Si precisa che tale discrepanza, di natura puramente descrittiva e formale, non ha inficiato la determinazione del valore finale del bene. Pertanto, il valore di stima espresso nella presente relazione integrativa resta confermato, in quanto calcolato sull'effettiva estensione del cespite (1.177 m²), nonostante l'inesatta trascrizione del dato numerico nella precedente stesura descrittiva del 01.11.2025. Si evidenzia, infine, che parte dell'unità immobiliare catastalmente censita all'NCT del Comune di Mirabella Eclano al foglio 13, Particella 921, sebbene di proprietà di terzi ed estranea alla presente procedura esecutiva, risulta allo stato attuale recintata, pavimentata e nella disponibilità di fatto dell'esecutato. Quest'ultimo la utilizza stabilmente come area di manovra, parcheggio e, in particolare, come area espositiva a servizio dell'attività commerciale ivi esercitata. La suddetta Particella 921 è stata totalmente esclusa dalla valutazione economica, in quanto la stima si è limitata esclusivamente ai beni oggetto della procedura esecutiva.

5. QUADRO DI SINTESI FINALE

Descrizione	Valore Base	Correttivo	Valore rettificato
Fabbricati (A + B + C + D + E + F + G + H) al netto del valore del terreno	€ 464.578,99	-	€ 464.578,99
Terreno	€ 28.000,00	+80 %	€ 50.400,00
Totali	€ 492.578,99	+ € 22.400,00	€ 514 978,99

All'esito della rivalutazione tecnica sopraesposta e della sintesi estimativa condotta sulla base del nuovo assetto di vendita unitario (**Lotto Unico**), il sottoscritto esperto stimatore ridetermina il più probabile valore di mercato del compendio staggito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Tenuto conto del nuovo assetto dei beni, l'importo finale, congruamente arrotondato per finalità di sintesi estimativa, è pari a:

€ 515.000,00

(Euro cinquecentoquindicimila/00)

Tanto si rassegna per i fini della procedura, restando a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Benevento, li 19.03.2026

L'esperto stimatore
Ing. Vito Lepore

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **156/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-12-2025 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIETTA CUBELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 01, 02

Perito stimatore: Ing. Vito Lepore
Codice fiscale: LPRVTI82C01A783Y
Partita IVA: 02672930647
Studio tecnico: Via Croce Rossa 51 - 82100 Benevento
Email: ing.vitolepore@gmail.com
Pec: ing.vitolepore@pec.it

INDICE SINTETICO

Premessa:

L'intero compendio immobiliare staggito è ubicato alla frazione Calore del Comune di Mirabella Eclano (AV) alla S.S. 90 km 1 + 350.

1. Dati Catastali

Bene: S.S. 90 km 1 + 350 –Frazione CALORE - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 01

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

██████████ nato a ██████████
 foglio 13, particella 632, subalterno 1, indirizzo Via Calore, piano T, comune MIRABELLA ECLANO (AV), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,0 vani, superficie 176 mq, rendita € 451,90.

Lotto: 02

Corpo: C

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

██████████
 foglio 13, particella 632, subalterno 3, indirizzo Via Calore, piano T, comune MIRABELLA ECLANO (AV), categoria C/1, classe 3, consistenza 114 mq, superficie 124 mq, rendita € 1265,84.

Corpo: D

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

██████████
 foglio 13, particella 632, subalterno 4, indirizzo Via Calore, piano S1, comune MIRABELLA ECLANO(AV), categoria C/2, classe 3, consistenza 143 mq, superficie 156 mq, rendita € 228,95

Corpo: E

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

██████████
 foglio 13, particella 632, subalterno 5, indirizzo Via Calore, piano S1, comune MIRABELLA ECLANO(AV), categoria C/2, classe 3, consistenza 98 mq, superficie 132 mq, rendita € 156,90

Corpo: F

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

██████████
 foglio 13, particella 632, subalterno 7, indirizzo Via Calore, piano S1, comune MIRABELLA ECLANO (AV), categoria C/1, classe 3, consistenza 128 mq, superficie 159 mq, rendita € 1421,29

Corpo: G

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

██████████
 foglio 13, particella 632, subalterno 8, indirizzo Via Calore, piano S1, comune MIRABELLA ECLANO(AV), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 172 mq, rendita € 451,90

Corpo: H

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 13, particella 760, indirizzo Via Calore, piano S1-S2, comune MIRABELLA ECLANO(AV), categoria C/2, classe 1, consistenza 296 mq, superficie 342 mq, rendita € 388,58

2. Stato di possesso

Bene: S.S. 90 km 1 + 350 – Frazione CALORE - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 01

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Occupato da [REDACTED] avente contratto di comodato d'uso stipulato in data 01/01/2024 per l'importo di euro 0,00 Registrato in ARIANO IRPINO (AV) il 11/08/2025 ai nn.000364 - serie 3X

Lotto: 02

Corpo: C

Possesso: Occupato da [REDACTED] avente contratto di comodato d'uso stipulato in data 01/01/2024 per l'importo di euro 0,00 Registrato in ARIANO IRPINO (AV) il 11/08/2025 ai nn.000364 - serie 3X

Corpo: D

Possesso: Occupato da [REDACTED] avente contratto di comodato d'uso stipulato in data 01/01/2024 per l'importo di euro 0,00 Registrato in ARIANO IRPINO (AV) il 11/08/2025 ai nn.000364 - serie 3X

Corpo: E

Possesso: Occupato da [REDACTED] avente contratto di comodato d'uso stipulato in data 01/01/2024 per l'importo di euro 0,00 Registrato in ARIANO IRPINO (AV) il 11/08/2025 ai nn.000364 - serie 3X

Corpo: F

Possesso: Occupato da [REDACTED] avente contratto di comodato d'uso stipulato in data 01/01/2024 per l'importo di euro 0,00 Registrato in ARIANO IRPINO (AV) il 11/08/2025 ai nn.000364 - serie 3X

Corpo: G

Possesso: Occupato dall'esecutato e dai suoi familiari

Corpo: H

Possesso: Occupato da [REDACTED] avente contratto di comodato d'uso stipulato in data 01/01/2024 per l'importo di euro 0,00 Registrato in ARIANO IRPINO (AV) il 11/08/2025 ai nn.000364 - serie 3X

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: S.S. 90 km 1 + 350 – Frazione CALORE - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 01

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 02

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: H

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: S.S. 90 km 1 + 350 – Frazione CALORE - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 01

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: C

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: D

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: E

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: F

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: G

Creditori Iscritti:

Corpo: H

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

Bene: S.S. 90 km 1 + 350 – Frazione CALORE - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 01

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 02

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F

Comproprietari: Nessuno

Corpo: G

Comproprietari: Nessuno

Corpo: H

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: S.S. 90 km 1 + 350 – Frazione CALORE - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 01

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 02

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

Corpo: E

Misure Penali: NO

Corpo: F

Misure Penali: NO

Corpo: G

Misure Penali: NO

Corpo: H

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: S.S. 90 km 1 + 350 – Frazione CALORE - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 01

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Sì

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Sì

Lotto: 02

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: Sì

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: Sì

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: Sì

Corpo: F

Continuità delle trascrizioni: Sì

Corpo: G

Continuità delle trascrizioni: Sì

Corpo: H

Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

Bene: S.S. 90 km 1 + 350 – Frazione CALORE - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 01

Valore complessivo intero: 110.028,62 €

Lotto: 02

Valore complessivo intero: 382.550,37 €

Beni in **Mirabella Eclano (AV)**
 Frazione **CALORE**
 Via Calore, 23
 S.S. 90 km 1+350

Lotto: 01

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036 frazione: CALORE, Via Calore, 23 – S.S. 90 km 1 + 350

Note: Il bene in oggetto è identificato al foglio 13, particella 632, subalterno 1, sito nelle periferie di Mirabella Eclano (AV) alla frazione Calore. Si tratta di un appartamento al piano rialzato di un complesso edilizio di due piani, composto da cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e quattro camere da letto, con annessa area pertinenziale comune all'altro lotto individuato. Inoltre è presente un sottotetto non assentito cui si accede mediante scala interna all'unità abitativa.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 13, particella 632, subalterno 1, indirizzo frazione Calore, piano T, comune MIRABELLA ECLANO (AV), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 176 mq, rendita catastale € 451,90.

Derivante da: COSTITUZIONE del 07/12/1993 in atti dal 26/11/1997 IN DATA 24-11-97 AL TA-VOLO (n. 218.1/1993).

Confini: Il bene esecutato, particella 632 confina: **NORD** con proprietà dell'esecutato e con la proprietà degli eredi [REDACTED]; **EST** con le proprietà degli eredi [REDACTED]; **SUD** con proprietà dell'esecutato; **OVEST** con proprietà dell'esecutato.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla documentazione catastale estratta non risulta la presenza del sottotetto, mentre allo stato dei luoghi è stato riscontrato che, al piano rialzato, è presente un vano scala — realizzato in sostituzione del ripostiglio originariamente previsto — che collega il piano principale con il sottotetto stesso. Inoltre, è stata rilevata una difformità riguardante il terrazzino d'ingresso, la cui conformazione attuale non corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati catastali depositati in atti.

Le difformità riscontrate risultano regolarizzabili attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, necessaria per sanare le opere eseguite senza titolo edilizio o in difformità rispetto a quanto autorizzato. Contestualmente, sarà necessario procedere con l'aggiornamento al Genio Civile, al fine di regolarizzare gli aspetti strutturali delle opere realizzate, e con il successivo riaccatastamento dell'immobile, così da allineare la rappresentazione catastale allo stato reale dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: sottotetto non assentito con vano scale non previsto e terrazzino d'ingresso di sagoma difforme da quanto accatastato.

S.C.I.A. in Sanatoria e Aggiornamento al Genio Civile del Progetto, Riaccatastamento:
€ 8.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] siti in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036 frazione: CALORE, Via Calore, 23 – S.S. 90 km 1 + 350

Note: Il bene in oggetto è identificato al foglio 13 particella 632 subalterno 6, sito nelle periferie di Mirabella Eclano (AV) alla frazione Calore. L'unità immobiliare è costituita da due locali deposito allo stato grezzo di forma pressoché rettangolare, tra loro comunicanti, ubicati al piano seminterato di un complesso edilizio a due piani fuori terra, con annessa area pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED], foglio 13, particella 632, subalterno 6, Via Calore, piano S1, comune MIRABELLA ECLANO (AV), categoria C/2, classe 3, consistenza 129 mq, superficie 166 mq, rendita € 206,53.

Derivante da: COSTITUZIONE del 07/12/1993 in atti dal 26/11/1997 IN DATA 24-11-97 AL TA-VOLO (n. 218.1/1993)

Confini: Il bene esecutato, particella 632 confina: **NORD** con proprietà dell'esecutato e con la proprietà degli eredi [REDACTED]; **EST** con le proprietà degli eredi [REDACTED]; **SUD** con proprietà dell'esecutato; **OVEST** con proprietà dell'esecutato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto d'esecuzione sono siti nelle periferie del comune di Mirabella Eclano (AV), in località Calore. Sono circondati da terreni agricoli, attività industriali e commerciali, abitazioni sparse e beni primari.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Fontanarosa a 3,5 km; Sant'Angelo all'Esca a 4,3 km; Taurasi a 5,2 km; Grottaminarda a 5,8 km.

Attrazioni paesaggistiche: Il comune di Mirabella Eclano sorge nell'area della Valle del Calore. È un paese di 7.492 abitanti, situato a 372 metri sul livello del mare e a 37 km da Avellino. Il Parco Archeologico di Aeclanum era una **città sannitica** degli Irpini, che in seguito divenne **municipium romano** dopo la conquista da parte di Silla nel 89 a.C. La città visse un periodo di grande prosperità in età imperiale, grazie alla sua posizione strategica lungo la via consolare e alla presenza di importanti attività commerciali e artigianali. Fu poi parzialmente distrutta durante le guerre gotiche e definitivamente abbandonata dopo il terremoto del 346 d.C..

Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Maria Maggiore ricostruita dopo il terremoto del 1962, si trova in una posizione panoramica ed è testimonianza pressoché millenaria di storia e fede. Parco Archeologico di Aeclanum.

Principali collegamenti pubblici: servito da AIR Campania S.p.A.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mirabella Eclano (AV), frazione Calore – S.S. 90 km 1 + 350

Stato occupazionale: Libero

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV), frazione Calore – S.S. 90 km 1 + 350

Occupato da [REDACTED] con contratto di comodato d'uso stipulato in data 01/01/2024 per l'importo di euro 0,00 e registrato in ARIANO IRPINO (AV) il 11/08/2025 ai nn.000364 - serie 3X

Note:

Il sig. [REDACTED], proprietario dell'immobile, concede in comodato gratuito e a tempo indeterminato al figlio [REDACTED] l'uso dei locali commerciali di sua proprietà, al fine di consentirgli l'esercizio della propria attività commerciale. Il comodatario, sig. [REDACTED], si impegna a utilizzare i locali esclusivamente per lo svolgimento della propria attività di vendita di autovetture, motocicli e relativi accessori, e a non concedere l'uso dei medesimi a terzi, a nessun titolo.

Tale concessione viene effettuata dal comodante per spirito di liberalità, senza corresponsione di alcun canone o indennità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di FUNZIONARIO U.N.E.P. in data 06/11/2024 ai nn. 3769 iscritto/trascritto a AVELLINO in data 16/12/2024 ai nn. 21810/18501.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; A rogito di FUNZIONARIO U.N.E.P. in data 06/11/2024 ai nn. 3769 iscritto/trascritto a AVELLINO in data 16/12/2024 ai nn. 21810/18501.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mirabella Eclano (AV), frazione Calore – S.S. Appia km 1 + 350

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: nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV), frazione Calore – S.S. 90 km 1 + 350

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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

Avvertenzeulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Il bene in questione, allora censito con il mappale 326, foglio 13, di piena proprietà del signor [REDACTED], è stato acquistato in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED], in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella Eclano, in data 22/10/1979, ai nn. 31.453; trascritto a Avellino, in data 08/11/1979, ai nn. 13069/12148.

Titolare/Proprietario: La quota dell'intero di piena proprietà dei beni esegutati è pervenuta al signor [REDACTED] per accettazione tacita d'eredità della signora [REDACTED], in forza di atto giudiziario del Tribunale di Benevento, in data 03/06/2024, ai nn. 1003; trascritto a Avellino, in data 29/07/2024, ai nn. 13678/11589.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: Il bene in questione, allora censito con il mappale 326, foglio 13, di piena proprietà del signor [REDACTED], è stato acquistato in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED], in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella Eclano, in data 22/10/1979, ai nn. 31.453; trascritto a Avellino, in data 08/11/1979, ai nn. 13069/12148.

Titolare/Proprietario: La quota dell'intero di piena proprietà dei beni esegutati è pervenuta al signor [REDACTED] per accettazione tacita d'eredità della signora [REDACTED], in forza di atto giudiziario del Tribunale di Benevento, in data 03/06/2024, ai nn. 1003; trascritto a Avellino, in data 29/07/2024, ai nn. 13678/11589.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1+350

Numero pratica: N. 298/84 del 16/11/1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/10/1984

Rilascio in data 16/11/1984 al n. di prot. 10492

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1+350

Numero pratica: N. 39/90 del 10/04/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/03/1990

Rilascio in data 10/04/1990 al n. di prot. 1644/90

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1+350

Numero pratica: N. 65/00 del 13/07/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato ad uso attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/06/2000

Rilascio in data 13/07/2000 al n. di prot. 4838

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1+350

Numero pratica: N. 17/02 del 19/03/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato ad uso attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/03/2002

Rilascio in data 19/03/2002 al n. di prot. 1600

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1+350

Numero pratica: N. 2087 del 27/08/1979

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato urbano, sito nella frazione "Calore" di Mirabella Eclano (AV)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/08/1979 al n. di prot. 2087

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036 frazione: CALORE, S.S. 90 km 1+350

Numero pratica: N. 298/84 del 16/11/1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/10/1984

Rilascio in data 16/11/1984 al n. di prot. 10492

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1+350

Numero pratica: N. 39/90 del 10/04/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/03/1990

Rilascio in data 10/04/1990 al n. di prot. 1644/90

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1+350

Numero pratica: N. 65/00 del 13/07/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato ad uso attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/06/2000

Rilascio in data 13/07/2000 al n. di prot. 4838

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1+350

Numero pratica: N. 17/02 del 19/03/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato ad uso attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/03/2002

Rilascio in data 19/03/2002 al n. di prot. 1600

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1+350**

Numero pratica: N. 2087 del 27/08/1979

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato urbano, sito nella frazione "Calore" di Mirabella Eclano (AV)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/08/1979 al n. di prot. 2087

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Stato edilizio: Diforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Stato edilizio: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
Estremi delibera:	n. 15 bis/07 del 18/10/2005
Zona omogenea:	B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO
Strumento urbanistico adottato:	Piano Regolatore Generale
Estremi delibera:	n. 32 del 25/05/1998
Zona omogenea:	B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO
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:	1.80 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.30%
Altezza massima ammessa:	11 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene esecutato risulta difforme per la variazione degli spazi interni rispetto al progetto assentito.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria con aggiornamento al Genio Civile e aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione interna non assentita.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore generale
In forza della delibera:	n. 15 bis/07 del 18/10/2005
Zona omogenea:	B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore generale
In forza della delibera:	n. 32 del 25/05/1998
Zona omogenea:	B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO
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:	1.80 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.30%
Altezza massima ammessa:	11 m

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al Foglio 13, particella 632, subalterno 1 dell'NCEU del Comune di Mirabella Eclano (AV), situato alla frazione Calore – S.S. 90 km 1 + 350, in zona periferica rispetto al centro abitato di Mirabella Eclano. L'unità fa parte di un fabbricato composto da tre livelli complessivi, di cui due fuori terra e uno interrato dotato di accesso indipendente. L'appartamento si trova al piano terra rialzato. Dal punto di vista costruttivo, l'edificio presenta fondazioni continue in conglomerato cementizio armato, con strutture verticali in muratura di pietre di tufo e malta cementizia, solai realizzati mediante pignatte forate e travetti precompressi in c.a., prolungati nei cordoli, gettati in opera. Le travi principali sono anch'esse in cemento armato. La copertura è del tipo a falde, in latero-cemento, con manto di tegole marsigliesi. Gli infissi esterni sono in alluminio a battente, dotati di persiane in materiale plastico. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica bicottura, mentre i rivestimenti del bagno e della cucina sono anch'essi in piastrelle di ceramica; la cucina presenta, inoltre, alcuni elementi decorativi in legno. Le aree esterne risultano pavimentate con cemento industriale. L'appartamento è composto da una cucina-soggiorno, tre camere da letto, un bagno e un disimpegno. In corrispondenza del vano originariamente destinato a ripostiglio è stata realizzata una scala in cemento grezzo che conduce alla mansarda, attualmente in corso di costruzione.

1. Quota e tipologia del diritto1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **325,00**

Piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1983

Altezza utile interna di circa 2,95 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrato n. 1

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni buone, con caratteristiche costruttive e finiture di tipo civile, conformi alla tipologia edilizia all'epoca di edificazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a.
Fondazioni	tipologia: continua materiale: c.a.
Solai	tipologia: travetti in c.a. e pignatte forate
Strutture verticali	materiale: muratura di pietre di tufo squadrate e malta cementizia

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle in bicottura

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Idrico

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

Esiste impianto elettrico	Sì
Note	Non è stato reperito il certificato di regolarità degli impianti alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Sì
Note	Non è stato reperito il certificato di regolarità degli impianti alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa

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 carriponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene in oggetto è identificato all'NCEU del Comune di Mirabella Eclano (AV) al foglio 13 particella 632 subalterno 1. Si tratta di un appartamento di tipo civile composto da: cucina, bagno, disimpegno, tre camere, un sottotetto, un terrazzo d'ingresso e un balcone.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coefficiente [-]	Superficie equivalente [mq]
APPARTAMENTO	sup reale lorda	171,00	1,00	171,00
TERRAZZO INGRESSO	sup reale lorda	20,00	0,35	7,00
BALCONE	sup reale lorda	13,00	0,25	3,25
SOTTOTETTO	sup reale lorda	121,00	0,25	30,25
		325,00		211,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Provincia: Avellino

Comune: Mirabella Eclano

Fascia/Zona: Suburbana/Frazione Calore

Codice di Zona: E3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 640

Accessori

A

1. area pertinenziale

Posto al piano T

Composto da corte comune al compendio staggitto, pavimentata con pavimento industriale di superficie complessiva pari a 431 mq

Valore a corpo: La corte comune, indivisibile in natura, è servente ai vari corpi immobiliari del compendio.

Il suo valore complessivo è stimato in **€ 28.000** (ventottomila/00).

A titolo meramente indicativo ai fini della presente perizia, si attribuisce a ciascuno degli 8 corpi immobiliari una quota proporzionale pari a **€3.500** (ventottomila diviso otto), senza che ciò comporti una divisione materiale del bene, che rimane indivisibile e soggetto a uso comune dei proprietari. La presente ripartizione ha esclusivamente valore valutativo e non incide sulle modalità di godimento o proprietà della corte.

Note: Il bene oggetto di esecuzione è censito all'N.C.T. del Comune di Mirabella Eclano al foglio 13, particella 761. Si rileva che l'area antistante i locali, attualmente utilizzata quale area espositiva, risulta delimitata da muretto in blocchi di mattoni pieni e sovrastante ringhiera in ferro.

Tale area comprende una porzione di terreno ubicata lungo il confine sud-est, ricadente nella particella 921, intestata a ditta terza.

Per detta porzione non è stato rinvenuto alcun titolo di provenienza da parte dell'esecutato.

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

L'immobile oggetto della presente perizia è identificato al NCEU del Comune di Mirabella Eclano (AV) al foglio 13, particella 632, subalterno 6, ed è ubicato alla frazione Calore – S.S. 90 km 1 + 350, in una zona periferica del territorio comunale di Mirabella Eclano. L'unità è posta al piano seminterrato (S1) di un fabbricato di maggior consistenza e risulta composta da quattro ambienti aperti e comunicanti tra loro, attualmente adibiti a deposito. Dal punto di vista costruttivo, l'edificio presenta fondazioni di tipo continuo con cordoli in cemento armato, mentre le strutture verticali sono realizzate in muratura di pietre di tufo con malta cementizia. I solai sono in cemento armato e laterizi, con travetti prolungati nei cordoli, al fine di garantire maggiore rigidità e stabilità strutturale. Le pareti interne risultano allo stato grezzo, con la muratura a vista. I pavimenti interni sono di tipo industriale, mentre quelli esterni risultano anch'essi realizzati in cemento industriale. L'impianto elettrico è del tipo con cavi a vista, adeguato alla destinazione d'uso del locale.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **171,00**

È posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1983

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrato n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni manutentive ordinarie, coerenti con l'utilizzo a deposito e con le caratteristiche tipiche delle costruzioni situate nelle aree periferiche del comune.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: continua materiale: c.a.
Solai	tipologia: in c.a. e laterizi, con travetti precompressi prolungati nel cordolo
Strutture verticali	materiale: muratura di pietre di tufo squadrate e malta cementizia

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione Esterna	materiale: industriale
Pavimentazione Interna	materiale: massetto di cemento

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista
-----------	------------------------------------

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

Esiste impianto elettrico	Sì
Note	Non è stato reperito il certificato di regolarità degli impianti alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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 carriponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene in oggetto è identificato al foglio 13 particella 632 subalterno 6, composto da: quattro ambienti collegati tra loro ad uso di deposito.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coefficiente [-]	Superficie equivalente [mq]
DEPOSITO	sup reale lorda	171,00	0,5	85,50
		171,00		85,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Provincia: Avellino

Comune: Mirabella Eclano

Fascia/Zona: Suburbana/Frazione Calore

Codice di Zona: E3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipo di destinazione: Commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390

Valore di mercato max (€/mq): 480

Accessori

B

1. area pertinenziale

Posto al piano T

Composto da corte comune al compendio staggito, pavimentata con pavimento industriale di superficie complessiva pari a 431 mq

Valore a corpo: La corte comune, indivisibile in natura, è servente ai vari corpi immobiliari del compendio.

Il suo valore complessivo è stimato in € 28.000 (ventottomila/00).

A titolo meramente indicativo ai fini della presente perizia, si attribuisce a ciascuno degli 8 corpi immobiliari una quota proporzionale pari a €3.500 (ventottomila diviso otto), senza che ciò comporti una divisione materiale del bene, che rimane indivisibile e soggetto a uso comune dei proprietari. La presente ripartizione ha esclusivamente valore valutativo e non incide sulle modalità di godimento o proprietà della corte.

Note: Il bene oggetto di esecuzione è censito all'N.C.T. del Comune di Mirabella Eclano al foglio 13, particella 761. Si rileva che l'area antistante i locali, attualmente utilizzata quale area espositiva, risulta delimitata da muretto in blocchi di mattoni pieni e sovrastante ringhiera in ferro.

Tale area comprende una porzione di terreno ubicata lungo il confine sud-est, ricadente nella particella 921, intestata a ditta terza.

Per detta porzione non è stato rinvenuto alcun titolo di provenienza da parte dell'esecutato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area pertinenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.636,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
APPARTAMENTO	171,00	580,00	99.180,00
TERRAZZO INGRESSO	7,00	580,00	4.060,00
BALCONE	3,25	580,00	1.885,00
SOTTOTETTO	30,25	580,00	17.545,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 122.670,00
VETUSTA' detrazione del 20.00%	€ -24.534,00
Valore Finale	€ 98.136,00
Valore corpo	€ 98.136,00
Valore Accessori (1/8 di 28.000,00€)	€ 3.500,00
Valore complessivo intero	€ 101.636,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 101.636,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso area pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.221,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
DEPOSITO	85,50	580,00	€ 49.590,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 49.590,00
VETUSTA' detrazione del 20.00%	€ -9.918,00
STATO MANUTENTIVO E UBICAZIONE detrazione del 15.00%	€ -5.578,88
Valore Finale	€ 33.721,20
Valore corpo	€ 33.721,20
Valore Accessori (1/8 di 28.000,00€)	€ 3.500,00
Valore complessivo intero	€ 37.221,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.221,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda [mq]</i>	<i>Valore intero medio Ponderale [€]</i>	<i>Valore diritto e quota [€]</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa area pertinenziale	211,50	101.636,00	101.636,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2] con annessa area pertinenziale	85,50	37.221,20	37.221,20

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%)	€ 20.828,58
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00
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:

€ 110.028,62

Lotto: 02

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036 frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350

Note: Il bene in oggetto è identificato al foglio 13, particella 632, subalterno 3, sito nelle periferie di Mirabella Eclano (AV) alla frazione Calore alla SS 90 km 1 + 350. Si tratta di un negozio di esposizione per auto, con bagno e annessa area pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 13, particella 632, subalterno 3, frazione Calore S.S. 90 km 1 + 350, piano T, comune MIRABELLA ECLANO (AV), categoria C/1, classe 3, consistenza 114 mq, superficie 124 mq, rendita € 1265,84

Derivante da: COSTITUZIONE del 07/12/1993 in atti dal 26/11/1997 IN DATA 24-11-97 AL TAVOLO (n. 218.1/1993)

Confini: Il bene esecutato, particella 632 confina: **NORD** con proprietà dell'esecutato e con la proprietà degli eredi [REDACTED]; **EST** con le proprietà degli eredi [REDACTED]; **SUD** con proprietà dell'esecutato; **OVEST** con proprietà dell'esecutato.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene in questione, allo stato dei luoghi, presenta un bagno non assentito.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: bagno non assentito

S.C.I.A. in Sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036 frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350**

Note: Il bene in oggetto è identificato al foglio 13, particella 632, subalterno 4, sito nelle periferie di Mirabella Eclano (AV) alla frazione Calore. Si tratta di un ampio deposito per auto, ubicato al pian seminterrato di un complesso edilizio di tre piani, con annessa area pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED], foglio 13, particella 632, subalterno 4, frazione Calore, piano S1, comune MIRABELLA ECLANO (AV), categoria C/2, classe 3, consistenza 143 mq, superficie 156 mq, rendita € 228,95

Derivante da: COSTITUZIONE del 07/12/1993 in atti dal 26/11/1997 IN DATA 24-11-97 AL TA-VOLO (n. 218.1/1993)

Confini: Il bene esecutato, particella 632 confina: **NORD** con proprietà dell'esecutato e con la proprietà degli eredi [REDACTED]; **EST** con le proprietà degli eredi [REDACTED]; **SUD** con proprietà dell'esecutato; **OVEST** con proprietà dell'esecutato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036 frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.**

Note: Il bene in oggetto è identificato al foglio 13 particella 632 subalterno 5, sito nelle periferie di Mirabella Eclano (AV) alla frazione Calore. Si tratta di un deposito composto da quattro aree, ubicato al piano seminterrato di un complesso edilizio di tre piani, con annessa area pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED], foglio 13, particella 632, subalterno 5, indirizzo Via Calore, piano S1, comune MIRABELLA ECLANO (AV), categoria C/2, classe 3, consistenza 98 mq, superficie 132 mq, rendita € 156,90

Derivante da: COSTITUZIONE del 07/12/1993 in atti dal 26/11/1997 IN DATA 24-11-97 AL TA-VOLO (n. 218.1/1993)

Confini: Il bene esecutato, particella 632 confina: **NORD** con proprietà dell'esecutato e con la proprietà degli eredi [REDACTED]; **EST** con le proprietà degli eredi [REDACTED]; **SUD** con proprietà dell'esecutato; **OVEST** con proprietà dell'esecutato.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Soppalco in struttura in carpenteria metallica non assentito.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione della struttura e recupero del materiale ferroso

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F.

Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036 frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350

Note: Il bene in oggetto è identificato al foglio 13, particella 632, subalterno 7 ed sito nelle periferie di Mirabella Eclano (AV) alla frazione Calore. Si tratta di parte di un negozio di esposizione per auto composto da due uffici, quattro spazi di esposizione, un disimpegno e bagno, ubicato al piano terra di un complesso edilizio di tre piani, con annessa area pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED], foglio 13, particella 632, subalterno 7, frazione Calore, piano S1, comune MIRABELLA ECLANO(AV), categoria C/1, classe 3, consistenza 128 mq, superficie 159 mq, rendita € 1421,29

Derivante da: VARIAZIONE del 05/03/2009 Pratica n. AV0054089 in atti dal 05/03/2009 ULTIMAZ. F.U. DIVIS. E AMPLIAMENTO (n. 2462.1/2009)

Confini: Il bene esecutato, particella 632 confina: NORD con proprietà dell'esecutato e con la proprietà degli eredi [REDACTED]; EST con le proprietà degli eredi [REDACTED]; SUD con proprietà dell'esecutato; OVEST con proprietà dell'esecutato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: G.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036 frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Note: Il bene in oggetto è identificato al foglio 13, particella 632 subalterno 8, sito nelle periferie di Mirabella Eclano (AV) alla frazione Calore. Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra e primo di un complesso edilizio di tre piani, composto da androne scala, cucina, bagno, cantinola, disimpegno e due camere da letto, con annessa area pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 13, particella 632, subalterno 8, frazione Calore, piano S1, comune MIRABELLA ECLANO (AV), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 172 mq, rendita € 451,90

Derivante da: VARIAZIONE del 05/03/2009 Pratica n. AV0054089 in atti dal 05/03/2009 ULTIMAZ. F.U. DIVIS. E AMPLIAMENTO (n. 2462.1/2009)

Confini: Il bene esecutato, particella 632 confina: **NORD** con proprietà dell'esecutato e con la proprietà degli eredi [REDACTED]; **EST** con le proprietà degli eredi [REDACTED]; **SUD** con proprietà dell'esecutato; **OVEST** con proprietà dell'esecutato.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene in questione risulta difforme in quanto presenta una piccola variazione delle tramezzature interne.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: tramezzatura difforme

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: H.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036 frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350

Note: Il bene in oggetto è identificato al foglio 13, particella 760, sito nelle periferie di Mirabella Eclano (AV) alla frazione Calore. Si tratta di un deposito ubicato ai piani S1 e S2 di un fabbricato di tre piani. Si rileva la presenza di un lastrico solare non accatastato.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 13, particella 760, indirizzo Via Calore, piano S1-S2, comune MIRABELLA ECLANO (AV), categoria C/2, classe 1, consistenza 296 mq, superficie 342 mq, rendita € 388,58

Derivante da: COSTITUZIONE del 04/12/2002 Pratica n. 261823 in atti dal 04/12/2002 COSTITUZIONE (n. 3518.1/2002)

Confini: Il bene esecutato, particella 760 confina: **NORD** con proprietà dell'esecutato e degli eredi [REDACTED]; **EST** con la proprietà degli eredi [REDACTED]; **SUD** con proprietà dell'esecutato; **OVEST** con proprietà dell'esecutato.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il lastrico solare posto al piano terra non risulta accatastato e al piano S2 è presente un tramezzo interno non assentito.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria e aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: accatastamento lastrico solare e tramezzo al piano S2

S.C.I.A. in Sanatoria e Accatastamento: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto d'esecuzione sono siti nelle periferie del comune di Mirabella Eclano (AV), in località Calore. Sono circondati da terreni agricoli, attività industriali e commerciali, abitazioni sparse e beni primari.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Fontanarosa a 3,5 km; Sant'Angelo all'Esca a 4,3 km; Taurasi a 5,2 km; Grottaminarda a 5,8 km.

Attrazioni paesaggistiche: Il comune di Mirabella Eclano sorge nell'area della Valle del Calore. È un paese di 7.492 abitanti, situato a 372 metri sul livello del mare e a 37 km da Avellino. Il Parco Archeologico di Aeclanum era una città sannitica degli Irpini, che in seguito divenne municipium romano dopo la conquista da parte di Silla nel 89 a.C. La città visse un periodo di grande prosperità in età imperiale, grazie alla sua posizione strategica lungo la via consolare e alla presenza di importanti attività commerciali e artigianali. Fu poi parzialmente distrutta durante le guerre gotiche e definitivamente abbandonata dopo il terremoto del 346 d.C..

Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Maria Maggiore ricostruita dopo il terremoto del 1962, si trova in una posizione panoramica ed è testimonianza pressoché millenaria di storia e fede.

Principali collegamenti pubblici: servito da AIR Campania S.p.A.

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: C****Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (AV), Via Calore, 23****Occupato** da [REDACTED] comodato d'uso stipulato in data 01/01/2024 per l'importo di euro 0,00, Registrato in ARIANO IRPINO (AV) il 11/08/2025 ai nn.000364 - serie 3X

Note: Il comodante [REDACTED], per spirito di libertà, concede in comodato gratuito e indeterminato al comodante [REDACTED] (figlio) l'uso dei locali commerciali per l'esercizio della sua attività commerciale ed il comodatario si obbliga ad usare il bene come propria attività di vendita auto e motocicli con relativi accessori e si impegna a non concedere l'uso degli stessi a terzi.

Identificativo corpo: D**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV), frazione Calore, S.S. 90 km 1 + 350.****Occupato** da [REDACTED] in forza di comodato d'uso stipulato in data 01/01/2024 per l'importo di euro 0,00, Registrato in ARIANO IRPINO (AV) il 11/08/2025 ai nn.000364 - serie 3X

Note: Il comodante [REDACTED], per spirito di libertà, concede in comodato gratuito e indeterminato al comodante [REDACTED] (figlio) l'uso dei locali commerciali per l'esercizio della sua attività commerciale ed il comodatario si obbliga ad usare il bene come propria attività di vendita auto e motocicli con relativi accessori e si impegna a non concedere l'uso degli stessi a terzi.

Identificativo corpo: E**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV), Via Calore, 23****Occupato** da [REDACTED] in forza di comodato d'uso stipulato in data 01/01/2024 per l'importo di euro 0,00, Registrato in ARIANO IRPINO (AV) il 11/08/2025 ai nn.000364 - serie 3X

Note: Il comodante [REDACTED], per spirito di libertà, concede in comodato gratuito e indeterminato al comodante [REDACTED] (figlio) l'uso dei locali commerciali per l'esercizio della sua attività commerciale ed il comodatario si obbliga ad usare il bene come propria attività di vendita auto e motocicli con relativi accessori e si impegna a non concedere l'uso degli stessi a terzi.

Identificativo corpo: F**Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (AV), Via Calore, 23****Occupato** da [REDACTED] in forza di comodato d'uso stipulato in data 01/01/2024 per l'importo di euro 0,00, Registrato in ARIANO IRPINO (AV) il 11/08/2025 ai nn.000364 - serie 3X

Note: Il comodante [REDACTED], per spirito di libertà, concede in comodato gratuito e indeterminato al comodante [REDACTED] (figlio) l'uso dei locali commerciali per l'esercizio della sua attività commerciale ed il comodatario si obbliga ad usare il bene come propria attività di vendita auto e motocicli con relativi accessori e si impegna a non concedere l'uso degli stessi a terzi.

Identificativo corpo: G**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mirabella Eclano (AV), Via Calore, 23****Occupato** dall'esecutato**Identificativo corpo: H****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV), Via Calore, 23****Occupato** da [REDACTED] in forza di comodato d'uso stipulato in data 01/01/2024 per l'importo di euro 0,00, Registrato in ARIANO IRPINO (AV) il 11/08/2025 ai nn.000364 - serie 3X

Note: Il comodante [REDACTED], per spirito di libertà, concede in comodato gratuito e indeterminato al comodante [REDACTED] (figlio) l'uso dei locali commerciali per l'esercizio della sua attività commerciale ed il comodatario si obbliga ad usare il bene come propria attività di vendita auto e motocicli con relativi accessori e si impegna a non concedere l'uso degli stessi a terzi.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Laura Romano in data 14/01/2014 ai nn. 52342/25381; Iscritto/trascritto a Avellino in data 17/01/2014 ai nn. 1032/49; Importo ipoteca: € 840000; Importo capitale: € 420000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di FUNZIONARIO U.N.E.P. in data 06/11/2024 ai nn. 3769 iscritto/trascritto a AVELLINO in data 16/12/2024 ai nn. 21810/18501.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Laura Romano in data 14/01/2014 ai nn. 52342/25381; Iscritto/trascritto a Avellino in data 17/01/2014 ai nn. 1032/49; Importo ipoteca: € 840000; Importo capitale: € 420000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di FUNZIONARIO U.N.E.P. in data 06/11/2024 ai nn. 3769 iscritto/trascritto a AVELLINO in data 16/12/2024 ai nn. 21810/18501.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Laura Romano in data 14/01/2014 ai nn. 52342/25381; Iscritto/trascritto a Avellino in data 17/01/2014 ai nn. 1032/49; Importo ipoteca: € 840000; Importo capitale: € 420000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di FUNZIONARIO U.N.E.P. in data 06/11/2024 ai nn. 3769 iscritto/trascritto a AVELLINO in data 16/12/2024 ai nn. 21810/18501.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Laura Romano in data 14/01/2014 ai nn. 52342/25381; Iscritto/trascritto a Avellino in data 17/01/2014 ai nn. 1032/49; Importo ipoteca: € 840000; Importo capitale: € 420000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di FUNZIONARIO U.N.E.P. in data 06/11/2024 ai nn. 3769 iscritto/trascritto a AVELLINO in data 16/12/2024 ai nn. 21810/18501.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Laura Romano in data 14/01/2014 ai nn. 52342/25381; Iscritto/trascritto a Avellino in data 17/01/2014 ai nn. 1032/49; Importo ipoteca: € 840000; Importo capitale: € 420000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di FUNZIONARIO U.N.E.P. in data 06/11/2024 ai nn. 3769 iscritto/trascritto a AVELLINO in data 16/12/2024 ai nn. 21810/18501.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Laura Romano in data 14/01/2014 ai nn. 52342/25381; Iscritto/trascritto a Avellino in data 17/01/2014 ai nn. 1032/49; Importo ipoteca: € 840000; Importo capitale: € 420000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di FUNZIONARIO U.N.E.P. in data 06/11/2024 ai nn. 3769 iscritto/trascritto a AVELLINO in data 16/12/2024 ai nn. 21810/18501.

Dati precedenti relativi ai corpi: H

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Identificativo corpo: C

Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (AV), Via Calore, 23

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Identificativo corpo: D

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV), Via Calore, 23

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Identificativo corpo: E

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV), Via Calore, 23

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: Nessuna.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Identificativo corpo: F

Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (AV), Via Calore, 23

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: Nessuna.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
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: Non specificato

Identificativo corpo: G

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mirabella Eclano (AV), Via Calore, 23
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: Nessuna.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
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: Non specificato

Identificativo corpo: H

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV), Via Calore, 23
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: Nessuna.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
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
Avvertenzeulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati precedenti relativi ai corpi: C,D,E,F,G,H

Titolare/Proprietario: Il compendio immobiliare staggito, allora censito con il mappale 326, foglio 13, di piena proprietà del signor [REDACTED], è stato acquistato in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED], dalla signora [REDACTED], in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella Eclano, in data 22/10/1979, ai nn. 31.453; trascritto a Avellino, in data 08/11/1979, ai nn. 13069/12148.

Titolare/Proprietario: La quota dell'intero di piena proprietà dei beni eseguiti è pervenuta al signor [REDACTED], per accettazione tacita d'eredità della signora [REDACTED], in forza di atto giudiziario del Tribunale di Benevento, in data 03/06/2024, ai nn. 1003; trascritto a Avellino, in data 29/07/2024, ai nn. 13678/11589.

7 PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 298/84 del 16/11/1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/10/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 16/11/1984 al n. di prot. 10492

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 39/90 del 10/04/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/03/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 10/04/1990 al n. di prot. 1644/90

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 65/00 del 13/07/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato ad uso attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/06/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 13/07/2000 al n. di prot. 4838

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 17/02 del 19/03/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato ad uso attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/03/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 19/03/2002 al n. di prot. 1600

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 298/84 del 16/11/1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/10/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 16/11/1984 al n. di prot. 10492

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 39/90 del 10/04/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/03/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 10/04/1990 al n. di prot. 1644/90

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 65/00 del 13/07/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato ad uso attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/06/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 13/07/2000 al n. di prot. 4838

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 17/02 del 19/03/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato ad uso attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/03/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 19/03/2002 al n. di prot. 1600

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 298/84 del 16/11/1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/10/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 16/11/1984 al n. di prot. 10492

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 39/90 del 10/04/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/03/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 10/04/1990 al n. di prot. 1644/90

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 65/00 del 13/07/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato ad uso attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/06/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 13/07/2000 al n. di prot. 4838

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 17/02 del 19/03/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato ad uso attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/03/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 19/03/2002 al n. di prot. 1600

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 298/84 del 16/11/1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/10/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 16/11/1984 al n. di prot. 10492

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 39/90 del 10/04/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/03/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 10/04/1990 al n. di prot. 1644/90

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 65/00 del 13/07/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato ad uso attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/06/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 13/07/2000 al n. di prot. 4838

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 17/02 del 19/03/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato ad uso attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/03/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 19/03/2002 al n. di prot. 1600

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 298/84 del 16/11/1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/10/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 16/11/1984 al n. di prot. 10492

Dati precedenti relativi ai corpi: G

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 39/90 del 10/04/1990

Intestazione: [REDACTED] Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/03/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 10/04/1990 al n. di prot. 1644/90

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: G

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 65/00 del 13/07/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato ad uso attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/06/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 13/07/2000 al n. di prot. 4838

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: G

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 17/02 del 19/03/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato ad uso attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/03/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 19/03/2002 al n. di prot. 1600

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: G

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 298/84 del 16/11/1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/10/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 16/11/1984 al n. di prot. 10492

Dati precedenti relativi ai corpi: H

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 39/90 del 10/04/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/03/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 10/04/1990 al n. di prot. 1644/90
Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: H

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350.

Numero pratica: N. 65/00 del 13/07/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato ad uso attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/06/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 13/07/2000 al n. di prot. 4838

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: H

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, frazione: CALORE, S.S. 90 km 1 + 350. Numero pratica: N. 17/02 del 19/03/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento di un fabbricato ad uso attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/03/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 19/03/2002 al n. di prot. 1600

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: H

7 Conformità edilizia:

Corpo C:

Stato edilizio: Diforme.

Corpo D:

Stato edilizio: Conforme.

Corpo E:

Stato edilizio: Diforme.

Corpo F:

Stato edilizio: Diforme.

Corpo G:

Stato edilizio: Diforme.

Corpo H:

Stato edilizio: Diforme.

7 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	n. 15 bis/07 del 18/10/2005
Zona omogenea:	B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO
Strumento urbanistico adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	n. 32 del 25/05/1998
Zona omogenea:	B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO
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:	1.80 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.30%
Altezza massima ammessa:	11 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene in questione presenta diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture, rispetto a quanto assentito.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione interna e aperture.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	n. 15 bis/07 del 18/10/2005
Zona omogenea:	B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO
Strumento urbanistico adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	n. 32 del 25/05/1998
Zona omogenea:	B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO
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:	1.80 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.30%
Altezza massima ammessa:	11 m

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	n. 15 bis/07 del 18/10/2005
Zona omogenea:	B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO
Strumento urbanistico adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	n. 32 del 25/05/1998
Zona omogenea:	B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO
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:	1.80 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.30%
Altezza massima ammessa:	11 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il ben esecutato presenta diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ripristino stato dei luoghi

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	n. 15 bis/07 del 18/10/2005
Zona omogenea:	B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO
Strumento urbanistico adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	n. 32 del 25/05/1998
Zona omogenea:	B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO
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:	1.80 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.30%
Altezza massima ammessa:	11 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene in questione non risulta conforme in quanto presenta diversa destinazione d'uso e diversa distribuzione interna rispetto a quanto assentito.

Regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni

Titolo edilizio: Permesso a Costruire in sanatoria

Spese presunte: **€ 6.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	n. 15 bis/07 del 18/10/2005
Zona omogenea:	B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO
Strumento urbanistico adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	n. 32 del 25/05/1998
Zona omogenea:	B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO
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:	1.80 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.30%
Altezza massima ammessa:	11 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto previsto nel progetto originariamente assentito, con contestuale incremento di cubatura non autorizzato.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria e Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: modifica alla distribuzione interna dei locali rispetto al progetto approvato. Tali modifiche hanno comportato un incremento di cubatura non autorizzato.

Regolarizzabili mediante S.C.I.A. in Sanatoria e Aggiornamento della pratica strutturale presso il Genio Civile

Spese di sanatoria presunte: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: G

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	n. 15 bis/07 del 18/10/2005
Zona omogenea:	B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO
Strumento urbanistico adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	n. 32 del 25/05/1998
Zona omogenea:	B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO
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:	1.80 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.30%
Altezza massima ammessa:	11 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene al piano S2 presenta un tramezzo non assentito
 Regularizzabile mediante: S.C.I.A. in sanatoria
 Spese di sanatoria presunte: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: H

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo C

L'unità immobiliare identificata al Foglio 13, particella 632, subalterno 3 del Comune di Mirabella Eclano (AV), è sita alla frazione Calore alla SS 90 km 1 + 350, in zona periferica a prevalente destinazione artigianale e commerciale, caratterizzata dalla presenza di edifici produttivi e di servizio. L'immobile è ubicato al piano terra di un fabbricato costituito da tre livelli complessivi, di cui due fuori terra e uno interrato. L'unità si compone di un unico ampio locale adibito ad esposizione per autoveicoli, oltre a un servizio igienico con antibagno. All'esterno è presente un'area pertinenziale completamente recintata per l'intero perimetro mediante muretto in mattoni pieni sormontato da ringhiera in ferro, con due cancelli scorrevoli a manovra manuale che consentono l'accesso carrabile. Le fondazioni sono realizzate con travi rovesce in conglomerato cementizio armato, le strutture verticali sono costituite da tompagnature in laterizio, mentre le travi risultano in cemento armato. I solai sono formati da travetti precompressi con pignatte in laterizio e getto di completamento in opera. La copertura è a falde inclinate in latero-cemento, con manto di tegole marsigliesi. Le pavimentazioni interne sono realizzate in piastrelle di gres, mentre quelle esterne in pavimentazione industriale in cemento. Gli infissi interni sono del tipo a battente in alluminio e vetro, e i rivestimenti del bagno sono eseguiti con piastrelle in ceramica. L'immobile si presenta in buono stato manutentivo e conservativo, con caratteristiche costruttive ordinarie e finiture di tipo medio, idonee alla destinazione commerciale dell'unità.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1987

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrato n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in normale stato manutentivo e conservativo, con caratteristiche costruttive ordinarie e finiture di tipo medio, idonee alla destinazione commerciale dell'unità.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: latero cemento
Fondazioni	tipologia: travi rovesce materiale: c.a.
Solai	tipologia: travetti precompressi con pignatte gettate in opera
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro
Pareti esterne	materiale: tompagnato coibentazione: inesistente
Pavimentazione Esterna	materiale: calcestruzzo
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle di gres
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica

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

Esiste impianto elettrico	Si
Note	Non è stato reperito il certificato di regolarità degli impianti alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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 carriponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene in oggetto è identificato all'NCEU del Comune di Mirabella Eclano (AV) al foglio 13, particella 632 subalterno 3 si compone di: un'unica area adibita a negozio per esposizione autovetture e motocicli e un bagno.

Destinazione	Parametro	Superfici reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Superficie equivalente [mq]
NEGOZIO (SHOW ROOM)	superficie reale lorda	124,00	1,00	124,00
		124,00		124,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2025

Provincia: Avellino

Comune: Mirabella Eclano

Fascia/Zona: Suburbana/Frazione Calore

Codice di Zona: E3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipo di destinazione: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 990

Accessori

C

1. area pertinenziale

Posto al piano T

Composto da corte comune al compendio staggito, pavimentata con pavimento industriale di superficie complessiva pari a 431 mq

Valore a corpo: La corte comune, indivisibile in natura, è servente ai vari corpi immobiliari del compendio.Il suo valore complessivo è stimato in € **28.000** (ventottomila/00).A titolo meramente indicativo ai fini della presente perizia, si attribuisce a ciascuno degli 8 corpi immobiliari una quota proporzionale pari a € **3.500** (ventottomila diviso otto), senza che ciò comporti una divisione materiale del bene, che rimane indivisibile e soggetto a uso comune dei proprietari. La presente ripartizione ha esclusivamente valore valutativo e non incide sulle modalità di godimento o proprietà della corte.**Note:** Il bene oggetto di esecuzione è censito all'N.C.T. del Comune di Mirabella Eclano al foglio 13, particella 761. Si rileva che l'area antistante i locali, attualmente utilizzata quale area espositiva, risulta delimitata da muretto in blocchi di mattoni pieni e sovrastante ringhiera in ferro.

Tale area comprende una porzione di terreno ubicata lungo il confine sud-est, ricadente nella particella 921, intestata a ditta terza.

Per detta porzione non è stato rinvenuto alcun titolo di provenienza da parte dell'esecutato.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **D**

L'unità immobiliare identificata al Foglio 13, particella 632, subalterno 4 del Comune di Mirabella Eclano (AV) ed è sita alla frazione Calore alla S.S. 90 km 1 + 350, in zona periferica a prevalente destinazione artigianale e commerciale, caratterizzata dalla presenza di edifici produttivi e di servizio. L'immobile è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato costituito da tre livelli complessivi, di cui due fuori terra e uno interrato. L'unità si compone di un unico ampio ambiente adibito a deposito. Le fondazioni sono realizzate con travi rovesce in conglomerato cementizio armato, le strutture verticali sono costituite da tompagnature in laterizio, mentre le travi risultano in cemento armato. I solai sono formati da travetti precompressi con pignatte in laterizio e getto di completamento in opera. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono del tipo vasistas e fissi in alluminio e vetro. Le pavimentazioni interne sono di tipo industriale, mentre quelle esterne sono realizzate in pavimentazione industriale in cemento.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **160,00**

E' posto al piano: S1

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrato n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in normale stato manutentivo e conservativo, con caratteristiche costruttive ordinarie e finiture di tipo semplice, adeguate alla destinazione d'uso a deposito.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: latero cemento
Fondazioni	tipologia: travi rovesce materiale: c.a.
Solai	tipologia: travetti precompressi con pignatte gettate in opera
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: vasistas e fissi materiale: alluminio e vetro
Pavimentazione Interna	materiale: industriale

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	Sì
Note	Non è stato reperito il certificato di regolarità degli impianti alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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 carriponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene in oggetto è identificato al foglio 13 particella 632 subalterno 4, si compone di: un'unica area adibita a deposito.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Superficie equivalente [mq]
DEPOSITO	superficie reale lorda	160,00	1,00	160,00
		160,00		160,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Provincia: Avellino

Comune: Mirabella Eclano

Fascia/Zona: Suburbana/Frazione Calore

Codice di Zona: E3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipo di destinazione: Commerciale

Sottocategoria: Deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390

Valore di mercato max (€/mq): 480

Accessori

D

1. area pertinenziale

Posto al piano T

Composto da corte comune al compendio staggito, pavimentata con pavimento industriale di superficie complessiva pari a 431 mq

Valore a corpo: La corte comune, indivisibile in natura, è servente ai vari corpi immobiliari del compendio.

Il suo valore complessivo è stimato in € 28.000 (ventottomila/00).

A titolo meramente indicativo ai fini della presente perizia, si attribuisce a ciascuno degli 8 corpi immobiliari una quota proporzionale pari a €3.500 (ventottomila diviso otto), senza che ciò comporti una divisione materiale del bene, che rimane indivisibile e soggetto a uso comune dei proprietari. La presente ripartizione ha esclusivamente valore valutativo e non incide sulle modalità di godimento o proprietà della corte.

Note: Il bene oggetto di esecuzione è censito all'N.C.T. del Comune di Mirabella Eclano al foglio 13, particella 761. Si rileva che l'area antistante i locali, attualmente utilizzata quale area espositiva, risulta delimitata da muretto in blocchi di mattoni pieni e sovrastante ringhiera in ferro.

Tale area comprende una porzione di terreno ubicata lungo il confine sud-est, ricadente nella particella 921, intestata a ditta terza.

Per detta porzione non è stato rinvenuto alcun titolo di provenienza da parte dell'esecutato.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo E

L'unità immobiliare identificata al Foglio 13, particella 632, subalterno 5 del Comune di Mirabella Eclano (AV), è sita alla frazione Calore alla SS 90 km 1+350, in zona periferica a prevalente destinazione artigianale e commerciale, caratterizzata dalla presenza di edifici produttivi e di servizio. L'immobile è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato costituito da tre livelli complessivi, di cui due fuori terra e uno interrato. L'unità si compone di quattro ambienti tra loro comunicanti, due dei quali adibiti a deposito auto, mentre i restanti presentano un soppalco interno realizzato in struttura metallica e sono destinati ad officina. Le fondazioni sono del tipo continuo con cordoli in conglomerato cementizio armato, le strutture verticali sono costituite da muratura in blocchi di tufo e malta cementizia, mentre i solai sono formati da travetti precompressi e laterizi prolungati nei cordoli perimetrali. Gli infissi interni risultano del tipo a battente e fissi in alluminio e vetro, mentre quelli esterni sono fissi e scorrevoli in ferro e vetro. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni interne sono di tipo industriale, mentre le superfici esterne risultano realizzate in pavimentazione industriale in cemento.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **144,00**

E' posto al piano: S1

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrato n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato manutentivo e conservativo, con caratteristiche costruttive ordinarie e finiture semplici, coerenti con la destinazione d'uso artigianale e di deposito dell'unità.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a.
Fondazioni	tipologia: continua materiale: c.a.
Solai	tipologia: in c.a. e laterizi, con travetti precompressi prolungati nel cordolo
Strutture verticali	materiale: muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: ferro protezione: inesistente
Infissi interni	tipologia: battente e fissi materiale: alluminio e vetro
Pavimentazione Esterna	materiale: calcestruzzo
Pavimentazione Interna	materiale: industriale

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

Esiste impianto elettrico	Si
Note	Non è stato reperito il certificato di regolarità degli impianti alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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 carriponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene in oggetto è identificato al foglio 13 particella 632 subalterno 5, si compone di: due locali comunicanti adibiti a deposito.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Superficie equivalente [mq]
DEPOSITO	superficie reale lorda	144,00	1,00	144,00
		144,00		144,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2025

Provincia: Avellino

Comune: Mirabella Eclano

Fascia/Zona: Suburbana/Frazione Calore

Codice di Zona: E3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipo di destinazione: Commerciale

Sottocategoria: Deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390

Valore di mercato max (€/mq): 480

Accessori

E

1. area pertinenziale

Posto al piano T

Composto da corte comune al compendio staggito, pavimentata con pavimento industriale di superficie complessiva pari a 431 mq

Valore a corpo: La corte comune, indivisibile in natura, è servente ai vari corpi immobiliari del compendio.

Il suo valore complessivo è stimato in € 28.000 (ventottomila/00).

A titolo meramente indicativo ai fini della presente perizia, si attribuisce a ciascuno degli 8 corpi immobiliari una quota proporzionale pari a €3.500 (ventottomila diviso otto), senza che ciò comporti una divisione materiale del bene, che rimane indivisibile e soggetto a uso comune dei proprietari. La presente ripartizione ha esclusivamente valore valutativo e non incide sulle modalità di godimento o proprietà della corte.

Note: Il bene oggetto di esecuzione è censito all'N.C.T. del Comune di Mirabella Eclano al foglio 13, particella 761. Si rileva che l'area antistante i locali, attualmente utilizzata quale area espositiva, risulta delimitata da muretto in blocchi di mattoni pieni e sovrastante ringhiera in ferro.

Tale area comprende una porzione di terreno ubicata lungo il confine sud-est, ricadente nella particella 921, intestata a ditta terza.

Per detta porzione non è stato rinvenuto alcun titolo di provenienza da parte dell'esecutato.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo F

L'unità immobiliare identificata al Foglio 13, particella 632, subalterno 7 del Comune di Mirabella Eclano (AV), è sita in località Calore, in zona periferica a prevalente destinazione artigianale e commerciale, caratterizzata dalla presenza di edifici produttivi e di servizio. L'immobile è ubicato al piano terra di un fabbricato costituito da tre livelli complessivi, di cui due fuori terra e uno interrato. L'unità presenta quattro ambienti aperti, all'interno dei quali sono realizzate due strutture in alluminio destinate a uffici; la restante superficie è adibita a esposizione per autoveicoli, con un disimpegno che conduce al servizio igienico. All'esterno è presente un'area pertinenziale completamente recintata lungo l'intero perimetro mediante muretto in mattoni pieni sormontato da ringhiera in ferro, con due cancelli scorrevoli a manovra manuale che consentono l'accesso carrabile.

Le fondazioni sono di tipo continuo con cordoli in conglomerato cementizio armato, mentre le strutture verticali sono costituite da muratura in pietre di tufo e malta cementizia. I solai risultano formati da travetti precompressi con pignatte in laterizio prolungati nei cordoli perimetrali. La copertura è piana, del tipo a terrazzo, impermeabilizzata con guaina bituminosa. Gli infissi interni sono a battente in alluminio e vetro. Le pavimentazioni interne sono realizzate in piastrelle di gres, mentre quelle esterne in pavimentazione industriale in cemento. Il bagno presenta rivestimenti in piastrelle di ceramica. È inoltre presente un cancello scorrevole manuale in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **160,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrato n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato manutentivo e conservativo, con caratteristiche costruttive ordinarie e finiture di tipo medio, adeguate alla destinazione commerciale e direzionale dell'unità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: travetti precompressi e laterizi
Fondazioni	tipologia: continua materiale: c.a.
Solai	tipologia: travetti precompressi con pignatte gettate in opera
Strutture verticali	materiale: muratura di pietre di tufo squadrate e malta cementizia

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: alluminio protezione: saracinesca materiale protezione: ferro

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio e vetro**

Pavimentazione Esterna materiale: **calcestruzzo**

Pavimentazione Interna materiale: **piastrelle di gres**

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

Esiste impianto elettrico	Sì
Note	Non è stato reperito il certificato di regolarità degli impianti alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Sì
Note	Non è stato reperito il certificato di regolarità degli impianti alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa

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 carriponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene in oggetto è identificato al foglio 13 particella 632 subalterno 7, è composto da: vani espositivi con due uffici, un disimpegno ed un bagno.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Superficie equivalente [mq]
NEGOZIO (SHOW ROOM)	superficie reale lorda	160,00	1,00	160,00
		160,00		160,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Provincia: Avellino

Comune: Mirabella Eclano

Fascia/Zona: Suburbana/Frazione Calore

Codice di Zona: E3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipo di destinazione: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 990

Accessori

F

1. area pertinenziale

Posto al piano T

Composto da corte comune al compendio staggito, pavimentata con pavimento industriale di superficie complessiva pari a 431 mq

Valore a corpo: La corte comune, indivisibile in natura, è servente ai vari corpi immobiliari del compendio.

Il suo valore complessivo è stimato in € 28.000 (ventottomila/00).

A titolo meramente indicativo ai fini della presente perizia, si attribuisce a ciascuno degli 8 corpi immobiliari una quota proporzionale pari a €3.500 (ventottomila diviso otto), senza che ciò comporti una divisione materiale del bene, che rimane indivisibile e soggetto a uso comune dei proprietari. La presente ripartizione ha esclusivamente valore valutativo e non incide sulle modalità di godimento o proprietà della corte.

Note: Il bene oggetto di esecuzione è censito all'N.C.T. del Comune di Mirabella Eclano al foglio 13, particella 761. Si rileva che l'area antistante i locali, attualmente utilizzata quale area espositiva, risulta delimitata da muretto in blocchi di mattoni pieni e sovrastante ringhiera in ferro.

Tale area comprende una porzione di terreno ubicata lungo il confine sud-est, ricadente nella particella 921, intestata a ditta terza.

Per detta porzione non è stato rinvenuto alcun titolo di provenienza da parte dell'esecutato.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **G**

L'unità immobiliare in oggetto è sita nel Comune di Mirabella Eclano (AV), alla frazione Calore alla S.S. 90 km 1 +350, ed è censita al NCEU al Foglio 13, particella 632, subalterno 8. L'immobile è posto al piano primo di un fabbricato composto da quattro livelli complessivi, di cui due fuori terra e due interrati. L'accesso avviene dal piano terra attraverso portone in alluminio e vetro; il collegamento al piano primo è assicurato da scala interna a doppia rampa in cemento armato rivestita in marmo. Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato con fondazioni a travi rovesce; i solai sono realizzati in travetti precompressi e pignatte gettate in opera; le tompagnature esterne e le tramezzature interne sono costituite da blocchi di tufo e malta cementizia. L'appartamento risulta composto da ingresso-disimpegno, cucina e soggiorno comunicanti con accesso a balcone a sbalzo comune, due camere da letto con balcone a sbalzo comune, un bagno rivestito in piastrelle ceramiche dotato di vasca angolare e sanitari, oltre ad una cantinola posta all'estremità del disimpegno, come da planimetria catastale. Le finiture interne risultano costituite da pavimentazione in piastrelle di biscottatura su tutta la superficie abitativa; rivestimenti del bagno in mattonelle ceramiche fino al soffitto. L'impianto di riscaldamento è dotato di termosifoni in ghisa, con presenza di termocamino e camino nel soggiorno. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, analoghi al portone d'ingresso del piano terra. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, è risultato buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **187,00**

E' posto al piano: T-1

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrato n. 1

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a falde materiale: acciaio Riferito limitatamente a: cantinola
Copertura	tipologia: a falde materiale: latero cemento
Fondazioni	tipologia: travi rovesce materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna
Solai	tipologia: travetti precompressi con pignatte gettate in opera
Strutture verticali	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica
-----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle in bicottura
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: intonacato e tinteggiato
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica
Scale	posizione: doppia rampa parallela rivestimento: marmo

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

Esiste impianto elettrico	Sì
Note	Non è stato reperito il certificato di regolarità degli impianti alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Sì
Note	Non è stato reperito il certificato di regolarità degli impianti alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa

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 carriponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene in oggetto è identificato al foglio 13 particella 632 subalterno 1. Si tratta di un appartamento di tipo civile composto da: cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due ampi balconi e una cantinola.

Destinazione	Parametro	Superfici reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Superficie equivalente [mq]
ABITAZIONE	sup reale lorda	165,00	1,00	165,00
BALCONI	sup reale lorda	22,00	0,25	5,50
		187,00		170,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Provincia: Avellino

Comune: Mirabella Eclano

Fascia/Zona: Suburbana/Frazione Calore

Codice di Zona: E3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 640

Accessori

G

1. area pertinenziale

Posto al piano T

Composto da corte comune al compendio staggito, pavimentata con pavimento industriale di superficie complessiva pari a 431 mq

Valore a corpo: La corte comune, indivisibile in natura, è servente ai vari corpi immobiliari del compendio.

Il suo valore complessivo è stimato in € 28.000 (ventottomila/00).

A titolo meramente indicativo ai fini della presente perizia, si attribuisce a ciascuno degli 8 corpi immobiliari una quota proporzionale pari a €3.500 (ventottomila diviso otto), senza che ciò comporti una divisione materiale del bene, che rimane indivisibile e soggetto a uso comune dei proprietari. La presente ripartizione ha esclusivamente valore valutativo e non incide sulle modalità di godimento o proprietà della corte.

Note: Il bene oggetto di esecuzione è censito all'N.C.T. del Comune di Mirabella Eclano al foglio 13, particella 761. Si rileva che l'area antistante i locali, attualmente utilizzata quale area espositiva, risulta delimitata da muretto in blocchi di mattoni pieni e sovrastante ringhiera in ferro.

Tale area comprende una porzione di terreno ubicata lungo il confine sud-est, ricadente nella particella 921, intestata a ditta terza.

Per detta porzione non è stato rinvenuto alcun titolo di provenienza da parte dell'esecutato.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **H**

L'immobile oggetto della presente perizia è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Eclano (AV) al foglio 13, particella 760, ed è ubicato alla frazione Calore alla S.S. 90 km 1 + 350, in zona periferica del territorio comunale. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli complessivi: un lastrico solare al piano terra, un piano seminterrato (S1) destinato a esposizione per auto e un ulteriore piano interrato (S2) adibito a deposito. Le superfici del piano S2 risultano di metratura inferiore rispetto ai livelli sovrastanti e presentano finiture allo stato grezzo sia per quanto riguarda le pareti che la pavimentazione. Dal punto di vista strutturale, l'edificio è realizzato con fondazioni a travi rovesce continue in cemento armato, mentre le strutture verticali sono costituite da murature in mattoni di calcestruzzo. Le travi principali sono in cemento armato e i solai risultano formati da travetti precompressi e pignatte, gettati in opera, con adeguato collegamento alle strutture portanti. La pavimentazione interna del piano S1 è di tipo industriale, mentre quella del piano S2 è costituita da un massetto allo stato grezzo. Le pavimentazioni esterne sono in cemento industriale. Gli infissi del piano S1 sono in ferro e vetro, di tipologia mista, comprendente aperture a battente, scorrevoli e vasistas. La copertura dell'edificio è costituita da un lastrico solare praticabile, corrispondente in estensione al piano sottostante.

1. Quota e tipologia del diritto1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **619,00**

E' posto al piano: T-S1-S2

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20 m

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

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni strutturali ordinarie, con finiture parzialmente completate in relazione ai diversi piani, e risulta idoneo alla destinazione d'uso a deposito ed esposizione, in coerenza con il contesto edilizio e funzionale della zona periferica di località Calore nel Comune di Mirabella Eclano.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a.
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Solai	tipologia: travetti precompressi con pignatte gettate in opera
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: miste materiale: ferro e vetro
Pavimentazione Esterna	materiale: industriale
Pavimentazione Interna	materiale: industriale Riferito limitatamente a: PIANO S.1
Pavimentazione Interna	materiale: massetto di cemento Riferito limitatamente a: PIANO S.2

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

Esiste impianto elettrico	Sì
Note	Non è stato reperito il certificato di regolarità degli impianti alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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 carriponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene in oggetto è identificato all'NCEU del Comune di Mirabella Eclano (AV) al foglio 13 particella 760, è composto da: un lastrico solare al piano terra, un ampio deposito al piano S1 e un altro deposito al piano S2.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente [mq]
LASTRICO SOLARE PIANO TERRA (fino a 25 mq)	sup reale lorda	25,00	0,4	10,00
LASTRICO SOLARE PIANO TERRA (oltre 25 mq)	sup reale lorda	235,00	0,10	23,50
DEPOSITO PIANO S1		260,00	1,00	260,00
DEPOSITO PIANO S2		99,00	0,40	39,60
TOTALI		619,00		333,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Provincia: Avellino

Comune: Mirabella Eclano

Fascia/Zona: Suburbana/Frazione Calore

Codice di Zona: E3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipo di destinazione: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390

Valore di mercato max (€/mq): 480

Accessori

H

1. area pertinenziale

Posto al piano T

Composto da corte comune al compendio staggito, pavimentata con pavimento industriale di superficie complessiva pari a 431 mq

Valore a corpo: La corte comune, indivisibile in natura, è servente ai vari corpi immobiliari del compendio.

Il suo valore complessivo è stimato in **€ 28.000** (ventottomila/00).

A titolo meramente indicativo ai fini della presente perizia, si attribuisce a ciascuno degli 8 corpi immobiliari una quota proporzionale pari a **€3.500** (ventottomila diviso otto), senza che ciò comporti una divisione materiale del bene, che rimane indivisibile e soggetto a uso comune dei proprietari. La presente ripartizione ha esclusivamente valore valutativo e non incide sulle modalità di godimento o proprietà della corte.

Note: Il bene oggetto di esecuzione è censito all'N.C.T. del Comune di Mirabella Eclano al foglio 13, particella 761. Si rileva che l'area antistante i locali, attualmente utilizzata quale area espositiva, risulta delimitata da muretto in blocchi di mattoni pieni e sovrastante ringhiera in ferro.

Tale area comprende una porzione di terreno ubicata lungo il confine sud-est, ricadente nella particella 921, intestata a ditta terza.

Per detta porzione non è stato rinvenuto alcun titolo di provenienza da parte dell'esecutato.

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

Al fine di garantire un'adeguata valutazione del bene immobile si è individuato il più probabile prezzo di vendita sul libero mercato. Qualunque stima immobiliare ha lo scopo di determinare il valore di un cespite sul mercato, prescindendo da eventuali fenomeni speculativi. Considerato che la zona interessata è caratterizzata da una media attività di compravendita di immobili con caratteristiche simili a quella in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo, che conduce ad un valore unitario al metro quadrato dell'unità alla data della presente perizia. Per garantire l'affidabilità della stima, sono stati utilizzati dati provenienti da fonti diverse e consolidate, che permettono una valutazione più precisa e realistica, riducendo il rischio di errori o distorsioni dovute a fonti uniche o non verificate.

Al fine di garantire un'adeguata valutazione del bene immobile si è individuato il più probabile prezzo di vendita sul libero mercato. Qualunque stima immobiliare ha lo scopo di determinare il valore di un cespite sul mercato, prescindendo da eventuali fenomeni speculativi. Considerato che la zona interessata è caratterizzata da una media attività di compravendita di immobili con caratteristiche simili a quella in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo, che conduce ad un valore unitario al metro quadrato dell'unità alla data della presente perizia. Per garantire l'affidabilità della stima, sono stati utilizzati dati provenienti da fonti diverse e consolidate, che permettono una valutazione più precisa e realistica, riducendo il rischio di errori o distorsioni dovute a fonti uniche o non verificate.

Procedura di Stima:

Ricerca e confronto dei prezzi di mercato: L'analisi del mercato è stata realizzata tramite la raccolta di informazioni sui prezzi di compravendita praticati per immobili simili in termini di tipologia e ubicazione. Gli immobili selezionati per il confronto sono stati scelti per la loro composizione edilizia, caratteristiche costruttive e funzionali, oltre che per la zona in cui si trovano.

Indagine di mercato tra operatori specializzati: Lo scrivente ha interpellato operatori specializzati nel settore immobiliare, come agenzie immobiliari locali, per ottenere una panoramica più precisa sui prezzi correnti nella zona oggetto di stima. Questi operatori sono in grado di fornire informazioni concrete sulle transazioni più recenti e sulle dinamiche di mercato, essendo esperti locali.

Determinazione del valore unitario al metro quadrato: A seguito dell'indagine di mercato, il valore unitario al metro quadrato dell'immobile in esame è stato determinato sulla base dei prezzi medi osservati negli immobili comparabili. La ricerca ha permesso di identificare un intervallo di valori di vendita per immobili di pari caratteristiche, e, attraverso l'analisi comparativa, è stato possibile stimare il valore dell'immobile alla data della presente perizia.

Correzioni e aggiustamenti: Durante la stima, sono state operate delle correzioni per differenze specifiche rispetto agli immobili comparabili, come: Lo stato di conservazione dell'immobile (ad esempio, la necessità di ristrutturazione di impianti o manutenzioni in genere). La posizione geografica (ad esempio, la vicinanza a infrastrutture e servizi o altre caratteristiche che potrebbero influenzare positivamente o negativamente il valore).

Fonti di informazione:

Per corroborare la ricerca di mercato, sono stati utilizzati i seguenti strumenti: Rivista Tecnocasa: una delle principali pubblicazioni che monitorano e analizzano il mercato immobiliare in provincia di Benevento, offrendo una visione puntuale delle tendenze attuali. Portali immobiliari specializzati: I portali immobiliari online come www.casa.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, che forniscono informazioni su quotazioni e disponibilità di immobili in vendita. Tali portali sono largamente consultati e aggiornati regolarmente con i dati di compravendita e le offerte di mercato. OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate): Una fonte ufficiale che

offre statistiche e informazioni dettagliate sui prezzi immobiliari nelle diverse zone del paese. In particolare, l'Osservatorio è ritenuto molto affidabile, in quanto raccoglie e analizza i dati relativi alle compravendite e locazioni immobiliari, aggiornando periodicamente le informazioni sulle quotazioni di mercato.

8.3 Valutazione corpi:

C. Negozi, botteghe [C1] con annesso area pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.348,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO (SHOW ROOM)	124,00 mq	€/mq 815,00	€ 101.060,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 101.060,00
VETUSTÀ detrazione del 20.00%	€ -20.212,00
Valore Finale	€ 80.848,00
Valore corpo	€ 80.848,00
Valore Accessori (1/8 di € 28.000)	€ 3.500,00
Valore complessivo intero	€ 84.348,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 84.348,00

D. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso area pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.580,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	160,00 mq	€/mq 400,00	€ 64.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 64.000,00
VETUSTA' detrazione del 20.00%	€ -12.800,00
UBICAZIONE detrazione del 10.00%	€ -4.800,00
Valore Finale	€ 46.080,00
Valore corpo	€ 46.080,00
Valore Accessori (1/8 di € 28.000)	€ 3.500,00
Valore complessivo intero	€ 49.580,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.580,00

E. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso area pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.972,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	144,00 mq	€/mq 400,00	€ 57.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 57.600,00
VETUSTA' detrazione del 20.00%	€ -11.520,00
UBICAZIONE detrazione del 10.00%	€ -4.320,00
Valore Finale	€ 41.472,00
Valore corpo	€ 41.472,00
Valore Accessori (1/8 di € 28.000)	€ 3.500,00
Valore complessivo intero	€ 44.972,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.972,00

F. Negozi, botteghe [C1] con annesso area pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.820,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO	160,00 mq	€/mq 815,00	€ 130.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 130.400,00
VETUSTA' detrazione del 20.00%	€ -26.080,00
Valore Finale	€ 104.320,00
Valore corpo	€ 104.320,00
Valore Accessori (1/8 di € 28.000)	€ 3.500,00
Valore complessivo intero	€ 107.820,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 107.820,00

G. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.865,28.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	165,00 mq	€/mq 580,00	€ 95.700,00
BALCONI	5,50 mq	€/mq 580,00	€ 3.190,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 98.890,00
VETUSTA' detrazione del 20.00%	€ -19.778,00
UBICAZIONE detrazione del 6.00%	€ -4.450,05
Valore Finale	€ 74.365,28
Valore corpo	€ 74.365,28
Valore Accessori (1/8 di € 28.000)	€ 3.500,00
Valore complessivo intero	€ 77.865,28
Valore complessivo diritto e quota	€ 77.865,28

H. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso area pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.826,92.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LASTRICO SOLARE PIANO TERRA (fino a 25 mq)	10,00 mq	€/mq 435,00	€ 4.350,00
LASTRICO SOLARE PIANO TERRA (oltre 25 mq)	23,50 mq	€/mq 435,00	€ 10.222,50
DEPOSITO PIANO S1	260,00 mq	€/mq 435,00	€ 113.100,00
DEPOSITO PIANO S2	39,60 mq	€/mq 435,00	€ 17.226,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 144.898,50
VETUSTA' detrazione del 20.00%	€ -28.979,70
UBICAZIONE detrazione del 10.00%	€ -10.867,39
Valore Finale	€ 104.326,92
Valore corpo	€ 104.326,92
Valore Accessori (1/8 di € 28.000)	€ 3.500,00
Valore complessivo intero	€ 107.826,92
Valore complessivo diritto e quota	€ 107.826,92

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda [mq]	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Negozi, botteghe [C1] con annesso area pertinenziale	124,00	€ 84.348,00	€ 84.348,00
D	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso area pertinenziale	160,00	€ 49.580,00	€ 49.580,00
E	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso area pertinenziale	144,00	€ 44.972,00	€ 44.972,00
F	Negozi, botteghe [C1] con annesso area pertinenziale	160,00	€ 107.820,00	€ 107.820,00
G	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area pertinenziale	170,50	€ 77.865,28	€ 77.865,28
H	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso area pertinenziale	333,10	€ 107.826,92	€ 107.826,92

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 disposizione del G.E. (min. 15%) € 70.861,83

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 19.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: da stimare

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 382.550,37**

Allegati:

AGIBILITA', ATTO MUTUO, CONCESSIONI EDILIZIE, ISPEZIONE IPOTECARIA, NOTA TRASCRIZIONE, IPOTECA VOLONTARIA, ELABORATO PLANIMETRICO 93', CONTRATTO COMODATO D'USO, ELENCO SUBALTERNI 93', PLANIMETRIA PER SUBALTERNI, ACCESSO ATTI, RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 1, RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 2, STRALCIO PRG, STRALCIO DI MAPPA, ELENCO SUBALTERNI, VISURE CATASTALI.

Data generazione:
Benevento, li 02.11.2025

Il Perito Stimatore
Ing. Vito Lepore