

---

**Tribunale di Ariano Irpino**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: BANCO DI NAPOLI s.p.a.

contro:

--	--

N° Gen. Rep. **11/2008**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 – abitazione-**  
**attività commerciale-attività**  
**artigianale-stalla**

**Esperto alla stima:** Ing. Alfredo Tortorella  
**Codice fiscale:** TRTLRD57L26A399P  
**Email:** m.tretola@edicomsrl.it  
**Pec:** alfredo.tortorella2@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta) - Calore - Mirabella Eclano (Avellino) - 83036

**Lotto:** 001 – abitazioni - attività commerciale - attività artigianale - stalla-pollaio

**Corpo:** A

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 6, particella 447, subalterno 7, indirizzo Via Nazionale Calore, piano Terra, comune Mirabella eclano, categoria C/6, classe U, consistenza 33, superficie 33, rendita € 74,99

**Corpo:** B

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** foglio 6, particella 446, subalterno 1, indirizzo Via Nazionale Calore, piano Terra, comune Mirabella eclano, categoria C/1, classe 3, consistenza 124, superficie 151, rendita € 1.376,87

**Corpo:** C

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

**Dati Catastali:** foglio 6, particella 447, subalterno 11 ex 3, indirizzo Via Nazionale Calore, piano Terra, comune Mirabella eclano, categoria C/3, classe U, consistenza 101, superficie 121, rendita € 333,84

**Corpo:** D

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 6, particella 447, subalterno 12 EX 4, indirizzo Via Nazionale Calore, piano terra e primo, comune Mirabella eclano, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie 118, rendita € 306,78

**Corpo:** E

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 6, particella 447, subalterno 13 ex 5, indirizzo Via Nazionale Calore, piano terra e secondo, comune Mirabella eclano, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, superficie 114, rendita € 219,49

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta) - Calore - Mirabella Eclano (Avellino) - 83036

**Lotto:** 001 - abitazioni - attività commerciale - attività artigianale - stalla-pollaio

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** C



**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** D

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** E

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta) - Calore - Mirabella Eclano (Avellino) - 83036

**Lotto:** 001 - abitazioni - attività commerciale - attività artigianale - stalla-pollaio

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** D

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** E

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta) - Calore - Mirabella Eclano (Avellino) - 83036

**Lotto:** 001 - abitazioni - attività commerciale - attività artigianale - stalla-pollaio

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli – G.E.I. s.p.a. con sede in Avellino

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli – G.E.I. s.p.a. con sede in Avellino

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli – G.E.I. s.p.a. con sede in Avellino

**Corpo:** D

**Creditori Iscritti:** Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli – G.E.I. s.p.a. con sede in Avellino

**Corpo:** E

**Creditori Iscritti:** Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli – G.E.I. s.p.a. con sede in Avellino

### 5 Comproprietari

**Beni:** Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta) - Calore - Mirabella Eclano (Avellino) - 83036

**Lotto:** 001 - abitazioni - attività commerciale - attività artigianale - stalla-pollaio

**Corpo:** A

Comproprietari:

Comproprietari:

**Corpo:** B



Comproprietari:  
Comproprietari:  
**Corpo: C**  
Comproprietari:  
Comproprietari:  
**Corpo: D**  
Comproprietari:  
Comproprietari:  
**Corpo: E**  
Comproprietari:  
Comproprietari:



## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta) - Calore - Mirabella Eclano (Avellino) - 83036

**Lotto:** 001 - abitazioni - attività commerciale - attività artigianale - stalla-pollaio

**Corpo: A**

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo: B**

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo: C**

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo: D**

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo: E**

**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta) - Calore - Mirabella Eclano (Avellino) - 83036

**Lotto:** 001 - abitazioni - attività commerciale - attività artigianale - stalla-pollaio

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Corpo: B**

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Corpo: C**

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Corpo: D**

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Corpo: E**

**Continuità delle trascrizioni:** si

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta) - Calore - Mirabella Eclano (Avellino) - 83036



**Lotto:** 001 - abitazioni - attività commerciale - attività artigianale - stalla-pollaio

**Prezzo da libero:** € 298.168,00

**Prezzo da occupato:** € 298.168,00



Beni in **Mirabella Eclano (Avellino)**  
Località/Frazione **Calore**  
Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)

**Lotto: 001** - abitazioni - attività commerciale - attività artigianale - stalla-pollaio

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

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

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mirabella Eclano (Avellino) CAP: 83036 frazione: Calore, Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)**

Note: trattasi di unità immobiliari dalla precaria stabilità, realizzati senza alcuna autorizzazione edilizia e senza alcun rispetto della normativa sismica

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:  quota  
500/1000 in comunione legale dei beni;

Eventuali comproprietari:  quota  
500/1000 in comunione legale dei beni;

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 6, particella 447, subalterno 7, indirizzo Via Nazionale Calore, piano Terra, comune Mirabella Eclano, categoria C/6, classe U, consistenza 33, superficie 33, rendita €74,99  
Confina con: corte comune per due lati, particella n. 142 e particella n. 134

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

**Identificativo corpo: B.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (Avellino) CAP: 83036 frazione: Calore, Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)**

Note: trattasi di unità adibita ad attività commerciale

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:  quota  
500/1000 in comunione legale dei beni;

Eventuali comproprietari:  quota  
500/1000 in comunione legale dei beni;

**Identificato al catasto Fabbricati:**



Intestazione: foglio 6, particella 446, subalterno 1, indirizzo Via Nazionale Calore, piano Terra, comune Mirabella eclano, categoria C/1, classe 3, consistenza 124, superficie 151, rendita € 1.376,87, Confina con: corte comune, corte esclusiva, particella n. 142 via Nazionale Calore

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

**Identificativo corpo: C.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mirabella Eclano (Avellino) CAP: 83036 frazione: Calore, Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)**

Note: trattasi di unità adibita a laboratorio artigianale

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:  quota  
500/1000 in comunione legale dei beni;

Eventuali comproprietari:  quota  
500/1000 in comunione legale dei beni;

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 6, particella 447, subalterno 11 ex 3, indirizzo Via Nazionale Calore, piano Terra, comune Mirabella Eclano, categoria C/3, classe U, consistenza 101, superficie 121, rendita € 333,84, Confina con corte comune per due lati, particella n. 142 e vano scala

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

**Identificativo corpo: D.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mirabella Eclano (Avellino) CAP: 83036 frazione: Calore, Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)**

Note: trattasi di unità adibita ad abitazione

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:  quota  
500/1000 in comunione legale dei beni;

Eventuali comproprietari:  quota  
500/1000 in comunione legale dei beni;

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 6, particella 447, subalterno 12 EX 4, indirizzo Via Nazionale Calore, piano terra e primo, comune Mirabella eclano, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie 118, rendita € 306,78, confina con: vano scala, attività artigianale nella parte sottostante e altra abitazione nella parte sovrastante.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna



**Identificativo corpo: E.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mirabella Eclano (Avellino) CAP: 83036 frazione: Calore, Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)**

Note: trattasi di unità adibita ad abitazione

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: [redacted] quota  
500/1000 in comunione legale dei beni;

Eventuali comproprietari: [redacted] quota  
500/1000 in comunione legale dei beni;

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 6, particella 447, subalterno 13 ex 5, indirizzo Via Nazionale Calore, piano terra e secondo, comune Mirabella Eclano, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, superficie 114, rendita € 219,49, confina con vano scala e altra unità immobiliare nella zona sottostante

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico locale 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:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Grottaminarda-venticano.

**Attrazioni paesaggistiche:** assente.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mirabella Eclano (Avellino), Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: B**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (Avellino), Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari





**Identificativo corpo: C**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mirabella Eclano (Avellino), Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: D**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mirabella Eclano (Avellino), Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: E**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mirabella Eclano (Avellino), Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca legale attiva; A favore di , Banco di Napoli S.P.A. e G.E.I. s.p.a. di Avellino

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D-E-**

*4.2.2 Pignoramenti: A favore di , Banco di Napoli S.P.A. **Dati precedenti relativi ai corpi:***

A-B-C-D-E-

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*



Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

###### Identificativo corpo: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mirabella Eclano (Avellino), Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0

Millesimi di proprietà: 0

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

Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (Avellino), Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0

Millesimi di proprietà: 0

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Si (redatta dal geom. Luigi Covotta in data 12/11/2016)

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

###### Identificativo corpo: C

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mirabella Eclano (Avellino), Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0

Millesimi di proprietà: 0

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Si (redatta dal geom. Luigi Covotta in data 12/11/2016)

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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



**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

**Identificativo corpo:** D

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mirabella Eclano (Avellino), Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0

**Millesimi di proprietà:** 0

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Si (redatta dal geom. Luigi Covotta in data 12/11/2016)

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo:** E

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mirabella Eclano (Avellino), Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0

**Millesimi di proprietà:** 0

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Si (redatta dal geom. Luigi Covotta in data 12/11/2016)

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**  d oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita Notaio De Feo in data 22/04/1970 trascritto in data 12/06/1970 ai nn. 8369/7749 e a rogito di donazione Notaio De Feo in data 07/09/1977 trascritto in data 04/10/1977 ai nn. 11821/10984

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:**  d oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita Notaio De Feo in data 22/04/1970 trascritto in data 12/06/1970 ai nn. 8369/7749 e a rogito di donazione Notaio De Feo in data 07/09/1977 trascritto in data 04/10/1977 ai nn. 11821/10984.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Titolare/Proprietario:**  d oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita Notaio De Feo in data 22/04/1970 trascritto in data 12/06/1970 ai nn. 8369/7749 e a rogito di donazione Notaio De Feo in data 07/09/1977 trascritto in data 04/10/1977 ai nn. 11821/10984



**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] d oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita Notaio De Feo in data 22/04/1970 trascritto in data 12/06/1970 ai nn. 8369/7749 e a rogito di donazione Notaio De Feo in data 07/09/1977 trascritto in data 04/10/1977 ai nn. 11821/10984

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita Notaio De Feo in data 22/04/1970 trascritto in data 12/06/1970 ai nn. 8369/7749 e a rogito di donazione Notaio De Feo in data 07/09/1977 trascritto in data 04/10/1977 ai nn. 11821/10984

**Dati precedenti relativi ai corpi: E****7. PRATICHE EDILIZIE:****Autorimesse -Stalle [C6] sito in Mirabella Eclano (Avellino) CAP: 83036 frazione: Calore, Via Nazionale contrada Chiocca Tosta)**

Tipo pratica: Concessione Edilizia nessuna

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE nessuna

Oggetto: nuova costruzione nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Mirabella Eclano (Avellino) CAP: 83036 frazione: Calore, Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)**

Tipo pratica: Concessione Edilizia del 1978

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mirabella Eclano (Avellino) CAP: 83036 frazione: Calore, Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)**

Tipo pratica: Concessione Edilizia del 1974 e con Legge 1431

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mirabella Eclano (Avellino) CAP: 83036 frazione: Calore, Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)**

Tipo pratica: Concessione Edilizia del 1974 e con Legge 1431

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mirabella Eclano (Avellino) CAP: 83036 frazione: Calore, Via Nazionale (contrada Chiocca Tosta)**

Tipo pratica: Concessione Edilizia del 1974 e con Legge 1431

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**



### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Priva di titolo concessorio

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Descrizione delle opere da sanare: l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia del 1978 avente destinazione d'uso deposito e che successivamente non è stata richiesta alcuna autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso da deposito ad attività commerciale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### **Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Nessuna.

Descrizione delle opere da sanare: l'immobile è stato realizzato con i benefici della Legge 1431 e con concessione edilizia del 1974 avente destinazione d'uso officina

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Descrizione delle opere da sanare: l'immobile è stato realizzato con i benefici della legge 1431 e con concessione edilizia del 1974 avente destinazione d'uso abitazione

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia per le opere strutturali, mentre per la divisione interna non è conforme alle autorizzazioni assentite

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Descrizione delle opere da sanare: l'immobile è stato realizzato con i benefici della legge 1431 e con concessione edilizia del 1978 avente destinazione d'uso abitazione

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia per le opere strutturali, mentre per la divisione interna non è conforme alle autorizzazioni assentite

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**



**7.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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:	1,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,3 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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:	1,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,3 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia del 1978 avente destinazione d'uso deposito e che successivamente non è stata richiesta alcuna autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso da deposito ad attività commerciale  
 Regularizzabili mediante: S.C.I.A. per cambio di destinazione d'uso



**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B****Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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:	1,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,3 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: C****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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:	1,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,3 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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:	1,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,3 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **A**

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

E' posto al piano: terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

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

Stato di manutenzione generale: scarso

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse**





Travi materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **lamiera zincate** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **B**

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1978

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.55

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**



Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b>
-----------	---

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile



Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **C**

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,25

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistenti</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>



Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V**

Fognatura

tipologia: **mista** ispezionabilità : **impossibile**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **D**

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80



L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>soffitto misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**



Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**

Fognatura

tipologia: **mista** ispezionabilità : **impossibile**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **E**

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

#### **1. Quota e tipologia del diritto**



Eventuali comproprietari:

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile media interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>pessime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**



Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di Avellino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI E OSSERVATORIO;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI, PUBBLICITA'.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stalla-tettoia	mq. 33.00	€ 200,00	€ 6.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.600,00

**B. Negozi, botteghe [C1]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Attività commerciale	mq. 122.00	€ 800,00	€ 97.600,00
Corte esclusiva			€ 11.000,00
Valore complessivo intero			€ 108.600,00





Valore complessivo diritto e quota

€ 108.600,00

**C. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Officina meccanica	mq. 100.00	€ 550,00	€ 55.000,00
Corte esclusiva			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 63.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.000,00

**D. Abitazione di tipo economico [A3]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione a piano primo	mq. 103,97	€. 600,00	€ 62.380,00
Corte esclusiva			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 70.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.380,00

**E. Abitazione di tipo economico [A3]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione a piano secondo m.	103.97	€. 400,00	€ 41.588,00
Corte esclusiva			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 49.588,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.588,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	33,00	€ 200,00	€ 6.600,00
B	Negozi, botteghe [C1]	122,00	€ 800,00	€ 97.600,00
C	Laboratori per arti e mestieri [C3]	100,00	€ 550,00	€ 55.000,00
D	Abitazione di tipo economico [A3]	103,97	€ 600,00	€ 62.380,00
E	Abitazione di tipo economico [A3]	103,97	€ 400,00	€ 41.588,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 6.600,00

**A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €.	108.600	€ 6.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero"	€.	108.600 € 6.600,00

**B. Negozi, botteghe [C1]**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €.	63.000	€ 6.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero"	€.	63.000 € 6.600,00

**C. laboratori per arti e mestieri [C3]**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €.	70.380	€ 6.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero"	€.	70.380 € 6.600,00

**D. Abitazione di tipo economico [A3]**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €.	49.588	€ 6.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero"	€.	49.588 € 6.600,00

**E. Abitazione di tipo economico [A3]**

Data generazione:  
22-11-2016

L'Esperto alla stima  
**Ing. Alfredo Tortorella**

