
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
Regolarizzabili 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**

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

Componenti edilizie e costruttive:

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

Impianti:

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

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



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

Componenti edilizie e costruttive:

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

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

Componenti edilizie e costruttive:

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

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

