

## MANDATO

L'esperto proceda, previa breve descrizione e dopo aver accertato se i confini ed i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà, alla valutazione dei beni pignorati, al fine di fornire gli elementi necessari per la determinazione del prezzo base di vendita.

L'esperto provvederà, all'uopo, a redigere relazione di stima ed alla parte critica farà seguire una parte conclusiva nella quale riassuntivamente indicherà la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, almeno tre confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite, provvedendo, se necessario, alla suddivisione in lotti.

Per l'indicazione del tipo di provenienza l'esperto attingerà le notizie relative dal fascicolo della procedura.

Qualora l'immobile non risulti accatastato, l'esperto indicherà i dati catastali del suolo sul quale risulta costruito il fabbricato.

L'esperto alleggerà alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, nonché i certificati catastali qualora quelli esistenti agli atti non siano aggiornati.

### 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

L'inizio delle operazioni di consulenza tecnica è stato comunicato alle parti con raccomandata R.R. del 22/03/2004, per le ore 10.30 del giorno 30/03/2004 per l'immobile sito in Ariano Irpino (AV) alla c/da San Felice.

Le parti sono state inoltre informate successivamente sulle operazioni di consulenza tecnica con raccomandata R. R. del 22/03/2004 per le ore 10.30 del 01/04/2004 per gli immobili siti in Ariano Irpino alla C/da Torre degli Amanti e Manna.

### 3. Descrizione dei beni immobili

Gli immobili, oggetto di controversia, ricadono tutti nel Comune di Ariano Irpino (AV) alle c/de San Felice, Torre degli Amanti e Manna.

- A) Terreno in agro di Ariano irpino (AV) in c/da San Felice, riportato nel N.C.T.,  
come nello schema seguente:

PARTITA	FOGLIO	PART.LLA	SUPER.			CLASSE	R. D.	R. A.
			Ha	a	ca			
	92	357	00	26	00	Sem. 4	4,028	7,39

Detto terreno confina con le proprietà di : [REDACTED], [REDACTED]  
e [REDACTED]

- B) Terreno in agro di Ariano irpino (AV) in c/da Torre degli Amanti, riportato nel N.C.T., come nello schema seguente:

PARTITA	FOGLIO	PART.LLA	SUPER.			CLASSE	R. D.	R. A.
			Ha	a	ca			
	113	395	00	19	60	Uliv. 2	4,555	5,06

Detto terreno confina per due lati con altri terreni di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] e per un altro lato con terreno di eredi di [REDACTED].

- C) Terreno in agro di Ariano irpino (AV) in c/da Torre degli Amanti, riportato nel N.C.T., come nello schema seguente:

PARTITA	FOGLIO	PART.LLA	SUPER.			CLASSE	R. D.	R. A.
			Ha	a	ca			
	113	396	00	35	60	Uliv. 2	8,274	9,19

Detto terreno confina per due lati con altri terreni di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] e per un altro lato con una strada interpoderale.

- D) Terreno in agro di Ariano irpino (AV) in c/da Torre degli Amanti, riportato nel N.C.T., come nello schema seguente:

PARTITA	FOGLIO	PART.LLA	SUPER.			CLASSE	R. D.	R. A.
			Ha	a	ca			
	113	1017	00	01	18	Sem. Arb. 1	0,67	0,61

Detto terreno confina per due lati con altri terreni di proprietà di [REDACTED] e per un altro lato con terreno di proprietà del dott. [REDACTED]

E) Terreno in agro di Ariano irpino (AV) in c/da Torre degli Amanti, riportato nei N.C.T., come nello schema seguente:

PARTITA	FOGLIO	PART.LLA	SUPER.			CLASSE	R. D.	R. A.
			Ha	a	ca			
	113	1019	00	22	64	Sem. Arb. 1	12,862	11,69

Detto terreno confina per un lato con la Strada Statale SS. 90 delle Puglie, per un lato con un altro terreno di proprietà di [REDACTED], e per un altro lato con una strada interpodereale.

F) Terreno in agro di Ariano irpino (AV) in c/da Manna, riportato nel N.C.T., come nello schema seguente:

PARTITA	FOGLIO	PART.LLA	SUPER.			CLASSE	R. D.	R. A.
			Ha	a	ca			
	113	397	00	16	55	Uliv. 2	3,846	4,27
	113	409	00	06	00	Sem. Arb. 1	3,409	3,10

La p.lla 397 confina per un lato con la Strada Statale SS. 90 delle Puglie, per un lato con un terreno di proprietà di [REDACTED] e per un lato con un terreno di proprietà di [REDACTED]

La p.lla 409 confina per un lato con la Strada Statale SS. 90 delle Puglie, per un lato con un altro terreno di proprietà di [REDACTED] e per un lato con una strada interpodereale.

Nelle particelle 397 e 409 insiste un fabbricato in corso di costruzione avente superficie di impianto di mq 263.37.

- G) Immobile in corso di costruzione insistente sulle p.lle 397 e 409 in località Torre degli Amanti con i proventi della "legge 219/81" della superficie coperta di mq 263.37.

Tale immobile, cointestato al defunto lo [REDACTED] e [REDACTED], è costituito dalla sola ossatura in cemento armato ed in particolare da travi rovesce di fondazione in entrambi i sensi, pilastri, travi portanti e di collegamento, solaio misto in latero-cemento di altezza cm 16+4, il tutto di adeguate dimensioni opportunamente calcolate a norma delle vigenti legge sull'edilizia sismica.

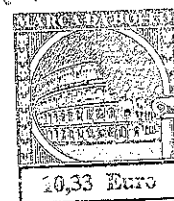
Esiste inoltre accenno di scala di accesso al primo piano costituito da setto alto 2.25 m dal piano di fondazione da cui si diparte una rampa incompleta di 13 alzate senza accesso dal piano di campagna.

Il solaio di copertura del piano terra è posto ad un'altezza dallo stesso di metri 4.65.

Per l'impianto del predetto fabbricato si evidenzia uno sbancamento a sezione aperta di metri 25x16x4 per un volume complessivo dimezzato di circa mc 800.

#### 4. Stima degli immobili

Da indagini e stime comparative esperite nelle zone in cui sono riportati gli immobili, tenuto anche conto delle diverse caratteristiche del terreno e della loro giacitura rispetto agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Ariano Irpino (AV), si possono attribuire i valori per metro quadro sotto riportati:



1.A Immobile descritto al punto A riportato nell'agro di Ariano Irpino alla c/da San Felice:

FOGLIO	PART.LLA	SUPER.			Prezzo / mq €	Valutazione Totale €
		Ha	a	ca		
92	357	00	26	00	3,00	7.800,00

1.B Immobile descritto al punto B riportato nell'agro di Ariano Irpino alla c/da Torre degli Amanti:

FOGLIO	PART.LLA	SUPER.			Prezzo / mq €	Valutazione Totale €
		Ha	a	ca		
113	395	00	19	60	60,00	<u>117.600,00</u>

1.C Immobile descritto al punto C riportato nell'agro di Ariano Irpino alla c/da Torre degli Amanti:

FOGLIO	PART.LLA	SUPER.			Prezzo / mq €	Valutazione Totale €
		Ha	a	ca		
113	396	00	35	60	60,00	<u>213.600,00</u>

1.D Immobile descritto al punto D riportato nell'agro di Ariano Irpino alla c/da Torre degli Amanti:

FOGLIO	PART.LLA	SUPER.			Prezzo / mq €	Valutazione Totale €
		Ha	a	ca		
113	1017	00	01	18	58,00	<u>6.844,00</u>

1.E) Immobile descritto al punto E riportato nell'agro di Ariano Irpino alla c/da Torre degli Amanti:

FOGLIO	PART.LLA	SUPER.			Prezzo / mq €	Valutazione Totale €
		Ha	a	ca		
113	1019	00	22	64	64,00	<u>144.896,00</u>

1.F Immobile descritto al punto B riportato nell'agro di Ariano Irpino alla c/da Manna:

FOGLIO	PART.LLA	SUPER.			Prezzo / mq €	Valutazione Totale €
		Ha	a	ca		
113	397	00	16	55	65,00	107.575,00
113	409	00	06	00	64,00	38.400,00

**VALUTAZIONE TOTALE DEI TERRENI : Euro 636.715,00**

**(Diconsi Euro seicentotrentaseimilasettecentoquindici/00)**

1.G Immobile descritto al punto G sito nell'agro di Ariano Irpino alla c/da Torre degli Amanti in corso di costruzione:

Superficie coperta	Costo / mq	Totale costo costruzione (1)	Costo scavi e trasporti (2)	Valore Totale (1+2)
263.37	42,00	11.061,54	620,46	11.682,00

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE : Euro 11.682,00**  
**(diconsi euro undicimilaseicentottantadue/00)**

VALUTAZIONE TOTALE DEI TERRENI E DELL'IMMOBILE IN CORSO DI  
COSTRUZIONE : Euro 648.397,00 (diconsi euro  
seicentoquarantottomilatrecentonovantasette/00)

Restando a disposizione per ogni chiarimento e ritenendo di aver risposto con coscienza alle richieste formulate, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Si allegano alla presente:

- all. n°1 – stralci planimetrici
- all. n° 2 – certificati catastali
- all. n° 3 – rilievo schema dei pilastri del fabbricato in corso di costruzione
- all. n° 4 – certificati catastali
- all. n° 5 – n° 2 verbali di sopralluogo
- all. n° 6 – n° 2 accertamenti immobiliari

Ariano Irpino, 12/05/2004

Il c.t.u.

