
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **225/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Part.IIa 354 sub
9-10 -11 - part.IIa 355

Esperto alla stima: Arch. Stefania Cocchiarella
Codice fiscale: CCCSFN70R61D755V
Studio in: Via Botticella 16 - 82020 Fragneto L'Abate
Email: cocchiarella.s@gmail.com
Pec: stefania.cocchiarella@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: CONTRADA CALORE SNC - CONTRADA CALORE - Paternopoli (AV) - 83052

Lotto: 001 - Part.IIa 354 sub 9-10 -11 - part.IIa 355

Corpo: part. IIa 354 sub 9-10 -11

Categoria:

, foglio 1, particella 354, subalterno 10, indirizzo CONTRADA CALORE SNC, piano T, comune PATERNOPOLI, categoria A/4, classe 2, consistenza 1 VANO, superficie 25 , rendita € 41,83

, foglio 1, particella 354, subalterno 11, indirizzo CONTRADA CALORE SNC, piano T, comune PATERNOPOLI, categoria C/2, classe 1, consistenza 52 , superficie 64, rendita € 61,77

BENE COMUNE NON CENSIBILE DAL 15.07.2008, foglio 1, particella 354, subalterno 9, indirizzo CONTRADA CALORE SNC, piano T, comune PATERNOPOLI

Corpo: part. IIa 355

Categoria:

, sezione censuaria PATERNOPOLI foglio 1, particella 355, qualità SEMIN. ARBOR. , classe 2, superficie catastale 1067, reddito dominicale: € 7,16, reddito agrario: € 4,68,

2. Stato di possesso

Bene: CONTRADA CALORE SNC - CONTRADA CALORE - Paternopoli (AV) - 83052

Lotto: 001 - Part.IIa 354 sub 9-10 -11 - part.IIa 355

Corpo: part. IIa 354 sub 9-10 -11

Possesso: Libero

Corpo: part. IIa 355

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: CONTRADA CALORE SNC - CONTRADA CALORE - Paternopoli (AV) - 83052

Lotto: 001 - Part.IIa 354 sub 9-10 -11 - part.IIa 355

Corpo: part. IIa 354 sub 9-10 -11

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: part. IIa 355

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti



Bene: CONTRADA CALORE SNC - CONTRADA CALORE - Paternopoli (AV) - 83052

Lotto: 001 - Part.IIa 354 sub 9-10 -11 - part.IIa 355

Corpo: part. IIa 354 sub 9-10 -11

Creditori Iscritti: SIENA NPL 2018 S.R.L., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. SEDE SIENA

Corpo: part. IIa 355

Creditori Iscritti: SIENA NPL 2018 S.R.L., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. SEDE SIENA

5. Comproprietari

Beni: CONTRADA CALORE SNC - CONTRADA CALORE - Paternopoli (AV) - 83052

Lotto: 001 - Part.IIa 354 sub 9-10 -11 - part.IIa 355

Corpo: part. IIa 354 sub 9-10 -11

Comproprietari: Nessuno

Corpo: part. IIa 355

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: CONTRADA CALORE SNC - CONTRADA CALORE - Paternopoli (AV) - 83052

Lotto: 001 - Part.IIa 354 sub 9-10 -11 - part.IIa 355

Corpo: part. IIa 354 sub 9-10 -11

Misure Penali: NO

Corpo: part. IIa 355

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: CONTRADA CALORE SNC - CONTRADA CALORE - Paternopoli (AV) - 83052

Lotto: 001 - Part.IIa 354 sub 9-10 -11 - part.IIa 355

Corpo: part. IIa 354 sub 9-10 -11

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: part. IIa 355

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: CONTRADA CALORE SNC - CONTRADA CALORE - Paternopoli (AV) - 83052

Lotto: 001 - Part.IIa 354 sub 9-10 -11 - part.IIa 355

Valore complessivo intero: 27.089,00



Beni in **Paternopoli (AV)**
Località/Frazione **CONTRADA CALORE**
CONTRADA CALORE SNC

Lotto: 001 - Part.IIa 354 sub 9-10 -11 - part.IIa 355

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: part. IIa 354 sub 9-10 -11.

sito in frazione: CONTRADA CALORE , CONTRADA CALORE SNC

Note: Fabbricato costituito dai sub 10 -11 Corte esclusiva sub 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 1, particella 354, subalterno 10, indirizzo CONTRADA CALORE SNC, piano T, comune PATERNOPOLI, categoria A/4, classe 2, consistenza 1 VANO, superficie 25 , rendita € 41,83

Derivante da: - VARIAZIONE DEL 09.11.2015- INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 15.07.2009 PROT. AV0186379 - VARIAZIONE DEL 15.07.2008 PROT. AV 0139572 PER RISTRUTTURAZIONE TOTALE (N. 9544.1/2008) - ISTRU-
MENTO ATTO PUBBLICO DEL 29.07.2008 NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO IN ATTI
DAL 04.08.2008 REP. N. 23253 ROGANTE LOTTINI MASSIMO SEDE SANT'ANTONIO ABATE REG-
ISTRAZIONE : SEDE : FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (N. 13945.1/2008 - VARIA-
ZIONE DEL 15.07.2008 PROT. N . AV0139572 IN ATTI DAL 15.07.2008 RISTRUTTURAZIONE TO-
TALE (N. 9544.1/2008)

Confini: CONFINA CON IL SUB 11 E SUB 9

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 1, particella 354, subalterno 11, indirizzo CONTRADA CALORE SNC, piano T, comune PATERNOPOLI, categoria C/2, classe 1, consistenza 52 , superficie 64, rendita € 61,77

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09.11.2015- INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 15.07.2009 PROT. AV0186379 - VARIAZIONE DEL 15.07.2008 PROT. AV 0139572 PER RISTRUTTURAZIONE TOTALE (N. 9544.1/2008) - ISTRU-
MENTO ATTO PUBBLICO DEL 29.07.2008 NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO IN ATTI
DAL 04.08.2008 REP. N. 23253 ROGANTE LOTTINI MASSIMO SEDE SANT'ANTONIO ABATE REG-
ISTRAZIONE : SEDE : FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (N. 13945.1/2008 - VARIA-
ZIONE DEL 15.07.2008 PROT. N . AV0139572 IN ATTI DAL 15.07.2008 RISTRUTTURAZIONE TO-
TALE (N. 9544.1/2008)

Confini: CONFINA CON IL SUB 10 E SUB 9



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: BENE COMUNE NON CENSIBILE DAL 15.07.2008, foglio 1, particella 354, subalterno 9, indirizzo CONTRADA CALORE SNC, piano T, comune PATERNOPOLI

Derivante da: - VARIAZIONE DEL 15.07.2008 PROT. N. AV0139572 IN ATTI DAL 15.07.2008 RISTRUTTURAZIONE TOTALE (N. 9544.1/2008)

Confini: CONFINA CON PART.LLA 355 , SUB 4 PART.LLA 354 , STRADA PROVINCIALE STAZIONE
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: part. Ila 355.

sito in frazione: CONTRADA CALORE , CONTRADA CALORE SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria PATERNOPOLI, foglio 1, particella 355, qualità SEMIN. ARBOR. , classe 2, superficie catastale 1067, reddito dominicale: € 7,16, reddito agrario: € 4,68

Derivante da: - TIPO MAPPALE PROT. n. 137718 IN ATTI DAL 02.07.2002 (n. 2471.1/2002) - ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 26.05.2015 NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO IN ATTI DAL 01.06.2015 REP. N.31715 ROGANTE LOTTINI MASSIMO SEDE SANT'ANTONIO ABATE REGISTRAZIONE : SEDE : FUSIONE DI SOCIETA' (N. 7012.1/2015) - ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 29.07.2008 NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO IN ATTI DAL 04.08.2008 REP. N. 23253 ROGANTE LOTTINI MASSIMO SEDE SANT'ANTONIO ABATE REGISTRAZIONE : SEDE : FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (N. 13945.1/2008 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 31.01.2007 NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO IN ATTI DAL 05.02.2007 REPERTORIO N. 20529 ROGANTE: LOTTINI MASSIMO SEDE SANT'ANTONIO ABATE REGISTRAZIONE : SEDE: COMPRAVENDITA (N. 2287.1/2007) - PROT. N. 137718 IN ATTI DAL 02.07.2002 REGISTRAZIONE : N. 2471.1/2002 - FRAZIONAMENTO DEL 16.09.1995PROT. 93257 IN ATTI DAL 23.04.2002 A.E. (N. 2601.11995)

Confini: CONFINA CON PART.LLA 354 - STRADA PROVINCIALE STAZIONE - STRADA COMUNALE
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto è costituito da un fabbricato con corte esclusiva e da un terreno adiacente. E' collocato nella periferia del comune di Paternopoli a circa 6 km dal centro abitato, nei pressi del fiume Calore e vicino alla stazione ferroviaria temporaneamente chiusa. Il fabbricato è isolato e si sviluppa interamente al piano terra (sub 10 -11 della part.Ila n. 354 del foglio 1) ed è dotato di una corte esclusiva (sub 9 della part.Ila n. 354 del foglio 1). Il terreno adiacente ha una estensione di circa 1000 mq . Il lotto è confinante con la strada provinciale Stazione, con la strada che conduce al centro del paese e con sub 4 della part.Ila 354) .

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale



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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: TAURASI - AVELLINO - MIRABELLA ECLANO.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus da e per AVELLINO 33 KM

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: part. IIa 354 sub 9-10 -11
sito in Paternopoli (AV), CONTRADA CALORE SNC
Libero

Identificativo corpo: part. IIa 355
sito in Paternopoli (AV), CONTRADA CALORE SNC
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. contro _____ ; Derivante da: PIGNORAMENTO DEL TRIBUNALE DI BENEVENTO REP. 3678 DEL 02-07-2018 iscritto/trascritto a Benevento in data 12/11/2018 ai nn. 17877/14707.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro _____ ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Napoli; Iscritto/trascritto a Ufficio Registro Immobiliare di Avellino in data 10/11/2016 ai nn. 17952/1700; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 357.808,19.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. SEDE SIENA , ACAYA INVESTIMENTI SRL SEDE CASALNUOVO DI NAPOLI (CF. _____); Derivante da: Garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Ufficio Registro Immobiliare di Avellino in data 31/07/2008 ai nn. 18195/3145; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: part. IIa 354 sub 9-10 -11

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. contro _____ ; Derivante da: PIGNORAMENTO DEL TRIBUNALE DI BENEVENTO REP. 3678 DEL 02-07-2018 iscritto/trascritto a Benevento in data 12/11/2018 ai nn. 17877/14707.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro _____ ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Napoli; Iscritto/trascritto a Ufficio Regis-



tro Immobiliare di Avellino in data 10/11/2016 ai nn. 17952/1700; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 357.808,19.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. SEDE SIENA , ACAYA INVESTIMENTI SRL SEDE CASALNUOVO DI NAPOLI (CF.); Derivante da: Garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Ufficio Registro Immobiliare di Avellino in data 31/07/2008 ai nn. 18195/3145; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: part. Ila 355

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: part. Ila 354 sub 9-10 -11

sito in Paternopoli (AV), CONTRADA CALORE SNC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1000/1000

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: part. Ila 355

sito in Paternopoli (AV), CONTRADA CALORE SNC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1000/1000

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal

26/03/1997 al 31/01/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LAURA ROMANO DI LIONI (AV) , in data 26/03/1997, ai nn. 25249; trascritto a , in data 15/04/1997, ai nn. 5563/4742.

Titolare/Proprietario:

CF.

dal 31/01/2007 al 04/08/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MASSIMO LOTTINI (Sant'Antonio Abate NA), in data 31/01/2007, ai nn. 20529/6696.



Titolare/Proprietario: (CF.) dal 04/08/2008 al 01/06/2015 . In forza di ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE - a rogito di NOTAIO MASSIMO LOTTINI (Sant'Antonio Abate NA), in data 29/07/2008, ai nn. 18500/13945.

Titolare/Proprietario: CF. dal 01/06/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI FUSIONE - a rogito di NOTAIO MASSIMO LOTTINI (Sant'Antonio Abate NA), in data 26/05/2015, ai nn. 31715/13752.

Dati precedenti relativi ai corpi: part. Ila 354 sub 9-10 -11

Titolare/Proprietario: dal 26/03/1997 al 31/01/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LAURA ROMANO DI LIONI (AV) , in data 26/03/1997, ai nn. 25249; trascritto a , in data 15/04/1997, ai nn. 5563/4742.

Titolare/Proprietario: CF. dal 31/01/2007 al 04/08/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MASSIMO LOTTINI (Sant'Antonio Abate NA), in data 31/01/2007, ai nn. 20529/6696.

Titolare/Proprietario: (CF.) dal 04/08/2008 al 01/06/2015 . In forza di ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE - a rogito di NOTAIO MASSIMO LOTTINI (Sant'Antonio Abate NA), in data 29/07/2008, ai nn. 18500/13945.

Titolare/Proprietario: CF. dal 01/06/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI FUSIONE - a rogito di NOTAIO MASSIMO LOTTINI (Sant'Antonio Abate NA), in data 26/05/2015, ai nn. 31715/13752.

Dati precedenti relativi ai corpi: part. Ila 355

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **frazione: CONTRADA CALORE , CONTRADA CALORE SNC**

Numero pratica: 1

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ricostruzione di un fabbricato rurale e pertinenze agricole

Oggetto: ricostruzione

Rilascio in data al n. di prot. 2235

NOTE: Concessione edilizia in virtù della Concessione del contributo n. 15/E ai sensi della legge 219/81 art. 9 - con integrazione contributo n. 2080 del 11.04.86

Dati precedenti relativi ai corpi: part. Ila 354 sub 9-10 -11

7.1 Conformità edilizia:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere autorizzate con Concessione edilizia erano una Stalla con un deposito e una autorimessa. Le opere realizzate sono invece una cucina e due depositi con un bagno.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per Cambio di destinazione d'uso

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario solo cambiare la destinazione d'uso dei locali autorizzati per renderli conformi a quanto realizzato.

Diritti di segreteria : € 520,00

Sanzioni ai sensi del T.U. 380/2001: € 516,00

Pratica SCIA- spese tecniche : € 1.500,00

Oneri Totali: € **2.536,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le opere autorizzate con Concessione edilizia prevedevano una stalla, un deposito e una autorimessa.

Le opere realizzate sono state una cucina, un bagno e due depositi.

Per la conformità sarà necessaria pratica SCIA in sanatoria per cambio destinazione d'uso.

Dati precedenti relativi ai corpi: part. IIa 354 sub 9-10 -11

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: part. IIa 355

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.P. n.33 del 26.04.1991- BURC n. 44 del 14.01.1992
Zona omogenea:	Zona E1 : agricola comune - Zona E3 : agricola a tutela
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona E1: if 0,03 m3/m2 --- pertinenze agricole 0,07 m3/m2 --- Zona E3 : if 0,03 m3/m2--
Rapporto di copertura:	Zona E1: ic 0,20 m2/m2
Altezza massima ammessa:	Zona E1 : h max 7,40 -- Zona E3 : nessuna edificazione
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La particella 354 ricade in parte in Zona E1 e in parte in Zona E3 del PRG L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico (legge Galasso)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: part. Ila 354 sub 9-10 -11

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.P. n.33 del 26.04.1991- BURC n. 44 del 14.01.1992
Zona omogenea:	Zona E1 : agricola comune - Zona E3 : agricola a tutela
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona E1: if 0,03 m3/m2 --- pertinenze agricole 0,07 m3/m2 --- Zona E3 : if 0,03 m3/m2--
Rapporto di copertura:	Zona E1: ic 0,20 m2/m2
Altezza massima ammessa:	Zona E1 : h max 7,40 -- Zona E3 : nessuna edificazione
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La particella 355 ricade in Zona E1 (per 847 m2) e in Zona E3 (per 175 m2) del PRG L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico (legge Galasso)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: part. Ila 355



Descrizione: di cui al punto **part. Ila 354 sub 9-10 -11**

Trattasi di un fabbricato costituito dal sub 10 e dal sub 11, autorizzato con CONCESSIONE EDILIZIA / Buono Contributo n.2235 del 13.07.1983, attualmente libero, con un accesso diretto dalla strada Provinciale Stazione. L'immobile è costituito da un piano terra con 3 vani e mezzo : una cucina (sub 10), due depositi e un wc (sub 11) comunicanti attraverso un piccolo disimpegno. Tutti i vani sono dotati di luce naturale, la cucina e uno dei depositi, hanno anche l' accesso diretto alla corte esclusiva parzialmente pavimentata (sub 9). Il fabbricato versa in uno stato generale di abbandono e lo stato di manutenzione è scadente. La corte esclusiva è per gran parte un terreno incolto. Ottima è l'esposizione a sud dei locali cucina e di un deposito.

La superficie netta è pari a : (46+17) mq = 63 mq
La superficie accessoria è pari a : 350 mq

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **126,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato versa in uno stato generale di abbandono e lo stato di manutenzione è scadente. La corte esclusiva è un terreno prevalentemente incolto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: buone
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di gres porcellanato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: pavimentazione davanti all'ingresso della cucina



na

Pavim. Interna materiale: **gres porcellanato** condizioni: **buone**Rivestimento materiale: **mattonelle di ceramica** condizioni: **buone**
Note: cucina e bagno**Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da completare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: solo predisposizione

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: solo predisposizione

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico è rispettoso della normativa vigente ma la certificazione di conformità non c'è : all'epoca della costruzione non era obbligatoria.

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 carri ponte	NO

Scarichi:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è scelta la Superficie Commerciale, intesa come una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. In particolare essa è data dalla somma della superficie netta utile interna, maggiorata del 10% per le murature.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fabbricato	sup reale netta	63,00	1,00	63,00
muratura	sup reale netta	63,00	0,10	6,30
		126,00		69,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

part. Ila 354 sub 9-10 -11

1. corte esclusiva antistante Sviluppa una superficie complessiva di 350 mq
 Destinazione urbanistica: zona E1/zona E3 del PRG
 Valore a corpo: **€ 700**

Descrizione: di cui al punto **part. Ila 355**

Trattasi di un terreno destinato a seminativo arborato, attualmente libero, con accesso diretto dalla strada provinciale Stazione. Confina con la part.Ila 354 e per due lati con le strade che sono delimitate da un muretto basso di cemento armato. Il terreno versa in uno stato generale di abbandono ed è totalmente incolto. Ottima è l'esposizione a sud.

La superficie è pari a : 1.067 mq

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.067,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia collina

Tessitura prevalente terra grassa

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no



Colture arboree no
Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno versa in uno stato generale di abbandono ed è totalmente incolto.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie totale è pari a 1.067 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno seminativo arboreo	sup reale netta	1.067,00	1,00	1.067,00
		1.067,00		1.067,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In merito ai criteri di stima degli immobili innanzi descritti la sottoscritta C.T.U. ritiene doversi adottare il metodo "sintetico - comparativo". In particolare per l'immobile oggetto di stima, si è tenuto conto dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della consistenza e dotazione di impianti e servizi, della destinazione d'uso, dello stato di conservazione. Avendo l'opportunità di reperire notizie dal mercato, pubblici uffici e agenzie immobiliari della zona, particolare attenzione è stata prestata alle indagini fatte in loco in merito alle possibili richieste di mercato, dalle quali è emersa una situazione di recessione economica e di spopolamento in cui versano i piccoli paesi della zona, dalle indagini esperite risulta infatti un mercato immobiliare stagnante. Viene fissato un prezzo unitario che per i fabbricati è riferito alla superficie convenzionale degli immobili, fermo restando che la Stima si intende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Il prezzo del valore di mercato dei fabbricati praticato nel comprensorio del Comune di Paternopoli (AV), e nei comuni limitrofi, varia fra 300,00 €/mq e 450,00 €/mq. Tenuto conto dei prezzi di mercato e dei valori definiti dall'OMI si considera pertanto un prezzo unitario pari a 350 €/mq.

Il prezzo del valore di mercato dei terreni agricoli praticato nel comprensorio del Comune di Paternopoli (AV), e nei comuni limitrofi, varia fra 1,80 €/mq e 2,50 €/mq. Si considera pertanto un prezzo unitario pari a 2,00 €/mq.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Ufficio tecnico di Paternopoli (AV);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: SIFIN immobiliare, TAURASI immobiliare e CASAGRIN di Grottaminarda (AV) - Valori OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo del valore di mercato varia tra i 400,00 €/mq ed i 700,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:**part. Ila 354 sub 9-10 -11. corte esclusiva antistante**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.255,00.

In merito ai criteri di stima degli immobili innanzi descritti la sottoscritta C.T.U. ritiene doversi adottare il metodo "sintetico - comparativo". In particolare per l'immobile oggetto di stima, si è tenuto conto dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della consistenza e dotazione di impianti e servizi, della destinazione d'uso, dello stato di conservazione. Avendo l'opportunità di reperire notizie dal mercato, pubblici uffici e agenzie immobiliari della zona, particolare attenzione è stata prestata alle indagini fatte in loco in merito alle possibili richieste di mercato, dalle quali è emersa una situazione di recessione economica e di spopolamento in cui versano i piccoli paesi della zona, dalle indagini esperite risulta infatti un mercato immobiliare stagnante. Viene fissato un prezzo unitario che per i fabbricati è riferito alla superficie convenzionale degli immobili, fermo restando che la Stima si intende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Il prezzo del valore di mercato praticato nel comprensorio del Comune di Paternopoli (AV), e nei comuni limitrofi, varia fra 300,00 €/mq e 450,00 €/mq. Tenuto conto dei prezzi di mercato e dei valori definiti dall'OMI si considera pertanto un prezzo unitario pari a 350 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fabbricato	63,00	€ 350,00	€ 22.050,00
muratura	6,30	€ 350,00	€ 2.205,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.255,00
Valore corpo			€ 24.255,00
Valore Accessori			€ 700,00
Valore complessivo intero			€ 24.955,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.955,00

part. Ila 355.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.134,00.

In merito ai criteri di stima degli immobili innanzi descritti la sottoscritta C.T.U. ritiene doversi adottare il metodo "sintetico - comparativo". In particolare per l'immobile oggetto di stima, si è tenuto conto dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della consistenza e dotazione di impianti e servizi, della destinazione d'uso, dello stato di conservazione. Avendo l'opportunità di reperire notizie dal mercato, pubblici uffici e agenzie immobiliari della zona, particolare attenzione è stata prestata alle indagini fatte in loco in merito alle possibili richieste di mercato, dalle quali è emersa una situazione di recessione economica e di spopolamento in cui versano i piccoli paesi della zona, dalle indagini esperite risulta infatti un mercato immobiliare stagnante. Viene fissato un prezzo unitario che per i terreni è riferito alla superficie totale



degli immobili, fermo restando che la Stima si intende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Il prezzo del valore di mercato praticato nel comprensorio del Comune di Paternopoli (AV), e nei comuni limitrofi, varia fra 1,80 €/mq e 2,50 €/mq. Si considera pertanto un prezzo unitario pari a 2,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno seminativo arboreo	1.067,00	€ 2,00	€ 2.134,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.134,00
Valore corpo			€ 2.134,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.134,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.134,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
part. Ila 354 sub 9-10 -11	corte esclusiva antistante	69,30	€ 24.955,00	€ 24.955,00
part. Ila 355		1.067,00	€ 2.134,00	€ 2.134,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.536,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Sanatoria edilizia/ SCIA per cambio d'uso	€ 2.536,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 27.089,00
---	--------------------

Data generazione:
26-07-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Stefania Cocchiarella





