
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP**

contro:

N° Gen. Rep. **254/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 002, 001

Esperto alla stima: Ing Tiberio Russo
Codice fiscale: RSSTBR67S10F636S
Studio in: - 82016 MONTESARCHIO
Email: tiberio.russo67@gmail.com
Pec: tiberio.russo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: C.da Merze di Panaro, 16 - CAPPELLA MADONNA DI POMPEI - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 001**Corpo: A****Categoria:** Opifici [D1]

(.....), quota 968/1000;

(.....), quota 5/1000;

(.....), quota 6/1000;

irpino (AV), n. 01/01/1987, quota 5/1000;

(.....), quota 5/1000;

quota 11/1000., foglio 38, particella 213, subalterno 6, indirizzo C.DA MERZE DI PANARO , piano S1, comune MONTECALVO IRPINO, categoria D/1, rendita € 3620,50

Corpo: B**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

(.....), quota 968/1000; CAROSCELLI ANTONIO nato

(.....), quota 5/1000; (

(.....), quota 6/1000; (

Irpinio (AV), n. 01/01/1987, quota 5/1000;

(.....), quota 5/1000. VITULO MARIA GIUSEPPA, nata a Arzano Irpino (AV) il 26/05/1930, quota 11/1000, foglio 38, particella 213, subalterno 7, indirizzo C.DA MERZE DI PANARO , piano S1, comune MONTECALVO IRPINO, categoria C/2, classe 2, consistenza 195, superficie 209, rendita € 352,48

Corpo: C**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

(.....), quota 968/1000;

(.....), quota 5/1000;

(.....), quota 6/1000;

(.....), quota 5/1000; CAROSCELLI ANTONIO nato a Montecalvo Irpino (AV) il 25/....., quota 5/1000.

quota 11/1000, foglio 38, particella 213, subalterno 8, indirizzo C.DA MERZE DI PANARO , piano T, comune MONTECALVO IRPINO, categoria C/2, classe 1, consistenza 61, superficie 63, rendita € 94,51

Lotto: 002**Corpo: D****Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

(.....), quota 968/1000; CAROSCELLI ANTONIO nato

(.....), quota 5/1000;

(.....), quota 6/1000;

(.....), quota 5/1000;

quota 5/1000.

quota 11/1000, foglio 38, particella 213, subalterno 3, indirizzo C.SA MERZE DI PANARO , piano T, comune MONTECALVO IRPINO, categoria C/1, classe 1, consistenza 153 mq, superficie 154 mq, rendita € 1572,46

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

CASCESI ANTONIO & C. S.N.C. (C.N. 010/044004), quota 968/1000; CASCESI ANTONIO nato [redacted], quota 5/1000; CASCESI ALESSANDRO nato [redacted], quota 6/1000; CASCESI ANTONIO nato [redacted], quota 5/1000; CASCESI ANTONIO nato [redacted], quota 5/1000.

quota 11/1000, foglio 38, particella 213, subalterno 4, indirizzo C.SA MERZE DI PANARO , piano T, comune MONTECALVO IRPINO, categoria C/1, classe 1, consistenza 155 mq, superficie 156 mq, rendita € 1593,01

Corpo: F**Categoria:** Bene futuro [F]

[redacted] quota 968/1000; CASCESI ANTONIO nato [redacted], quota 5/1000; CASCESI ANTONIO nato [redacted], quota 6/1000; CASCESI ANTONIO nato [redacted], quota 5/1000; CASCESI ANTONIO nato [redacted], quota 5/1000.

quota 11/1000, foglio 38, particella 213, subalterno 5, indirizzo C.SA MERZE DI PANARO , piano 1-2, comune MONTECALVO IRPINO, categoria F/3

2. Stato di possesso

Bene: C.da Merze di Panaro, 16 - CAPPELLA MADONNA DI POMPEI - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 001**Corpo: A**

Possesso: Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 19/02/2004 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile Registrato a ARIANO IRPINO il 09/03/2004 ai nn.N.381, SERIE 3 Tipologia contratto: 10 anni, scadenza 19/02/2014

Corpo: B

Possesso: Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 19/02/2004 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile Registrato a ARIANO IRPINO il 09/03/2004 ai nn.N.381, SERIE 3 Tipologia contratto: 10anni, scadenza 19/02/2014

Corpo: C

Possesso: Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 19/02/2004 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile Registrato a ARIANO IRPINO il 09/03/2004 ai nn.N.381, SERIE 3 Tipologia contratto: 10 anni, scadenza 19/02/2014

Lotto: 002**Corpo: D**

Possesso: Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 19/02/2004 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile Registrato a ARIANO IRPINO il 09/03/2004 ai nn.N.381, SERIE 3 Tipologia contratto: 10 anni, scadenza 19/02/2014 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 09/10/2024

Corpo: E

Possesso: Occupato da _____ , con contratto di locazione stipulato in data 19/02/2004 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile Registrato a ARIANO IRPINO il 09/03/2004 ai nn.N.381, SERIE 3 Tipologia contratto: 10 anni , scadenza 19/02/2014

Corpo: F

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: C.da Merze di Panaro, 16 - CAPPELLA MADONNA DI POMPEI - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: C.da Merze di Panaro, 16 - CAPPELLA MADONNA DI POMPEI - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP

Corpo: C

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP

Lotto: 002

Corpo: D

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP

Corpo: E

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP

Corpo: F

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP

5. Comproprietari

Beni: C.da Merze di Panaro, 16 - CAPPELLA MADONNA DI POMPEI - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: \

Corpo: B

Comproprietari:

Corpo: C

Comproprietari: \

Lotto: 002

Corpo: D

Comproprietari:

Corpo: E

Comproprietari:

Corpo: F

Comproprietari

6. Misure Penali

Beni: C.da Merze di Panaro, 16 - CAPPELLA MADONNA DI POMPEI - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: D

Misure Penali: NO

Corpo: E

Misure Penali: NO

Corpo: F

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: C.da Merze di Panaro, 16 - CAPPELLA MADONNA DI POMPEI - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: C.da Merze di Panaro, 16 - CAPPELLA MADONNA DI POMPEI - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 142.097,06

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 159.872,18

Beni in **Montecalvo Irpino (AV)**
Località/Frazione **CAPPELLA MADONNA DI POMPEI**
C.da Merze di Panaro, 16

Lotto: 001

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.

Opifici [D1] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16

Note: Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al fg. 38 p.la 213 sub.6, è sito nelle periferie agricole del comune di Montecalvo Irpino (AV), si trova su una strada comunale che si immette sulla Strada Provinciale 148. Si tratta del piano primo sottostrada di un fabbricato di 4 piani, adibito a laboratorio artigianale, con annessa corte esclusiva allo stesso piano.

Quota e tipologia del diritto

973/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

A - Quota: 11/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 6/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:) quota 968/1000; (

nato a Montecalvo Irpino (AV) il 25-08-1961, quota 5/1000; (

nato a Montecalvo Irpino (AV) il 30-03-1955, quota 6/1000; (

, quota 5/1000; (

, quota 5/1000;

nata a Ariano Irpino (AV) il

quota 11/1000., foglio 38, particella 213, subalterno 6, indirizzo C.DA MERZE DI

PANARO , piano S1, comune MONTECALVO IRPINO, categoria D/1, rendita € 3620,50

Derivante da: VENDITA DI QUOTE DI PARTECIPAZIONE

Confini: NORD con la proprietà degli eredi , EST con la strada comunale C.DA MERZE DI PANARO; SUD con la proprietà della società ; OVEST con la proprietà della società

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16

Note: Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al fg. 38 p.la 213 sub.7, è sito nelle periferie

agricole del comune di Montecalvo Irpino (AV), si trova su una strada comunale che si immette sulla Strada Provinciale 148. Si tratta di un deposito piano primo sottostrada di un fabbricato di 3 piani, con annessa corte pertinenziale allo stesso piano identificata B.C.N.C. fg. 38 p.lla 213 sub. 9.

Quota e tipologia del diritto

973/1000 di € - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

..... - Quota: 11/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

..... Quota: 6/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

..... Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

..... - Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

..... quota 968/1000; €

....., quota 5/1000; C.

nato a Montecalvo Irpino (AV) il quota 6/1000; €

Montecalvo Irpino (AV) il quota 5/1000; €

..... Irpino (AV) il 25/08/1988, quota 5/1000. Irpino (AV) il 25/08/1988, quota 5/1000.

..... quota 11/1000, foglio 38, particella 213, subalterno 7, indirizzo C.DA MERZE DI

PANARO, piano S1, comune MONTECALVO IRPINO, categoria C/2, classe 2, consistenza 195, superficie 209, rendita € 352,48

Confini: NORD con la proprietà eredi; EST con la proprietà della società

.....; SUD con la proprietà della società; OVEST

con la proprietà della società

Note: il bene non è utilizzabile, la pavimentazione è sconnessa e la struttura portante costituita da pilastri in acciaio risultano danneggiati dal movimento franoso attualmente quiescente

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: il bene considerato attualmente non è utilizzabile in quanto è interessato da una frana.

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16

Note: Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al fg. 38 p.la 213 sub.8, è sito nelle periferie agricole del comune di Montecalvo Irpino (AV), si trova su una strada comunale che si immette sulla Strada Provinciale 148. Si tratta di un deposito con copertura in lamiera, costruito al piano terra, con annessa corte pertinenziale allo stesso piano identificata B.C.N.C. fg. 38 p.la 213 sub. 9.

Quota e tipologia del diritto

973/1000 di € - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

..... 'A - Quota: 11/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

..... - Quota: 6/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

..... - Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

..... - Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

..... quota 968/1000;

....., quota 5/1000;
 nato a Montecalvo Irpino (AV) il, quota 6/1000; C nata a
 Montecalvo Irpino (AV) il 01-01-1967, quota 5/1000;
, quota 5/1000.
 26-05-1929, quota 11/1000, foglio 38, particella 213, subalterno 8, indirizzo C.DA MERZE DI
 PANARO , piano T, comune MONTECALVO IRPINO, categoria C/2, classe 1, consistenza 61, su-
 perficie 63, rendita € 94,51
Confini: NORD con la proprietà della società; EST con la proprie-
 tà della società; SUD con la proprietà della società
 ; OVEST con la proprietà della società
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al fg. 38 particella 213, è sito nelle periferie agricole del comune di Montecalvo Irpino (AV). E' posto sulla strada comunale c.da Merze di Panaro, che confluisce nella Strada Provinciale 148, in zona di riqualificazione dei nuclei urbanizzati e urbanizzabili. Il fabbricato è circondato da poche abitazioni, per lo più terre in coltivazione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola 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: Casalbore (AV) a 5,1 km; Buonalbergo (BN) a 6,9km; Ariano Irpino (AV) a 7,5 km; Ginestra degli Schiavoni (BN) a 9,1 km..

Attrazioni paesaggistiche: Tipiche del territorio rurale di Montecalvo Irpino sono le Bolle della Malvizza, ossia i vulcanetti di fango che spuntano nel mezzo della valle del Miscano..

Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Maria Assunta Già Santa Maria Maggiore, fu ultimata nel 1428 all'epoca di Francesco Sforza (duca di Ariano e futuro duca di Milano). All'interno sono notevoli l'altare maggiore, costit.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS EXTRAURBANO CON PARTENZA DA MONTECALVO IRP 36,7 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Opifici [D1] sito in Montecalvo Irpino (AV), C.da Merze di Panaro, 16

Occupato da (.....), con contratto di locazione stipulato in data

19/02/2004 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile

Registrato a ARIANO IRPINO il 09/03/2004 ai nn.N.381, SERIE 3

Tipologia contratto: 10 anni, scadenza 19/02/2014

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Risultano essere stati stipulati due contratti per quote: uno stipulato da per la quota di 968/1000, ed uno da denominato locatore, per la quota di 32/1000. L'importo dei contratti riguarda l'intero complesso esecutato.

Identificativo corpo: B**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montecalvo Irpino (AV), C.da Merze di Panaro, 16**

Occupato da _____ con contratto di locazione stipulato in data 19/02/2004 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile Registrato a ARIANO IRPINO il 09/03/2004 ai nn.N.381, SERIE 3 Tipologia contratto: 10anni, scadenza 19/02/2014

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Risultano essere stati stipulati due contratti per quote: uno stipulato da _____, per la quota di 968/1000, ed uno da _____, denominato locatore, per la quota di 32/1000. L'importo dei contratti riguarda l'intero complesso esecutato.

Identificativo corpo: C**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montecalvo Irpino (AV), C.da Merze di Panaro, 16**

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 19/02/2004 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile Registrato a ARIANO IRPINO il 09/03/2004 ai nn.N.381, SERIE 3 Tipologia contratto: 10 anni, scadenza 19/02/2014

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Risultano essere stati stipulati due contratti per quote: uno stipulato da _____ per la quota di 968/1000, ed uno da _____, denominato locatore, per la quota di 32/1000. L'importo dei contratti riguarda l'intero complesso esecutato.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. CO-OP contro _____ Derivante da: mutuo; A rogito di notaio ANTONIETTA MINICHELLO in data 17/08/2007 ai nn. 9394; Registrato a ARIANO IRPINO in data 21/08/2007 ai nn. 985 in data 21/08/2007 ai nn. 18094/4663; Importo ipoteca: € 460000,00; Importo capitale: € 230000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP contro CACCESE ANTONIO; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/07/2014 ai nn. 2602 iscritto/trascritto a _____ in data 25/07/2014 ai nn. 11787/10174.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. CO-OP contro _____ Derivante da: mutuo; A rogito di notaio ANTONIETTA MINICHELLO in data 17/08/2007 ai nn. 9394; Registrato a ARIANO IRPINO in data 21/08/2007 ai nn. 985 in data 21/08/2007 ai nn. 18094/4663; Importo ipoteca: € 460000,00; Importo capitale: € 230000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP contro ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/07/2014 ai nn. 2602 iscritto/trascritto a in data 25/07/2014 ai nn. 11787/10174.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP contro ; Derivante da: mutuo; A rogito di notaio ANTONIETTA MINICHELLO in data 17/08/2007 ai nn. 9394; Registrato a ARIANO IRPINO in data 21/08/2007 ai nn. 985 in data 21/08/2007 ai nn. 18094/4663; Importo ipoteca: € 460000,00; Importo capitale: € 230000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP contro (A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/07/2014 ai nn. 2602 iscritto/trascritto a in data 25/07/2014 ai nn. 11787/10174.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Opifici [D1] sito in Montecalvo Irpino (AV), C.da Merze di Panaro, 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: VINCOLO IDROGEOLOGICO - PAESAGISTICO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montecalvo Irpino (AV), C.da Merze di Panaro, 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: VINCOLO IDROGEOLOGICO - PAESAGISTICO

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: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montecalvo Irpino (AV), C.da Merze di Panaro, 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: VINCOLO IDROGEOLOGICO - PAESAGISTICO

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: _____, donò al figlio _____ **proprietario/i ante ventennio**

al **21/03/1983**. In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di notaio _____, in data 21/03/1989, ai nn. 1809; registrato a ARIANO IRPINO, in data 28/03/1983, ai nn. 783; trascritto a AVELLINO, in data 20/04/1983, ai nn. 4759/4380.

Note: _____ donò al figlio _____ "diritto di livello su terreno" in Montecalvo Irpino (AV), gravato da livello in favore dell'Amministrazione del Fondo per il Culto.

Titolare/Proprietario: _____ nato a Montecalvo Irpino (AV), il 05/05/1955 costituisce una società con _____ nato a Montecalvo Irpino (AV), il 25/05/1951 dal 10/09/1992 al 31/05/2007. In forza di COSTITUZIONE DI SOCIETA' - a rogito di notaio ANTONIETTA MINICHELLO, in data 10/09/1992, ai nn. _____; registrato a ARIANO IRPINO, in data 29/09/1992, ai nn. 1252; trascritto a AVELLINO, in data 09/10/1992, ai nn. 12749/10818.

Note: _____ e _____ costituiscono una società in nome collettivo denominata _____, con sede in Montecalvo Irpino (AV), conferendo nella stessa, l'azienda corrente in Montecalvo Irpino, della quale fa parte il fabbricato in detto comune, in corso di costituzione.

Titolare/Proprietario: _____ cede l'intera quota di partecipazione nella società al socio _____ dal 31/05/2007 al 12/12/2007. In forza di CESSIONE DELL'INTERA QUOTA DI SOCIETA' - a rogito di notaio ANTONIETTA MINICHELLO, in data 31/05/2007, ai nn. 26649; registrato a SANT'ANGELO DEI LOMBARDI, in data 11/05/2007, ai nn. 854.

Note: _____ cede l'intera sua quota di partecipazione nella società _____ all'altro socio _____, il quale, divenuto unico socio, ha anche assunto la veste di amministratore unico ed ha modificato la ragione sociale della società in _____ Quest'ultima, risulta sia stata cancellata il 12-12-2007 per mancata costituzione.

Titolare/Proprietario: _____, muore lasciando a succedergli, quali suoi unici eredi legittimi, il coniuge _____ nata ad Ariano Irpino (AV) il 26-05-1929 ed i figli: _____

_____ dal 29/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI ARIANO IRPINO , in data 03/05/2008, ai nn. 77/412; trascritto a AVELLINO, in data 08/09/2008, ai nn. 21247/16200.

Note: Tra i beni relitti sono compresi i diritti pari a 32/1000 sul fabbricato in Montecalvo Irpino (AV), distinto con fg. 38 la p.la 213 sub. 1-3-4-5, oggetto della presente dichiarazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: _____, donò al figlio _____ proprietario/i ante ventennio al **21/03/1983** . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di notaio _____, in data 21/03/1989, ai nn. 1809; registrato a ARIANO IRPINO, in data 28/03/1983, ai nn. 783; trascritto a AVELLINO, in data 20/04/1983, ai nn. 4759/4380.

Note: _____ "diritto di livello su terreno" in Montecalvo Irpino (AV), gravato da livello in favore dell'Amministrazione del Fondo per il Culto.

Titolare/Proprietario: _____ tituisce una società con _____ dal 10/09/1992 al 31/05/2007 . In forza di COSTITUZIONE DI SOCIETA' - a rogito di notaio ANTONIETTA MINICHELLO, in data 10/09/1992, ai nn. _____; registrato a ARIANO IRPINO, in data 29/09/1992, ai nn. 1252; trascritto a AVELLINO, in data 09/10/1992, ai nn. 12749/10818.

Note: _____ costituirono una società in nome collettivo denominata "_____", con sede in Montecalvo Irpino (AV), conferendo nella stessa, l'azienda corrente in Montecalvo Irpino, della quale fa parte il fabbricato in detto comune, in corso di costituzione.

Titolare/Proprietario: _____ cede l'intera quota di partecipazione nella società al socio _____ dal 31/05/2007 al 12/12/2007 . In forza di CESSIONE DELL'INTERA QUOTA DI SOCIETA' - a rogito di notaio ANTONIETTA MINICHELLO, in data 31/05/2007, ai nn. 26649; registrato a SANT'ANGELO DEI LOMBARDI, in data 11/05/2007, ai nn. 854.

Note: _____ cede l'intera sua quota di partecipazione nella società _____ all'altro socio _____ il quale, divenuto unico socio, ha anche assunto la veste di amministratore unico ed ha modificato la ragione sociale della società in ' _____ Quest'ultima, risulta sia stata cancellata il 12-12-2007 per mancata ricostituzione.

Titolare/Proprietario: _____, muore lasciando a succedergli, quali suoi unici eredi legittimi, il coniuge _____ ed i figli: _____

_____ nata a Montecalvo Irpino (AV) il 01-01-1907, _____ nata a Montecalvo Irpino (AV) il 12-_____, dal 29/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI ARIANO IRPINO , in data 03/05/2008, ai nn. 77/412; tras-

critto a AVELLINO, in data 08/09/2008, ai nn. 21247/16200.

Note: Tra i beni relitti sono compresi i diritti pari a 32/1000 sul fabbricato in Montecalvo Irpino (AV), distinto con fg. 38 la p.la 213 sub. 1-3-4-5, oggetto della presente dichiarazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: donò al figlio
..... proprietario/i ante ventennio

al **21/03/1983**. In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di notaio, in data 21/03/1989, ai nn. 1809; registrato a ARIANO IRPINO, in data 28/03/1983, ai nn. 783; trascritto a AVELLINO, in data 20/04/1983, ai nn. 4759/4380.

Note: donò al figlio "diritto di livello su terreno" in Montecalvo Irpino (AV), gravato da livello in favore dell'Amministrazione del Fondo per il Culto.

Titolare/Proprietario: cos-
tituisce una società con dal
10/09/1992 al 31/05/2007. In forza di COSTITUZIONE DI SOCIETA' - a rogito di notaio ANTONIETTA MINICHELLO, in data 10/09/1992, ai nn. ; registrato a ARIANO IRPINO, in data 29/09/1992, ai nn. 1252; trascritto a AVELLINO, in data 09/10/1992, ai nn. 12749/10818.

Note: costituirono una società in nome collettivo denominata
....., con sede in Montecalvo Irpino (AV), conferendo
nella stessa, l'azienda corrente in Montecalvo Irpino, della quale fa parte il fabbricato in detto comune, in corso di costituzione.

Titolare/Proprietario: nato a Montecalvo Irpino (AV) il 30-03-1955 cede
l'intera quota di partecipazione nella società al socio
..... dal 31/05/2007 al 12/12/2007. In forza di CESSIONE DELL'INTERA QUOTA DI
SOCIETA' - a rogito di notaio ANTONIETTA MINICHELLO, in data 31/05/2007, ai nn. 26649; registrato a SANT'ANGELO DEI LOMBARDI, in data 11/05/2007, ai nn. 854.

Note: cede l'intera sua quota di partecipazione nella società C.
all'altro socio il quale, divenuto unico socio, ha anche assunto la veste di amministratore unico ed ha modificato la ragione sociale della società in
..... Quest'ultima, risulta sia stata cancellata il 12-12-2007 per mancata ricostituzione.

Titolare/Proprietario: muore lasciando a succedergli, quali suoi unici eredi legittimi, il coniuge
..... ed i figli: (

1;)

..... ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI ARIANO IRPINO, in data 03/05/2008, ai nn. 77/412; trascritto a AVELLINO, in data 08/09/2008, ai nn. 21247/16200.

Note: Tra i beni relitti sono compresi i diritti pari a 32/1000 sul fabbricato in Montecalvo Irpino (AV), distinto con fg. 38 la p.la 213 sub. 1-3-4-5, oggetto della presente dichiarazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Opifici [D1] sito in **Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16**

Numero pratica: n. 16/07 del 10/08/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: riparare alla costruzione erronea su terreno difforme da quanto autorizzato

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 03/08/2007 al n. di prot. 6665

Rilascio in data 10/08/2007 al n. di prot. 9

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Opifici [D1] sito in **Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16**

Numero pratica: N. 28 del 19-11-1992

Intestazione: (

Tipo pratica: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE

Per lavori: di ampliamento di un laboratorio artigianale esistente con annesse sale di esposizione

Presentazione in data 23/09/1992 al n. di prot. 7399

Rilascio in data 19/11/1992 al n. di prot. 86

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Opifici [D1] sito in **Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16**

Numero pratica: N. 7 del 28-02-1996

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE

Per lavori: di costruzione di un fabbricato da adibire ad attività artigianale annesso al fabbricato esistente e di pertinenza e ampliamento dello stesso

Presentazione in data 31/01/1996 al n. di prot. 992

Rilascio in data 28/02/1996 al n. di prot. 7

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Opifici [D1] sito in **Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16**

Numero pratica: N. 11 del 1983 e VARIANTE

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un laboratorio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/1983 al n. di prot. 1780

Rilascio in data 04/05/1983 al n. di prot. 15

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16**

Numero pratica: n. 16/07 del 10/08/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: riparare alla costruzione erronea su terreno difforme da quanto autorizzato

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 03/08/2007 al n. di prot. 6665

Rilascio in data 10/08/2007 al n. di prot. 9

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16**

Numero pratica: N. 7 del 28-02-1996

Intestazione: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE

Tipo pratica: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE

Per lavori: di costruzione di un fabbricato da adibire ad attività artigianale annesso al fabbricato esistente e di pertinenza e ampliamento dello stesso

Presentazione in data 31/01/1996 al n. di prot. 992

Rilascio in data 28/02/1996 al n. di prot. 7

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16**

Numero pratica: N. 11 del 1983 e VARIANTE

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un laboratorio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/1983 al n. di prot. 1780

Rilascio in data 04/05/1983 al n. di prot. 15

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene identificato al sub. 7 presenta un ampliamento non autorizzato

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

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione dell'ampliamento non autorizzato

S.C.I.A. in sanatoria per demolizione: € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene identificato al sub. 8 non risulta avere concessione edilizia

Regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione deposito non autorizzato

S.C.I.A. in sanatoria: € 2.000,00

Aggiornamento catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 20 del 17-06-2023
Zona omogenea:	C1 - INTEGRAZIONE RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI URBANIZZATI E URBANIZZABILI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 20 del 17-06-2023
Zona omogenea:	C1 - INTEGRAZIONE RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI URBANIZZATI E URBANIZZABILI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 20 del 17-06-2023
Zona omogenea:	C1 - INTEGRAZIONE RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI URBANIZZATI E URBANIZZABILI

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

Il complesso oggetto d'esecuzione è sito nelle periferie agricole del comune di Montecalvo Irpino (AV). Si tratta del piano primo sottostrada di un fabbricato di 3 piani, con struttura intelaiata in c.c.a.. Il piano è adibito a: laboratorio di falegnameria, identificato al fg.38 p.la 213 sub. 6, con corte esclusiva allo stesso piano. Il laboratorio è costituito da un'ampia area principale, con pavimentazione di tipo industriale, due bagni piastrellati con antibagno ed un ufficio. Il bene esecutato è dotato di corte esclusiva identificata al fg. 38 p.la 213 sub.6. Il complesso sopra descritto, risulta recintato da un muretto in conglomerato armato con sovrastante ringhiera in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto

973/1000 di · **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: (

Eventuali comproprietari:

²A - Quota: 11/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 6/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

..... - Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **535,00**

E' posto al piano: S1

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.00

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

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Il bene esecutato si presenta in condizioni sufficienti. Il fabbricato è interessato da una frana attivata dopo la realizzazione dello stesso, tutt'ora in quiescenza, potrebbe riattivarsi rendendo il versante instabile. Dalla verifica dello stato dei luoghi si è notato uno spostamento in corrispondenza del giunto tecnico presente in struttura, determinato dal movimento franoso, andando a lesionare anche la compagnatura.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.**

Solai tipologia: **travetti in precompresso e pignatta**

Strutture verticali materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Zona: Montecalvo Irpino

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: LABORATORI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 385

Valore di mercato max (€/mq): 445

Accessori

A

1. CORTE ESCLUSIVA

Identificato al n. fg. 38 p.la 213 sub.6

Posto al piano S1

Composto da corte esclusiva spazi di manovra

Sviluppa una superficie complessiva di 815 mq

Valore a corpo: **€ 16300**

Note: Il bene è identificato al fg. 38 p.la 213 sub. 6

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

Il complesso oggetto d'esecuzione è sito nelle periferie agricole del comune di Montecalvo Irpino (AV). Si tratta di un deposito al piano primo sottostrada, costruito a confine di un fabbricato di 3 piani. Il deposito esecutato, identificato al fg. 38 p.la 213 sub. 7, ha una struttura in acciaio e compagnatura e copertura in lamiera. Il bene in questione è interessato da una frana attivata dopo la costruzione del fabbricato, che ha comportato l'inagibilità dello stesso, ed ha determinato uno spostamento in corrispondenza del giunto tecnico presente in struttura, provocato dal movimento franoso, andando a lesionare sia la pavimentazione che la compagnatura. Il bene è dotato di corte pertinenziale identificata al fg. 38 p.la 213 sub. 9, riportata al N.C.E.U. come bene comune non censibile. Il complesso esecutato, risulta recintato da un muretto in conglomerato armato con sovrastante ringhiera in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto

973/1000 di € Piena proprietà

Cod. Fiscale: (

Eventuali comproprietari:

2/8 - Quota: 11/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 6/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **209,00**

E' posto al piano: S1

ha un'altezza utile interna di circa m. 5.10

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

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Il bene esecutato non è agibile. Il fabbricato è interessato da una frana attivata dopo la realizzazione dello stesso, La frana, tutt'ora in quiescenza, potrebbe riattivarsi rendendo il versante instabile.

Dalla verifica dello stato dei luoghi si è notato uno spostamento in corrispondenza del giunto tecnico

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TETTOIA sub. 7 (da demolire)	sup reale lorda	209,00	1,00	209,00
		209,00		209,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Montecalvo Irpino

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: DEPOSITO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 100

Valore di mercato max (€/mq): 250

Accessori

B

1. BENE COMUNE NON CENSIBILE Identificato al n. fg. 38 p.la 213 sub. 7-8

(CORTE COMUNE)

Posto al piano S1

Composto da corte comune

Valore a corpo: **€ 6000**

Note: B.C.N.C. identificato al foglio 38 p.la 213 sub. 9

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

Il complesso oggetto d'esecuzione è sito nelle periferie agricole del comune di Montecalvo Irpino (AV). Si tratta di un deposito esterno, identificato al fg. 38 p.la 213 sub. 8, costituito da una struttura in acciaio con copertura in lamiera,ompagnatura in mattoni forati all'esterno e intonaco di cemento all'interno. Il bene esecutato è dotato di una corte pertinenziale identificata al fg. 38 p.la 213 sub. 9, riportata al N.C.E.U. come bene comune non censibile. Il complesso esecutato, risulta recintato da un muretto in conglomerato armato con sovrastante ringhiera in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto**973/1000 d**· **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: (

Eventuali comproprietari:

A - Quota: 11/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

· Quota: 6/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il bene esecutato si presenta in condizioni sufficienti. Il fabbricato è interessato da una frana attivata dopo la realizzazione dello stesso, tutt'ora in quiescenza, potrebbe riattivarsi rendendo il versante instabile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.**

Solai tipologia: **travetti in precompresso e pignatta**

Strutture verticali materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Cannello tipologia: **scorrevole** materiale: **FERRO** apertura: **elettrica**

Pareti esterne materiale: **intonaco di cement** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento**

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

[illegible]

Portone di ingresso tipologia: **3 ante** materiale: **alluminio**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle in gres**

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **normale**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Foglio 38 particella 213 sub. 8 comprende una tettoia con struttura in acciaio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TETTOIA sub. 8 (da demolire)	sup reale lorda	64,00	1,00	64,00
		64,00		64,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Montecalvo Irpino

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: DEPOSITO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 100

Valore di mercato max (€/mq): 150

Accessori

C

1. BENE COMUNE NON CENSIBILE Identificato al n. fg. 38 p.lla 213 sub. 7-8
(CORTE COMUNE)

Posto al piano S1

Composto da corte comune

Valore a corpo: **€ 6000**

Note: B.C.N.C. identificato al foglio 38 p.lla 213 sub. 9

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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO;

Uffici del registro di AVELLINO ;

Ufficio tecnico di MONTECALVO IRPINO (AV);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del comune di Montecalvo Irpino (AV) e dei comuni limitrofi, e valori OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 415 €/mq;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona.

8.3 Valutazione corpi:**A. Opifici [D1] con annesso CORTE ESCLUSIVA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.261,25.

La determinazione del valore, in base al deprezzamento considerato, tiene conto dello stato dell'immobile su un'area oggetto di frana quiescente, prevedendo verifiche geologiche, geotecniche e sismiche della struttura.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LABORATORIO sub. 6	515,00	€ 415,00	€ 213.725,00
TETTOIA sub. 6	10,00	€ 415,00	€ 4.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 217.875,00
VETUSTA' detrazione del 10.00%	€ -21.787,50
STATO DELL'IMMOBILE detrazione del 30.00%	€ -58.826,25
Valore corpo	€ 137.261,25
Valore Accessori	€ 16.300,00
Valore complessivo intero	€ 153.561,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 149.415,10

B. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.360,00.

In merito al sub. 7, considerate le difformità, considerato che sono ubicate su suolo soggetto a frane, considerato che sono inagibili, si prevede la demolizione totale del subalterno. Il recupero del materiale ferroso con cui è stato realizzato, va a compensare il lavoro di demolizione e smaltimento.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TETTOIA sub. 7 (da demolire)	209,00	€ 40,00	€ 8.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.360,00
Valore corpo	€ 8.360,00
Valore Accessori	€ 6.000,00
Valore complessivo intero	€ 14.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.972,28

C. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE

COMUNE)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.840,00.

In merito al sub. 8, considerate le difformità, considerato che sono ubicate su suolo soggetto a frane, si prevede la demolizione totale del subalterno. Il recupero del materiale ferroso con cui è stato realizzato, va a compensare il lavoro di demolizione e smaltimento.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TETTOIA sub. 8 (da demolire)	64,00	€ 60,00	€ 3.840,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.840,00
Valore corpo	€ 3.840,00
Valore Accessori	€ 6.000,00
Valore complessivo intero	€ 9.840,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.574,32

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Opifici [D1] con annesso CORTE ESCLUSIVA	525,00	€ 153.561,25	€ 149.415,10
B	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE)	209,00	€ 14.360,00	€ 13.972,28
C	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE)	64,00	€ 9.840,00	€ 9.574,32

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 142.097,06

Lotto: 002

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: D.**Negozi, botteghe [C1] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16**

Note: Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al fg. 38 p.la 213 sub.3, è sito nelle periferie agricole del comune di Montecalvo Irpino (AV), si trova su una strada comunale che si immette sulla Strada Provinciale 148. Si tratta del piano terra di un fabbricato di 4 piani adibito ad attività commerciale, con annessa corte pertinenziale al medesimo piano.

Quota e tipologia del diritto**973/1000 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

A - Quota: 11/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 6/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: quota 968/1000;

, quota 5/1000;

, quota 6/1000;

, quota 5/1000;

, quota 5/1000.

quota 11/1000, foglio 38, particella 213, subalterno 3, indirizzo C.SA MERZE DI PANARO, piano T, comune MONTECALVO IRPINO, categoria C/1, classe 1, consistenza 153 mq, superficie 154 mq, rendita € 1572,46

Derivante da: DEUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MOTE

Confini: NORD con la proprietà degli eredi; EST con la strada comunale C.DA MERZE DI PANARO; SUD con la proprietà della società; OVEST con la proprietà della società

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Il lotto esecutato risulta intercluso, l'accesso al bene avviene mediante passaggio su area identificata al N.C.E.U. al fg. 38 p.la 212 sub.1, proprietà, non oggetto d'esecuzione.

Identificativo corpo: E.**Negozi, botteghe [C1] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16**

Note: Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al fg. 38 p.la 213 sub.4, è sito nelle periferie agricole del comune di Montecalvo Irpino (AV), si trova su una strada comunale che si immette sulla Strada Provinciale 148. Si tratta del piano terra di un fabbricato di 4 piani adibito ad attività commerciale con annessa corte pertinenziale sul medesimo piano.

Quota e tipologia del diritto**973/1000 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

A - Quota: 11/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 6/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

CACCESE GRAZIA - Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: quota 968/1000;

..... quota 5/1000;

nato a Montecalvo Irpino (AV), il 20/03/1955, quota 6/1000;

..... quota 5/1000;

..... quota 5/1000.

....., quota 11/1000, foglio 38, particella 213, subalterno 4, indirizzo C.SA MERZE DI PANARO, piano T, comune MONTECALVO IRPINO, categoria C/1, classe 1, consistenza 155 mq, superficie 156 mq, rendita € 1593,01

Derivante da: DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE

Confini: NORD con la proprietà degli eredi EST con la strada comunale C.DA MERZE DI PANARO; SUD con la proprietà della società CACCESE ANTONIO & C.; OVEST con la proprietà della società

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Il lotto esecutato risulta intercluso, l'accesso al bene avviene mediante passaggio su area identificata al N.C.E.U. al fg. 38 p.la 212 sub.1, proprietà non oggetto d'esecuzione.

Identificativo corpo: F.

Bene futuro [F] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16

Note: Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al fg. 38 p.la 213 sub.5, è sito nelle periferie agricole del comune di Montecalvo Irpino (AV), si trova su una strada comunale che si immette sulla Strada Provinciale 148. Si tratta dei piani 1 e 2 di un fabbricato di 4 piani, risultano in corso di costruzione, con annessa aria pertinenziale al piano terra.

Quota e tipologia del diritto**973/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

VITTORIO MARIA GIUSEPPA - Quota: 11/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

(..... - Quota: 6/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

(..... - Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: quota 968/1000; (

..... quota 5/1000; quota 6/1000;

..... quota 6/1000; quota 5/1000;

..... quota 5/1000;

..... quota 5/1000.

....., quota 11/1000, foglio 38, particella 213, subalterno 5, indirizzo C.SA MERZE DI PANARO, piano 1-2, comune MONTECALVO IRPINO, categoria F/3

Derivante da: DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE

Confini: NORD con la proprietà degli eredi; EST con la strada comunale C.DA MERZE DI PANARO; SUD con la proprietà della società con la proprietà della società

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Il lotto esecutato risulta intercluso, l'accesso al bene avviene mediante passag-

gio su area identificata al N.C.E.U. al fg. 38 p.lla 212 sub.1, proprietà EREDI
getto d'esecuzione.

non og-

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al fg. 38 particella 213, è sito nelle periferie agricole del comune di Montecalvo Irpino (AV). E' posto sulla strada comunale c.da Merze di Panaro, che confluisce nella Strada Provinciale 148, in zona di riqualificazione dei nuclei urbanizzati e urbanizzabili. Il fabbricato è circondato da poche abitazioni, per lo più terre in coltivazione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola 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: Casalbore (AV) a 5,1 km; Buonalbergo (BN) a 6,9km; Ariano Irpino (AV) a 7,5 km; Ginestra degli Schiavoni (BN) a 9,1 km..

Attrazioni paesaggistiche: Tipiche del territorio rurale di Montecalvo Irpino sono le Bolle della Malvizza, ossia i vulcanetti di fango che spuntano nel mezzo della valle del Miscano..

Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Maria Assunta Già Santa Maria Maggiore, fu ultimata nel 1428 all'epoca di Francesco Sforza (duca di Ariano e futuro duca di Milano). All'interno sono notevoli l'altare maggiore, costit.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS EXTRAURBANO CON PARTENZA DA MONTECALVO IRP 36,7 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: D

Negozi, botteghe [C1] sito in Montecalvo Irpino (AV), C.da Merze di Panaro, 16

Occupato da, con contratto di locazione stipulato in data

19/02/2004 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile

Registrato a ARIANO IRPINO il 09/03/2004 ai nn.N.381, SERIE 3

Tipologia contratto: 10 anni, scadenza 19/02/2014

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 09/10/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Risultano essere stati stipulati due contratti per quote: uno stipulato da

§, per la quota di 968/1000, ed uno da denominato locatore, per la quota di 32/1000. L'importo dei contratti riguarda l'intero complesso esecutato.

Identificativo corpo: E

Negozi, botteghe [C1] sito in Montecalvo Irpino (AV), C.da Merze di Panaro, 16

Occupato da, con contratto di locazione stipulato in data

19/02/2004 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile

Registrato a ARIANO IRPINO il 09/03/2004 ai nn.N.381, SERIE 3

Tipologia contratto: 10 anni , scadenza 19/02/2014

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Risultano essere stati stipulati due contratti per quote: uno stipulato da C

SAVINO & C., per la quota di 968/1000, ed uno da _____, denominato locatore, per la quota di 32/1000. L'importo dei contratti riguarda l'intero complesso esecutato.

Identificativo corpo: F

Bene futuro [F] sito in Montecalvo Irpino (AV), C.da Merze di Panaro, 16

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP contro _____; Derivante da: mutuo; A rogito di notaio ANTONIETTA MINICHELLO in data 17/08/2007 ai nn. 9394; Registrato a ARIANO IRPINO in data 21/08/2007 ai nn. 985 in data 21/08/2007 ai nn. 18094/4663; Importo ipoteca: € 460000,00; Importo capitale: € 230000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP contro _____ A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/07/2014 ai nn. 2602 iscritto/trascritto a _____ in data 25/07/2014 ai nn. 11787/10174.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP contro C. COOPERATIVO, C. COOPERATIVO; Derivante da: mutuo; A rogito di notaio ANTONIETTA MINICHELLO in data 17/08/2007 ai nn. 9394; Registrato a ARIANO IRPINO in data 21/08/2007 ai nn. 985 in data 21/08/2007 ai nn. 18094/4663; Importo ipoteca: € 460000,00; Importo capitale: € 230000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP contro _____; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/07/2014 ai nn. 2602 iscritto/trascritto a _____ in data 25/07/2014 ai nn. 11787/10174.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP contro _____; Derivante da: mutuo; A rogito di notaio ANTONIETTA MINICHELLO in data 17/08/2007 ai nn. 9394; Registrato a ARIANO IRPINO in data 21/08/2007 ai nn. 985 in data 21/08/2007 ai nn. 18094/4663; Importo ipoteca: € 460000,00; Importo capitale: € 230000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC.

COOP contr.; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/07/2014 ai nn.
2602 iscritto/trascritto a in data 25/07/2014 ai nn. 11787/10174.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: D

Negozi, botteghe [C1] sito in Montecalvo Irpino (AV), C.da Merze di Panaro, 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: VINCOLO IDROGEOLOGICO - PAESAGISTICO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E

Negozi, botteghe [C1] sito in Montecalvo Irpino (AV), C.da Merze di Panaro, 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: VINCOLO IDROGEOLOGICO - PAESAGISTICO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: F

Bene futuro [F] sito in Montecalvo Irpino (AV), C.da Merze di Panaro, 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: VINCOLO IDROGEOLOGICO - PAESAGISTICO

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: _____ donò al figlio
 _____ nato a Montecalvo Irpino (AV) il 30-03-1955 **proprietario/i ante ventennio**
 al **21/03/1983**. In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di notaio, in data 21/03/1989, ai nn.
 1809; registrato a ARIANO IRPINO, in data 28/03/1983, ai nn. 783; trascritto a AVELLINO, in data
 20/04/1983, ai nn. 4759/4380.
 Note: CACCESE FEDELE donò al figlio CACCESE ALESSANDRO "diritto di livello su terreno" in Mon-
 tecalvo Irpino (AV), gravato da livello in favore dell'Amministrazione del Fondo per il Culto.

Titolare/Proprietario: _____ cos-
 tituisce una società con CACCESE ANTONIO nato a Montecalvo Irpino (AV) il 29-08-1961 dal
 10/09/1992 al 31/05/2007. In forza di COSTITUZIONE DI SOCIETA' - a rogito di notaio ANTONIET-
 TA MINICHIELLO, in data 10/09/1992, ai nn. ; registrato a ARIANO IRPINO, in data 29/09/1992, ai
 nn. 1252; trascritto a AVELLINO, in data 09/10/1992, ai nn. 12749/10818.
 Note: (_____) e (_____) costituirono una società in nome collettivo de-
 nominata " _____ " con sede in Montecalvo Irpino (AV), conferendo
 nella stessa, l'azienda corrente in Montecalvo Irpino, della quale fa parte il fabbricato in detto co-
 mune, in corso di costituzione.

Titolare/Proprietario: _____ nato a Montecalvo Irpino (AV) il 30-03-1955 cede
 l'intera quota di partecipazione nella società al socio
 _____ dal 31/05/2007 al 12/12/2007. In forza di CESSIONE DELL'INTERA QUOTA DI
 SOCIETA' - a rogito di notaio ANTONIETTA MINICHELLO, in data 31/05/2007, ai nn. 26649; regis-
 trato a SANT'ANGELO DEI LOMBARDI, in data 11/05/2007, ai nn. 854.
 _____ cede l'intera sua quota di partecipazione nella società
 all'altro socio _____ il quale, divenuto unico socio, ha anche as-
 sunto la veste di amministratore unico ed ha modificato la ragione sociale della società in "CACCE
 _____". Quest'ultima, risulta sia stata cancellata il 12-12-2007 per mancata rics-
 tituzione.

Titolare/Proprietario: _____ muore lasci-
 ando a succedergli, quali suoi unici eredi legittimi, il coniuge _____
 _____ ed i figli: _____

_____ 06-1968. dal 29/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione;
 registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI ARIANO IRPINO, in data 03/05/2008, ai nn. 77/412; tras-
 critto a AVELLINO, in data 08/09/2008, ai nn. 21247/16200.

Note: Tra i beni relitti sono compresi i diritti pari a 32/1000 sul fabbricato in Montecalvo Irpino
 (AV), distinto con fg. 38 la p.la 213 sub. 1-3-4-5, oggetto della presente dichiarazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: _____, donò al figlio
 _____ **proprietario/i ante ventennio**
 al **21/03/1983**. In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di notaio, in data 21/03/1989, ai nn.
 1809; registrato a ARIANO IRPINO, in data 28/03/1983, ai nn. 783; trascritto a AVELLINO, in data

20/04/1983, ai nn. 4759/4380.

Note: donò al figlio "diritto di livello su terreno" in Montecalvo Irpino (AV), gravato da livello in favore dell'Amministrazione del Fondo per il Culto.

Titolare/Proprietario:

..... cos-
tituisce una società con nato a Montecalvo Irpino (AV) il dal
10/09/1992 al 31/05/2007. In forza di COSTITUZIONE DI SOCIETÀ - a rogito di notaio ANTONIET-
TA MINICHELLO, in data 10/09/1992, ai nn. ; registrato a ARIANO IRPINO, in data 29/09/1992, ai
nn. 1252; trascritto a AVELLINO, in data 09/10/1992, ai nn. 12749/10818.

Note: costituirono una società in nome collettivo de-
nominata ".....", con sede in Montecalvo Irpino (AV), conferendo
nella stessa, l'azienda corrente in Montecalvo Irpino, della quale fa parte il fabbricato in detto co-
mune, in corso di costituzione.

Titolare/Proprietario:

..... nato a Montecalvo Irpino (AV) il 30-03-1955 cede
l'intera quota di partecipazione nella società al socio

..... dal 31/05/2007 al 12/12/2007. In forza di CESSIONE DELL'INTERA QUOTA DI
SOCIETÀ - a rogito di notaio ANTONIETTA MINICHELLO, in data 31/05/2007, ai nn. 26649; regis-
trato a SANT'ANGELO DEI LOMBARDI, in data 11/05/2007, ai nn. 854.

Note: cede l'intera sua quota di partecipazione nella società
all'altro socio il quale, divenuto unico socio, ha anche as-
sunto la veste di amministratore unico ed ha modificato la ragione sociale della società in
..... Quest'ultima, risulta sia stata cancellata il 12-12-2007 per mancata ricos-
tituzione.

Titolare/Proprietario

....., muore lasci-
ando a succedergli, quali suoi unici eredi legittimi, il coniuge

..... dal 29/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione;
registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI ARIANO IRPINO, in data 03/05/2008, ai nn. 77/412; tras-
critto a AVELLINO, in data 08/09/2008, ai nn. 21247/16200.

Note: Tra i beni relitti sono compresi i diritti pari a 32/1000 sul fabbricato in Montecalvo Irpino
(AV), distinto con fg. 38 la p.la 213 sub. 1-3-4-5, oggetto della presente dichiarazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Titolare/Proprietario:

..... donò al figlio
..... **proprietario/i ante ventennio**
al **21/03/1983**. In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di notaio, in data 21/03/1989, ai nn.
1809; registrato a ARIANO IRPINO, in data 28/03/1983, ai nn. 783; trascritto a AVELLINO, in data
20/04/1983, ai nn. 4759/4380.

Note: donò al figlio CACCESE ALESSANDRO "diritto di livello su terreno" in Mon-
tecalvo Irpino (AV), gravato da livello in favore dell'Amministrazione del Fondo per il Culto.

Titolare/Proprietario:

..... COS-
tituisce una società con dal
..... In forza di COSTITUZIONE DI SOCIETÀ - a rogito di notaio ANTONIET-

TA MINICHELLO, in data 10/09/1992, ai nn. ; registrato a ARIANO IRPINO, in data 29/09/1992, ai nn. 1252; trascritto a AVELLINO, in data 09/10/1992, ai nn. 12749/10818.

Note _____ costituiscono una società in nome collettivo denominata _____, con sede in Montecalvo Irpino (AV), conferendo nella stessa, l'azienda corrente in Montecalvo Irpino, della quale fa parte il fabbricato in detto comune, in corso di costituzione.

Titolare/Proprietario: _____, cede l'intera quota di partecipazione nella società al socio _____

_____ dal 31/05/2007 al 12/12/2007. In forza di CESSIONE DELL'INTERA QUOTA DI SOCIETA' - a rogito di notaio ANTONIETTA MINICHELLO, in data 31/05/2007, ai nn. 26649; registrato a SANT'ANGELO DEI LOMBARDI, in data 11/05/2007, ai nn. 854.

Note: _____) cede l'intera sua quota di partecipazione nella società (_____ all'altro socio _____, il quale, divenuto unico socio, ha anche assunto la veste di amministratore unico ed ha modificato la ragione sociale della società in _____. Quest'ultima, risulta sia stata cancellata il 12-12-2007 per mancata ricostituzione.

Titolare/Proprietario: _____, muore lasciando a succedergli, quali suoi unici eredi legittimi, il coniuge _____ ed i figli: _____

_____ nata a Montecalvo Irpino _____ 2- _____ dal 29/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI ARIANO IRPINO, in data 03/05/2008, ai nn. 77/412; trascritto a AVELLINO, in data 08/09/2008, ai nn. 21247/16200.

Note: Tra i beni relitti sono compresi i diritti pari a 32/1000 sul fabbricato in Montecalvo Irpino (AV), distinto con fg. 38 la p.lla 213 sub. 1-3-4-5, oggetto della presente dichiarazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16

Numero pratica: N. 7 del 28-02-1996

Intestazione: _____

Tipo pratica: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE

Per lavori: di costruzione di un fabbricato da adibire ad attività artigianale annesso al fabbricato esistente e di pertinenza e ampliamento dello stesso

Presentazione in data 31/01/1996 al n. di prot. 992

Rilascio in data 28/02/1996 al n. di prot. 7

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Negozi, botteghe [C1] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16

Numero pratica: n. 16/07 del 10/08/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: riparare alla costruzione erronea su terreno difforme da quanto autorizzato

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 03/08/2007 al n. di prot. 6665

Rilascio in data 10/08/2007 al n. di prot. 9

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Negozi, botteghe [C1] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16

Numero pratica: N. 28 del 19-11-1992

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE

Per lavori: di ampliamento di un laboratorio artigianale esistente con annesse sale di esposizione

Presentazione in data 23/09/1992 al n. di prot. 7399

Rilascio in data 19/11/1992 al n. di prot. 86

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Negozi, botteghe [C1] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16

Numero pratica: N. 11 del 1983 e VARIANTE

Intestazione: (

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un laboratorio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/1983 al n. di prot. 1780

Rilascio in data 04/05/1983 al n. di prot. 15

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Negozi, botteghe [C1] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16

Numero pratica: N. 7 del 28-02-1996

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE

Per lavori: di costruzione di un fabbricato da adibire ad attività artigianale annesso al fabbricato esistente e di pertinenza e ampliamento dello stesso

Presentazione in data 31/01/1996 al n. di prot. 992

Rilascio in data 28/02/1996 al n. di prot. 7

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Negozi, botteghe [C1] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16

Numero pratica: n. 16/07 del 10/08/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: riparare alla costruzione erronea su terreno difforme da quanto autorizzato

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 03/08/2007 al n. di prot. 6665

Rilascio in data 10/08/2007 al n. di prot. 9

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Negozi, botteghe [C1] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16

Numero pratica: N. 28 del 19-11-1992

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE

Per lavori: di ampliamento di un laboratorio artigianale esistente con annesse sale di esposizione

Presentazione in data 23/09/1992 al n. di prot. 7399

Rilascio in data 19/11/1992 al n. di prot. 86

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Negozi, botteghe [C1] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16

Numero pratica: N. 11 del 1983 e VARIANTE

Intestazione: (

Tipo pratica: CONCESSIONE Edilizia

Per lavori: di costruzione di un laboratorio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/1983 al n. di prot. 1780

Rilascio in data 04/05/1983 al n. di prot. 15

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Bene futuro [F] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16

Numero pratica: N. 7 del 28-02-1996

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE

Per lavori: di costruzione di un fabbricato da adibire ad attività artigianale annesso al fabbricato esistente e di pertinenza e ampliamento dello stesso

Presentazione in data 31/01/1996 al n. di prot. 992

Rilascio in data 28/02/1996 al n. di prot. 7

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Bene futuro [F] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16

Numero pratica: n. 16/07 del 10/08/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: riparare alla costruzione erronea su terreno difforme da quanto autorizzato

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 03/08/2007 al n. di prot. 6665

Rilascio in data 10/08/2007 al n. di prot. 9

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Bene futuro [F] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16

Numero pratica: N. 28 del 19-11-1992

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE

Per lavori: di ampliamento di un laboratorio artigianale esistente con annesse sale di esposizione

Presentazione in data 23/09/1992 al n. di prot. 7399

Rilascio in data 19/11/1992 al n. di prot. 86

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Bene futuro [F] sito in Montecalvo Irpino (AV) CAP: 83037 frazione: CAPPELLA MADONNA DI POMPEI, C.da Merze di Panaro, 16

Numero pratica: N. 11 del 1983 e VARIANTE

Intestazione: (

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un laboratorio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/1983 al n. di prot. 1780

Rilascio in data 04/05/1983 al n. di prot. 15

Dati precedenti relativi ai corpi: F**7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene ha una destinazione d'uso difforme da quanto concesso

Regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: L'intero sub., attualmente adibito a negozio, originariamente era un deposito per l'attività sottostante.

AMMENDA: € 1.032,00

COSTO DI COSTRUZIONE: € 6.541,00

ONERI DI URBANIZZAZIONE: € 5.620,00

Oneri Totali: **€ 13.193,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene ha una destinazione d'uso difforme da quanto concesso

Regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: L'intero sub., attualmente adibito a negozio, originariamente era un deposito per l'attività sottostante.

AMMENDA: € 1.032,00

COSTO DI COSTRUZIONE: € 6.541,00

ONERI DI URBANIZZAZIONE: € 5.620,00

Oneri Totali: **€ 13.193,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: E**Bene futuro [F]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 20 del 17-06-2023

Zona omogenea:	C1 - INTEGRAZIONE RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI URBANIZZATI E URBANIZZABILI
----------------	---

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 20 del 17-06-2023
Zona omogenea:	C1 - INTEGRAZIONE RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI URBANIZZATI E URBANIZZABILI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 20 del 17-06-2023
Zona omogenea:	C1 - INTEGRAZIONE RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI URBANIZZATI E URBANIZZABILI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F

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

Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg.38 p.la 213 sub.3, sito nelle periferie agricole del comune di Montecalvo Irpino (AV). Si tratta di una porzione del piano terra di un fabbricato di 4 piani, con struttura intelaiata in cemento armato, adibita a sala d'esposizione immobiliare con annessa area pertinenziale sul medesimo piano. E' costituita da: un'ampia stanza con un piccolo balconcino sul fondo, un piccolo studio

con balcone. Il bene in questione è collegato, mediante una porta divisoria, con il bene esecutato sullo stesso piano.

1. Quota e tipologia del diritto

973/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: (

Eventuali comproprietari:

A - Quota: 11/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 6/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **192,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile di presenta di condizioni sufficienti. Il fabbricato è interessato da una frana attivata dopo la realizzazione dello stesso, tutt'ora in quiescenza, potrebbe riattivarsi rendendo il versante instabile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.**

Solai tipologia: **travetti in precompresso e pignatta**

Strutture verticali materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **plastica**

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

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle in monocottura**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s**

Portone di ingresso tipologia: **ante a battente** materiale: **legno e vetro**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Note	Non è stato reperito il certificato di regolarità degli impianti alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.
------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene esecutato è identificato al foglio 38 particella 213 sub. 3 e consiste in un locale d'esposizione per la vendita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICE INTERNA	sup reale lorda	174,00	1,00	174,00
BALCONI	sup reale lorda	18,00	0,25	4,50
		192,00		178,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Montecalvo Irpino

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: MAGAZZINO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 800

Accessori

D

1. BENE COMUNE NON CENSIBILE Identificato al n. fg. 38 p.la 213 sub. 3-4-5

(CORTE)

Posto al piano T

Composto da corte comune pavimentata

Sviluppa una superficie complessiva di 140 mq mq

Valore a corpo: **€ 9300**

Note: B.C.N.C. identificata al fg. 38 p.la 213 sub. 2, il valore considerato riguarda la quota di 1/3 della stima del corpo in considerazione

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

Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg.38 p.la 213 sub.3, sito nelle periferie agricole del comune

di Montecalvo Irpino (AV). Si tratta di una porzione del piano terra di un fabbricato di 4 piani, con struttura intelaiata in cemento armato, adibita a sala d'esposizione immobiliare con annessa area pertinenziale sul medesimo piano. E' costituita da: un'ampia stanza con un balconcino sul fondo, un piccolo bagno ed uno spogliatoio con balcone. Il bene in questione è collegato, mediante una porta divisoria, con il bene esecutato sullo stesso piano.

1. Quota e tipologia del diritto

973/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

A - Quota: 11/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

· Quota: 6/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **192,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta di condizioni scarse per la mancata manutenzione.

Il fabbricato è interessato da una frana attivata dopo la realizzazione dello stesso, tutt'ora in quiescenza, potrebbe riattivarsi rendendo il versante instabile. Dalla verifica dello stato dei luoghi si è notato uno spostamento in corrispondenza del giunto tecnico presente in struttura, determinato dal movimento franoso, andando a lesionare anche la tompagnatura.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.**

Solai tipologia: **travetti in precompresso e pignatta**

Strutture verticali materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **plastica**

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

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle in monocottura**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s**

Portone di ingresso tipologia: **ante a battente** materiale: **legno e vetro**

Impianti:

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

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene eseguito è identificato al foglio 38 particella 213 sub. 4 e consiste in un locale d'esposizione per la vendita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICE INTERNA	sup reale lorda	174,00	1,00	174,00
BALCONI	sup reale lorda	18,00	0,25	4,50
		192,00		178,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Montecalvo Irpino

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: MAGAZZINO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 800

Accessori

E

1. BENE COMUNE NON CENSIBILE Identificato al n. fg. 38 p.la 213 sub. 3-4-5

(CORTE)

Posto al piano T

Composto da corte comune pavimentata

Sviluppa una superficie complessiva di 140 mq mq

Valore a corpo: **€ 9300**

Note: B.C.N.C. identificata al fg. 38 p.la 213 sub. 2, il valore considerato riguarda la quota di 1/3 della stima del corpo in considerazione

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto F

Il bene esecutato è identificato al fg. 38 p.lla 213 sub. 5, sito nelle periferie agricole del comune di Montecalvo Irpino(AV). Si tratta di un'unità del fabbricato esecutato, precisamente dei piani 1-2, in corso di costruzione.

1. Quota e tipologia del diritto**973/1000** di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

A - Quota: 11/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 6/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

..... - Quota: 5/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **384,00**

E' posto al piano: 1-2

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è interessato da una frana attivata dopo la realizzazione dello stesso, tutt'ora in quiescenza, potrebbe riattivarsi rendendo il versante instabile. Il bene in oggetto non è ancora dotato di scale che ne permettono l'accesso.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **pilastri in c.a.**

Travi materiale: **c.a.p.**

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il bene esecutato è identificato al foglio 38 particella 213 sub. 5 e consiste nel piano primo in corso di costruzione in assenza della scala di accesso al piano .

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICE	sup reale lorda	384,00	1,00	384,00
		384,00		384,00

Accessori

F

1. BENE COMUNE NON CENSIBILE Identificato al n. fg. 38 p.la 213 sub. 3-4-5

(CORTE)

Posto al piano T

Composto da corte comune pavimentata

Sviluppa una superficie complessiva di 140 mq mq

Valore a corpo: **€ 9300**

Note: B.C.N.C. identificata al fg. 38 p.la 213 sub. 2, il valore considerato riguarda la quota di 1/3 della stima del corpo in considerazione

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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO;

Uffici del registro di AVELLINO;

Ufficio tecnico di MONTECALVO IRPINO (AV);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del comune di Montecalvo Irpino (AV) e dei comuni limitrofi, e valori OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 695 €/mq;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona .

8.3 Valutazione corpi:**D. Negozi, botteghe [C1] con annesso BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.156,23.

La determinazione del valore, in base al deprezzamento considerato, tiene conto dello stato dell'immobile su un'area oggetto di frana quiescente, prevedendo verifiche geologiche, geotecniche e sismiche della struttura.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICE INTERNA	174,00	€ 695,00	€ 120.930,00
BALCONI	4,50	€ 695,00	€ 3.127,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 124.057,50
VETUSTA' detrazione del 10.00%	€ -12.405,75
STATO DELL'IMMOBILE detrazione del 30.00%	€ -33.495,53
Valore corpo	€ 78.156,23
Valore Accessori	€ 9.300,00
Valore complessivo intero	€ 87.456,23
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.094,91

E. Negozi, botteghe [C1] con annesso BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.991,05.

Nel sub. considerato sono molto evidenti, sulla tompagnatura esterna, le lesioni per la traslazione del fabbricato dovuta dalla frana.

La determinazione del valore, in base al deprezzamento considerato, tiene conto dello stato dell'immobile su un area oggetto di frana quiescente, prevedendo verifiche geologiche, geotecniche e sismiche della struttura.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICE INTERNA	174,00	€ 695,00	€ 120.930,00
BALCONI	4,50	€ 695,00	€ 3.127,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 124.057,50
RIFINITURE NON COMPLETE detrazione del 10.00%	€ -12.405,75
VETUSTA' E DANNI DA FRANA detrazione del 40.00%	€ -44.660,70
Valore corpo	€ 66.991,05
Valore Accessori	€ 9.300,00
Valore complessivo intero	€ 76.291,05
Valore complessivo diritto e quota	€ 74.231,19

F. Bene futuro [F] con annesso BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.080,00.

Nel sub. considerato sono molto evidenti, le lesioni per la traslazione del fabbricato dovuta dalla frana.

La determinazione del valore, in base al deprezzamento considerato, tiene conto dello stato dell'immobile su un area oggetto di frana quiescente, prevedendo verifiche geologiche, geotecniche e sismiche della struttura.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICE	384,00	€ 150,00	€ 57.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 57.600,00
DANNI DA FRANA detrazione del 20.00%	€ -11.520,00
Valore corpo	€ 46.080,00
Valore Accessori	€ 9.300,00
Valore complessivo intero	€ 55.380,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 53.884,74

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	Negozi, botteghe [C1] con annesso BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE)	178,50	€ 87.456,23	€ 85.094,91
E	Negozi, botteghe [C1] con annesso	178,50	€ 76.291,05	€ 74.231,19

	BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE)			
F	Bene futuro [F] con annesso BENE COMUNE NON CENSIBILE (COR- TE)	384,00	€ 55.380,00	€ 53.884,74

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita
giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 32.869,09

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 26.386,00

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: € 159.872,18

Allegati

VISURA STORICA PER SUBALTERNO, PLANIMETRIA PER SUBALTERNO, ISPEZIONE IPOTECARIA, ELENCO SUB-
ALTERNI, ELEBATORATO PLANIMETRICO, DOCUMENTAZIONE COMUNE, RILIEVO FOTOGRAFICO, DOCU-
MENTAZIONE GENIO CIVILE, DOCUMENTAZIONE AGGIORNAMENTO CATASTALE, NUOVO ELABORATO PLA-
NIMETRICO, NUOVO ELENCO SUBALTERNI, PERIZIA CON PRIVACY

Data generazione:
22-11-2024

L'Esperto alla stima
Ing Tiberio Russo