

---

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Di Credito Cooperativo Di Flumeri Soc. Coop**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **54/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-02-2024 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**Corpo A** Fabbricato, sito in Flumeri (AV)  
in Via Olivieri , in catasto al foglio n.16,  
p.lle 230 sub 2

**Corpo B** Autorimessa, sita in Flumeri (AV)  
in via Roma in catasto al foglio n.16, p.lle  
230 sub 1-3

**Esperto alla stima:** Ing. Anna Lanzotti  
**Codice fiscale:** LNZNNA91L66A783W  
**Studio in:** Via Fratelli Pisaniello n.20, int.5, 83018 - San  
Martino Valle Caudina (AV)  
**Email:** annagaia.lanzotti@gmail.com  
**Pec:** anna.lanzotti@ingegneriavellino.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Gaetano Olivieri - Flumeri (AV) - 83040

**Lotto:** 001 – Fabbricato e autorimessa

**Corpo:** A - Fabbricato

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 16, particella 230, subalterno 2, indirizzo Via Olivieri, comune Flumeri, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5, rendita € 333,11

**Bene:** Via Roma- Flumeri (AV) - 83040

**Corpo:** B- Autorimessa

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

foglio 16, particella 230, subalterno 1-3, indirizzo Via Romas, comune Flumeri, categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, rendita € 56,04

### 2. Stato di possesso

**Lotto:** 001 – Fabbricato e autorimessa

**Bene:** Via Gaetano Olivieri - Flumeri (AV) - 83040

**Corpo:** A - Fabbricato

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

**Bene:** Via Roma- Flumeri (AV) - 83040

**Corpo:** B- Autorimessa

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

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

**Lotto:** 001 – Fabbricato e autorimessa

**Corpo:** A – Fabbricato

**Bene:** Via Gaetano Olivieri - Flumeri (AV) - 83040

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

**Bene:** Via Roma- Flumeri (AV) - 83040

**Corpo:** B- Autorimessa

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Gaetano Olivieri - Flumeri (AV) – 83040

**Bene:** Via Roma- Flumeri (AV) – 83040

**Lotto:** 001 – Fabbricato e Autorimessa

## 5. Comproprietari

**Lotto:** 001 – Fabbricato e autorimessa

**Bene:** Via Gaetano Olivieri - Flumeri (AV) - 83040

**Corpo:** A - Fabbricato

Comproprietari: Nessuno

**Bene:** Via Roma- Flumeri (AV) – 83040

**Corpo:** B- Autorimessa

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Lotto:** 001 – Fabbricato e autorimessa

**Beni:** Via Gaetano Olivieri - Flumeri (AV) – 83040

**Corpo:** A - Fabbricato

**Misure Penali:** Non specificato

**Beni:** Via Roma- Flumeri (AV) – 83040

**Corpo:** B- Autorimessa

**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Lotto:** 001 – Fabbricato e autorimessa

**Bene:** Via Gaetano Olivieri - Flumeri (AV) – 83040

**Corpo:** A - Fabbricato

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Bene:** Via Roma - Flumeri (AV) – 83040

**Corpo:** B- Autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** vai Gaetano Olivieri/ Via Roma - Flumeri (AV) - 83040

**Lotto:** 001 – Fabbricato e Autorimessa

**Valore complessivo intero:** 0,00

**Beni in Flumeri (AV)**  
Via Gaetano Olivieri/Via Roma

**Lotto : 1 –Unità immobiliare sita in Flumeri (AV) in via Gaetano Olivieri, in catasto al f. 16, p.IIa n. 230 sub 2; e in via Roma, in catasto al f. 16, p.IIa n. 230 sub 1-3**

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignoratante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 17 Aprile 2023 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile alla sig.ra OMISSIS . La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv.Giovanni Antonio Terrazano in data 27 Aprile 2023 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

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

**Identificativo corpo: A - Fabbricato.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Flumeri (AV) CAP: 83040, Via Gaetano Olivieri n.8**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 16, particella 230, subalterno 2, indirizzo Via Olivieri, comune Flumeri, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5, rendita € 333,11

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note:

Il fabbricato al piano secondo presenta difformità planimetriche: infatti al posto della cucina è stata rilevata la presenza di un bagno, delimitato da un tramezzo non riscontrato nei grafici. Inoltre da un esame della mappa catastale si evince che detta mappa non è stata aggiornata per cui il fabbricato non è correttamente rilevabile.

Il numero della particella è affiancato dal simbolo # (cancellotto), che nella mappa terreni sta a significare che la particella (ed il suo identificativo) è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per allineamento con quella dei terreni, ed ha bisogno di essere verificata a seguito di rilievi topografici.

In generale l'estratto di mappa dell'area circostante la particella in questione evidenzia una totale mancanza di corrispondenza tra la situazione catastale e quella dei luoghi sia per quel che riguarda il fabbricato oggetto di perizia sia per quel che per quelli circostanti. Infatti risultano presenti sulla mappa catastali fabbricati demoliti per i quali non è stata fatta la procedura catastale di cancellazione.

**Identificativo corpo: B- Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Flumeri (AV) CAP: 83040, Via Roma, 46/48**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: i **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'unità immobiliare è localizzata alle seguenti coordinate geografiche:

Latitudine: 41° 4' 41" N

Longitudine: 15° 8' 52" E



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 16, particella 230, subalterno 1-3, indirizzo Via Romas, comune Flumeri, categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, rendita € 56,04

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è stato possibile verificare la conformità catastale in quanto la richiesta di visura planimetrica effettuata telematicamente presso il Catasto di Avellino ha dato esito negativo, con la seguente motivazione: Richiesta non evadibile, "Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata".

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

Gli immobili costituenti il Lotto in questione sono ubicati nel Comune di Flumeri (AV). Entrambe le unità immobiliari costituiscono un unico fabbricato a quattro livelli:

mediante ingresso da via G. Olivieri si accede all'unità abitativa a tre livelli adibita a civile abitazione; con ingresso da via Roma si accede all'autorimessa, a livello unico.

L'unità abitativa è individuata in catasto al foglio n. 16 particella n. 230 sub 2, mentre l'autorimessa è identificata in catasto al foglio n. 16 particella 230 sub 1 e 3. Come confermato dal riscontro rilasciato dal Comune di Flumeri in data 08.02.2024 l'area dove insiste il fabbricato urbanisticamente ricade negli "Insediamenti urbani strettamente connessi al centro storico".

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee per Benevento, Avellino e Napoli

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Fabbricato**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Flumeri (AV), Via Gaetano Olivieri n.8**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B- Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Flumeri (AV), Via Roma, 46/48**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

- Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

**Identificativo: corpo A Fabbricato f. 16, p.IIa 230 sub2**

1TRASCRIZIONE del 09/07/2010 - Registro Particolare 9580 Registro Generale 12996

Pubblico ufficiale VIGORITA MARIA LIDIA GENOVEFFA Repertorio 15581/6690 del 23/06/2010

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2 Rettifica a TRASCRIZIONE del 05/04/2012 - Registro Particolare 5045 Registro Generale 5921

Pubblico ufficiale VIGORITA MARIA LIDIA GENOVEFFA Repertorio 15581/6690 del 23/06/2010

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

3 ISCRIZIONE del 25/06/2012 - Registro Particolare 658 Registro Generale 10575  
Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Repertorio 45066/15486 del 20/06/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4 TRASCRIZIONE del 18/03/2019 - Registro Particolare 3200 Registro Generale 3923  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 994/2019 del 15/03/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5 ISCRIZIONE del 12/04/2023 - Registro Particolare 329 Registro Generale 6739  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 666 del 24/06/2022  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6 TRASCRIZIONE del 15/05/2023 - Registro Particolare 7290 Registro Generale 8748  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 993 del 17/04/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Identificativo: corpo B Autorimessa f. 16, p.lla 230 sub 1-3**

1 TRASCRIZIONE del 09/07/2010 - Registro Particolare 9580 Registro Generale 12996  
Pubblico ufficiale VIGORITA MARIA LIDIA GENOVEFFA Repertorio 15581/6690 del 23/06/2010  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2 Rettifica a TRASCRIZIONE del 05/04/2012 - Registro Particolare 5045 Registro Generale 5921  
Pubblico ufficiale VIGORITA MARIA LIDIA GENOVEFFA Repertorio 15581/6690 del 23/06/2010  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

3 TRASCRIZIONE del 18/03/2019 - Registro Particolare 3200 Registro Generale 3923  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 994/2019 del 15/03/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4 ISCRIZIONE del 12/04/2023 - Registro Particolare 329 Registro Generale 6739  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 666 del 24/06/2022  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5 TRASCRIZIONE del 15/05/2023 - Registro Particolare 7290 Registro Generale 8748  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 993 del 17/04/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - Fabbricato**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Flumeri (AV), Via Roma, 46/48**

**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:** 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:** B- Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Flumeri (AV), Via Roma, 46/48**

**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:** 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:

**Identificativo:** corpo A Fabbricato f. 16, p.IIa 230 sub2

**Situazione degli intestati al 30/06/1987 (impianto meccanografico)**

1 OMISSIS (CF OMISSIS) nato a FLUMERI (AV) il 01/11/1916

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

**Atto del 19/06/1986 Pubblico ufficiale GENNARINI Sede GROTTAMINARDA (AV) Repertorio n. 2212 – UR Sede ARIANO IRPINO (AV) Registrazione n. 1425 registrato in data 04/07/1986 - TSTAMENTO Volturan. 24.1/1986 - Pratica n. 69227 in atti dal 13/03/2001**

1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a FLUMERI (AV) il 01/11/1916 dal 19/06/1986 al 23/06/2010

Diritto di: Usufrutto per 500/1000

2. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a FLUMERI (AV) il 09/01/1945 dal 19/06/1986 al 23/06/2010

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

3. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a FLUMERI (AV) il 30/09/1924 dal 19/06/1986 al 23/06/2010

Diritto di: Usufrutto per 500/1000

**Atto del 23/06/2010 Pubblico ufficiale VIGORITA MARIA LIDIA GENO Sede VALLATA (AV) Repertorio n. 15581 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Rettificata dalla trasc. n.5045/2012 \*\*\* PER 500/1000 CONSOLIDAMENTO DI USUFRUTTO ALLA NUDA PROPRIETA' PER MORT E DIOMISSISFILIPPO ANTONIO DECEDUTO IL 29 MARZO 2003 Nota presentata con Modello Unico n. 9580.1/2010 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 09/07/2010**

1. OMISSISOMISSIS (CF OMISSIS) nata a FLUMERI (AV) il 25/10/1966 dal 23/06/2010 al 23/06/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/06/2010 Pubblico ufficiale VIGORITA MARIA LIDIA GENO Sede VALLATA (AV) Repertorio n. 15581 - Trascrizione n. 5045/2012 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 05/04/2012**



1 OMISSIS (CF OMISSIS) nato a FLUMERI (AV) il 01/11/1916  
Diritto di: Proprieta' per 500/1000

2. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a FLUMERI (AV) il 09/01/1945 dal 19/06/1986 al 23/06/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

3. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a FLUMERI (AV) il 30/09/1924 dal 19/06/1986 al 23/06/2010  
Diritto di: Usufrutto per 500/1000

**5. Atto del 23/06/2010 Pubblico ufficiale VIGORITA MARIA LIDIA GENO Sede VALLATA (AV) Repertorio n.15581 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Rettifica la trasc. n.9580/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 5045.1/2012 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 05/04/2012**

OMISSIS (CF OMISSIS) nata a FLUMERI (AV) il 25/10/1966 dal 23/06/2010 al 23/06/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Identificativo: corpo B Autorimessa f. 16, p.lla 230 sub 1-3**

**1. Atto del 19/06/1986 Pubblico ufficiale GENNARINI Sede GROTTAMINARDA (AV) Repertorio n. 2212 – UR Sede ARIANO IRPINO (AV) Registrazione n. 1425 registrato in data 04/07/1986 - TESTAMENTO Voltura n. 24.1/1986 - Pratica n. 69243 in atti dal 13/03/2001**

1. OMISSIS(CF OMISSIS) nato a FLUMERI (AV) il 01/11/1916 dal 19/06/1986 al 23/06/2010  
Diritto di: Usufrutto per 500/1000

2. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a FLUMERI (AV) il 09/01/1945 dal 19/06/1986 al 23/06/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

3. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a FLUMERI (AV) il 30/09/1924 dal 19/06/1986 al 23/06/2010  
Diritto di: Usufrutto per 500/1000

**2. VARIAZIONE del 20/12/1999 Pratica n. 50727 in atti dal 20/12/1999 ERRATO COLLEGAMENTO DB (n.5474.1/1999)**

1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a FLUMERI (AV) il 01/11/1916 dal 20/12/1999 al 19/06/1986  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

**3. Atto del 23/06/2010 Pubblico ufficiale VIGORITAMARIA LIDIA GENO Sede VALLATA (AV) Repertorio n.15581 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Rettificata dalla trasc. n.5045/2012 \*\*\* PER 500/1000 CONSOLIDAMENTO DI USUFRUTTO ALLA NUDA PROPRIETA' PER MORT E DI OMISSIS DECEDUTO IL 29 MARZO 2003 Nota presentata con Modello Unico n. 9580.1/2010 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 09/07/2010**

1. OMISSIS(CF OMISSIS) nata a FLUMERI (AV) il 25/10/1966 dal 23/06/2010 al 23/06/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1/1

**4. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/06/2010 Pubblico ufficiale VIGORITA MARIA LIDIA GENO Sede VALLATA (AV) Repertorio n. 15581 - Trascrizione n. 5045/2012 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 05/04/2012**

1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a FLUMERI (AV) il 01/11/1916  
dal 23/06/2010 al 23/06/2010  
Diritto di: Usufrutto per 500/1000

2. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a FLUMERI (AV) il 09/01/1945 dal 23/06/2010 al 23/06/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

3. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a FLUMERI (AV) il 30/09/1924 dal 23/06/2010 al 23/06/2010  
Diritto di: Usufrutto per 500/1000

**5. Atto del 23/06/2010 Pubblico ufficiale VIGORITA MARIA LIDIA GENO Sede VALLATA (AV) Repertorio n. 15581 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Rettifica la trasc. n.9580/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 5045.1/2012 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 05/04/2012**

1. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a FLUMERI (AV) il 25/10/1966  
dal 23/06/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1/1

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fabbricato

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Autorimessa

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n.1 del 15.06.2021
Zona omogenea:	Insedimenti urbani strettamente connessi al centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art.36 delle NTA
Altro:	Il PUC per le Parti urbane consolidate mira all'incremento degli standard qualitativi, attraverso il miglioramento delle prestazioni energetico – ambientali dell'edilizia esistente, l'introduzione di funzioni complementari e alternative alla residenza, l'aumento della permeabilità degli spazi aperti e l'integrazione del sistema di spazi pubblici esistente. La particolare morfologia delle aree urbane rende necessaria l'introduzione di volumetrie aggiuntive, senza incrementi di unità abitative, al fine di ottimizzare i tessuti urbani esistenti.

**Note sulla conformità:****Informazioni in merito alla conformità urbanistica:**

Il Comune di Flumeri, con nota prot. 1074 del 08.02.2024 ha comunicato alla scrivente che risulta nei registri del comune la pratica di condono edilizio L. 47/85 n. 8, prot. n. 1571 in data 28/03/1986 a nome di OMISSIS, Località Via Roma. P.zza Mercato, F.16 Part. 230: per detta pratica, in conseguenza dei diversi spostamenti degli archivi, non è stato possibile rinvenire, ad oggi nessuna documentazione né cartacea né in formato elettronico.

**Note generali sulla conformità:**

Evidenziato che il Comune di Flumeri non ha trasferito tutta la documentazione necessaria per accertare la corrispondenza di quanto autorizzato o autorizzabile, in quanto con nota prot. 1074 del 08.02.2024 ha comunicato alla scrivente che risulta nei registri del comune la pratica di condono edilizio L. 47/85 n. 8, prot. n. 1571 in data 28/03/1986 a nome di OMISSIS, Località Via Roma. P.zza Mercato, F.16 Part. 230, ma che per detta pratica, in conseguenza dei diversi spostamenti degli archivi, non è stato possibile rinvenire, ad oggi nessuna documentazione né cartacea né in formato elettronico.

Non avendo acquisito idonea documentazione tecnica, sarebbe stato necessario, quindi, effettuare ulteriori verifiche in loco per definire lo stato dei luoghi.

L'esecutata, contattata in prima battuta il giorno 8 febbraio e, successivamente il giorno 10, ha dichiarato di non essere disponibile per ulteriori accessi ai luoghi oggetto di stima per motivi di salute.

Per cui si ritiene altresì sottolineare che, in mancanza della documentazione inerente il Condono ai sensi della L. 47/85 n. 8, prot. n. 1571 del 28/03/1986, non è stato possibile esprimersi in merito alla conformità urbanistica dello stabile.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n.1 del 15.06.2021
Zona omogenea:	Insediamenti urbani strettamente connessi al centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art.36 delle NTA
Altro:	Il PUC per le Parti urbane consolidate mira all'incremento degli standard qualitativi, attraverso il miglioramento delle prestazioni energetico – ambientali dell'edilizia esistente, l'introduzione di funzioni complementari e alternative alla residenza, l'aumento della permeabilità degli spazi aperti e l'integrazione del sistema di spazi pubblici esistente. La particolare morfologia delle aree urbane rende necessaria l'introduzione di volumetrie aggiuntive, senza incrementi di unità abitative, al fine di ottimizzare i tessuti urbani esistenti.

**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Il Comune di Flumeri, con nota prot. 1074 del 08.02.2024 ha comunicato alla scrivente che risulta nei registri del comune la pratica di condono edilizio L. 47/85 n. 8, prot. n. 1571 in data 28/03/1986 a nome di OMISSIS, Località Via Roma. P.zza Mercato, F.16 Part. 230: per detta pratica, in conseguenza dei diversi spostamenti degli archivi, non è stato possibile rinvenire, ad oggi nessuna documentazione né cartacea né in formato elettronico.

**Note generali sulla conformità:**

Evidenziato che il Comune di Flumeri non ha trasferito tutta la documentazione necessaria per accertare la corrispondenza di quanto autorizzato o autorizzabile, in quanto con nota prot. 1074 del 08.02.2024 ha comunicato alla scrivente che risulta nei registri del comune la pratica di condono edilizio L. 47/85 n. 8, prot. n. 1571 in data 28/03/1986 a nome di OMISSIS, Località Via Roma. P.zza Mercato, F.16 Part. 230, ma che per detta pratica, in conseguenza dei diversi spostamenti degli archivi, non è stato possibile rinvenire, ad oggi nessuna documentazione né cartacea né in formato elettronico.

Non avendo acquisito idonea documentazione tecnica, sarebbe stato necessario, quindi, effettuare ulteriori verifiche in loco per definire lo stato dei luoghi.

L'esecutata, contattata in prima battuta il giorno 8 febbraio e, successivamente il giorno 10, ha dichiarato di non essere disponibile per ulteriori accessi ai luoghi oggetto di stima per motivi di salute.

Per cui si ritiene altresì sottolineare che, in mancanza della documentazione inerente il Condono ai sensi della L. 47/85 n. 8, prot. n. 1571 del 28/03/1986, non è stato possibile esprimersi in merito alla conformità urbanistica dello stabile.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Autorimessa

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - Fabbricato**

Trattasi di fabbricato unifamiliare a tre livelli con struttura portante in cemento armato realizzato tra la fine degli anni settanta e gli inizi degli anni ottanta. Il fabbricato è costituito al piano terra, di altezza pari a 2,90 metri, dai seguenti vani: ingresso, vano scala, wc ricavato nel sottoscala con annesso ripostiglio, soggiorno e cucina; il piano è completato da una balconata che prospetta su via Roma. Si accede al piano primo da una scala a due rampe; tale piano, di altezza pari a 2,95 metri, è costituito da una camera matrimoniale, un disimpegno, un bagno, un soggiorno e due balconate, una prospiciente su via G. Olivieri e l'altra su Via Roma. Il terzo piano, mansardato, di altezza media pari a circa 2,79 metri, è costituito da un disimpegno, una camera matrimoniale, un soggiorno e un bagno con annesso ripostiglio; due balconate, una prospiciente su via G. Olivieri e l'altra su Via Roma completano la descrizione del piano. I solai sono in latero-cemento, la copertura è a due falde con tegole in cotto. L'accesso al fabbricato è ubicato sul prospetto nord-ovest. Gli infissi sono prevalentemente in alluminio con vetrocamera e persiane avvolgibili in PVC; l'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni con elementi radianti in ghisa. Il fabbricato si presenta in buone condizioni, senza tracce di umidità all'interno dei vari ambienti. Lo stabile non necessita di particolari interventi di manutenzione o di risanamento.





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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **157,80****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	non è stato possibile ricavare l'anno di realizzazione dell'impianto nè la conformità alle norme vigenti per mancanza di documentazione fornita dall'esecutata.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	non è stato possibile ricavare l'anno di realizzazione dell'impianto nè la conformità alle norme vigenti per mancanza di documentazione fornita dall'esecutata.

**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:**

Relativamente al calcolo della consistenza dell'immobile sono applicati dei coefficienti (indice mercantile) ai vari spazi al fine di calcolare la superficie commerciale. In particolare: all'abitazione è stato attribuito il coefficiente 1,00; al piano mansardato il coefficiente 0,90; ai balconi il coefficiente 0,25.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	51,20	1,00	51,20
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	41,80	1,00	41,80
Abitazione piano secondo (mansardato)	sup lorda di pavimento	41,80	0,90	37,62
Balconate	sup lorda di pavimento	23,00	0,25	5,75
		<b>157,80</b>		<b>136,37</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 1 - Anno 2023

Zona: Flumeri

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

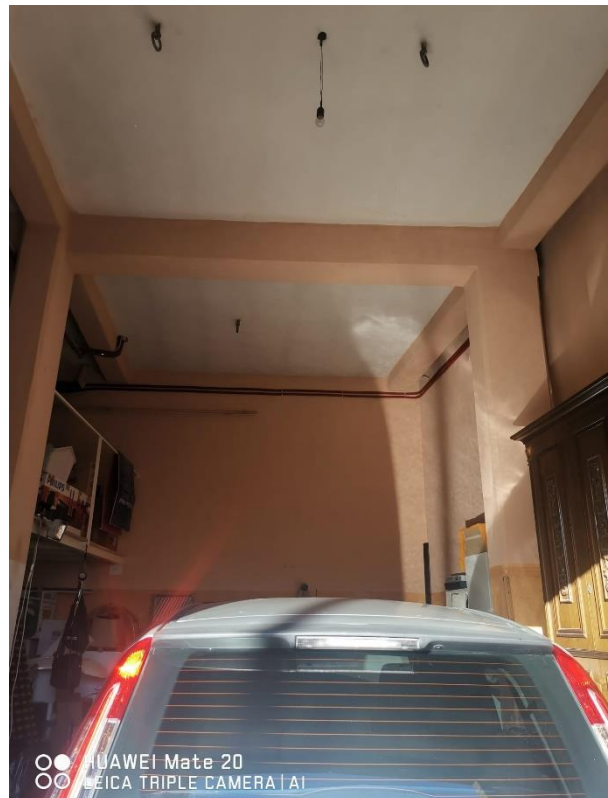
Valore di mercato min (€/mq): 490,00

Valore di mercato max (€/mq): 590,00



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B- Autorimessa**

Trattasi di una autorimessa con struttura portante in cemento armato posta sulla verticale dell'unità abitativa di cui al corpo A. L'immobile è costituito da un unico vano con accesso da via Roma attraverso due aperture, di cui una carrabile. All'interno di detta unità immobiliare è presente la caldaia collegata all'unità abitativa di cui al corpo A. La porta carrabile è costituita da una serranda del tipo avvolgibile in acciaio. Lo stabile non necessita particolari interventi di manutenzione o di risanamento.



### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di OMISSIS -Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48,80**

### Impianti:

**Impianti (conformità e certificazioni)**

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	non è stato possibile ricavare l'anno di realizzazione dell'impianto nè la conformità alle norme vigenti per mancanza di documentazione fornita dall'esecutata.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:**

Relativamente al calcolo della consistenza dell'immobile sono applicati dei coefficienti (indice mercantile) ai vari spazi al fine di calcolare la superficie commerciale. In particolare: alla superficie adibita ad autorimessa è stato attribuito un coefficiente pari ad 1,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	48,80	1,00	48,80
		<b>48,80</b>		<b>48,80</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 1 - Anno 2023

Zona: Flumeri

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 315,00

Valore di mercato max (€/mq): 420,00

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

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona. Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere apposite indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinarietà che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Relativamente al fabbricato oggetto di stima, i dati sono stati desunti dal confronto tra Valori OMI relativi al Comune di Flumeri, Centrale/CENTRO ABITATO e dati di mercato ricavati dalle agenzie immobiliari locali.

**8Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino - Comune censuario di Flumeri;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Flumeri;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per quanto riguarda l'unità immobiliare a destinazione abitativa, in catasto al foglio 16 p.la 230 sub 2, in base alle indagini di mercato eseguite, si rileva che per immobili simili, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 500,00 €/mq (richiesta € 45.000,00 – immobile di mq 90,00) fino ad un massimo di 687,50 €/mq (richiesta € 55.000,00– immobile di mq 80,00), da cui si deduce un valore medio al mq pari a 593,75 €/mq. Per procedere comunque ad una valutazione più attendibile, si è ritenuto opportuno fare riferimento anche ai Valori OMI relativi al Comune di Flumeri, Zona Centrale/CENTRO ABITATO che varia, per abitazioni di tipo economico, stato conservativo ottimo, da un minimo di 490,00 €/mq ad un massimo di 590,00 €/mq. Considerando il valore medio OMI, pari a 540,00 €/mq, e il valore medio ricavato dalle indagini di mercato, pari a 593,75 €/mq, otterremo un valore di 566,88 €/mq. Considerando lo stato di finitura dell'immobile, l'ubicazione nella zona, la disposizione su tre livelli, si può definire per l'unità immobiliare a destinazione abitativa un valore pari a 520,00 €/mq. Per quanto riguarda l'unità immobiliare a destinazione autorimessa, in catasto al foglio 16 p.la 230 sub 1-3, non è stato possibile procedere a indagini di mercato mirate per la mancanza di offerte. Per cui si è ritenuto opportuno fare riferimento ai Valori OMI relativi al Comune di Flumeri, Zona Centrale/CENTRO ABITATO che varia, per box, stato conservativo normale, da un minimo di 315,00 €/mq ad un massimo di 420,00 €/mq. Considerando il valore medio OMI, pari a 367,50 €/mq, e analizzando lo stato di finitura dell'immobile e l'ubicazione nella zona, si può definire per l'unità immobiliare a destinazione autorimessa un valore pari a 385,88 €/mq. .

**8 Valutazione corpi:****A - Fabbricato. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.942,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	51,20	€ 520,22	€ 26.635,26
Abitazione piano primo	41,80	€ 520,22	€ 21.745,20
Abitazione piano se- condo (mansardato)	37,62	€ 520,22	€ 19.570,68
Balconate	5,75	€ 520,22	€ 2.991,27
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			<b>€ 70.942,40</b>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**B- Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.830,94.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	48,80	€ 385,88	€ 18.830,94
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			<b>€ 18.830,94</b>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fabbricato	Abitazione di tipo popolare [A4]	136,37	€ 70.942,40	€ 70.942,40
B- Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	48,80	€ 18.830,94	€ 18.830,94

**8 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 2.500,00
- Costi Regolarizzazione Urbanistica: **Non Quantificabili \***
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**\*In assenza della Documentazione Tecnica relativa al Condono Legge 47/85 non è stato possibile accertare l'esistenza di eventuali oneri concessori e tecnici necessari per la regolarizzazione della pratica .**

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

**€ 87.273,34**

Data generazione:  
14-02-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Anna Lanzotti**