
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP - BCC FLUMERI

contro:

N° Gen. Rep. **59/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Arch. Maria Ansaldi
Codice fiscale: NSLMRA52H64G902L
Email: mariella.ansaldi@gmail.com
Pec: maria.ansaldi@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: - Flumeri (AV) - 83040

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

, foglio 31, particella
430, subalterno 1, indirizzo CONTRADA PIANO MULINO SNC , piano T-1-2, comune Flumeri,
categoria A/4, classe 3, consistenza 8 VANI, superficie 234, rendita € 413,17

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

500/1000

Proprieta' 500/1000, foglio 16, particella 774, indirizzo Via Aldo Moro
snc, piano T-S1, comune Flumeri, categoria C/1, classe 1, consistenza 106 mq, rendita €
1144,16

- Proprieta'

2 Stato di possesso

Bene: - Flumeri (AV) - 83040

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Flumeri (AV) - 83040

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: - Flumeri (AV) - 83040

Lotti : 001 - 002

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

5. Comproprietari

Beni: - Flumeri (AV) - 83040

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Pascucci - Morra

6. Misure Penali

Beni: - Flumeri (AV) - 83040

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Flumeri (AV) - 83040

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: - Flumeri (AV) - 83040

Lotto: 001 - **Valore complessivo intero: euro 79.560,00**

Lotto: 002 - **Valore complessivo intero: euro 59.500,00**



Beni in **Flumeri (AV)**
Contrada Piano Molino

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.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Flumeri (AV) frazione: Contrada Piano Molino

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio

31, particella 430, subalterno 1, indirizzo CONTRADA PIANO MULINO SNC , piano T-1-2, comune Flumeri, categoria A/4, classe 3, consistenza 8 VANI, superficie 234, rendita € 413,17

Derivante da: COSTITUZIONE del 27/05/2008 Pratica n. AV0105101 in atti dal 27/05/2008 COSTITUZIONE (n. 4463.1/2008)

Confini: P.lla 438 su più lati, p.lla 439

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di Fabbricato abitativo su tre livelli alla Contrada Piano Molino, zona periferica agricola, nelle vicinanze della zona industriale. La p.lla 430 confina con p.lla 438 su più lati e con la p.lla 439.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento trascritto a Benevento in data 31/05/2022 ai nn. 9211/7884

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria iscritta in data 29/12/2016 ai nn. 21048/2128

Dati precedenti relativi ai corpi: A



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

L'accesso al fabbricato avviene dalla p.lla 438 non pignorata ed è comune anche alla p.lla 439 anch'essa non pignorata ma con la quale la p.lla 430/1 risulta collegata da una porta al piano primo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il fondo su cui sorge l'immobile perveniva al solo sig. _____ con atto di donazione del Notaio Romei trascritto ad Avellino il 16/12/1986 ai n.ri 15876/13971 dalla signora _____. In particolare veniva donato il terreno p.la 73 (mq 1122) con entro fabbricato rurale, p.la 262 (mq 28) con diritto alla corte comune. Il fabbricato rurale veniva censito all'urbano nell'anno 2008. Inoltre l'usufrutto che si era riservato la donante veniva consolidato con la morte di quest'ultima in data 31/07/1992

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il comune trametteva la sola L.E 84/75".."di ampliamento e di sopraelevazione di fabbricato" rilasciata al sig. _____. I Grafici non contemplano né il piano primo e il piano sottotetto del fabbricato né, tantomeno, la porzione posteriore del fabbricato.

Il Comune con nota prot. 6126 del 25/07/2023 si riservava di effettuare ulteriori approfondimenti per la ricerca di eventuali titoli edilizi successivi il cui rilascio, nonostante sollecitato, non ultimo con pec del 25/09/2023, ancora non è avvenuto.

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

Porzione di fabbricato su tre livelli, p.lla 430, con accesso dalla p.lla 438 non pignorata e comune anche alla p.lla 439, anch'essa non pignorata e con la quale risulta anche collegata al piano primo.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **234,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	234,00	1,00	234,00
		234,00		234,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima: Sintetico - Comparativo****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Ufficio tecnico di Flumeri.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	234,00	€ 400,00	€ 93.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.600,00
Valore corpo			€ 93.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	234,00	€ 93.600,00	€ 93.600,00

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%)	€ 14.040,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.560,00
---	--------------------



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: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Flumeri (AV), Via Aldo Moro

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale: comunione di beni

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- - Regime Patrimoniale: comunione di beni

Intestatari

Proprieta' 500/1000

Proprieta' 500/1000

Identificato al catasto Fabbricati:

Proprieta' 500/1000

- Proprieta' 500/1000,

foglio 16, particella 774, indirizzo Via Aldo Moro snc, piano T-S1, comune Flumeri, categoria C/1, classe 1, consistenza 106 mq, rendita € 1144,16

Derivante da: COSTITUZIONE del 23/05/2008 Pratica n. AV0103013 in atti dal 23/05/2008 COSTITUZIONE (n. 4334.1/2008)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Locale commerciale su due livelli alla via Aldo Moro, strada, però, in mappa ancora come p.Illa 607 intestata a Comune di Flumeri. La p.Illa 774 confina con p.Illa 607,29,730 e 761.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento trascritto a Benevento in data 31/05/2022 ai nn. 9211/7884

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria iscritta in data 29/12/2016 ai nn. 21048/2128



Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il suolo su cui sorge l'immobile perveniva ai coniugi _____ con atto di compravendita Notaio Romei trascritto ad Avellino il 18/01/1987 ai n.ri 767/695 dai sig.ri

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto si legge nella documentazione trasmessa dal Comune di Flumeri – AV, il fabbricato veniva realizzato ed assentito in virtù di concessione edilizia n° 32 prot. 2013 del 02/40/2003 e successiva variante n. 1 prot. 1099 del 01/04/2005, nonché PDC n° 24 prot. 3105 del 16/09/2008 a seguito del quale, in data 29/09/2008, il Comune di Flumeri – AV, autorizzava anche l'agibilità dei locali.

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

Locale commerciale su due livelli

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **175,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	175,00	1,00	175,00
		175,00		175,00



--	--	--	--	--

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Ufficio tecnico di Flumeri.

8.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	175,00	€ 400,00	€ 70.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.000,00
Valore corpo			€ 70.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	175,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00

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%) € 10.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 59.500,00



In definitiva :**Lotto 1**

Catasto Fabbricati - Comune di Flumeri (AV) - foglio 31, particella 430, subalterno 1, indirizzo CONTRADA PIANO MULINO SNC , piano T-1-2, comune Flumeri, categoria A/4, classe 3, consistenza 8 VANI, superficie 234, rendita € 413,17

Porzione di Fabbricato abitativo su tre livelli alla Contrada Piano Molino, zona periferica agricola, nelle vicinanze della zona industriale, confinante con p.lla 438 su più lati e con la p.lla 439.

L'accesso alla porzione di fabbricato avviene dalla p.lla 438 non pignorata ed è comune anche alla p.lla 439 anch'essa non pignorata e con la quale la p.lla 430/1 risulta collegata da una porta al piano primo. Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione catastale e alle foto allegate.

L'unico titolo che il Comune di Flumeri (AV) ha reperito è stata la L.E 84/75" *..di ampliamento e di sopraelevazione di fabbricato*" rilasciata al sig.

I Grafici allegati al titolo, però, non contemplano né il piano primo e il piano sottotetto del fabbricato né, tantomeno, la porzione posteriore dello stesso. Il Comune, con nota prot. 6126 del 25/07/2023, si riservava di effettuare ulteriori approfondimenti per la ricerca di eventuali titoli edilizi successivi il cui rilascio, nonostante sollecitato, non ultimo con pec del 25/09/2023, ancora, alla data della presente non era avvenuto. In ogni caso il fabbricato, catastalmente, risulta costituito in data 27/05/2008 (Pratica n. AV0105101 in atti dal 27/05/2008 COSTITUZIONE n. 4463.1/2008).

Ipotizzando la regolarità del fabbricato il valore del lotto sarebbe pari a ad **euro 79.560,00**

Qualora dovessero risultare prive di titolo le porzioni di fabbricato innanzi riportata, al valore andrà decurtato una percentuale del 20% (sia in caso di sanatoria che di abbattimento, qualora non sanabili) pari ad euro 15.912,00. Pertanto il valore del Lotto in tal caso sarà pari a 63.648,00.

Lotto 2

Catasto Fabbricati - Comune di Flumeri (AV) - foglio 16, particella 774, indirizzo Via Aldo Moro snc, piano T-S1, comune Flumeri, categoria C/1, classe 1, consistenza 106 mq, rendita € 1144,16

Locale commerciale adibito a Macelleria su due livelli alla via Aldo Moro, strada, però, in mappa ancora come p.lla di terreno 607 intestata al Comune di Flumeri e confinante, oltre che con la p.lla 607 anche con le p.lle 29,730 e 761.

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione catastale e alle foto allegate.

Per quanto si legge nella documentazione trasmessa dal Comune di Flumeri – AV, il fabbricato veniva realizzato ed assentito in virtù di concessione edilizia n° 32 prot. 2013 del 02/40/2003 e successiva variante n. 1 prot. 1099 del 01/04/2005, nonché PDC n° 24 prot. 3105 del 16/09/2008 a seguito del quale, in data 29/09/2008, il Comune di Flumeri – AV, autorizzava anche l'agibilità dei locali.

Totale valore Lotto 2 **euro 59.500,00**

Elenco Allegati:

- 1) Documentazione catastale Lotto 1
- 2) Documentazione catastale Lotto 2
- 3) Documentazione comune Flumeri – AV - Lotto 1
- 4) Documentazione comune Flumeri – AV - Lotto 2
- 5) Foto Lotto 1
- 6) Foto Lotto 2
- 7) Sovrapposizione catasto-google Lotto 1
- 8) Sovrapposizione catasto-google Lotto 2

Data generazione:
25-09-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Maria Ansaldi

