

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
promossa da: **OMISSIS**  
contro: **OMISSIS**  
N° Gen. Rep. **07/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22-06-2023 ore 10,00**  
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

Corpo A- Appartamento cat A/2 fg.58  
p.lla1773 sub8 vani 5,5 ubicato in via  
Sant' Antonio Ariano Irpino (AV);

**Lotto 002**

Corpo A – Magazzino- deposito cat.C/2  
fg.58 p.lla1773 sub2 mq.30 ubicato in  
via Sant'Antonio Ariano Irpino (AV);  
Corpo B – Negozio e Bottega cat. C/1  
fg.58 p.lla1773 sub3  
mq. 77 ubicato in via Sant'Antonio  
Ariano Irpino (AV);

Esperto alla stima: **Ing. Pietro Costanzo**  
Codice fiscale: **CSTPTR54E29A783I**  
Studio in: **Via Roseto, 18 - Benevento**  
Email: **ing.costanzopietro@gmail.com**  
Pec: **pietro.costanzo@ingpec.eu**



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Via Sant'Antonio – Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto: 001** – Corpo A Appartamento per civile abitazione

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricato per civile abitazione ( A/2)

Omissis foglio 58, particella 1773, subalterno 8, indirizzo VIA Sant'Antonio, ubicato :

- al piano T rispetto a via Matteotti dalla quale vi si accede dopo aver percorso un cortile condominiale;
- al piano secondo rispetto a via Sant'Antonio;

**Bene :** - Via Sant'Antonio snc - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto: 002** - Corpo A Magazzino -deposito C/2; Corpo B Negozio- Bottega C/1

**Corpo:** A

**Categoria:** Magazzino- deposito cat.C/2

Omissis fg.58 p.la1773 sub2 mq.30 ubicato in via Sant'Antonio snc Ariano Irpino (AV ; piano T via Sant'Antonio snc);

**Corpo :** B

**Categoria :** C/1 Negozio e Bottega cat. C/1

Omissis fg.58 p.la1773 sub 3 mq. 77 ubicato in via Sant'Antonio snc Ariano Irpino (AV) ; piano T via Sant'Antonio snc);

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Via Sant'Antonio – Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto: 001** – Appartamento per civile abitazione

**Corpo:** A – Abitazione (piano T rispetto a via Matteotti, piano 2 rispetto via Sant'Antonio

**Possesso :** Occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**Bene :** Via Sant'Antonio - Ariano Irpino - 83031

**Lotto: 002** - (Magazzino- deposito ) + (Negozio- Bottega)

**Corpo:** A Magazzino- deposito

**Possesso :** occupato dall'esecutato

**Corpo :** B Negozio – Bottega

**Possesso:** occupato dall'esecutato

### 3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili



**Bene:** - Via Sant'Antonio – Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto: 001** – Appartamento per civile abitazione

**Corpo:** A

**Categoria:** A/2

foglio 58, particella 1773, subalterno 8, indirizzo VIA Sant'Antonio

**Lotto: 002**

**Corpo:** A

**Categoria:** C/2

Magazzino- deposito cat.C/2 fg.58 p.lla1773 sub2 mq.301 ubicato in via Sant'Antonio Ariano Irpino (AV);

**Corpo B**

Categoria : C/1

Negozi e Bottega cat. C/1 fg.58 p.la1773 sub mq. 77 ubicato in via Sant'Antonio Ariano Irpino (AV);

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Via Sant'Antonio – Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto: 001** – Appartamento per civile abitazione

**Corpo:** A

**Categoria:** A/2

foglio 58, particella 1773, subalterno 8, indirizzo VIA Sant'Antonio 28/2,

**Lotto: 002** - (Magazzino-deposito) + (Negozi -bottega)

**Corpo:** A

**Categoria:** C/2

Magazzino- deposito cat.C/2 fg.58 p.la1773 sub2 mq.301 ubicato in via Sant'Antonio Ariano Irpino (AV);

**Corpo B**

**Categoria :** C/1

Negozi e Bottega cat. C/1 fg.58 p.la1773 sub3 mq. 77 ubicato in via Sant'Antonio Ariano Irpino (AV);

**Creditori iscritti : nessuno**



## 5 Comproprietari

**Bene:** - Via Sant'Antonio – Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto: 001** – Appartamento per civile abitazione

**Corpo:** A

**Categoria:** A/2

foglio 58, particella 1773, subalterno 8, indirizzo VIA Sant'Antonio;

**Lotto: 002**

**Corpo:** A

**Categoria:** C/2

Magazzino- deposito cat.C/2 fg.58 p.lla1773 sub2 mq.301 ubicato in via Sant'Antonio Ariano Irpino (AV);

**Corpo B**

**Categoria :** C/1

Negozi e Bottega cat. C/1 fg.58 p.la1773 sub 3 mq. 77 ubicato in via Sant'Antonio Ariano Irpino (AV);

**Conproprietari :** nessuno

## 6 Misure Penali

**Bene:** - Via Sant'Antonio – Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto: 001** – Appartamento per civile abitazione

**Corpo:** A

**Categoria:** A/2

foglio 58, particella 1773, subalterno 8, indirizzo VIA Sant'Antonio ;

**Lotto: 002**

**Corpo:** A

**Categoria:** C/2

Magazzino- deposito cat.C/2 fg.58 p.la1773 sub2 mq.301 ubicato in via Sant'Antonio Ariano Irpino (AV);

**Corpo B**

**Categoria :** C/1

Negozi e Bottega cat. C/1 fg.58 p.la1773 sub 3 mq. 77 ubicato in via Sant'Antonio Ariano Irpino (AV);

**Misure penali :** Non specificato



## 7 Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Via Sant'Antonio snc – Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto: 001** – Appartamento per civile abitazione

**Corpo:** A

**Categoria:** A/2

omiss, foglio 58, particella 1773, subalterno 8, indirizzo VIA Sant'Antonio ;

**Lotto: 002**

**Corpo:** A

**Categoria:** C/2

Magazzino- deposito cat.C/2 fg.58 p.lla1773 sub2 mq.301 ubicato in via Sant'Antonio Ariano Irpino (AV);

**Corpo B**

Categoria : C/1

Negozio e Bottega cat. C/1 fg.58 p.la1773 sub 3 mq. 77 ubicato in via Sant'Antonio Ariano Irpino (AV);

**Continuità delle trascrizioni :** sì

## 8 Prezzo

**Bene:** - Via Sant'Antonio – Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto: 001** – Appartamento per civile abitazione

**Corpo:** A

**Categoria:** A/2

foglio 58, particella 1773, subalterno 8, indirizzo VIA Sant'Antonio ;

**Valore complessivo intero: € 31.000**

**Valore totale lotto 1 : € 31.000**

**Lotto: 002**

**Corpo:** A

**Categoria:** C/2

Magazzino- deposito cat.C/2 fg.58 p.la1773 sub2 mq.30 ubicato in via Sant'Antonio Ariano Irpino (AV);

**Valore complessivo intero: € 44.100**

**Corpo :** B

**Categoria :** C/1

Negozio e Bottega cat. C/1 fg.58 p.la1773 sub3 mq. 77 ubicato in via Sant'Antonio Ariano Irpino (AV);

**Valore complessivo intero: € 21.500**



**Valore totale lotto 2 : € 65.600****PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Pietro Costanzo, iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Benevento al n. 759, nonché all'albo dei Consulenti tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Benevento, con studio tecnico in Benevento alla via Roseto n.18, in data 23/06/2022 è stato nominato CTU (Esperto Stimatore), dal G.E. dott. Michele Monteleone nella procedura esecutiva rge n. 07/2022.

In data 16/09/2022 ha prestato il giuramento di rito ed assunto l'incarico di rispondere ai quesiti posti e racchiusi nel verbale di conferimento del mandato conferitogli.

In data 26/09/2022 ha richiesto a mezzo pec, l'accesso agli atti amministrativi all'ufficio tecnico del Comune di Ariano Irpino (AV) al fine di reperire documentazione tecnica inerente il compendio staggito;

In data 09 /03/2023 ha richiesto a mezzo pec, l'accesso agli atti amministrativi all'Ufficio del Genio Civile di Ariano Irpino (AV);

Ha effettuato ulteriori accessi al Comune per ritiro della documentazione ed acquisire informazioni utili ai fini dell'espletamento del mandato ricevuto.

In data 10/10/2022 alle ore 10,00, previo avviso alle parti, unitamente al custode giudiziario dott.ssa Rossana Ascierto ha effettuato l'accesso al compendio pignorato ubicato in Ariano Irpino alla via Sant'Antonio snc; sui luoghi di causa è stata rinvenuta la presenza del debitore, nessuno è comparso per il creditore. Il CTU ha proceduto ad effettuare una mirata ricognizione dei luoghi oggetto di causa ed a produrre rilievo fotografico degli stessi. Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 11,30 e lo scrivente redigeva apposito verbale nel quale si riservava di comunicare alle parti presenti la data per un ulteriore ed eventuale accesso. Ulteriore accesso a completamento operazioni peritali è stato esperito in data 27/01/2023.

**CONSIDERAZIONI INERENTI LA FORMAZIONE DEL/I LOTTO/I DI VENDITA**

Nel caso in esame, il pignoramento riguarda tre unità immobiliari, nello specifico un appartamento, un locale magazzino-deposito ed un negozio-bottega. In relazione alla natura, alla ubicazione e per le caratteristiche funzionali degli immobili staggiti il sottoscritto ritiene di poter costituire due lotti **LOTTI DI VENDITA.**

**Lotto 1:** costituito da un unico corpo A ossia Abitazione per civile abitazione distinta al NCEU del Comune di Ariano Irpino (AV) al foglio 58 p.IIa 1773 sub 8 cat.A/2, vani 5,5, Rendita € 426,08.

**Lotto 2 :** costituito da:

Corpo A locale magazzino-deposito distinto al NCEU del Comune di Ariano Irpino (AV) al foglio 58 p.IIa 1773 sub 2 cat.C/2, mq. 301, Rendita € 621,81.

Corpo B locale adibito a negozio- bottega distinto al NCEU del Comune di Ariano Irpino (AV) al foglio 58 p.IIa 1773 sub 3 cat.C/1, mq. 77, Rendita € 775,46.



Beni in **ARIANO IRPINO (AV)**  
Località/Frazione **Via Sant'Antonio snc**

**Lotto: 001 – Corpo A- Fabbricato per civile abitazione, appartamento cat. A/2**

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:**

**LOTTO 1**

**Identificativo corpo: A- Appartamento cat A/2 (piano T rispetto a Via Matteotti;  
piano 2 rispetto a via Sant'Antonio) sito in Ariano Irpino (AV)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS – Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS,

foglio 58, particella 1773, subalterno 8, indirizzo VIA Sant'Antonio SNC, piano T comune ARIANO IRPINO , categoria A/2 , consistenza vani 5,5,Rendita Euro 426,08 .

derivante da : pratica n. AV0171087 del 30/09/2014 in atti dal 30/09/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.83611.1/2014). Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale (ARIANO IRPINO (A399) (AV) Foglio 58 p.lla 389 sub 8)

Conformità catastale:

Dal raffronto della planimetria catastale con quella dello stato di fatto redatta a seguito del sopralluogo esperito non emergono difformità di rilievo (All.5).

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

Note: L'appartamento è ubicato:

- al piano T rispetto a via Matteotti che consente di accedere al detto immobile dopo aver attraversato una corte comune;
- ed al piano 2 rispetto a via Sant'Antonio.

**Lotto: 002**

**- Corpo A : Locale magazzino- deposito cat. A/2 piano T, via Sant'Antonio sito in Ariano Irpino (AV) – 83031;**

**- Corpo B : Locale Negozio- bottega cat. C/1 piano T , via Sant'Antonio sito in Ariano Irpino (AV) – 83031;**



**LOTTO 2**

**Identificativo corpo: A- Locale magazzino-deposito cat C/2 piano T via Sant'Antonio sito in Ariano Irpino (AV)- 83031**

**Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di OMISSIS – Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS,

foglio 58, particella 1773, subalterno 2, indirizzo VIA Sant'Antonio SNC, piano T comune ARIANO IRPINO , categoria C/2 , consistenza mq.301 ,Rendita Euro 621,81 .

derivante da : pratica n. AV0171087 del 30/09/2014 in atti dal 30/09/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.83611.1/2014). Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale (ARIANO IRPINO (A399) (AV) Foglio 58 p.Ila 389 sub2)Conformità catastale: Dal raffronto della planimetria catastale con quella dello stato di fatto redatta a seguito del sopralluogo esperito non emergono difformità di rilievo (All.5).**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: B- Locale negozio-bottega cat C/1 piano T via Sant'Antonio sito in Ariano Irpino (AV)- 83031**

**Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di OMISSIS – Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS,

foglio 58, particella 1773, subalterno 3, indirizzo VIA Sant'Antonio SNC, piano T comune ARIANO IRPINO , categoria C/1, consistenza mq.77 ,Rendita Euro 775,46 .

derivante da : pratica n. AV0171087 del 30/09/2014 in atti dal 30/09/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.83611.1/2014). Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale (ARIANO IRPINO (A399) (AV) Foglio 58 p.Ila 389 sub3)Conformità catastale: Dal raffronto della planimetria catastale con quella dello stato di fatto redatta a seguito del sopralluogo esperito non emergono difformità di rilievo (All.5).**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

I Lotti di vendita oggetto della presente procedura sono ubicati in Via Sant'Antonio snc e sono ubicati sull' ente urbano foglio 58 p.Ila 1773 ( già p.Ila 389 ) la quale deriva dal terreno riportato in NCT a foglio 58 p.Ila 219.



Il terreno su cui sorgono i lotti, come indicato nel PUC del Comune di Ariano Irpino ricade in zona "B1" – RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO URBANO CONSOLIDATO-. Tale zona "B1" riguarda il tessuto urbano consolidato per il quale si prevede la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica e il completamento.

Di seguito si procede con la descrizione dei corpi costituenti i lotti di vendita.

**Lotto 1** costituito dal corpo A:

- Appartamento per civile abitazione composto da 5,5 vani individuato catastalmente al foglio 58 p.lla 1773 sub 8 ubicato al piano 1 rispetto a via Sant'Antonio ed al piano T rispetto a via Matteotti dalla quale vi si accede dopo aver percorso un cortile condominiale.

Il LOTTO 1 confina:

- a NORD con proprietà , a SUD con proprietà eredi , ad EST con beni stessa ditta;

**Lotto 2** costituito dal corpo A e dal corpo B

- Corpo A: individuato catastalmente al foglio 58 p.lla 1773 sub 2, locale magazzino- deposito cat. C/2 ubicato al piano T rispetto a via Sant'Antonio dalla quale vi si accede ha una superficie di mq. 301
- Corpo B: individuato catastalmente al foglio 58 p.lla 1773 sub 3, negozio-bottega cat. C/1 ubicato al piano T rispetto a via Sant'Antonio dalla quale vi si accede ha una superficie di mq. 77

Il LOTTO 2 confina:

- a NORD con proprietà , a SUD con proprietà eredi , ad EST con beni stessa ditta;

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

Servizi offerti dalla zona:

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** BENEVENTO (40 Km), AVELLINO (50 Km), FOGGIA (64 Km), NAPOLI (81Km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** CASTELLO NORMANNO, MUSEO DELLA CERAMICA.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A16 - Casello Grottaminarda [10 Km], Roma-Caserta Bari Scalo Ferroviario [8 Km], SS 90 [0 Km]

---

### 3. STATO DI POSSESSO:

Il lotto 1 è occupato dal debitore dal suo nucleo familiare;

Il lotto 2 per la parte identificata col corpo A è occupato dal debitore , mentre il corpo B negozio - bottega è in locazione alla sig.ra omissis che esercita attività di vendita ortofrutticola.

Note:

Il sottoscritto ha provveduto a determinare il canone di locazione per detto locale, la parte esercente l'attività deve provvedere alla stipula del contratto di locazione e versarne il canone a favore della procedura.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sui beni staggiti gravano le seguenti formalità :



Trascrizione :

**Verbale di pignoramento Immobili** atto **Tribunale di Benevento** del 28/12/2021 repertorio n. 4792/2021 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 17/02/2022 al numero generale 2602 e al numero particolare 2263 a favore di **Amco- Asset Management Company S.p.A.** con sede in Napoli C.F. **05828330638** a carico di OMISSIS

Iscrizione:

**Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto notaio **Manna Margherita** del **27/05/2010** repertorio n. 43965/14656 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 31/05/2010 al numero generale 10230 e al numero particolare 1782 a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.** con sede in **Siena** C.F. **00884060526**, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 400.000,00, durata 30 anni , a carico di OMISSIS.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**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:** nessuna

**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:

Attualmente l'immobile è in proprietà alla parte esecutata:

a) alla parte esecutata per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà è così pervenuto:

- quanto agli immobili riportati in NCEU al foglio 58 p.lla 389 sub 2e sub8, che generano gli immobili riportati in NCEU a foglio 58 p.lla 1773 sub 2 e sub 8 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del notaio Manna Margherita del 27/05/2010 rep. N.43964/14655 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale Immobiliare di Avellino i data 31/05/2010 al n. di rg 10229 e n. di rp 7457 da Cassa Arianese di Mutualità-società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede in Ariano Irpino (AV) C.F. 01764100648 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Ariano Irpino (AV) di cui alla procedura.

- A Cassa Arianese di Mutualità scarl con sede in Ariano Irpino (AV) C.F. 01764100648 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in catasto al foglio 58 p.lla 389 sub 2 e sub8, che generano gli immobili riportati in NCEU a foglio 58 p.lla 1773 sub 2 e sub 8 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del tribunale di Ariano Irpino (AV) del 22/11/2007 rep.n.977/2007 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 18/12/2007 al n. di rg 27300 e n. di rp 18028 da

per i diritti di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà,

per i diritti pari a  $\frac{1}{4}$  di proprietà bene personale,

per i diritti pari ad  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà



bene personale,  
i diritti di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel Comune di Ariano Irpino (AV) di cui alla procedura.

A per i diritti pari a  $\frac{1}{1}$  di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU al foglio 58 p.la 1773 sub 3 di cui alla procedura, è pervenuto per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Ariano Irpino del 2 ottobre 2007 repertorio n.802/2007 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 2 novembre 2007 al numero di registro generale 23778 e numero di registro particolare 15742 da  
per i diritti pari a 250/1000 di piena proprietà,  
per i diritti pari a 250/1000 di piena proprietà,

tà,  
per i diritti pari a 250/1000 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Ariano Irpino (AV) di cui alla procedura.

A per i diritti pari ad  $\frac{1}{9}$  di piena proprietà,  
per i diritti di  $\frac{1}{6}$  di piena proprietà,  
per i diritti pari a  $\frac{1}{9}$  di piena proprietà,  
per i diritti pari a  $\frac{1}{9}$  di piena proprietà,  
per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà e  
dell'immobile sito nel Comune di Ariano Irpino (AV) di cui alla procedura.

Per la suddetta Denuncia di successione si rileva:

- Atto giudiziario di Accettazione Tacita di Eredità del Tribunale di Ariano Irpino (AV) del 2 ottobre 2007 repertorio n. 802 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 6 giugno 2022 al numero di registro generale 9530 e numero di registro particolare 8137 a favore di

per i diritti pari a  $\frac{1}{6}$  di piena proprietà,  
per i diritti pari a  $\frac{2}{18}$  di piena proprietà,

per i diritti pari a  $\frac{2}{18}$  di piena proprietà,  
per i diritti pari a  $\frac{2}{18}$  di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU a foglio 58 p.la 1773 sub 3 e contro  
per i  $\frac{9}{18}$  di piena proprietà e  
di cui alla procedura.

- Atto giudiziario di Accettazione Tacita di Eredità del Tribunale di Ariano Irpino (AV) del 22 novembre 2007 repertorio n. 977 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 6 giugno 2022 al numero di registro generale 9531 e numero di registro particolare 8138 a favore di

per i diritti pari a  $\frac{1}{6}$  di piena proprietà,  
per i diritti pari a  $\frac{2}{18}$  di piena proprietà,

per i diritti pari a  $\frac{2}{18}$  di piena proprietà,  
per i diritti pari a  $\frac{2}{18}$  di piena proprietà degli immobili riportati in NCEU a foglio 58 p.la 1773 subalterno 8, riportato in NCEU a foglio 58 p.la 1773 subalterno 2 e contro  
per i diritti pari a  $\frac{9}{18}$  di piena proprietà e  
degli immobili siti nel Comune di Ariano Irpino (AV) di cui alla procedura.

A per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$   
di piena proprietà, per i diritti



pari a ½ di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a foglio 58 p.lla 219, soppresso che genera l'ente urbano riportato in NCT a foglio 58 p.lla 1173 (già p.lla 389) su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Antonio De Feo del 2 settembre 1975 repertorio n. 25904 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 1 ottobre 1975 al numero di registro generale 10022 e numero di registro particolare 9381 da per i diritti di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Ariano Irpino (AV) di cui alla procedura.

Nel ventennio preso in esame il compendio pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli :

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Manna Margherita del 27 maggio 2010 repertorio n. 43965/14656 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 31 maggio 2010 al numero generale 10230 e al numero particolare 1782 a favore di Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 400.000,00, durata 30 anni, a carico di per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCEU a foglio 58 p.lla 389 sub.8, p.lla 389 sub.2 siti nel comune di Ariano Irpino (AV) oggetto della procedura.
- **Verbale di pignoramento Immobili** atto Tribunale di Benevento del 28/12/2021 repertorio n.4792/2021 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 17/02/2022 al numero generale 2602 e al numero particolare 2263 a favore di Amco- Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili in NCEU a foglio 58 p.lla 1773 sub.8, riportato in NCEU a foglio 58 p.lla 1773 sub.2, riportato in NCEU a foglio 58 p.lla 1773 sub.3 siti nel comune di Ariano Irpino (AV) oggetto della procedura.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ariano Irpino si evince che il compendio immobiliare staggito (lotto 1 e lotto 2) è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi ( Cfr. All.4):

- **LICENZA EDILIZIA N°21 /1964** ai sensi della Legge del 5.10.1962 n° 1431 per la costruzione di un fabbricato alla via Sant'Antonio del centro urbano di Ariano Irpino;
- CONCESSIONE EDILIZIA N°112/1977** per l'ampliamento di un fabbricato in c.a. sito alla via Sant'Antonio del centro urbano di Ariano Irpino;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N° 1155/1979** per ampliamento di un fabbricato in c.a. sito alla Via Sant'Antonio del centro urbano di Ariano Irpino;

Agli atti del Comune di Ariano Irpino sono stati rinvenuti, inoltre :

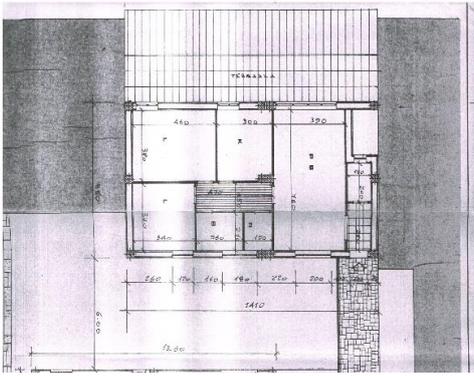
- **AUTORIZZAZIONE DELL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI ARIANO IRPINO N° 7710/1978** ad eseguire i lavori di ampliamento di un fabbricato urbano di cui alla c.e. n. 112/1977 in conformità al progetto depositato;
- Non è stata rinvenuta documentazione inerente l'agibilità delle unità immobiliari staggite.

### 7.1 Conformità Edilizia

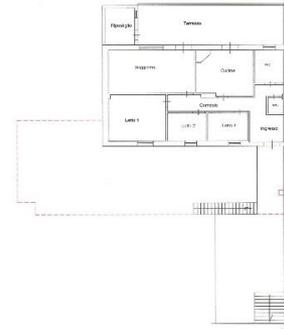
#### Lotto 1

**Corpo A : Appartamento per civile abitazione cat. A/2 fg.58 p.lla 1773 sub 8 vani 5,5**





Planimetria di progetto assentito con c.e. n°127/1977



Planimetrie dello stato di fatto

Dal confronto delle planimetrie di progetto assentito con le planimetrie dello stato di fatto redatte in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità ( All.5):

- Diversa distribuzione degli spazi interni (abusi minori);
- Realizzazione di in ripostiglio non autorizzato sul terrazzo di dimensioni m.2 x m.3.5 = 7 mq;
- Lieve difformità per le superfici con un incremento di circa 6 mq;
- Lieve difformità per le volumetrie con un incremento di circa mc 20;

Dalla documentazione urbanistica allegata al progetto assentito (127/1977 variante) (All.4) emerge che esiste una cubatura residua di circa mc 20 che consente di sanare l'abuso.

Le difformità sono sanabili a mezzo istanza di sanatoria da presentare al Comune, con accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01 e s.m.i., salvo verifica di conformità urbanistica dell'ampliamento alle norme vigenti all'epoca dell'abuso ed all'epoca di presentazione della domanda di sanatoria.

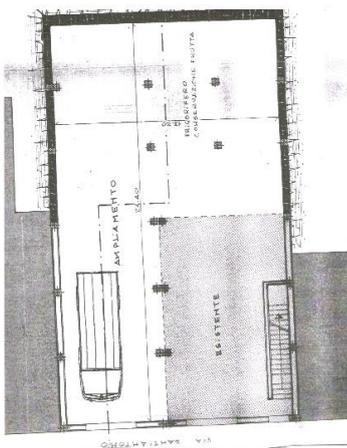
Costi presunti per sanatoria: € 5000

NOTE SULLA CONFORMITA'

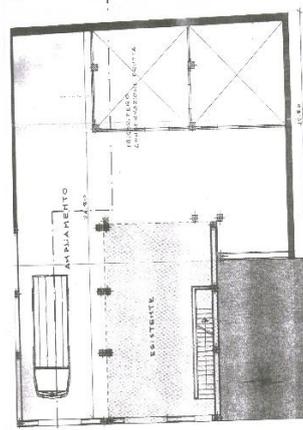
**Non si dichiara la CONFORMITA' EDILIZIA**

**Lotto 2**

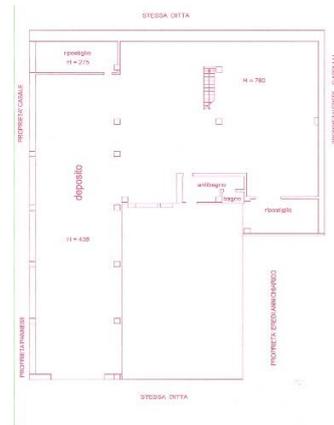
**Corpo A : Magazzino -Deposito cat. C/2 fg.58 p.lla 1773 sub 2 mq. 301 p.T.**



Planimetria di progetto assentito con c.e.n 127/1977



Planimetria di progetto assentito con c.e. n127/1977 VARIANTE



Planimetria dello stato di fatto

Dal raffronto delle planimetrie di progetto c.e n.127/1977 rilasciata il 07/06/1977, c.e. n.127/1977 VARIANTE rilasciata il 1/12/1979 con la planimetria dello stato di fatto(All.4) redatta in sede di sopralluogo si evincono le seguenti difformità:

- realizzazione di ripostigli, bagno ed antibagno, scala in ferro: non assentiti con c.e. n. 127/1977 e Variante;



- celle frigorifere per conservazione frutta non realizzate;

L'irregolarità è sanabile con accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01 e s.m.i., salvo verifica della conformità urbanistica dell'abuso alle norme vigenti all'epoca dell'abuso ed all'epoca di presentazione di sanatoria.

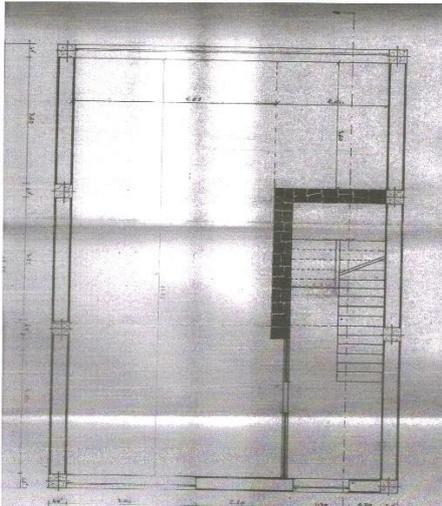
Per quanto riguarda le superfici e la volumetria vi è una sostanziale congruenza tra quella in progetto e quella realizzata.

Costi presunti per la sanatoria : € 3000

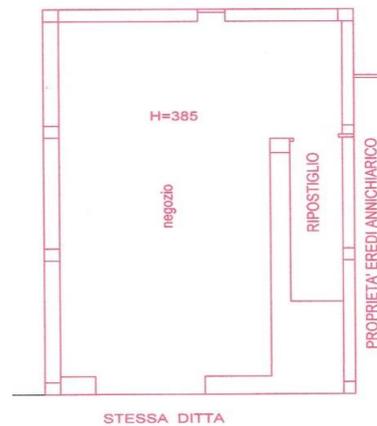
NOTE SULLA CONFORMITA'

**Non si dichiara la CONFORMITA' EDILIZIA**

**Corpo B : Negozio- Bottega cat. C/1 fg.58 p.lla 1773 sub 3 mq. 77 p.T.**



Planimetria di progetto assentito con licenza edilizia n.63/1964



Planimetria dello stato di fatto

Dal raffronto della planimetria di progetto assentita con licenza edilizia n.63/1964 con lo stato di fatto(All.4) non emergono difformità di rilievo ;

-in corrispondenza del vano sottoscala (scala rappresentata nella planimetria di progetto appartenente ad altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione) è stato ricavato un ripostiglio.

Per quanto riguarda le superfici e la volumetria vi è una sostanziale congruenza tra quella in progetto e quella realizzata.

Costi presunti per la sanatoria : € 3000

NOTE SULLA CONFORMITA'

**Non si dichiara la CONFORMITA' EDILIZIA**

## 7.2 Conformità Urbanistica

I lotti oggetto della presente procedura sono inquadrati urbanisticamente come riportato nella seguente tabella :

Strumento Urbanistico Approvato	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea	B1 Riqualificazione del centro urbano riqualificato
Indici di utilizzazione fondiaria/territoriale: It	1,9 mc/mq
Rapporto di copertura :Rc	0.40 mq/mq
Altezza massima ammessa : Hmax	mt.13,50 (o media preesistente al contorno)
Distanze dai confini: Dc	5 m (o a confine per pareti non finestrate)



## NOTE SULLA CONFORMITA'

Per le difformità rilevate al paragrafo precedente inerente la conformità edilizia dei citati lotti :

**Non si dichiara la CONFORMITA' URBANISTICA**

## 7.3 DESCRIZIONE DEI LOTTI

**Lotto 1**

**Corpo A** : Appartamento per civile abitazione cat. A/2, vani 5,5, identificato in NCEU del Comune di Ariano Irpino (AV) al foglio 58 p.la 1773 sub 8.

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione ubicato al 2° piano rispetto alla via Sant'Antonio, ed al piano terra rispetto alla via Matteotti dalla quale vi si accede dopo aver attraversato un cortile condominiale. L' appartamento in esame è inserito in un più ampio corpo di fabbrica contenente altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione posta al piano sottostante e si compone di 5,5 vani . Accedendo nell'ingresso all'interno dell'unità immobiliare rinveniamo sulla destra i servizi sanitari e sulla sinistra un corridoio che ci conduce nei vani adibiti a 3 vani letto, 1 soggiorno, 1 cucina che consentono l'accesso al terrazzo pertinenziale.

**CONFINI** : IL lotto su cui insiste l'immobile oggetto di stima confina con : Proprietà eredi , beni stessa ditta, proprietà .

**ACCESSO** : L'accesso all'appartamento avviene da via Matteotti che immette in un cortile condominiale che conduce all'ingresso dell'abitazione.

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:**

Diritto di proprietà 1000/1000 di omissis

Cod. Fisc.: Omissis residenza : omissis

**EVENTUALI COMPROPRIETARI** : *NESSUNO*

**CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE :**

**STATO DI MANUTENZIONE E DI CONSERVAZIONE** : Buono all'interno, Mediocre all'esterno in quanto le facciate, le pluviali e la pavimentazione del terrazzo necessitano di interventi manutentivi.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE :**

## CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Balconi , terrazzi	Materiale : c.a. Condizioni : mediocri
Copertura	Materiale :c.a. Tipologia : parte a falde inclinate Condizioni : buone
Fondazioni	Tipologia : travi continue rovesce . Materiale c.a.
Scale	Accesso a livello . Condizioni : buone
Solai	Solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni buone
Strutture verticali	In c.a. in buone condizioni costituite da travi e pilastri
Travi	In c.a. in buone condizioni

## COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

Infissi esterni	del tipo a doppia anta battente in ferro in buone
-----------------	---



	condizioni
Manto di copertura	tegole in buone condizioni
Pavimentazione esterna	terrazzo con piastrelle di ceramica da sostituire
Pavimentazione interna	con piastrelle in ceramica in buone condizioni

#### IMPIANTI

Fognatura	Allaccio alla rete fognaria comunale
Elettrico	sottotraccia
Riscaldamento	Termosifoni
Idrico	Allaccio

#### Lotto 2

**Corpo A** : Magazzino- Deposito cat. C/2, mq. 301, identificato in NCEU del Comune di Ariano Irpino (AV) al foglio 58 p.IIa 1773 sub 2.

Trattasi di un fabbricato adibito a magazzino- deposito ubicato al piano terra con accesso da via Sant'Antonio.

**CONFINI** : IL lotto su cui insiste l'immobile oggetto di stima confina con : Proprietà eredi , beni stessa ditta, proprietà .

**ACCESSO** : da via Sant'Antonio

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:**

Diritto di proprietà 1000/1000 di omissis

Cod. Fisc.: Omissis residenza : omissis

**EVENTUALI COMPROPRIETARI** : *NESSUNO*

**CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE :**

**STATO DI MANUTENZIONE E DI CONSERVAZIONE :**

L'immobile in esame si presenta in uno stato di scadente manutenzione e conservazione. Oggetto di infiltrazioni d'acqua in diversi punti della struttura, prevalentemente in corrispondenza del solaio di copertura sovrastato da un terrazzo condominiale al piano superiore. In occasione dei sopralluoghi esperiti sono stati effettuati mirati rilievi fotografici allegati alla presente perizia, che meglio rappresentano lo stato dell'immobile in oggetto ed ai quali si rimanda per una migliore comprensione della situazione. Va evidenziata, inoltre, la presenza di colonne pluviali in eternit (amianto) che devono essere rimosse nei modi e secondo le indicazioni, da ditte specializzate all'esecuzione dei lavori, essendo rifiuti speciali il cui smaltimento va effettuato ai sensi e con le modalità previste dalle attuali norme vigenti. La struttura si presenta, inoltre, priva di pavimentazione, di intonaco e tinteggiatura delle pareti, gli impianti sono datati vanno realizzati e/o conformati alla normativa vigente in materia. Vanno eseguiti, altresì, i necessari lavori affinché possano essere garantite all'interno del locale le condizioni di massima igiene e salubrità del locale medesimo, essendo lo stesso utilizzato per la conservazione di prodotti ortofrutticoli che vengono venduti nell'adiacente locale negozio, anch'esso oggetto di esecuzione.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE :**

#### CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Struttura	Materiale : c.a. Condizioni : scadenti
Copertura	Materiale :c.a. Tipologia : Terrazzo Condizioni : scadenti
Fondazioni	Tipologia : travi continue rovesce . Materiale c.a.



Solai	Solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni discrete
Strutture verticali	In c.a. in discrete condizioni costituite da travi e pilastri
Travi	In c.a. in discrete condizioni

## COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

Infissi esterni	del tipo in ferro in buone condizioni
Pavimentazione esterna	
Pavimentazione interna	Battuto di cemento

## IMPIANTI

Fognatura	si
Elettrico	si
Riscaldamento	no
Idrico	si

**Corpo B** : Negozio- bottega cat. C/1, mq. 77, identificato in NCEU del Comune di Ariano Irpino (AV) al foglio 58 p.lla 1773 sub 3.

Trattasi di un locale adibito a negozio- bottega ubicato al piano terra con accesso da via Sant'Antonio.

**CONFINI** : IL lotto su cui insiste l'immobile oggetto di stima confina con : Proprietà eredi , beni stessa ditta, corte comune

**ACCESSO** : da via Sant'Antonio

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:**

Diritto di proprietà 1000/1000 di omissis

Cod. Fisc.: Omissis residenza : omissis

**EVENTUALI COMPROPRIETARI** : *NESSUNO*

**CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE :**

**STATO DI MANUTENZIONE E DI CONSERVAZIONE :**

L'immobile in esame si presenta in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE :**

## CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Struttura	Materiale: c.a. Condizioni: buone
Solai	Solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni discrete
Strutture verticali	In c.a. in discrete condizioni costituite da travi e pilastri
Travi	In c.a. in discrete condizioni



## COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

Infissi esterni	del tipo serranda in ferro in buone condizioni
Pavimentazione esterna	Mattonelle comuni
Pavimentazione interna	Piastrelle di ceramica
Tinteggiatura	normale

## IMPIANTI

Fognatura	si
Elettrico	si
Riscaldamento	si
Idrico	si

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

## 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima e, cioè, la ragione pratica per la quale è stata richiesta la valutazione è quella di determinare il più probabile prezzo che, in una libera contrattazione di compra-vendita, può realizzarsi per il bene in esame. Tale circostanza spinge a considerare che il criterio di stima da seguire sia il valore di mercato.

Per pervenire al valore di mercato possono utilizzarsi due procedimenti estimativi: quello **sintetico**, basato sulla diretta comparazione del bene da stimare con altri analoghi ma di prezzo noto; quello **analitico**, basato sulla capitalizzazione dei prevedibili redditi netti, ordinari e continuativi da esso ritraibili. Quest'ultimo applicabile per le sole unità edilizie, al fine di verificare l'attendibilità dei valori ottenuti con il metodo comparativo.

Le caratteristiche che concorrono alla formazione del valore, e che, quindi, vanno prese in esame, possono essere sintetizzate in : "caratteristiche posizionali estrinseche" e "caratteristiche posizionali intrinseche".

Le prime, sono quelle che l'ambiente esterno conferisce all'unità immobiliare e possono, a loro volta, essere differenziate in : infrastrutturali e ambientali; le seconde, invece, sono quelle appartenenti all'immobile stesso e che contribuiscono a conferire una sua specifica qualificazione ed il suo godimento.

Al fine di dare il valore attuale di mercato all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere all'esecuzione di una stima di tipo sintetico comparativa, sulla base :

- dell'accertamento e successiva comparazione della banca dati dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari sul sito dell'Agenzia delle Entrate inerenti il secondo semestre anno 2022 .Pur prendendo in esame condizioni di normalità e ordinarietà del mercato, ci sono da fare delle considerazioni; ogni bene per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, assumendo delle caratteristiche proprie. Per tale motivo, nel processo valutativo, si applicano ai valori normali, dei coefficienti correttivi che meglio evidenziano le caratteristiche del bene in esame. Tali coefficienti permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Secondo quanto stabilito dalla normativa, i coefficienti correttivi vengono stabiliti in funzione della tipologia dell'immobile, del contesto insediativo, del livello di piano, della vetustà dell'immobile, dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile ecc.

## 8.2 VALUTAZIONE DEL LOTTO 1 CORPO A

Esaminando le caratteristiche del cespite in esame, espongo quanto segue :



- a) per quanto attiene la tipologia dell'immobile , esso appartiene alla categoria A/2 – abitazione civile : K1 = 1.00;
- b) il contesto insediativo dell'immobile inerisce una zona semicentrale del Comune di Ariano Irpino : K2 = 1.00;
- c) per quanto riguarda il livello di piano, l'abitazione si sviluppa su u solo livello, caratteristica ordinaria per il mercato immobiliare, va, tuttavia considerato, anche che l'accesso all'abitazione non è agevolmente raggiungibile dalla viabilità principale in per cui assume come coefficiente correttivo : K3 = 0.90;
- d) In base alla vetustà dell'immobile, ovvero il coefficiente che tiene conto dello stato di degrado, calcolato per ogni anno di costruzione dell'immobile, considerato che, l'epoca della costruzione risale agli inizi degli anni 80, ho assunto per tale coefficiente K4 = 0.65;
- e) In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, considerato che, l'immobile è tenuto in buone condizioni ma, comunque necessita di interventi migliorativi per quanto concerne la pavimentazione ed impermeabilizzazione del terrazzo, le pluviali e i canali di gronda da sostituire ecc. ho attribuito al coefficiente il valore K5 = 0.80

**Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari della zona;  
 Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate;  
 Borsino Immobiliare.

Dagli accertamenti esperiti presso :

- a) le agenzie immobiliari della zona per la tipologia del bene in esame sono stati rinvenuti valori medi di mercato pari ad 650€/mq;
- b) l'Agenzia delle Entrate quotazioni OMI valore medio di mercato pari a 700 €/mq

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: ARIANO IRPINO

Fascia/zona: Periferica/MARTIRI- VIA VILLA CARACCIOLO

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

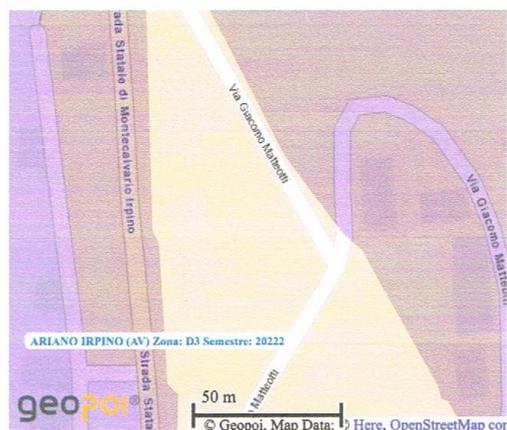
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	800	L	2,4	3,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	870	970	L	3	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	680	810	L	2,7	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	540	680	L	2,2	2,8	L
Box	Normale	495	710	L	2,1	3	L
Ville e Villini	Ottimo	880	1000	L	3,6	4,3	L
Ville e Villini	Normale	730	880	L	2,9	3,7	L

Stampa

Legenda

UBICAZIONE IMMOBILE ARIANO  
 IRPINO VIA SANT'ANTONIO 28/2  
 DISTINTO IN NCEU FG.58 P.LLA  
 1173 SUB 8



c) Borsino immobiliare una quotazione media per le unità residenziali pari a circa 600€/mq  
Il valore di mercato  $V_m$  scaturirà dalla media dei valori rinvenuti presso le predette fonti di informazione:  $V_m = (650 + 700 + 600) / 3 = 650 \text{ €/mq}$

Il valore medio unitario innanzi determinato è riferito ad uno stato normale di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare e di vetustà. Per tener conto delle reali condizioni dell'immobile in esame vanno applicati dei coefficienti che moltiplicati per il valore medio  $V_m$  innanzi determinato conducono al reale valore di mercato dell'unità immobiliare:  $V_{mercato} = V_m \times K_n = V_m \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 = 650 \times 1 \times 1 \times 0.90 \times 0.65 \times 0.80 = 304,2 \text{ €/mq}$  in c.t. 304 €/mq.

**Valutazione:**

La valutazione del bene in esame si ottiene moltiplicando il prezzo unitario di 304€/mq per le superfici equivalenti di seguito determinate. La somma dei valori ci dà il valore complessivo dell'immobile- nelle condizioni attuali - di **€ 48.640** - così determinabile :

Parti d'immobile	Superficie (mq)	Coeff. Omogen.	S.equiv. (mq)	Prezzo U. (€/mq)	Valori (€)
S.Residenziale	145	1	145	304	44080
S.N.R.Balconi e terrazzi	42	0.25	10.5	304	3192
S.Vani acc. ripostiglio	9	0.5	4.5	304	1368
			160		48640

In c.t. **€ 48.640**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo	mq.160	304 €/mq	€ 48640
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48640
Valore complessivo diritto e quota			€ 48640

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione A/2	160	€ 48640,00	€ 48640,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€5000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (25 %)	€ 12610,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto 1 corpo A:**

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

€ 31.030 in c.t. **€ 31.000**

**8.5 VALUTAZIONE DEL LOTTO 2 CORPO A**

Esaminando le caratteristiche del cespite in esame, espongo quanto segue :

- f) per quanto attiene la tipologia dell'immobile , esso appartiene alla categoria C/2 – magazzino -deposito :  $K1 = 0.95$ ;
- g) il contesto insediativo dell'immobile inerisce una zona semicentrale del Comune di Ariano Irpino :  $K2 = 1.00$ ;
- h) per quanto riguarda il livello di piano, l'abitazione si sviluppa su un solo livello, caratteristica ordinaria per il mercato immobiliare per cui assume come coefficiente correttivo :  $K3 = 1.00$ ;
- i) In base alla vetustà dell'immobile, ovvero il coefficiente che tiene conto dello stato di degrado, calcolato per ogni anno di costruzione dell'immobile , considerato che, l'epoca della costruzione risale agli inizi degli anni 80, ho assunto per tale coefficiente  $K4 = 0.65$ ;
- j) In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, considerato che, l'immobile è versa in scadenti condizioni manutentive e conservative, tenuto conto delle reali criticità rilevate ( presenza di eternit ecc.) ritengo opportuno assumere  $K5 = 0.50$

#### Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari della zona;  
Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate;  
Borsino Immobiliare.

Dagli accertamenti esperiti presso :

- a) le agenzie immobiliari della zona per la tipologia del bene in esame sono stati rinvenuti valori medi di mercato pari ad 600€/mq;
- b) l'Agenzia delle Entrate quotazioni OMI valore medio di mercato pari a 520€/mq

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

UBICAZIONE IMMOBILE ARIANO  
IRPINO VIA SANT'ANTONIO  
DISTINTO IN NCEU FOGLIO 58  
P.LLA 1773 SUB 2 E P.LLA 1773  
SUB3

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

**Provincia:** AVELLINO

**Comune:** ARIANO IRPINO

**Fascia/zona:** Periferica/MARTIRI- VIA VILLA CARACCIOLO

**Codice zona:** D3

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	470	570	L	2	2,6	L
Magazzini	Ottimo	570	650	L	2,5	2,9	L
Negozi	Normale	640	1050	L	3,1	4,9	L
Negozi	Ottimo	1050	1200	L	4,9	5,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



c) Borsino immobiliare una quotazione media per le unità residenziali pari a circa 600€/mq  
Il valore di mercato  $V_m$  scaturirà dalla media dei valori rinvenuti presso le predette fonti di informazione:  $V_m = (600 + 520 + 600) / 3 = 573 \text{ €/mq}$

Il valore medio unitario innanzi determinato è riferito ad uno stato normale di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare e di vetustà. Per tener conto delle reali condizioni dell'immobile in esame vanno applicati dei coefficienti che moltiplicati per il valore medio  $V_m$  innanzi determinato conducono al reale valore di mercato dell'unità immobiliare:  $V_{mercato} = V_m \times K_n = V_m \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 = 573 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 0.65 \times 0.50 = 176,90 \text{ €/mq}$  in c.t. 177 €/mq

**Valutazione:**

La valutazione del bene in esame si ottiene moltiplicando il prezzo unitario di 177€/mq per le superfici equivalenti di seguito determinate. La somma dei valori ci dà il valore complessivo dell'immobile nelle condizioni attuali così determinabile :

Parti d'immobile	Superficie (mq)	Coeff. Omogen.	S.equiv. (mq)	Prezzo U. (€/mq)	Valori (€)
S. princ.	335	1	335	177	59295
S.Vani acc. ripostigli	40	0.5	20	177	3540
			355		62835

In c.t. **€ 62.800**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo	mq.355	186 €/mq	€ 62.800
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.800
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.800

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino C/2	355	€ 62.800	€ 62.800

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (25 %) € 15.700

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto 2 corpo A:**

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

in c.t. **€ 44.100,00**



## 8.5 VALUTAZIONE DEL LOTTO 2 CORPO B

Esaminando le caratteristiche del cespite in esame, espongo quanto segue :

- k) per quanto attiene la tipologia dell'immobile, esso appartiene alla categoria C/1 – negozio-bottega
- l) il contesto insediativo dell'immobile inerisce una zona semicentrale del Comune di Ariano Irpino:  $K2 = 1.00$ ;
- m) per quanto riguarda il livello di piano, l'abitazione si sviluppa su un solo livello, caratteristica ordinaria per il mercato immobiliare per cui assume come coefficiente correttivo:  $K3 = 1.00$ ;
- n) In base alla vetustà dell'immobile, ovvero il coefficiente che tiene conto dello stato di degrado, calcolato per ogni anno di costruzione dell'immobile, considerato che, l'epoca della costruzione risale agli inizi degli anni 80, ho assunto per tale coefficiente  $K4 = 0.65$ ;
- o) Sul cespite sarà stipulato contratto di locazione  $K5 = 0.80$

**Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari della zona;  
 Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate;  
 Borsino Immobiliare.

Dagli accertamenti esperiti presso:

- a) le agenzie immobiliari della zona per la tipologia del bene in esame sono stati rinvenuti valori medi di mercato pari ad 600€/mq;
- b) l'Agenzia delle Entrate quotazioni OMI valore medio di mercato pari a 845€/mq

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

UBICAZIONE IMMOBILE ARIANO  
 IRPINO VIA SANT'ANTONIO  
 DISTINTO IN NCEU FOGLIO 58  
 P.LLA 1773 SUB 2 E P.LLA 1773  
 SUB3

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

**Provincia:** AVELLINO

**Comune:** ARIANO IRPINO

**Fascia/zona:** Periferica/MARTIRI- VIA VILLA CARACCIOLLO

**Codice zona:** D3

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	470	570	L	2	2,6	L
Magazzini	Ottimo	570	650	L	2,5	2,9	L
Negozi	Normale	640	1050	L	3,1	4,9	L
Negozi	Ottimo	1050	1200	L	4,9	5,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



c) Borsino immobiliare una quotazione media per le unità residenziali pari a circa 600€/mq  
Il valore di mercato Vm scaturirà dalla media dei valori rinvenuti presso le predette fonti di informazione:  $Vm = (600 + 845 + 600) / 3 = 681 \text{ €/mq}$

Il valore medio unitario innanzi determinato è riferito ad uno stato normale di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare e di vetustà. Per tener conto delle reali condizioni dell'immobile in esame vanno applicati dei coefficienti che moltiplicati per il valore medio Vm innanzi determinato conducono al reale valore di mercato dell'unità immobiliare:  $V_{mercato} = Vm \times K_n = Vm \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 = 681 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,65 \times 0,80 = 354 \text{ €/mq}$

**Valutazione:**

La valutazione del bene in esame si ottiene moltiplicando il prezzo unitario di 354€/mq per le superfici equivalenti di seguito determinate. La somma dei valori ci dà il valore complessivo dell'immobile- nelle condizioni attuali - di € 32900 - così determinabile :

Parti d'immobile	Superficie (mq)	Coeff. Omogen.	S.equiv. (mq)	Prezzo U. (€/mq)	Valori (€)
S. princ.	84	1	84	354	29736
S.Vani acc. Ripostiglio	18	0.5	9	354	3186
			93		32922

In c.t. **€ 32900**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo	mq.93	354€/mq	€ 32922
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32922
Valore complessivo diritto e quota			€ 32922

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Negozi C/1	93	€ 32922	€ 32922

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Riduz. dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (25 %)	€ 8230,00

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto 2 corpo B:**

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

€ 21692

**in cifra tonda € 21500,00**



**8.8 CONCLUSIONI****LOTTO 1 DI VENDITA**

Costituito dal corpo A che comprende appartamento per civile abitazione distinto al NCEU al foglio 58 p.la 1773 sub 8 cat. A/2

**Corpo A**

COMUNE DI ARIANO IRPINO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
58	1773	8	A/2	VANI 5,5	€ 426,08
Ubicazione : Via Sant'Antonio n.28/2 con accesso da via Matteotti piano terra					
Confini : p.la 1827; 89; corte condominiale					
<b>PREZZO A BASE D'ASTA € 31000,00</b>					

**LOTTO 2 DI VENDITA**

Costituito dal corpo A che comprende magazzino-deposito distinto al NCEU al foglio 58 p.la 1773 sub2 cat. C/2 e dal corpo B che comprende negozio-bottega distinto in NCEU al foglio 58 p.la 1773 sub 3 cat. C/1

**Corpo A**

COMUNE DI ARIANO IRPINO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
58	1773	2	C/2	Mq.301	€ 621,81
Ubicazione : Via Sant'Antonio snc con accesso da via Sant'Antonio piano terra					
Confini : p.la 1773 sub3; 89; 1734					
<b>PREZZO A BASE D'ASTA € 44100,00</b>					

**Corpo B**

COMUNE DI ARIANO IRPINO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
58	1773	3	C/1	Mq. 77	€ 775,46
Ubicazione : Via Sant'Antonio snc con accesso da via Sant'Antonio piano terra					
Confini : p.la 1773 sub2; 1827; p.la 1773 sub2;					
<b>PREZZO A BASE D'ASTA € 21500,00</b>					

**Prezzo totale a base d'asta (compendio staggito) = Lotto 1 + Lotto 2 =**  
**€ 96.600,00**

**Allegati**

- 1) Ordinanza di nomina - Verbale di giuramento
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Rilievo fotografico
- 4) Istanze prodotte- Documentazione acquisita
- 5) Planimetrie redatte dello stato di fatto



- 6)Visure catastali aggiornate
- 7)Visure ipotecarie aggiornate
- 8) Atto di provenienza

Data generazione:  
03-05-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Pietro Costanzo**

