

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **175/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Maurizio Perlingieri  
**Codice fiscale:** PRLMRZ65D07A783P  
**Studio in:** Via Mazzoni 19 - 82100 Benevento  
**Email:** maurzioperlingieri@live.ti  
**Pec:** maurizio.perlingieri@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: VICOLO PO N.2 - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED], foglio 7, particella 189, subalterno 2, indirizzo VICOLO PO N.2 GUIDA'  
VIA VOLTURNO N.110, piano T-1-2, comune AMOROSI, categoria A/4, classe 4, consistenza 5.5  
VSANI, superficie 110, rendita € 244,28

### 2. Stato di possesso

Bene: VICOLO PO N.2 - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED]

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

Bene: VICOLO PO N.2 - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: VICOLO PO N.2 - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNIPOL BANCA SPA

### 5. Comproprietari

Beni: VICOLO PO N.2 - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

### 6. Misure Penali

Beni: VICOLO PO N.2 - Amorosi (BN) - 82031



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VICOLO PO N.2 - Amorosi (BN) - 82031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** VICOLO PO N.2 - Amorosi (BN) - 82031

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 54.230,00



Beni in Amorosi (BN)  
Località/Frazione  
VICOLO PO N.2

**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 Amorosi (BN) CAP: 82031, VICOLO PO N.2 GIA' VIA VOLTURNO N.110

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 7, particella 189, subalterno 2, indirizzo VICOLO PO N.2 GUIA' VIA VOLTURNO N.110, piano T-1-2, comune AMOROSI, categoria A/4, classe 4, consistenza 5.5 VSANI, superficie 110, rendita € 244,28

Confini: VICOLO PO, PROPRIETA' CARMELA GIANNOTTA, PROPRIETA' PASQUALE MONGILLO O AVENTI CAUSA

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

TRATTASI DI ZONA PERIFERICA

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**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:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED]



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNIPOL BANCA SPA; Importo ipoteca: € 143.032,00; Importo capitale: € 71.516,00.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE PIGNORAMENTO; A rogito di ATTO PIGNORAMENTO in data 15/12/2021 ai nn. 4651; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI BENEVENTO in data 28/12/2021 ai nn. 13599.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**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:

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.



Note sulla conformità edilizia: L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO ANTE 1967. PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI AMOROSI NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE AGLI ATRTI ALCUNA DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL FABBRICATO, IL QUALE RIENTRA IN UN COMPARTO DI FABBRICATI INDIVIDUATI IN ZONA A DI PRG.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	PPE O PDR
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

UNITA' ABITATIVA ARTICOLATA SU TRE LIVCELLI FUORI TERRA TRA LORO COLLEGATI TRAMITE SCALA INTERNA, CON ACCESSO AUTONOMO DA VICOLO PO ATTRAVERSO PORTONE CAPOSCALA DISTINTO AL CIVICO 2.L'UNITA' E' COMPOSTA DA UNA CUCINA E RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA AL PIANO TERRA, AL PIANO PRIMO DISIMPEGNO, WC E DUE STANZE CON RISPETIVI BALCONI, AL SECONDO PIANO UN WC, UN LOCALE SOTTOTETTO CON TERRAZZO SCOPERTO, PER COMPLESSIV VANI 5,5.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **110,00**  
L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967  
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70



L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE PRESENTA DIVERSE ZONE CON ELAEVATA UMIDITA' ED INFILTRAZIONI. LO STATO MANUTENTIVO E' DISCRETO COSI' COME LE RIFINITURE DEL TIPO POPOLARE

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	RADIATORI AUTONOMI
Stato impianto	FUNZIONANTE
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

##### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

##### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

##### Scarichi:

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

##### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SUPERFICIE UTILE NETTA MQ.84,52 SUPERFICIE UTILE COMMERCIALE MQ.110,00



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
		110,00		110,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022

Zona: AMOROSI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 640

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il criterio di stima utilizzato è quello diretto o per comparazione il cui utilizzo presuppone che esistono nelle vicinanze fabbricati simili per condizioni intrinseche (grado di finitura, stato di conservazione, orientamento, dimensione dei vani, età della costruzione) ed estrinseche (ubicazione, salubrità della zona, esistenza dei servizi pubblici) e che di questi si conoscano i recenti valori di compravendita. Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari locali e da ricerche sui principali portali immobiliari nazionali è emerso che immobili ad uso residenziale in zona, paragonabili a quello in esame, hanno quotazioni medie di E/mq 550.00 (con superficie commerciale riferita alla superficie utile lorda).

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AMOROSI ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 580.00/MQ.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54,32.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



110,00 € 580,00 € 63.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 63,80
VALORE DI MERCATO aumento del %	€ 0,00
IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA detrazione del 15.00%	€ 9,57
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	110,00	€ 0,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 9.570,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: TRATTASI DI UNICO IMMOBILE NON OCCORRE DIVIDERLO

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€54.230,00</b>
---	-------------------

**Allegati**

planimetria catastale  
visura catastale  
mappa catastale  
fotografie  
attestazione UTC  
dati OMI

Data generazione:  
06-12-2022

L'Esperto alla stima  
**Ing. Maurizio Perlingieri**

