

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MPS Gestione Crediti Banca spa**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **20/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotti 001 - Deposito - sub. 4, 002 - Autorimessa - sub. 5,
003 - Autorimessa - sub. 6, 004 - Locale commerciale - sub. 7,
005 - Appartamento - sub. 8, 006 - Appartamento sub. 9,
007 - Rustico - sub. 10, 008 - Rustico - sub. 11,
009 - Locale interrato - sub. 18, 010 - Locale commerciale - sub. 6,
011 - Locale commerciale - sub. 7, 012 - Ufficio - sub. 8,
013 - Ufficio - sub. 9, 014 - Ufficio - sub. 10,
015 - Ufficio - sub. 11, 016 - Ufficio - sub. 12-13,
017 - Ufficio - sub. 14-15, 018 - Mansarda - sub. 16,
019 - Mansarda - sub. 17**

Esperto alla stima: Ing. Vito Petese
Codice fiscale: PTSVTI47S27F262P
Studio in: Via SS. Annunziata - Pietrelcina
Email: v.petese@libero.it
Pec: vito.petese2468@pec.ordingbari.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: contrada Toppolo snc - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001 - Deposito - sub. 4

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati catastali: [REDACTED], Fig. 25, p.la 858, sub. 4, indirizzo contrada Toppolo snc, piano S1, Comune di Grottaminarda, categoria C/2, rendita € 418,95

Lotto: 002 - Autorimessa - sub. 5

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

Dati catastali: [REDACTED], Fig. 25, p.la 858, sub. 5, indirizzo contrada Toppolo snc, piano S1, Comune di Grottaminarda, categoria C/6, rendita € 52,27

Lotto: 003 - Autorimessa - sub. 6

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

Dati catastali: [REDACTED], Fig. 25, p.la 858, sub. 6, indirizzo contrada Toppolo snc, piano S1, Comune di Grottaminarda, categoria C/6, rendita € 52,27

Lotto: 004 - Locale commerciale - sub. 7

Categoria: Negozi e botteghe [C1]

Dati catastali: [REDACTED], Fig. 25, p.la 858, sub. 7, indirizzo contrada Toppolo snc, piano T-1, Comune di Grottaminarda, categoria C/1, rendita € 2.983,88

Lotto: 005 - Appartamento - sub. 8

Categoria: Abitazioni di tipo civile [A2]

Dati catastali: [REDACTED], Fig. 25, p.la 858, sub. 8, indirizzo contrada Toppolo snc, piano 1, Comune di Grottaminarda, categoria A/2, rendita € 686,89

Lotto: 006 - Appartamento sub. 9

Categoria: Abitazioni di tipo civile [A2]

Dati catastali: [REDACTED], Fig.



25, p.la 858, sub. 9, indirizzo contrada Toppolo snc, piano 1, Comune di Grottamina, categoria A/2, rendita € 686,89

Lotto: 007 - Rustico - sub. 10

Categoria: In corso di costruzione

Dati catastali: [REDACTED], Fig. 25, p.la 858, sub. 10, indirizzo contrada Toppolo snc, piano 2, Comune di Grottamina, categoria in corso di costruzione

Lotto: 008 - Rustico - sub. 11

Categoria: In corso di costruzione

Dati catastali: [REDACTED], Fig. 25, p.la 858, sub. 11, indirizzo contrada Toppolo snc, piano 2, Comune di Grottamina, categoria in corso di costruzione

Bene: via Dante Alighieri snc - Grottamina (AV) - 83035

Lotto: 009 - Locale interrato - sub. 18

Categoria: Negozi e botteghe [C1]

Dati catastali: [REDACTED] e [REDACTED], Fig. 21, p.la 1388, sub. 18, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano S1, Comune di Grottamina, categoria C/1, rendita € 2.720,44

Lotto: 010 - Locale commerciale - sub. 6

Categoria: Negozi e botteghe [C1]

Dati catastali: [REDACTED] e [REDACTED], Fig. 21, p.la 1388, sub. 6, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano T, Comune di Grottamina, categoria C/1, rendita € 1.497,72

Lotto: 011 - Locale commerciale - sub. 7

Categoria: Negozi e botteghe [C1]

Dati catastali: [REDACTED] e [REDACTED], Fig. 21, p.la 1388, sub. 7, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano T, Comune di Grottamina, categoria C/1, rendita € 1.497,72

Lotto: 012 - Ufficio - sub. 8

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati catastali: [REDACTED] e [REDACTED], Fig. 21, p.la 1388, sub. 8, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 1, Comune di Grottamina, categoria A/10, rendita € 627,50



Lotto: 013 - Ufficio - sub. 9

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati catastali: [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], Fig. 21, p.lla 1388, sub. 9, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 1, Comune di Grottaminarda, categoria A/10, rendita € 732,08

Lotto: 014 - Ufficio - sub. 10

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati catastali: [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], Fig. 21, p.lla 1388, sub. 10, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 1, Comune di Grottaminarda, categoria A/10, rendita € 732,08

Lotto: 015 - Ufficio - sub. 11

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati catastali: [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], Fig. 21, p.lla 1388, sub. 11, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 1, Comune di Grottaminarda, categoria A/10, rendita € 627,50

Lotto: 016 - Ufficio - sub. 12-13

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati catastali: [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], Fig. 21, p.lla 1388, sub. 12-13, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 2, Comune di Grottaminarda, categoria A/10, rendita € 627,50 (sub. 12) ed € 732,08 (sub. 13)

Lotto: 017 - Ufficio - sub. 14-15

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati catastali: [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], Fig. 21, p.lla 1388, sub. 14-15, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 2, Comune di Grottaminarda, categoria A/10, rendita € 627,50 (sub. 15) ed € 732,08 (sub. 14)

Lotto: 018 - Mansarda - sub. 16

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati catastali: [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], Fig. 21, p.lla 1388, sub. 16, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 3, Comune di Grottaminarda, categoria C/2, rendita € 102,47

Lotto: 019 - Mansarda - sub. 17

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]



Dati catastali: [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], Fig. 21, p.lla 1388, sub. 17, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 3, Comune di Grottaminarda, categoria C/2, rendita € 102,47

N.B.: Gli immobili, censiti in Catasto Terreni, al Fig. 21, p.lle 1021, 1387, 1389, 1390, 739 ricadono in gran parte sulla viabilità pubblica e per la restante parte costituiscono area pertinenziale esterna del fabbricato di via Dante Alighieri (porzione della p.lla 739). Pertanto, si dovrà procedere al riallineamento catastale che comporterà il trasferimento al demanio delle aree già occupate dalla viabilità pubblica e la costituzione di un bene comune non censibile di pertinenza del fabbricato, censito in Catasto al Fig. 21, p.lla 1388. Pertanto, i suddetti beni non costituiscono un lotto di vendita in quanto non suscettibili di una autonoma valorizzazione, anche in considerazione della destinazione urbanistica di cui al certificato allegato alla presente relazione.

2. Stato di possesso

Bene: contrada Toppolo snc - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001 - Deposito - sub. 4

Possesso: Occupato dagli esecutati

Lotto: 002 - Autorimessa - sub. 5

Possesso: Occupato dagli esecutati

Lotto: 003 - Autorimessa - sub. 6

Possesso: Occupato dagli esecutati

Lotto: 004 - Locale commerciale - sub. 7

Possesso: Occupato dagli esecutati

Lotto: 005 - Appartamento - sub. 8

Possesso: Occupato dagli esecutati

Lotto: 006 - Appartamento sub. 9

Possesso: Occupato dagli esecutati

Lotto: 007 - Rustico - sub. 10

Possesso: Libero

Lotto: 008 - Rustico - sub. 11

Possesso: Libero



Bene: via Dante Alighieri snc - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 009 - Locale interrato - sub. 18

Possesso: Occupato dagli esecutati

Lotto: 010 - Locale commerciale - sub. 6

Possesso: Occupato da familiari degli esecutati, in forza di comodato d'uso gratuito

Lotto: 011 - Locale commerciale - sub. 7

Possesso: Locato in forza di contratto di locazione del 12.01.2017 integrato con scrittura privat
28.03.2017

Lotto: 012 - Ufficio - sub. 8

Possesso: Libero

Lotto: 013 - Ufficio - sub. 9

Possesso: Occupato da familiari degli esecutati in forza di comodato d'uso gratuito

Lotto: 014 - Ufficio - sub. 10

Possesso: Locato in forza di contratto di locazione del 12.01.2017 integrato con scrittura privat
28.03.2017

Lotto: 015 - Ufficio - sub. 11

Possesso: Occupato dagli esecutati

Lotto: 016 - Ufficio - sub. 12-13

Possesso: Libero

Lotto: 017 - Ufficio - sub. 14-15

Possesso: Libero

Lotto: 018 - Mansarda - sub. 16

Possesso: Libero

Lotto: 019 - Mansarda - sub. 17

Possesso: Occupato da familiari degli esecutati



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: contrada Toppolo snc - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001 - Deposito - sub. 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Autorimessa - sub. 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Autorimessa - sub. 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Locale commerciale - sub. 7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 005 - Appartamento - sub. 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006 - Appartamento sub. 9

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 007 - Rustico - sub. 10

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 008 - Rustico - sub. 11

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Dante Alighieri snc - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 009 - Locale interrato - sub. 18

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 010 - Locale commerciale - sub. 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 011 - Locale commerciale - sub. 7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 012 - Ufficio - sub. 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Lotto: 013 - Ufficio - sub. 9

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 014 - Ufficio - sub. 10

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 015 - Ufficio - sub. 11

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 016 - Ufficio - sub. 12-13

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 017 - Ufficio - sub. 14-15

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 018 - Mansarda - sub. 16

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 019 - Mansarda - sub. 17

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: contrada Toppolo snc - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001 - Deposito - sub. 4

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

Lotto: 002 - Autorimessa - sub. 5

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

Lotto: 003 - Autorimessa - sub. 6

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

Lotto: 004 - Locale commerciale - sub. 7

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)



Lotto: 005 - Appartamento - sub. 8

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

Lotto: 006 - Appartamento sub. 9

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

Lotto: 007 - Rustico - sub. 10

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

Lotto: 008 - Rustico - sub. 11

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

Bene: via Dante Alighieri snc - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 009 - Locale interrato - sub. 18

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

Lotto: 010 - Locale commerciale - sub. 6

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

Lotto: 011 - Locale commerciale - sub. 7

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

Lotto: 012 - Ufficio - sub. 8

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

Lotto: 013 - Ufficio - sub. 9

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

Lotto: 014 - Ufficio - sub. 10

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)



Lotto: 015 - Ufficio - sub. 11

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

Lotto: 016 - Ufficio - sub. 12-13

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

Lotto: 017 - Ufficio - sub. 14-15

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

Lotto: 018 - Mansarda - sub. 16

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

Lotto: 019 - Mansarda - sub. 17

Creditori iscritti: MPS Gestione Crediti Banca spa
Agente della Riscossione – Agenzia delle Entrate (ex EQUITALIA Sud SpA)

5. Comproprietari

Beni: contrada Toppolo snc - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001 - Deposito - sub. 4

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Autorimessa - sub. 5

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Autorimessa - sub. 6

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Locale commerciale - sub. 7

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Appartamento - sub. 8

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - Appartamento sub. 9

Comproprietari: Nessuno



Lotto: 007 - Rustico - sub. 10

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 008 - Rustico - sub. 11

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Dante Alighieri snc - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 009 - Locale interrato - sub. 18

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 010 - Locale commerciale - sub. 6

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 011 - Locale commerciale - sub. 7

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 012 - Ufficio - sub. 8

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 013 - Ufficio - sub. 9

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 014 - Ufficio - sub. 10

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 015 - Ufficio - sub. 11

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 016 - Ufficio - sub. 12-13

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 017 - Ufficio - sub. 14-15

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 018 - Mansarda - sub. 16

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 019 - Mansarda - sub. 17

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: contrada Toppolo snc - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001 - Deposito - sub. 4

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Autorimessa - sub. 5

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Autorimessa - sub. 6

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Locale commerciale - sub. 7

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Appartamento - sub. 8

Misure Penali: NO

Lotto: 006 - Appartamento sub. 9

Misure Penali: NO

Lotto: 007 - Rustico - sub. 10

Misure Penali: NO

Lotto: 008 - Rustico - sub. 11

Misure Penali: NO

Beni: via Dante Alighieri snc - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 009 - Locale interrato - sub. 18

Misure Penali: NO

Lotto: 010 - Locale commerciale - sub. 6

Misure Penali: NO

Lotto: 011 - Locale commerciale - sub. 7

Misure Penali: NO

Lotto: 012 - Ufficio - sub. 8

Misure Penali: NO



Lotto: 013 - Ufficio - sub. 9

Misure Penali: NO

Lotto: 014 - Ufficio - sub. 10

Misure Penali: NO

Lotto: 015 - Ufficio - sub. 11

Misure Penali: NO

Lotto: 016 - Ufficio - sub. 12-13

Misure Penali: NO

Lotto: 017 - Ufficio - sub. 14-15

Misure Penali: NO

Lotto: 018 - Mansarda - sub. 16

Misure Penali: NO

Lotto: 019 - Mansarda - sub. 17

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: contrada Toppolo snc - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001 - Deposito - sub. 4

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Autorimessa - sub. 5

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Autorimessa - sub. 6

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Locale commerciale - sub. 7

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Appartamento - sub. 8

Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 006 - Appartamento sub. 9

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007 - Rustico - sub. 10

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 008 - Rustico - sub. 11

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Dante Alighieri snc - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 009 - Locale interrato - sub. 18

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 010 - Locale commerciale - sub. 6

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 011 - Locale commerciale - sub. 7

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 012 - Ufficio - sub. 8

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 013 - Ufficio - sub. 9

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 014 - Ufficio - sub. 10

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 015 - Ufficio - sub. 11

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 016 - Ufficio - sub. 12-13

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 017 - Ufficio - sub. 14-15

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 018 - Mansarda - sub. 16

Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 019 - Mansarda - sub. 17

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: contrada Toppolo snc - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001 - Deposito - sub. 4

Valore complessivo intero: € 123.300,00

Lotto: 002 - Autorimessa - sub. 5

Valore complessivo intero: € 10.350,00

Lotto: 003 - Autorimessa - sub. 6

Valore complessivo intero: € 8.850,00

Lotto: 004 - Locale commerciale - sub. 7

Valore complessivo intero: € 209.100,00

Lotto: 005 - Appartamento - sub. 8

Valore complessivo intero: € 116.800,00

Lotto: 006 - Appartamento sub. 9

Valore complessivo intero: € 125.250,00

Lotto: 007 - Rustico - sub. 10

Valore complessivo intero: € 52.800,00

Lotto: 008 - Rustico - sub. 11

Valore complessivo intero: € 52.800,00

Bene: via Dante Alighieri snc - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 009 - Locale interrato - sub. 18

Valore complessivo intero: € 183.750,00

Lotto: 010 - Locale commerciale - sub. 6

Valore complessivo intero: € 149.300,00

Lotto: 011 - Locale commerciale - sub. 7

Valore complessivo intero: € 149.300,00

Lotto: 012 - Ufficio - sub. 8

Valore complessivo intero: € 68.800,00

Lotto: 013 - Ufficio - sub. 9

Valore complessivo intero: € 71.500,00

Lotto: 014 - Ufficio - sub. 10

Valore complessivo intero: € 65.700,00

Lotto: 015 - Ufficio - sub. 11

Valore complessivo intero: € 66.600,00

Lotto: 016 - Ufficio - sub. 12-13

Valore complessivo intero: € 136.650,00

Lotto: 017 - Ufficio - sub. 14-15

Valore complessivo intero: € 137.600,00



Lotto: 018 - Mansarda - sub. 16
Valore complessivo intero: € 37.400,00

Lotto: 019 - Mansarda - sub. 17
Valore complessivo intero: € 40.600,00



Beni in **Grottaminarda (AV)**

Località/Frazione
contrada Toppolo snc

Lotto: 001 - Deposito - sub. 4

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: Deposito – contrada Toppolo, sub. 4.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, contrada Toppolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 25, particella 858, subalterno 4, indirizzo contrada Toppolo snc, piano S1, comune Grottaminarda, categoria C/2, classe 1, consistenza 312 mq, superficie catastale 335 mq, rendita € 418,95

Confini: Confina con le autorimesse di cui ai sub. 5 e 6

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di Sanpaolo IMI S.p.A. – rete Banco di Napoli contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 250.000; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/05/2013 rep. n. 4152, registrato in data 09/05/2013 ai nn. 7921/1080; Note: L'iscrizione è relativa a:

- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 401
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 402

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:

- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 401
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 402
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 123
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 2
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 3
- Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 1
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 611/1215 del 10/02/2015 iscritto ai nn. 2353/169 in data 11/02/2015; Importo ipoteca: € 1.150.327,26; Importo capitale: € 575.163,63; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
- Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5



- Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
- Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11

- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015, iscritto ai nn. 14000/1183 in data 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388



- sub.15
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 739
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 845 del 25/09/2015, iscritto ai nn. 14829/1274 in data 02/10/2015; Importo ipoteca: € 50.107,36; Importo capitale: € 25.053,68; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 11

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn. 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 18



- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
- La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
- La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni immobili in Grottaminarda, c.da Toppolo, in Catasto al Fg. 25 p.lla 858 sub. 4-5-6-7-8-9-10-11 sono stati costruiti su terreno identificato in Catasto al Fg. 25 p.lla 858(ex 122)-859(ex122)-860(ex123), così pervenuto alla [REDACTED] e [REDACTED]:

In parte da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **20/03/1989** di area edificabile, in Catasto al Fg. 25 p.lla 401 (ex 122/B) e 402 (ex 121/B)

In parte da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **27/04/1992**.

di terreno, in Catasto al Fg. 25 p.lla 123

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] ante ventennio sino ad oggi (attuale proprietario) . In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio De Feo Antonio, in data 20/03/1989 contro [REDACTED]; trascritto in data 28/03/1989, ai nn. 4139/3596;

- atto di compravendita a rogito di notaio De Feo Antonio, in data 27/04/1992 contro [REDACTED]; trascritto in data 04/05/1992, ai nn. 35190/6142.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n. 3895/166/88 del 10.04.1989

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: C.E. prot. n. 10260 del 05.12.1990

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante in corso d'opera

7.1 Conformità edilizia:**Magazzini, locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate modeste modifiche della distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6bis, comma 5, D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Spese tecniche, costi amministrativi, sanzioni: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità rilevate non precludono la commerciabilità del bene.

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini, locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Magazzini, locali di deposito [C2]** di cui al punto **Deposito – contrada Toppolo, sub. 4**

L'immobile è un locale ad uso deposito, attualmente occupato da merci di proprietà dei sigg. ██████████, che ne rendono difficile l'ispezione.

Il locale ha le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti in cemento gettato in opera con parte superiore levigata con quarzite (pavimento industriale) ;
- Intonaci del tipo civile liscio con finitura a idropittura,
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Portoni e porte di ingresso in alluminio anodizzato

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ e ██████████ - Piena proprietà

██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 335,00

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	Sup. lorda di pavimento	312,00	1,00	312,00
		312,00		312,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzini

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: R1 - Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 430

Valore di mercato max (€/mq): 530



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

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari;
 Uffici del registro;
 Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
 Listino OMI - II semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Destinazione deposito: 470,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:**Deposito – contrada Toppolo, sub. 4**

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.

Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 400,00 (a fronte di un valore medio di zona pari a €/mq 470,00).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	312,00	€ 400,00	€ 124.800,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	312,00	€ 124.800,00	€ 124.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **123.300,00**



Lotto: 002 - Autorimessa - sub. 5

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: Autorimessa – contrada Toppolo, sub. 5.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, contrada Toppolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 25, particella 858, subalterno 5, indirizzo contrada Toppolo snc, piano S1, comune Grottaminarda, categoria C/6, classe U, consistenza 23 mq, superficie catastale 28 mq, rendita € 52,27

Confini: Confina con il deposito di cui al sub. 4

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di Sanpaolo IMI S.p.A. – rete Banco di Napoli contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 250.000; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/05/2013 rep. n. 4152, registrato in data 09/05/2013 ai nn. 7921/1080; Note: L'iscrizione è relativa a:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 402

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000 ; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 402
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 123
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 2
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 3
 - Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 1
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 611/1215 del 10/02/2015 iscritto ai nn. 2353/169 in data 11/02/2015; Importo ipoteca: € 1.150.327,26; Importo capitale: € 575.163,63; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5

 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla



858 sub. 11

- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015, iscritto ai nn. 14000/1183 in data 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 4
- Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 5
- Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 7
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 8
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 9
- Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 10
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 11
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 18
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 7
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.8
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.9
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.10
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.11
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.12
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.13
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.14
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.15
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.16
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.17
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1389



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 739
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 845 del 25/09/2015, iscritto ai nn. 14829/1274 in data 02/10/2015; Importo ipoteca: € 50.107,36; Importo capitale: € 25.053,68; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]:
- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn. 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]:
- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.9



- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
- La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
- La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni immobili in Grottaminarda, c.da Toppolo, in Catasto al Fg. 25 p.lla 858 sub. 4-5-6-7-8-9-10-11 sono stati costruiti su terreno identificato in Catasto al Fg. 25 p.lla 858(ex 122)-859(ex122)-860(ex123), così pervenuto alla [REDACTED] e [REDACTED]:

In parte da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **20/03/1989** di area edificabile, in Catasto al Fg. 25 p.lla 401 (ex 122/B) e 402 (ex 121/B)

In parte da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **27/04/1992.**

di terreno, in Catasto al Fg. 25 p.lla 123



Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] ante ventennio sino ad oggi (attuale proprietario) . In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio De Feo Antonio, in data 20/03/1989 contro [REDACTED]; trascritto in data 28/03/1989, ai nn. 4139/3596;

- atto di compravendita a rogito di notaio De Feo Antonio, in data 27/04/1992 contro [REDACTED]; trascritto in data 04/05/1992, ai nn. 35190/6142.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n. 3895/166/88 del 10.04.1989

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: C.E. prot. n. 10260 del 05.12.1990

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante in corso d'opera

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6] di cui al punto Autorimessa – contrada Toppolo, sub. 5**

L'immobile è un locale ad uso autorimessa, attualmente occupato da [REDACTED] e utilizzato come deposito, avente le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato;
- Intonaci del tipo civile liscio protetti da idropittura,
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianti idrici fognari;
- Wc con pavimenti e rivestimenti in ceramica; munito di pezzi igienici e porta in legno
- Portone di ingresso in alluminio anodizzato, con sovrapposto vasistas

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] e [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 28,00

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		23,00		23,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: R1 - Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 580



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

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari;
 Uffici del registro;
 Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
 Listino OMI - II semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Destinazione deposito: 490,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:**Autorimessa – contrada Toppolo, sub. 5**

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.

Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 450,00 (a fronte di un valore medio di zona pari a €/mq 490,00).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	23,00	€ 450,00	€ 10.350,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]	23,00	€ 10.350,00	€ 10.350,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Nessuno

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 10.350,00

Lotto: 003 - Autorimessa - sub. 6

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: Autorimessa – contrada Toppolo, sub. 6.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, contrada Toppolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 25, particella 858, subalterno 6, indirizzo contrada Toppolo snc, piano S1, comune Grottaminarda, categoria C/6, classe U, consistenza 23 mq, superficie catastale 28 mq, rendita € 52,27

Confini: Confina con il deposito di cui al sub. 4

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale. Note: Sono state riscontrate delle tramezzature interne non riportate sulla planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria; A favore di Sanpaolo IMI S.p.A. – rete Banco di Napoli contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 250.000; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/05/2013 rep. n. 4152, registrato in data 09/05/2013 ai nn. 7921/1080; Note: L'iscrizione è relativa a:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 402

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000 ; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 402
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 123
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 2
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 3
 - Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 1
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 611/1215 del 10/02/2015 iscritto ai nn. 2353/169 in data 11/02/2015; Importo ipoteca: € 1.150.327,26; Importo capitale: € 575.163,63; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5

 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla



858 sub. 11

- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015, iscritto ai nn. 14000/1183 in data 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 4
- Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 5
- Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 7
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 8
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 9
- Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 10
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 11
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 18
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 7
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.8
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.9
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.10
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.11
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.12
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.13
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.14
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.15
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.16
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.17
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1389



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 739
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 845 del 25/09/2015, iscritto ai nn. 14829/1274 in data 02/10/2015; Importo ipoteca: € 50.107,36; Importo capitale: € 25.053,68; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]:
- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn. 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]:
- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.9



- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
- La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
- La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni immobili in Grottaminarda, c.da Toppolo, in Catasto al Fg. 25 p.lla 858 sub. 4-5-6-7-8-9-10-11 sono stati costruiti su terreno identificato in Catasto al Fg. 25 p.lla 858(ex 122)-859(ex122)-860(ex123), così pervenuto alla [REDACTED] e [REDACTED]:

In parte da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **20/03/1989** di area edificabile, in Catasto al Fg. 25 p.lla 401 (ex 122/B) e 402 (ex 121/B)

In parte da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **27/04/1992**.

di terreno, in Catasto al Fg. 25 p.lla 123



Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] ante ventennio sino ad oggi (attuale proprietario) . In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio De Feo Antonio, in data 20/03/1989 contro [REDACTED]; trascritto in data 28/03/1989, ai nn. 4139/3596;

- atto di compravendita a rogito di notaio De Feo Antonio, in data 27/04/1992 contro [REDACTED]; trascritto in data 04/05/1992, ai nn. 35190/6142.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n. 3895/166/88 del 10.04.1989

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: C.E. prot. n. 10260 del 05.12.1990

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante in corso d'opera

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

Sono state riscontrate modeste modifiche della distribuzione interna

Regolarizzabili mediante la rimozione delle tramezzature interne e/o mediante C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6bis, comma 5, D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Spese tecniche, costi amministrativi, sanzioni: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità rilevate non precludono la commerciabilità del bene.

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6] di cui al punto Autorimessa – contrada Toppolo, sub. 6**

L'immobile è un locale ad uso autorimessa, attualmente occupato da [REDACTED] e utilizzato come deposito, avente le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato;
- Intonaci del tipo civile liscio protetti da idropittura,
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianti idrici fognari;
- Wc con pavimenti e rivestimenti in ceramica; munito di pezzi igienici e porta in legno
- Vetrata di ingresso e finestre in alluminio anodizzato;
- Porte interne in legno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] e [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 28,00

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		23,00		23,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: R1 - Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400



Valore di mercato max (€/mq): 580

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari;
Uffici del registro;
Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
Listino OMI - II semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Destinazione deposito: 490,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:

Autorimessa – contrada Toppolo, sub. 6

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.

Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 450,00 (a fronte di un valore medio di zona pari a €/mq 490,00).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	23,00	€ 450,00	€ 10.350,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]	23,00	€ 10.350,00	€ 10.350,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.850,00



Lotto: 004 - Locale commerciale - sub. 7

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: Locale commerciale – contrada Toppolo, sub. 7.

Negozi e botteghe [C1] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, contrada Toppolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 25, particella 858, subalterno 7, indirizzo contrada Toppolo snc, piano T-1, comune Grottaminarda, categoria C/1, classe 1, consistenza 314 mq, superficie catastale 355 mq, rendita € 2.983,88

Confini: Il locale occupa l'intero piano terra del fabbricato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di Sanpaolo IMI S.p.A. – rete Banco di Napoli contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 250.000; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/05/2013 rep. n. 4152, registrato in data 09/05/2013 ai nn. 7921/1080; Note: L'iscrizione è relativa a:

- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 401
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 402

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000 ; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:

- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 401
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 402
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 123
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub. 2
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub. 3
- Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub. 1
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1389
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1390
- Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 611/1215 del 10/02/2015 iscritto ai nn. 2353/169 in data 11/02/2015; Importo ipoteca: € 1.150.327,26; Importo capitale: € 575.163,63; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 4
- Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 5
- Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 7
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 8
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 9
- Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 10
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la



858 sub. 11

- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015, iscritto ai nn. 14000/1183 in data 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
- Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
- Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
- Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 739
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 845 del 25/09/2015, iscritto ai nn. 14829/1274 in data 02/10/2015; Importo ipoteca: € 50.107,36; Importo capitale: € 25.053,68; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]:
- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn. 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]:
- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.9



- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
- La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
- La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni immobili in Grottaminarda, c.da Toppolo, in Catasto al Fg. 25 p.lla 858 sub. 4-5-6-7-8-9-10-11 sono stati costruiti su terreno identificato in Catasto al Fg. 25 p.lla 858(ex 122)-859(ex122)-860(ex123), così pervenuto alla [REDACTED] e [REDACTED]:

In parte da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **20/03/1989** di area edificabile, in Catasto al Fg. 25 p.lla 401 (ex 122/B) e 402 (ex 121/B)

In parte da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **27/04/1992.**

di terreno, in Catasto al Fg. 25 p.lla 123



Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] ante ventennio sino ad oggi (attuale proprietario) . In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio De Feo Antonio, in data 20/03/1989 contro [REDACTED]; trascritto in data 28/03/1989, ai nn. 4139/3596;

- atto di compravendita a rogito di notaio De Feo Antonio, in data 27/04/1992 contro [REDACTED]; trascritto in data 04/05/1992, ai nn. 35190/6142.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n. 3895/166/88 del 10.04.1989

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: C.E. prot. n. 10260 del 05.12.1990

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante in corso d'opera

7.1 Conformità edilizia:

Negozi e botteghe [C1]

Sono state riscontrate modeste modifiche della distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6bis, comma 5, D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Spese tecniche, costi amministrativi, sanzioni: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità rilevate non precludono la commerciabilità del bene.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi e botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Negozi e botteghe [C1]** di cui al punto **Locale commerciale – contrada Toppolo, sub. 7**

L'immobile è costituito da un locale commerciale, con annessi locali destinati ad uffici, attualmente occupato dalla ditta eseguita per lo svolgimento della sua attività commerciale e da un locale a primo piano adibito a deposito. I predetti locali presentano le seguenti finiture/dotazioni:

Locale negozio

- Pavimenti in ceramica ;
- Intonaci del tipo civile liscio protetti da idropittura,
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianti idrici e fognari;
- Impianti termici;
- Alcuni uffici sono provvisti di condizionatori del tipo autonomo;
- Wc con pavimenti e rivestimenti in ceramica, munito di pezzi igienici;
- Porte interne in legno;
- Vetrate di ingresso e finestre in alluminio anodizzato

Locale deposito

- Pavimenti in ceramica ;
- Intonaci del tipo civile liscio protetti da idropittura,
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Infissi in alluminio anodizzato

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] e [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 351,00

E' posto al piano: terra / primo

L'edificio è stato costruito nel: 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale commerciale	Sup. lorda di pavimento	314,00	1,00	314,00
Deposito	Sup. lorda di pavimento	20,00	0,50	10,00
				324,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Negozi



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: R1 - Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 690

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari;
Uffici del registro;
Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
Listino OMI - Il semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Destinazione negozio: 650,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:

Locale commerciale – contrada Toppolo, sub. 7

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.



I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.

Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 650,00 (corrispondente al valore medio di zona).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale comm.	324,00	€ 650,00	€ 210.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale comm.	Negozi e botteghe [C1]	324,00	€ 210.600,00	€ 210.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 209.100,00



Lotto: 005 - Appartamento - sub. 8

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: Appartamento – contrada Toppolo, sub. 8.

Abitazioni di tipo civile [A2] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, contrada Toppolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 25, particella 858, subalterno 8, indirizzo contrada Toppolo snc, piano 1, comune Grottaminarda, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 169 mq, rendita € 686,89

Confini: Confine con abitazione di cui al sub. 9 e con il locale deposito di pertinenza del locale commerciale di piano terra (sub. 7)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di Sanpaolo IMI S.p.A. – rete Banco di Napoli contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 250.000; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/05/2013 rep. n. 4152, registrato in data 09/05/2013 ai nn. 7921/1080; Note: L'iscrizione è relativa a:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 402

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000 ; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 402
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 123
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub. 2
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub. 3
 - Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub. 1
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1390
 - Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 611/1215 del 10/02/2015 iscritto ai nn. 2353/169 in data 11/02/2015; Importo ipoteca: € 1.150.327,26; Importo capitale: € 575.163,63; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 5

 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la



858 sub. 11

- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015, iscritto ai nn. 14000/1183 in data 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 4
- Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 5
- Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 7
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 8
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 9
- Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 10
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 11
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 18
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 7
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.8
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.9
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.10
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.11
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.12
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.13
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.14
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.15
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.16
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.17
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1389



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 739
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 845 del 25/09/2015, iscritto ai nn. 14829/1274 in data 02/10/2015; Importo ipoteca: € 50.107,36; Importo capitale: € 25.053,68; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]:
- Immobilità (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobilità (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobilità (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobilità (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn. 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]:
- Immobilità (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobilità (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobilità (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobilità (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobilità (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobilità (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobilità (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.9



- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
- La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
- La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni immobili in Grottaminarda, c.da Toppolo, in Catasto al Fg. 25 p.lla 858 sub. 4-5-6-7-8-9-10-11 sono stati costruiti su terreno identificato in Catasto al Fg. 25 p.lla 858(ex 122)-859(ex122)-860(ex123), così pervenuto alla [REDACTED] e [REDACTED]:

In parte da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **20/03/1989** di area edificabile, in Catasto al Fg. 25 p.lla 401 (ex 122/B) e 402 (ex 121/B)

In parte da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **27/04/1992.**

di terreno, in Catasto al Fg. 25 p.lla 123



Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] ante ventennio sino ad oggi (attuale proprietario) . In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio De Feo Antonio, in data 20/03/1989 contro [REDACTED]; trascritto in data 28/03/1989, ai nn. 4139/3596;

- atto di compravendita a rogito di notaio De Feo Antonio, in data 27/04/1992 contro [REDACTED]; trascritto in data 04/05/1992, ai nn. 35190/6142.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n. 3895/166/88 del 10.04.1989

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: C.E. prot. n. 10260 del 05.12.1990

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante in corso d'opera

7.1 Conformità edilizia:

Abitazioni di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate modeste modifiche della distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6bis, comma 5, D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Spese tecniche, costi amministrativi, sanzioni: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità rilevate non precludono la commerciabilità del bene.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazioni di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazioni di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento – contrada Toppolo, sub. 8**

L'immobile è costituito da una abitazione, attualmente occupata dal sig. [REDACTED] [REDACTED], dotata delle seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti in ceramica ;
- Intonaci del tipo civile liscio protetti da idropittura;
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianti idrici e fognari;
- Impianto termico del tipo autonomo;
- N. 2 bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica, muniti di pezzi igienici;
- Porte interne in legno;
- Infissi esterni in alluminio anodizzato protetti da persiane anch'esse in alluminio anodizzato

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 169,00

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	Sup. lorda	166,00	1,00	166,00
Balconi	Sup. lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
				169,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazioni civili

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: R1 - Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari;
Uffici del registro;
Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
Listino OMI - II semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Destinazione abitazione civile: 680,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento – contrada Toppolo, sub. 8

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.

Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	169,00	€ 700,00	€ 118.300,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazioni di tipo civile [A2]	169,00	€ 118.300,00	€ 118.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 116.800,00



Lotto: 006 - Appartamento sub. 9

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: Appartamento – contrada Toppolo, sub. 9.

Abitazioni di tipo civile [A2] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, contrada Toppolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 25, particella 858, subalterno 9, indirizzo contrada Toppolo snc, piano 1, comune Grottaminarda, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 169 mq, rendita € 686,89

Confini: Confine con l'abitazione di cui al sub. 8 e con il locale deposito di pertinenza del locale commerciale di piano terra (sub. 7)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria; A favore di Sanpaolo IMI S.p.A. – rete Banco di Napoli contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 250.000; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/05/2013 rep. n. 4152, registrato in data 09/05/2013 ai nn. 7921/1080; Note: L'iscrizione è relativa a:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 402

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000 ; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 402
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 123
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub. 2
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub. 3
 - Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub. 1
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1390
 - Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 611/1215 del 10/02/2015 iscritto ai nn. 2353/169 in data 11/02/2015; Importo ipoteca: € 1.150.327,26; Importo capitale: € 575.163,63; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 5

 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.la



858 sub. 11

- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015, iscritto ai nn. 14000/1183 in data 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 4
- Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 5
- Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 7
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 8
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 9
- Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 10
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 11
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 18
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 7
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.8
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.9
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.10
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.11
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.12
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.13
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.14
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.15
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.16
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.17
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1389



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 739
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 845 del 25/09/2015, iscritto ai nn. 14829/1274 in data 02/10/2015; Importo ipoteca: € 50.107,36; Importo capitale: € 25.053,68; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]:
- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn. 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]:
- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.9



- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
- La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
- La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni immobili in Grottaminarda, c.da Toppolo, in Catasto al Fg. 25 p.lla 858 sub. 4-5-6-7-8-9-10-11 sono stati costruiti su terreno identificato in Catasto al Fg. 25 p.lla 858(ex 122)-859(ex122)-860(ex123), così pervenuto alla [REDACTED] e [REDACTED]:

In parte da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **20/03/1989** di area edificabile, in Catasto al Fg. 25 p.lla 401 (ex 122/B) e 402 (ex 121/B)

In parte da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **27/04/1992.**

di terreno, in Catasto al Fg. 25 p.lla 123



Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] ante ventennio sino ad oggi (attuale proprietario) . In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio De Feo Antonio, in data 20/03/1989 contro [REDACTED]; trascritto in data 28/03/1989, ai nn. 4139/3596;

- atto di compravendita a rogito di notaio De Feo Antonio, in data 27/04/1992 contro [REDACTED]; trascritto in data 04/05/1992, ai nn. 35190/6142.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n. 3895/166/88 del 10.04.1989

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: C.E. prot. n. 10260 del 05.12.1990

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante in corso d'opera

7.1 Conformità edilizia:

Abitazioni di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate modeste modifiche della distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6bis, comma 5, D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Spese tecniche, costi amministrativi, sanzioni: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità rilevate non precludono la commerciabilità del bene.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazioni di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazioni di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento – contrada Toppolo, sub. 9**

L'immobile è costituito da una abitazione, attualmente occupata dal sig. [REDACTED], dotata delle seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti in ceramica ;
- Intonaci del tipo civile liscio protetti da idropittura;
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianti idrici e fognari;
- Impianto termico del tipo autonomo;
- N. 2 bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica, muniti di pezzi igienici;
- Porte interne in legno;
- Infissi esterni in alluminio anodizzato protetti da persiane anch'esse in alluminio anodizzato

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] e [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 169,00

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	Sup. lorda	166,00	1,00	166,00
Balconi	Sup. lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
				169,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazioni civili

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: R1 - Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari;
Uffici del registro;
Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
Listino OMI - II semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Destinazione abitazione civile: 680,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento – contrada Toppolo, sub. 8

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.

Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	169,00	€ 750,00	€ 126.750,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazioni di tipo civile [A2]	169,00	€ 126.750,00	€ 126.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 125.250,00



Lotto: 007 - Rustico - sub. 10

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: Rustico – contrada Toppolo, sub. 10.

Immobile in corso di costruzione sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, contrada Toppolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 25, particella 858, subalterno 10, indirizzo contrada Toppolo snc, piano 2, comune Grottaminarda, categoria in corso di costruzione

Confini: Confina con il rustico di cui al sub. 11

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di Sanpaolo IMI S.p.A. – rete Banco di Napoli contro [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 250.000; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/05/2013 rep. n. 4152, registrato in data 09/05/2013 ai nn. 7921/1080; Note: L'iscrizione è relativa a:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 402

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000 ; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 402
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 123
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 2
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 3
 - Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 1
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 611/1215 del 10/02/2015 iscritto ai nn. 2353/169 in data 11/02/2015; Importo ipoteca: € 1.150.327,26; Importo capitale: € 575.163,63; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5

 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11



- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015, iscritto ai nn. 14000/1183 in data 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1390



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 845 del 25/09/2015, iscritto ai nn. 14829/1274 in data 02/10/2015; Importo ipoteca: € 50.107,36; Importo capitale: € 25.053,68; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn. 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11
 nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg.



- 21 p.lla 1388 sub.10
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni immobili in Grottaminarda, c.da Toppolo, in Catasto al Fg. 25 p.lla 858 sub. 4-5-6-7-8-9-10-11 sono stati costruiti su terreno identificato in Catasto al Fg. 25 p.lla 858(ex 122)-859(ex122)-860(ex123), così pervenuto alla [REDACTED] e [REDACTED]:

In parte da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **20/03/1989** di area edificabile, in Catasto al Fg. 25 p.lla 401 (ex 122/B) e 402 (ex 121/B)

In parte da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **27/04/1992.**

di terreno, in Catasto al Fg. 25 p.lla 123



Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] ante ventennio sino ad oggi (attuale proprietario) . In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio De Feo Antonio, in data 20/03/1989 contro [REDACTED]; trascritto in data 28/03/1989, ai nn. 4139/3596;

- atto di compravendita a rogito di notaio De Feo Antonio, in data 27/04/1992 contro [REDACTED]; trascritto in data 04/05/1992, ai nn. 35190/6142.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n. 3895/166/88 del 10.04.1989

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: C.E. prot. n. 10260 del 05.12.1990

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante in corso d'opera

7.1 Conformità edilizia:

Immobile in corso di costruzione

Sono state riscontrate modifiche della distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6bis, comma 5, D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Sarà altresì necessario presentare una pratica edilizia (CILA o SCIA) per il completamento delle finiture dell'immobile.

Spese tecniche, costi amministrativi, sanzioni: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità rilevate non precludono la commerciabilità del bene.

7.2 Conformità urbanistica:

Immobile in corso di costruzione

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Immobile in corso di costruzione** di cui al punto **Rustico – contrada Toppolo, sub. 10**

L'immobile, da adibire ad abitazione, si trova attualmente allo stato grezzo ed in condizione di abbandono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] e [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 158,00

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda	158,00	1,00	158,00
				158,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazioni civili

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: R1 - Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari;
 Uffici del registro;
 Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
 Listino OMI - II semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Destinazione abitazione civile: 680,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:**Rustico – contrada Toppolo, sub. 10**

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.

Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, che si trova allo stato rustico e, al fine di essere ultimato necessita l'esecuzione di opere aventi un costo parametrico stimabile in €/mq 400,00, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	158,00	€ 350,00	€ 55.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Rustico	In corso di costruzione	158,00	€ 55.300,00	€ 55.300,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 52.800,00



Lotto: 008 - Rustico - sub. 11

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: Rustico – contrada Toppolo, sub. 11.

Immobile in corso di costruzione sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, contrada Toppolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 25, particella 858, subalterno 11, indirizzo contrada Toppolo snc, piano 2, comune Grottaminarda, categoria in corso di costruzione

Confini: Confina con il rustico di cui al sub. 10

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di Sanpaolo IMI S.p.A. – rete Banco di Napoli contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 250.000; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/05/2013 rep. n. 4152, registrato in data 09/05/2013 ai nn. 7921/1080; Note: L'iscrizione è relativa a:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.Ila 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.Ila 402

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000 ; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.Ila 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.Ila 402
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.Ila 123
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 2
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 3
 - Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 1
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1390
 - Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 611/1215 del 10/02/2015 iscritto ai nn. 2353/169 in data 11/02/2015; Importo ipoteca: € 1.150.327,26; Importo capitale: € 575.163,63; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 5

 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila



858 sub. 11

- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015, iscritto ai nn. 14000/1183 in data 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 4
- Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 5
- Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 7
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 8
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 9
- Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 10
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 11
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 18
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 7
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.8
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.9
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.10
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.11
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.12
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.13
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.14
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.15
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.16
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.17
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1389



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 739
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 845 del 25/09/2015, iscritto ai nn. 14829/1274 in data 02/10/2015; Importo ipoteca: € 50.107,36; Importo capitale: € 25.053,68; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn. 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.9



- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
- La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
- La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
- La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni immobili in Grottaminarda, c.da Toppolo, in Catasto al Fg. 25 p.lla 858 sub. 4-5-6-7-8-9-10-11 sono stati costruiti su terreno identificato in Catasto al Fg. 25 p.lla 858(ex 122)-859(ex122)-860(ex123), così pervenuto alla [REDACTED] e [REDACTED]:

In parte da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **20/03/1989** di area edificabile, in Catasto al Fg. 25 p.lla 401 (ex 122/B) e 402 (ex 121/B)

In parte da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **27/04/1992.**

di terreno, in Catasto al Fg. 25 p.lla 123



Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] ante ventennio sino ad oggi (attuale proprietario) . In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio De Feo Antonio, in data 20/03/1989 contro [REDACTED]; trascritto in data 28/03/1989, ai nn. 4139/3596;

- atto di compravendita a rogito di notaio De Feo Antonio, in data 27/04/1992 contro [REDACTED]; trascritto in data 04/05/1992, ai nn. 35190/6142.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n. 3895/166/88 del 10.04.1989

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: C.E. prot. n. 10260 del 05.12.1990

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante in corso d'opera

7.1 Conformità edilizia:

Immobile in corso di costruzione

Sono state riscontrate modifiche della distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6bis, comma 5, D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Sarà altresì necessario presentare una pratica edilizia (CILA o SCIA) per il completamento delle finiture dell'immobile.

Spese tecniche, costi amministrativi, sanzioni: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità rilevate non precludono la commerciabilità del bene.

7.2 Conformità urbanistica:

Immobile in corso di costruzione

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Immobile in corso di costruzione** di cui al punto **Rustico – contrada Toppolo, sub. 11**

L'immobile, da adibire ad abitazione, si trova attualmente allo stato grezzo ed in condizione di abbandono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] e [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 158,00

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda	158,00	1,00	158,00
				158,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazioni civili

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: R1 - Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari;
 Uffici del registro;
 Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
 Listino OMI - II semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Destinazione abitazione civile: 680,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:**Rustico – contrada Toppolo, sub. 11**

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.

Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, che si trova allo stato rustico e, al fine di essere ultimato necessita l'esecuzione di opere aventi un costo parametrico stimabile in €/mq 400,00, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	158,00	€ 350,00	€ 55.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Rustico	In corso di costruzione	158,00	€ 55.300,00	€ 55.300,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 52.800,00



Beni in **Grottaminarda (AV)**
via Dante Alighieri snc

Lotto: 009 - Locale interrato - sub. 18

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: Locale interrato – via Dante Alighieri, sub. 18.

Negozi e botteghe [C1] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 21, particella 1388, subalterno 18, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano S1, comune Grottaminarda, categoria C/1, classe 2, consistenza 245 mq, superficie catastale 268 mq, rendita € 2.720,44

Confini: Occupa l'intero piano interrato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semi-centrale

Area urbanistica: Residenziale a traffico intenso con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 402
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 123
 - nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 2
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 3
 - Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 1
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 1 del 13/06/2013 iscritta ai nn. 12225/744 in data 15/07/2013; Importo ipoteca: € 340.675,94; Importo capitale: € 170.337,97; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388



- sub.12
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 739
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro ██████████ ██████████; Derivante da: ruolo esattoriale n. 568/1215 del 22/01/2015 iscritta ai nn. 1152/65 in data 23/01/2015; Importo ipoteca: € 1.179.900,26; Importo capitale: € 589.950,13; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1390



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739
- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015 iscritto ai nn. 14000/1183 del 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11
 nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn. 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387



- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

Spese di gestione condominiale: Non note

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni immobili in Grottaminarda, via Dante Alighieri snc, in Catasto al Fg. 21 p.la 1388 sub. 18-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 (ex p.la 1388 sub. 2) sono pervenuti al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED]:

da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **23/04/2003** in forza di atto di donazione per notaio De Feo Antonio del 21/09/1987 trascritto il 12/10/1987 ai nn. 13059/11349 da [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 23/04/2003 sino ad oggi (attuale proprietario). In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio Pastore Francesco, in data 23/04/2003 contro [REDACTED] [REDACTED]; trascritto in data 05/05/2003, ai nn. 7639/6139;

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E. prot. n. 13170 del 08.06.1988

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: PdC n. 16068 del 05.01.2005

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Oggetto: completamento di fabbricato e cambio di destinazione d'uso



Numero pratica: D.I.A. prot. n. 14494/07 del 09/11/2007

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: variante al PdC n. 16068 del 05.01.2005

Agibilità prot. n. 371 del 26.01.2009

7.1 Conformità edilizia:

Negozi e botteghe [C1]

Non sono state riscontrate difformità dall'ultimo titolo abilitativo

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi e botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Negozi e botteghe [C1]** di cui al punto **Locale interrato – via Dante Alighieri, sub. 18**

L'immobile è un locale commerciale, attualmente adibito a deposito di merci di proprietà dei sigg. ■■■■■■■■■■. All'epoca del sopralluogo eseguito era talmente pieno da essere di difficile ispezione. Il locale presenta le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti in ceramica;
- Intonaci del tipo civile liscio, non protetti da dipintura;
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianti idrici fognari
- Wc con pavimenti e rivestimenti in ceramica, muniti di pezzi igienici;
- Porte interne in legno
- Infissi esterni in alluminio anodizzato;
- Serranda d'ingresso del tipo a doghe in acciaio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

1/2 di ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 268,00

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,25

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	Sup. lorda di pavimento	245,00	1,00	245,00
		245,00		245,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Negozi

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: C1 - Semicentrale/VIA VITALE-LARGO SEDILE.P.CO SCIARAPPA-VIA MARCONI-VIA GIOVANNI XXIII -VIA TRATTURO-VIA BARONIA(P)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1.000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari;
Uffici del registro;
Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
Listino OMI - II semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Destinazione negozio: 900,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:

Locale interrato – via Dante Alighieri, sub. 18

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.

Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ubicato al piano interrato, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 750,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale comm.	245,00	€ 750,00	€ 183.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale interrato	Negozi e botteghe [C1]	245,00	€ 183.750,00	€ 183.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 183.750,00



Lotto: 010 - Locale commerciale - sub. 6

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: Locale commerciale – via Dante Alighieri, sub. 6.

Negozi e botteghe [C1] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni

- Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni

- Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 21, particella 1388, subalterno 6, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano T, comune Grottaminarda, categoria C/1, classe 2, consistenza 116 mq, superficie catastale 132 mq, rendita € 1.497,72

Confini: Confina con l'androne dal quale si accede anche al locale commerciale di cui al sub. 7 ed al vano scala

Sono state riscontrate modifiche della distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semi-centrale

Area urbanistica: Residenziale a traffico intenso con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da familiari degli esecutati, in forza di comodato d'uso gratuito

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000 ; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 25 p.lla 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 25 p.lla 402
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 25 p.lla 123
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 2
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 3
 - Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 1
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1390
 - Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 1 del 13/06/2013 iscritta ai nn. 12225/744 in data 15/07/2013; Importo ipoteca: € 340.675,94; Importo capitale: € 170.337,97; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:
 - Immobilità (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - Immobilità (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - Immobilità (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.14



- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 739
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 568/1215 del 22/01/2015 iscritta ai nn. 1152/65 in data 23/01/2015; Importo ipoteca: € 1.179.900,26; Importo capitale: € 589.950,13; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 739
- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015



iscritto ai nn. 14000/1183 del 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 739

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro



██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████
 ██████████, ██████████, ██████████; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del
 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn.
 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di
 ██████████, ██████████ e ██████████:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di ██████████, ██████████ e ██████████ (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

Spese di gestione condominiale: Non note

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni immobili in Grottaminarda, via Dante Alighieri snc, in Catasto al Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 (ex p.lla 1388 sub. 2) sono pervenuti al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED]:

da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **23/04/2003** in forza di atto di donazione per notaio De Feo Antonio del 21/09/1987 trascritto il 12/10/1987 ai nn. 13059/11349 da [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 23/04/2003 sino ad oggi (attuale proprietario). In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio Pastore Francesco, in data 23/04/2003 contro [REDACTED] [REDACTED]; trascritto in data 05/05/2003, ai nn. 7639/6139;

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E. prot. n. 13170 del 08.06.1988

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: PdC n. 16068 del 05.01.2005

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Oggetto: completamento di fabbricato e cambio di destinazione d'uso

Numero pratica: D.I.A. prot. n. 14494/07 del 09/11/2007

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività



Oggetto: variante al PdC n. 16068 del 05.01.2005
 Agibilità prot. n. 371 del 26.01.2009

7.1 Conformità edilizia:

Negozi e botteghe [C1]

Sono state riscontrate modifiche della distribuzione interna.
 Regularizzabili mediante C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6bis, comma 5, D.P.R. 380/01 e s.m.i.
 Spese tecniche, costi amministrativi, sanzioni: € 1.500,00
 Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità rilevate non precludono la commerciabilità del bene.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi e botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Negozi e botteghe [C1]** di cui al punto **Locale commerciale – via Dante Alighieri, sub. 6**

L'immobile è un locale commerciale, attualmente in comodato d'uso gratuito alla figlia del sig. [REDACTED], che ivi ha avviato un centro di estetica. Il locale presenta le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti in ceramica;
- Intonaci del tipo civile liscio;
- Alcune zone sono controsoffittate;
- Pareti e soffitti trattati con idropittura;
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianti idrici fognari;
- Impianto di climatizzazione estiva/invernale del tipo autonomo
- Wc con pavimenti e rivestimenti in ceramica, muniti di pezzi igienici;
- Porte interne in legno
- Vetrata d'ingresso in alluminio anodizzato;
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con tapparelle.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 132,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,25

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	Sup. lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
		116,00		116,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Negozi

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: Semicentrale/VIA VITALE-LARGO SEDILE.P.CO SCIARAPPA-VIA MARCONI-VIA GIOVANNI XXIII-

VIA TRATTURO-VIA BARONIA(P)

Tipo di destinazione: Commerciale



Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.000

Valore di mercato max (€/mq): 1.250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari;
Uffici del registro;
Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it

Listino OMI - II semestre 2018

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

Destinazione negozio: 1.150,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:

Locale commerciale – via Dante Alighieri, sub. 6

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.

Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile og-



getto di stima il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 1.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale comm.	116,00	€ 1.300,00	€ 150.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale comm.	Negozi e botteghe [C1]	116,00	€ 150.800,00	€ 150.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 149.300,00



Lotto: 011 - Locale commerciale - sub. 7

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: Locale commerciale – via Dante Alighieri, sub. 7.

Negozi e botteghe [C1] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 21, particella 1388, subalterno 7, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano T, comune Grottaminarda, categoria C/1, classe 2, consistenza 116 mq, superficie catastale 132 mq, rendita € 1.497,72

Confini: Confina con l'androne dal quale si accede anche al locale commerciale di cui al sub. 6 ed al vano scala

Sono state riscontrate modifiche della distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semi-centrale

Area urbanistica: Residenziale a traffico intenso con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Locato in forza di contratto di locazione del 12.01.2017 integrato con scrittura privata del 28.03.2017

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 402
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 123 nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 2
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 3
 - Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 1
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 1 del 13/06/2013 iscritta ai nn. 12225/744 in data 15/07/2013; Importo ipoteca: € 340.675,94; Importo capitale: € 170.337,97; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388



- sub.15
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 739
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 568/1215 del 22/01/2015 iscritta ai nn. 1152/65 in data 23/01/2015; Importo ipoteca: € 1.179.900,26; Importo capitale: € 589.950,13; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 739
- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015 iscritto ai nn. 14000/1183 del 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo ca-



pitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.Ila 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Ila 739

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro [REDACTED] e Mario



S.n.c., [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn. 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non note
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita
Indice di prestazione energetica: Non noto
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni immobili in Grottaminarda, via Dante Alighieri snc, in Catasto al Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 (ex p.lla 1388 sub. 2) sono pervenuti al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED]:

da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **23/04/2003** in forza di atto di donazione per notaio De Feo Antonio del 21/09/1987 trascritto il 12/10/1987 ai nn. 13059/11349 da [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 23/04/2003 sino ad oggi (attuale proprietario). In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio Pastore Francesco, in data 23/04/2003 contro [REDACTED] [REDACTED]; trascritto in data 05/05/2003, ai nn. 7639/6139;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. prot. n. 13170 del 08.06.1988

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: PdC n. 16068 del 05.01.2005

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Oggetto: completamento di fabbricato e cambio di destinazione d'uso

Numero pratica: D.I.A. prot. n. 14494/07 del 09/11/2007

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: variante al PdC n. 16068 del 05.01.2005

Agibilità prot. n. 371 del 26.01.2009



7.1 Conformità edilizia:**Negozi e botteghe [C1]**

Sono state riscontrate modifiche della distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6bis, comma 5, D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Spese tecniche, costi amministrativi, sanzioni: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità rilevate non precludono la commerciabilità del bene.

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi e botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Negozi e botteghe [C1]** di cui al punto **Locale commerciale – via Dante Alighieri, sub. 7**

L'immobile è un locale commerciale, attualmente in locazione ad una boutique di abbigliamento uomo. Il locale presenta le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti in ceramica;
- Intonaci del tipo civile liscio;
- Alcune zone sono controsoffittate;
- Pareti e soffitti trattati con idropittura e in alcune zone con pitture speciali;
- La zona d'ingresso è munita di un lucernaio in vetro di murano, con specchiature di diverso colore;
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianti idrici fognari;
- Impianto di climatizzazione estiva/invernale del tipo autonomo
- Wc con pavimenti e rivestimenti in ceramica, muniti di pezzi igienici;
- Porte interne in legno
- Vetrata d'ingresso in alluminio anodizzato;
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con tapparelle;

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 132,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,25

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	Sup. lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
		116,00		116,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Negozi

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: Semicentrale/VIA VITALE-LARGO SEDILE.P.CO SCIARAPPA-VIA MARCONI-VIA GIOVANNI XXIII-

VIA TRATTURO-VIA BARONIA(P)



Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.000

Valore di mercato max (€/mq): 1.250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari;
Uffici del registro;
Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
Listino OMI - II semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Destinazione negozio: 1.150,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:

Locale commerciale – via Dante Alighieri, sub. 7

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.

Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile og-



getto di stima il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 1.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale comm.	116,00	€ 1.300,00	€ 150.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale comm.	Negozi e botteghe [C1]	116,00	€ 150.800,00	€ 150.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 149.300,00



Lotto: 012 - Ufficio - sub. 8

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: Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 8.

Uffici e studi privati [A10] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 21, particella 1388, subalterno 8, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 1, comune Grottaminarda, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 74 mq, rendita € 627,50

Confini: Confina con il sub. 9, con il sub. 11 e con il pianerottolo dal quale si accede ai sub. 8-9-10-11

Sono state riscontrate lievi modifiche della distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semi-centrale

Area urbanistica: Residenziale a traffico intenso con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000 ; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 402
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 123
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 2
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 3
 - Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 1
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 1 del 13/06/2013 iscritta ai nn. 12225/744 in data 15/07/2013; Importo ipoteca: € 340.675,94; Importo capitale: € 170.337,97; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14



- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.15
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.16
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.17
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1389
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1390
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 739

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 568/1215 del 22/01/2015 iscritta ai nn. 1152/65 in data 23/01/2015; Importo ipoteca: € 1.179.900,26; Importo capitale: € 589.950,13; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:

- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 18
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 7
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.8
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.9
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.10
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.11
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.12
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.13
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.14
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.15
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.16
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.17
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1389
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1390
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 739

- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015



iscritto ai nn. 14000/1183 del 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 739

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro



██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████
 ██████████, ██████████, ██████████; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del
 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn.
 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di
 ██████████, ██████████ e ██████████:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di ██████████, ██████████ e ██████████ (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

Spese di gestione condominiale: Non note

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni immobili in Grottaminarda, via Dante Alighieri snc, in Catasto al Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 (ex p.lla 1388 sub. 2) sono pervenuti al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED]:

da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **23/04/2003** in forza di atto di donazione per notaio De Feo Antonio del 21/09/1987 trascritto il 12/10/1987 ai nn. 13059/11349 da [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 23/04/2003 sino ad oggi (attuale proprietario). In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio Pastore Francesco, in data 23/04/2003 contro [REDACTED] [REDACTED]; trascritto in data 05/05/2003, ai nn. 7639/6139;

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E. prot. n. 13170 del 08.06.1988

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: PdC n. 16068 del 05.01.2005

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Oggetto: completamento di fabbricato e cambio di destinazione d'uso

Numero pratica: D.I.A. prot. n. 14494/07 del 09/11/2007

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività



Oggetto: variante al PdC n. 16068 del 05.01.2005
 Agibilità prot. n. 371 del 26.01.2009

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate lievi modifiche della distribuzione interna, consistenti nella mancata realizzazione dell'antibagno.

Regolarizzabili mediante C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6bis, comma 5, D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Spese tecniche, costi amministrativi, sanzioni: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità rilevate non precludono la commerciabilità del bene.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 8**

L'immobile è costituito da una unità immobiliare adibita ad ufficio. Attualmente non è occupato e presenta le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti in ceramica;
- Intonaci del tipo civile liscio;
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianti idrici fognari;
- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo
- Wc con pavimenti e rivestimenti in ceramica, muniti di pezzi igienici;
- Porta d'ingresso blindata;
- Porte interne in legno
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con tapparelle.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

1/2 di ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 74,00

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,25

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	Sup. lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
		74,00		74,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziaria

Sottocategoria: Uffici

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: Semicentrale/VIA VITALE-LARGO SEDILE.P.CO SCIARAPPA-VIA MARCONI-VIA GIOVANNI XXIII-

VIA TRATTURO-VIA BARONIA(P)

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1.000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari;
Uffici del registro;
Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
Listino OMI - Il semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Destinazione ufficio: 950,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:

Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 8

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.

Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 950,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	74,00	€ 950,00	€ 70.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio	Uffici e Studi privati [A10]	74,00	€ 70.300,00	€ 70.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 68.800,00



Lotto: 013 - Ufficio - sub. 9

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: Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 9.

Uffici e studi privati [A10] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni

- Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni

- Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 21, particella 1388, subalterno 9, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 1, comune Grottaminarda, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 mq, rendita € 732,08

Confini: Confina con il sub. 8, con il vano scala e con il pianerottolo dal quale si accede ai sub. 8-9-10-11

Sono state riscontrate modifiche della distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semi-centrale

Area urbanistica: Residenziale a traffico intenso con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da familiari degli esecutati in forza di comodato d'uso gratuito

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000 ; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:

- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 25 p.lla 401
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 25 p.lla 402
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 25 p.lla 123
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 2
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 3
- Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 1
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1389
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1390
- Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 1 del 13/06/2013 iscritta ai nn. 12225/744 in data 15/07/2013; Importo ipoteca: € 340.675,94; Importo capitale: € 170.337,97; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:

- Immob. (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 18
- Immob. (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 6
- Immob. (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 7
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.8
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.9
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.10
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.11
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.12
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.13
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.14



- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.15
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.16
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.17
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1389
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1390
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 739

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 568/1215 del 22/01/2015 iscritta ai nn. 1152/65 in data 23/01/2015; Importo ipoteca: € 1.179.900,26; Importo capitale: € 589.950,13; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:

- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 18
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 7
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.8
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.9
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.10
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.11
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.12
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.13
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.14
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.15
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.16
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.17
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1389
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1390
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 739

- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015



iscritto ai nn. 14000/1183 del 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 739

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro



██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████
 ██████████, ██████████, ██████████; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del
 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn.
 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di
 ██████████, ██████████ e ██████████:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di ██████████, ██████████ e ██████████ (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

Spese di gestione condominiale: Non note

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni immobili in Grottaminarda, via Dante Alighieri snc, in Catasto al Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 (ex p.lla 1388 sub. 2) sono pervenuti al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED]:

da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **23/04/2003** in forza di atto di donazione per notaio De Feo Antonio del 21/09/1987 trascritto il 12/10/1987 ai nn. 13059/11349 da [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 23/04/2003 sino ad oggi (attuale proprietario). In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio Pastore Francesco, in data 23/04/2003 contro [REDACTED] [REDACTED]; trascritto in data 05/05/2003, ai nn. 7639/6139;

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E. prot. n. 13170 del 08.06.1988

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: PdC n. 16068 del 05.01.2005

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Oggetto: completamento di fabbricato e cambio di destinazione d'uso

Numero pratica: D.I.A. prot. n. 14494/07 del 09/11/2007

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività



Oggetto: variante al PdC n. 16068 del 05.01.2005
 Agibilità prot. n. 371 del 26.01.2009

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate modifiche della distribuzione interna.
 Regularizzabili mediante C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6bis, comma 5, D.P.R. 380/01 e s.m.i.
 Spese tecniche, costi amministrativi, sanzioni: € 1.500,00
 Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità rilevate non precludono la commerciabilità del bene.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 9**

L'immobile è costituito da una unità immobiliare adibita ad uffici, attualmente in comodato gratuito alla figlia del sig. ██████████ ██████████, la quale svolge l'attività commerciale di Parrucchiera, e presenta le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti in ceramica con sovrapposto linoleum;
- Intonaci del tipo civile liscio;
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianti idrici fognari;
- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo;
- Wc con pavimenti e rivestimenti in ceramica, muniti di pezzi igienici;
- Porta d'ingresso blindata;
- Porte interne in legno;
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con tapparelle;

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

1/2 di ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 73,00

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,25

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	Sup. lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
		73,00		73,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziaria

Sottocategoria: Uffici

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: Semicentrale/VIA VITALE-LARGO SEDILE.P.CO SCIARAPPA-VIA MARCONI-VIA GIOVANNI XXIII-VIA TRATTURO-VIA BARONIA(P)

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1.000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari;
Uffici del registro;
Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
Listino OMI - Il semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Destinazione ufficio: 950,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:

Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 9

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.

Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 1.000,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	73,00	€ 1.000,00	€ 73.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio	Uffici e Studi privati [A10]	73,00	€ 73.000,00	€ 73.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.500,00



Lotto: 014 - Ufficio - sub. 10

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: Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 10.

Uffici e studi privati [A10] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni

- Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni

- Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 21, particella 1388, subalterno 10, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 1, comune Grottaminarda, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 578,43

Confini: Confina con il sub. 11, con il vano scala e con il pianerottolo dal quale si accede ai sub. 8-9-10-11

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semi-centrale

Area urbanistica: Residenziale a traffico intenso con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Locato in forza di contratto di locazione del 12.01.2017 integrato con scrittura private del 28.03.2017

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000 ; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 25 p.lla 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 25 p.lla 402
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 25 p.lla 123 nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 2
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 3
 - Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 1
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1390
 - Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 1 del 13/06/2013 iscritta ai nn. 12225/744 in data 15/07/2013; Importo ipoteca: € 340.675,94; Importo capitale: € 170.337,97; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.14



- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.15
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.16
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.17
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1389
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1390
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 739

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 568/1215 del 22/01/2015 iscritta ai nn. 1152/65 in data 23/01/2015; Importo ipoteca: € 1.179.900,26; Importo capitale: € 589.950,13; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:

- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 18
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 7
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.8
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.9
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.10
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.11
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.12
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.13
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.14
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.15
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.16
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.17
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1389
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1390
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 739

- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015



iscritto ai nn. 14000/1183 del 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 739

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro



██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████
 ██████████, ██████████, ██████████; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del
 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn.
 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di
 ██████████, ██████████ e ██████████:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di ██████████, ██████████ e ██████████ (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

Spese di gestione condominiale: Non note

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni immobili in Grottaminarda, via Dante Alighieri snc, in Catasto al Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 (ex p.lla 1388 sub. 2) sono pervenuti al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED]:

da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **23/04/2003** in forza di atto di donazione per notaio De Feo Antonio del 21/09/1987 trascritto il 12/10/1987 ai nn. 13059/11349 da [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 23/04/2003 sino ad oggi (attuale proprietario). In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio Pastore Francesco, in data 23/04/2003 contro [REDACTED] [REDACTED]; trascritto in data 05/05/2003, ai nn. 7639/6139;

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E. prot. n. 13170 del 08.06.1988

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: PdC n. 16068 del 05.01.2005

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Oggetto: completamento di fabbricato e cambio di destinazione d'uso

Numero pratica: D.I.A. prot. n. 14494/07 del 09/11/2007

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività



Oggetto: variante al PdC n. 16068 del 05.01.2005
 Agibilità prot. n. 371 del 26.01.2009

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Non sono state riscontrate modifiche della distribuzione interna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 10**

L'immobile è costituito da una unità immobiliare con destinazione di ufficio, attualmente adibita a deposito a servizio del negozio di abbigliamento, e presenta le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti in ceramica;
- Intonaci del tipo civile liscio;
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianti idrici fognari;
- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo
- Wc con pavimenti e rivestimenti in ceramica, muniti di pezzi igienici;
- Porta d'ingresso blindata
- Porte interne in legno
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con tapparelle

Mancano alcune opere di finitura, come gli stipiti interni delle finestre, le pitturazioni, ecc...

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

1/2 di ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 73,00

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,25

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	Sup. lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
		73,00		73,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziaria

Sottocategoria: Uffici

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: Semicentrale/VIA VITALE-LARGO SEDILE.P.CO SCIARAPPA-VIA MARCONI-VIA GIOVANNI XXIII-

VIA TRATTURO-VIA BARONIA(P)



Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1.000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari;
Uffici del registro;
Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
Listino OMI - II semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Destinazione ufficio: 950,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:

Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 10

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.



Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	73,00	€ 900,00	€ 65.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio	Uffici e Studi privati [A10]	73,00	€ 65.700,00	€ 65.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 65.700,00



Lotto: 015 - Ufficio - sub. 11

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: Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 11.

Uffici e studi privati [A10] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 21, particella 1388, subalterno 11, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 1, comune Grottaminarda, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 74 mq, rendita € 627,50

Confini: Confina con il sub. 8, con il sub. 10 e con il pianerottolo dal quale si accede ai sub. 8-9-10-11

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semi-centrale

Area urbanistica: Residenziale a traffico intenso con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000 ; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 25 p.lla 401
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 25 p.lla 402
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 25 p.lla 123 nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 2
 - Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 3
 - Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 1
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1390
 - Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 1 del 13/06/2013 iscritta ai nn. 12225/744 in data 15/07/2013; Importo ipoteca: € 340.675,94; Importo capitale: € 170.337,97; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:
 - Immobilità (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - Immobilità (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - Immobilità (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.14



- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 739
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 568/1215 del 22/01/2015 iscritta ai nn. 1152/65 in data 23/01/2015; Importo ipoteca: € 1.179.900,26; Importo capitale: € 589.950,13; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 739
- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015



iscritto ai nn. 14000/1183 del 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.IIa 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.IIa 739

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro



██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████
 ██████████, ██████████, ██████████; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del
 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn.
 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di
 ██████████, ██████████ e ██████████:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di ██████████, ██████████ e ██████████ (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

Spese di gestione condominiale: Non note

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni immobili in Grottaminarda, via Dante Alighieri snc, in Catasto al Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 (ex p.lla 1388 sub. 2) sono pervenuti al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED]:

da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **23/04/2003** in forza di atto di donazione per notaio De Feo Antonio del 21/09/1987 trascritto il 12/10/1987 ai nn. 13059/11349 da [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 23/04/2003 sino ad oggi (attuale proprietario). In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio Pastore Francesco, in data 23/04/2003 contro [REDACTED] [REDACTED]; trascritto in data 05/05/2003, ai nn. 7639/6139;

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E. prot. n. 13170 del 08.06.1988

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: PdC n. 16068 del 05.01.2005

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Oggetto: completamento di fabbricato e cambio di destinazione d'uso

Numero pratica: D.I.A. prot. n. 14494/07 del 09/11/2007

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività



Oggetto: variante al PdC n. 16068 del 05.01.2005
 Agibilità prot. n. 371 del 26.01.2009

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Non sono state riscontrate modifiche della distribuzione interna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 11**

L'immobile è costituito da una unità immobiliare con destinazione di ufficio, attualmente adibita a deposito di materiale elettrico di proprietà degli esecutati, e presenta le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti in ceramica;
- Intonaci del tipo civile liscio;
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianti idrici fognari;
- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo
- Wc con pavimenti e rivestimenti in ceramica, muniti di pezzi igienici;
- Porta d'ingresso blindata
- Porte interne in legno
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con tapparelle

Mancano alcune opere di finitura, come gli stipiti interni delle finestre, le pitturazioni, ecc...

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 74,00

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,25

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	Sup. lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
		74,00		74,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziaria

Sottocategoria: Uffici

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: Semicentrale/VIA VITALE-LARGO SEDILE.P.CO SCIARAPPA-VIA MARCONI-VIA GIOVANNI XXIII-

VIA TRATTURO-VIA BARONIA(P)



Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1.000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari;
Uffici del registro;
Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
Listino OMI - II semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Destinazione ufficio: 950,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:

Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 11

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.



Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	74,00	€ 900,00	€ 66.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio	Uffici e Studi privati [A10]	74,00	€ 66.600,00	€ 66.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 66.600,00



Lotto: 016 - Ufficio - sub. 12-13

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: Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 12-13.

Uffici e studi privati [A10] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] [REDACTED] | [REDACTED] [REDACTED], foglio 21, particella 1388, subalterno 12, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 2, comune Grottaminarda, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 74 mq, rendita € 627,50;

[REDACTED] [REDACTED] | [REDACTED] [REDACTED], foglio 21, particella 1388, subalterno 13, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 2, comune Grottaminarda, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 mq, rendita € 732,08;

Confini: Confinano con il sub. 15, con il vano scala e con il pianerottolo dal quale si accede ai sub. 12-13-14-15

I due subalterni risultano fusi, mediante la realizzazione di un'apertura nella muratura di separazione tra gli stessi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semi-centrale

Area urbanistica: Residenziale a traffico intenso con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]:

- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 401
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 402
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 123
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 2
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 3
- Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 1
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 1 del 13/06/2013 iscritta ai nn. 12225/744 in data 15/07/2013; Importo ipoteca: € 340.675,94; Importo capitale: € 170.337,97; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:

- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388



- sub.10
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro ██████████ ██████████; Derivante da: ruolo esattoriale n. 568/1215 del 22/01/2015 iscritta ai nn. 1152/65 in data 23/01/2015; Importo ipoteca: € 1.179.900,26; Importo capitale: € 589.950,13; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.la 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.la 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.la 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.la 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.la 739
- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015 iscritto ai nn. 14000/1183 del 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:
- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 11
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.17



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.la 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.la 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.la 1389
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.la 1390
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.la 739

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn. 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.9
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.10
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.11
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.12
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.13
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.14
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.15
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.16



- La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

Spese di gestione condominiale: Non note

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni immobili in Grottaminarda, via Dante Alighieri snc, in Catasto al Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 (ex p.lla 1388 sub. 2) sono pervenuti al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED]:

da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **23/04/2003** in forza di atto di donazione per notaio De Feo Antonio del 21/09/1987 trascritto il 12/10/1987 ai nn. 13059/11349 da [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 23/04/2003 sino ad oggi (attuale proprietario). In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio Pastore Francesco, in data 23/04/2003 contro [REDACTED] [REDACTED]; trascritto in data 05/05/2003, ai nn. 7639/6139;

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E. prot. n. 13170 del 08.06.1988

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione



Numero pratica: PdC n. 16068 del 05.01.2005

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Oggetto: completamento di fabbricato e cambio di destinazione d'uso

Numero pratica: D.I.A. prot. n. 14494/07 del 09/11/2007

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: variante al PdC n. 16068 del 05.01.2005

Agibilità prot. n. 371 del 26.01.2009

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

È stata eseguita la fusione *sine titulo* tra il sub. 12 ed il sub. 13.

Regolarizzabile mediante accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Spese tecniche, costi amministrativi, sanzioni: € 3.000,00

Oneri Totali: € **3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità rilevate non precludono la commerciabilità del bene.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 12-13**

L'immobile è costituito da n.2 unità immobiliare con destinazione di ufficio, fuse mediante la realizzazione di un'apertura nella muratura di separazione tra le stesse. Risulta libero e presenta le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti in ceramica;
- Intonaci del tipo civile liscio;
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianti idrici fognari;
- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo
- Wc con pavimenti e rivestimenti in ceramica, muniti di pezzi igienici;
- Porta d'ingresso blindata
- Porte interne in legno
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con tapparelle

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 147,00

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,25

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	Sup. lorda di pavimento	147,00	1,00	147,00
		147,00		147,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziaria

Sottocategoria: Uffici

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: Semicentrale/VIA VITALE-LARGO SEDILE.P.CO SCIARAPPA-VIA MARCONI-VIA GIOVANNI XXIII-

VIA TRATTURO-VIA BARONIA(P)



Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1.000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari;
Uffici del registro;
Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
Listino OMI - II semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Destinazione ufficio: 950,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:

Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 12-13

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.



Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	147,00	€ 950,00	€ 139.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio	Uffici e Studi privati [A10]	147,00	€ 139.650,00	€ 139.650,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 136.650,00



Lotto: 017 - Ufficio - sub. 14-15

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: Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 14-15.

Uffici e studi privati [A10] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] [REDACTED] | [REDACTED] [REDACTED], foglio 21, particella 1388, subalterno 14, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 2, comune Grottaminarda, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 mq, rendita € 732,08;

[REDACTED] [REDACTED] | [REDACTED] [REDACTED], foglio 21, particella 1388, subalterno 15, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 2, comune Grottaminarda, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 75 mq, rendita € 627,50;

Confini: Confinano con il sub. 12, con il vano scala e con il pianerottolo dal quale si accede ai sub. 12-13-14-15

I due subalterni risultano fusi, mediante la realizzazione di un'apertura nella muratura di separazione tra gli stessi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semi-centrale

Area urbanistica: Residenziale a traffico intenso con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 401
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 402
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.lla 123
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 2
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 3
- Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 1
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 1 del 13/06/2013 iscritta ai nn. 12225/744 in data 15/07/2013; Importo ipoteca: € 340.675,94; Importo capitale: € 170.337,97; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:

- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388



- sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro ██████████ ██████████; Derivante da: ruolo esattoriale n. 568/1215 del 22/01/2015 iscritta ai nn. 1152/65 in data 23/01/2015; Importo ipoteca: € 1.179.900,26; Importo capitale: € 589.950,13; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739
- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015 iscritto ai nn. 14000/1183 del 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:
- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.la 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.la 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.la 1389
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.la 1390
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.la 739

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn. 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fig. 25 p.la 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.9
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.10
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.11
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.12
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.13
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.14
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.15
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.la 1388 sub.16



- La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

Spese di gestione condominiale: Non note

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni immobili in Grottaminarda, via Dante Alighieri snc, in Catasto al Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 (ex p.lla 1388 sub. 2) sono pervenuti al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED]:

da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **23/04/2003** in forza di atto di donazione per notaio De Feo Antonio del 21/09/1987 trascritto il 12/10/1987 ai nn. 13059/11349 da [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 23/04/2003 sino ad oggi (attuale proprietario). In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio Pastore Francesco, in data 23/04/2003 contro [REDACTED] [REDACTED]; trascritto in data 05/05/2003, ai nn. 7639/6139;

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E. prot. n. 13170 del 08.06.1988

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione



Numero pratica: PdC n. 16068 del 05.01.2005

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Oggetto: completamento di fabbricato e cambio di destinazione d'uso

Numero pratica: D.I.A. prot. n. 14494/07 del 09/11/2007

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: variante al PdC n. 16068 del 05.01.2005

Agibilità prot. n. 371 del 26.01.2009

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

È stata eseguita la fusione *sine titulo* tra il sub. 14 ed il sub. 15.

Regolarizzabile mediante accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Spese tecniche, costi amministrativi, sanzioni: € 3.000,00

Oneri Totali: € **3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità rilevate non precludono la commerciabilità del bene.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 14-15**

L'immobile è costituito da n.2 unità immobiliare con destinazione di ufficio, fuse mediante la realizzazione di un'apertura nella muratura di separazione tra le stesse. Risulta libero e presenta le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti in ceramica;
- Intonaci del tipo civile liscio;
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianti idrici fognari;
- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo
- Wc con pavimenti e rivestimenti in ceramica, muniti di pezzi igienici;
- Porta d'ingresso blindata
- Porte interne in legno
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con tapparelle

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

1/2 di ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 148,00

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,25

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	Sup. lorda di pavimento	148,00	1,00	148,00
		148,00		148,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziaria

Sottocategoria: Uffici

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: Semicentrale/VIA VITALE-LARGO SEDILE.P.CO SCIARAPPA-VIA MARCONI-VIA GIOVANNI XXIII-

VIA TRATTURO-VIA BARONIA(P)



Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1.000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari;
Uffici del registro;
Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
Listino OMI - II semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Destinazione ufficio: 950,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:

Ufficio – via Dante Alighieri, sub. 14-15

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.



Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	148,00	€ 950,00	€ 140.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio	Uffici e Studi privati [A10]	148,00	€ 140.600,00	€ 140.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 137.600,00



Lotto: 018 - Mansarda - sub. 16

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: Mansarda – via Dante Alighieri, sub. 16.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], foglio 21, particella 1388, subalterno 16, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 3, comune Grottaminarda, categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq, superficie catastale 74 mq, rendita € 102,47;

Confini: Confina con il sub. 17, con il vano scala e con il pianerottolo dal quale si accede ai sub. 16-17

La destinazione d'uso attuale (abitazione) è difforme da quella catastale (deposito).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semi-centrale

Area urbanistica: Residenziale a traffico intenso con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.



4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]:

- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 401
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 402
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 25 p.la 123
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub. 2
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub. 3
- Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub. 1
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1389
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1390
- Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.la 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 1 del 13/06/2013 iscritta ai nn. 12225/744 in data 15/07/2013; Importo ipoteca: € 340.675,94; Importo capitale: € 170.337,97; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:

- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub. 18
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub. 7
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub.8
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub.9
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub.10
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.la 1388 sub.11



- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.12
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.13
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.14
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.15
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.16
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.17
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1389
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1390
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 739

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro ██████████ ██████████; Derivante da: ruolo esattoriale n. 568/1215 del 22/01/2015 iscritta ai nn. 1152/65 in data 23/01/2015; Importo ipoteca: € 1.179.900,26; Importo capitale: € 589.950,13; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:

- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 18
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 7
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.8
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.9
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.10
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.11
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.12
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.13
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.14
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.15
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.16
- Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.17
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1389



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739
- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015 iscritto ai nn. 14000/1183 del 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]:
- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn. 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021



- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non note

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni immobili in Grottaminarda, via Dante Alighieri snc, in Catasto al Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 (ex p.lla 1388 sub. 2) sono pervenuti al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED]:

da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **23/04/2003** in forza di atto di donazione per notaio De Feo Antonio del 21/09/1987 trascritto il 12/10/1987 ai nn. 13059/11349 da [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 23/04/2003 sino ad oggi (attuale proprietario). In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio Pastore Francesco, in data 23/04/2003 contro [REDACTED] [REDACTED]; trascritto in data 05/05/2003, ai nn. 7639/6139;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. prot. n. 13170 del 08.06.1988

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: PdC n. 16068 del 05.01.2005

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire



Oggetto: completamento di fabbricato e cambio di destinazione d'uso

Numero pratica: D.I.A. prot. n. 14494/07 del 09/11/2007

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: variante al PdC n. 16068 del 05.01.2005

Agibilità prot. n. 371 del 26.01.2009

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito[C2]

È stato eseguito un cambio di destinazione d'uso *sine titulo* da deposito ad abitazione.

Il predetto cambio di destinazione d'uso non è sanabile; pertanto, deve essere ripristinata la destinazione assentita.

La sanatoria consiste nella rimozione delle dotazioni tipiche della destinazione residenziale.

Spese tecniche, costi amministrativi, sanzioni: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità rilevate non precludono la commerciabilità del bene, con destinazione di deposito (destinazione assentita).

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Mansarda – via Dante Alighieri, sub. 16**

L'immobile è costituito da una mansarda ad uso deposito, utilizzata come civile abitazione, attualmente in comodato gratuito alla figlia del sig. [REDACTED] [REDACTED] e presenta le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti in legno;
- Intonaci del tipo civile liscio;
- Dipintura pareti e soffitti con idropittura
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianti idrici fognari;
- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo
- Wc con pavimenti e rivestimenti in ceramica, muniti di pezzi igienici;
- Porta d'ingresso blindata;
- Porte interne in legno
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con tapparelle.

Si evidenziano fenomeni infiltrativi e danneggiamenti della pavimentazione in legno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 64,00

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,10

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Mansarda	Sup. lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
		64,00		64,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzini

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: Semicentrale/VIA VITALE-LARGO SEDILE.P.CO SCIARAPPA-VIA MARCONI-VIA GIOVANNI XXIII-

VIA TRATTURO-VIA BARONIA(P)



Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 720

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari;
Uffici del registro;
Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it
Listino OMI - II semestre 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Destinazione ufficio: 650,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:

Mansarda – via Dante Alighieri, sub. 16

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.



Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Mansarda	64,00	€ 600,00	€ 38.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Mansarda	Magazzini e locali di deposito [C2]	64,00	€ 38.400,00	€ 38.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 37.400,00



Lotto: 019 - Mansarda - sub. 17

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: Mansarda – via Dante Alighieri, sub. 17.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Grottaminarda (AV) CAP: 83035, via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 21, particella 1388, subalterno 17, indirizzo via Dante Alighieri snc, piano 3, comune Grottaminarda, categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq, superficie catastale 74 mq, rendita € 102,47;

Confini: Confina con il sub. 16, con il vano scala e con il pianerottolo dal quale si accede ai sub. 16-17

La destinazione d'uso attuale (abitazione) è difforme da quella catastale (deposito).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semi-centrale

Area urbanistica: Residenziale a traffico intenso con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai familiari degli esecutati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria; A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.500.000; Importo capitale: € 1.750.000; A rogito di DIENER Maria Cristina in data 08/02/2005 rep. n. 7942, registrato in data 10/02/2005 ai nn. 2647/463; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]:

- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 25 p.lla 401
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 25 p.lla 402
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 25 p.lla 123
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 2
- Fabbricato in corso di costruzione in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 3
- Ente comune in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 1
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1021
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1387
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1389
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1390
- Ente Urbano in Grottaminarda, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo esattoriale n. 1 del 13/06/2013 iscritta ai nn. 12225/744 in data 15/07/2013; Importo ipoteca: € 340.675,94; Importo capitale: € 170.337,97; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:

- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 18
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 6
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub. 7
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.8
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.9
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.10
- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fig. 21 p.lla 1388 sub.11



- Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1389
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 739
- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Sud S.p.A. contro ██████████ ██████████; Derivante da: ruolo esattoriale n. 568/1215 del 22/01/2015 iscritta ai nn. 1152/65 in data 23/01/2015; Importo ipoteca: € 1.179.900,26; Importo capitale: € 589.950,13; Note: L'iscrizione grava sulla quota di 1/4 dei seguenti immobili:
- Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.Illa 1389



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739
- Ipoteca legale; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 972 del Tribunale di Benevento datato 23/08/2015 iscritto ai nn. 14000/1183 del 15/09/2015; Importo ipoteca: € 275.000; Importo capitale: € 256.132,09; Note: L'iscrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]:
- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11
nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
 - Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389



- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento n. 4877 del 11/01/2016 – Tribunale di Benevento trascritto in data 17/02/2016 ai nn. 2550/2167; Note: La trascrizione è relativa ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]:

- Immobile (C/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 4
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 5
 - Immobile (C/6) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 6
 - Immobile (C/1) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 7
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 8
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 9
 - Bene futuro in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 10
 - Abitazione di tipo civile (A/2) in Grottaminarda C.da Toppolo, in Catasto Fg. 25 p.lla 858 sub. 11
- nonché ai seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/4 ciascuno):
- La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 6
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/1) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub. 7
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.8
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.9
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.10
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.11
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.12
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.13
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.14
 - La quota di 2/4 di Ufficio (A/10) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.15
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.16
 - La quota di 2/4 di Immobile (C/2) in Grottaminarda Via Dante Alighieri, in Catasto Fg. 21 p.lla 1388 sub.17
 - La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1021



- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1387
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1389
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 1390
- La quota di 2/4 di Terreno in Grottaminarda, in Catasto Fg. 21 p.lla 739

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non note

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non noto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni immobili in Grottaminarda, via Dante Alighieri snc, in Catasto al Fg. 21 p.lla 1388 sub. 18-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 (ex p.lla 1388 sub. 2) sono pervenuti al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED]:

da **Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** fino al **23/04/2003** in forza di atto di donazione per notaio De Feo Antonio del 21/09/1987 trascritto il 12/10/1987 ai nn. 13059/11349 da [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 23/04/2003 sino ad oggi (attuale proprietario). In forza di:

- atto di compravendita a rogito di notaio Pastore Francesco, in data 23/04/2003 contro [REDACTED] [REDACTED]; trascritto in data 05/05/2003, ai nn. 7639/6139;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. prot. n. 13170 del 08.06.1988

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: PdC n. 16068 del 05.01.2005

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Oggetto: completamento di fabbricato e cambio di destinazione d'uso



Numero pratica: D.I.A. prot. n. 14494/07 del 09/11/2007

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: variante al PdC n. 16068 del 05.01.2005

Agibilità prot. n. 371 del 26.01.2009

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito[C2]

È stato eseguito un cambio di destinazione d'uso *sine titulo* da deposito ad abitazione.

Il predetto cambio di destinazione d'uso non è sanabile; pertanto, deve essere ripristinata la destinazione assentita.

La sanatoria consiste nella rimozione delle dotazioni tipiche della destinazione residenziale.

Spese tecniche, costi amministrativi, sanzioni: € 1.000,00

Oneri Totali: € **1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità rilevate non precludono la commerciabilità del bene, con destinazione di deposito (destinazione assentita).

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Mansarda – via Dante Alighieri, sub. 17**

L'immobile è costituito da una mansarda ad uso deposito, utilizzata come civile abitazione, attualmente in comodato gratuito alla figlia del sig. [REDACTED] [REDACTED] e presenta le seguenti finiture/dotazioni:

- Pavimenti in legno;
- Intonaci del tipo civile liscio;
- Dipintura pareti e soffitti con idropittura
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianti idrici fognari;
- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo
- Wc con pavimenti e rivestimenti in ceramica, muniti di pezzi igienici;
- Porta d'ingresso blindata;
- Porte interne in legno
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con tapparelle.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 64,00

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,10

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Mansarda	Sup. lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
		64,00		64,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzini

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre - 2018

Zona: Semicentrale/VIA VITALE-LARGO SEDILE.P.CO SCIARAPPA-VIA MARCONI-VIA GIOVANNI XXIII-

VIA TRATTURO-VIA BARONIA(P)

Tipo di destinazione: Commerciale



Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 720

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari;
Uffici del registro;
Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali; Siti nazionali: Immobiliare.it

Listino OMI - II semestre 2018

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

Destinazione ufficio: 650,00 (€/mq).

8.3 Valutazione corpi:

Mansarda – via Dante Alighieri, sub. 16

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare la peculiarità che caratterizzano il bene in esame, ed in particolare i suoi fattori intrinseci ed estrinseci.

I fattori intrinseci rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare si possono distinguere in:

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile, relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati;
- grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I fattori estrinseci rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da:

- prossimità al centro cittadino o alle principali arterie di comunicazione;
- possibilità di parcheggiare nella zona.

Sulla scorta dei criteri sopra esposti ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile og-



getto di stima, il valore unitario è stato assunto pari ad €/mq 650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Mansarda	64,00	€ 650,00	€ 41.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Mansarda	Magazzini e locali di deposito [C2]	64,00	€ 41.600,00	€ 41.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 40.600,00

Data generazione:
01-08-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Vito Petese

Allegati:

- All. n. 1 – Verbali di sopralluogo
- All. n. 2 – Rilievo fotografico
- All. n. 3 – Documentazione catastale
- All. n. 4 – Documentazione urbanistica

