

# Tribunale di Benevento

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Alba Leasing spa**

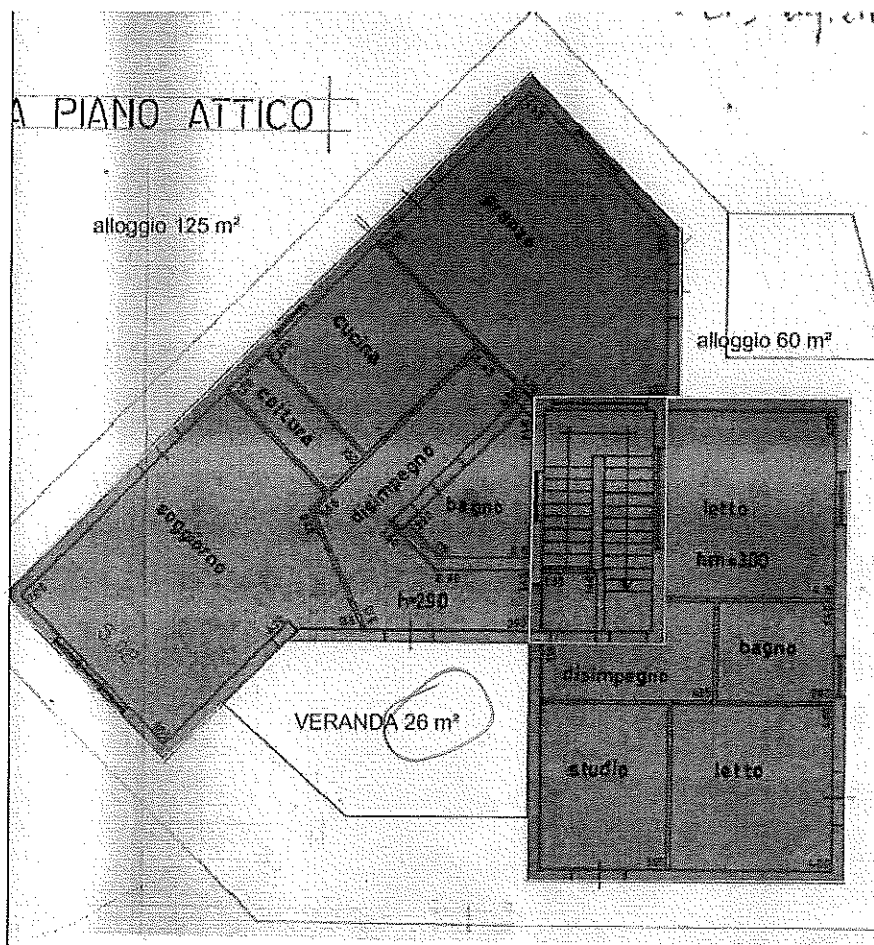
contro: \_\_\_\_\_

N° Gen. Rep. **32/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-04-2023

CUSTODE: Avv. **Giuseppe Bovio**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Romano  
**Codice fiscale:** RMNFNC63S14Z112I  
**Studio in:** 44 - 82034 san lorenzo maggiore  
**Telefono:** 3475711555  
**Email:** ingromslorenzo@alice.it  
**Pec:** francesco.romano3@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

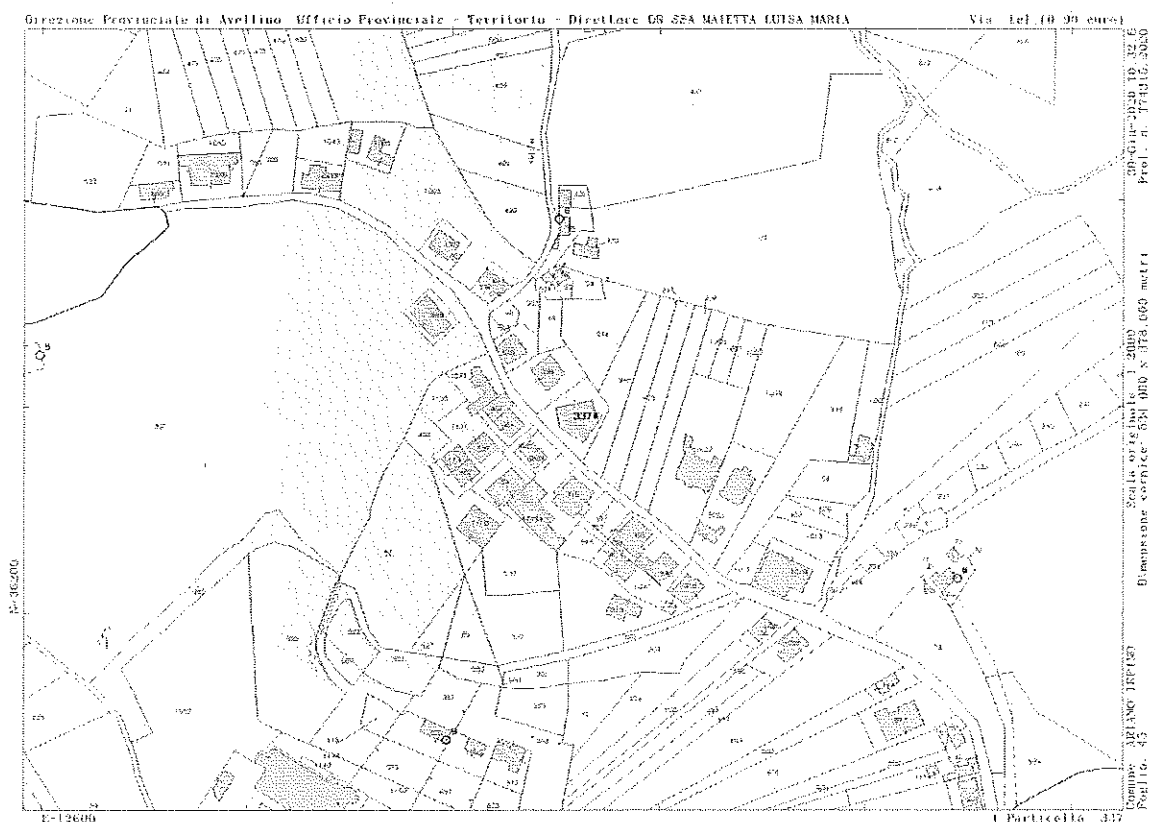
**Bene:** via Mogna Valleluogo - Valleluogo - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Appartamento [A]

proprietaria per 1000/1000, foglio 45, particella 337, subalterno 4, scheda catastale assente, indirizzo Valleluogo, comune Ariano Irpino, , (dati presunti da una simulazione docfa) categoria A/2, classe 1, superficie lorda 185 m<sup>2</sup> oltre una veranda in corso di costruzione di 26 m<sup>2</sup>



### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Mogna Valleluogo - Valleluogo - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da Nucleo familiare dell'esecutata ( e figli –vedi sentenza del Tribunale di BN n.1764/2015 e 16/09/2016 n.2529)

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



**Bene:** via Mogna Valleduogo - Valleduogo - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Mogna Valleduogo - Valleduogo - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via Mogna Valleduogo - Valleduogo - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via Mogna Valleduogo - Valleduogo - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non specificato

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Mogna Valleduogo - Valleduogo - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** via Mogna Valleduogo - Valleduogo - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 115.143,00

#### – STIMA

A seguito delle ricerche e delle valutazioni sopra riportate si ritiene opportuno tener conto di entrambi i parametri (Valori OMI ed Immobiliare.it), al fine di effettuare una più corretta stima degli immobili oggetto della presente perizia.

Prendendo in considerazione l'ubicazione, la destinazione che l'andamento del mercato degli immobili, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del conte-



sto immobiliare, si attribuisce un valore medio di mercato per la superficie utile di:

alloggio adibito a residenza	48,00	€ 900,00	€ 43.200,00
alloggio adibito a residenza del nucleo familiare dell'esecutato	100,00	€ 900,00	€ 90.000,00
veranda	18,20	€ 900,00	€ 16.380,00

**Stima sintetica comparativa parametrica del corpo** **€ 149.580,00**

A detto valore vanno detratte le spese progettuali e gli oneri per il pagamento dell'oblazione e gli oneri di urbanizzazione (volume  $211 \times 2,70 = 570 \text{ m}^3$ ) e l'incidenza del costo di costruzione su  $211 \text{ m}^2$  (nell'entità prevista dal Comune di Ariano Irpino, (vedi documento approvato con delibera del consiglio comunale di Ariano I. in allegato).

Inoltre va effettuata la denuncia dell'immobile al Catasto Fabbricati (essendo riportato in F/3 –in corso di costruzione-),

va effettuato il calcolo energetico e l'APE;

il sottoscritto ha stimato la spesa complessiva in € 12000,00, oltre alle spese per epurare l'immobile dal pignoramento catastale.

Del valore stimato, va detratta la somma pari al 15% del valore in quanto le vendite all'asta riflettono la clausola "vista e piaciuta" senza che l'acquirente può far valere detta clausola della garanzia per vizi.

In definitiva si perviene alla somma pari a **€ 115.143,00**.



24/09/22, 10:58

Topoprogram - Consultazione mappa

**Ricerca**

Località

---

**Particella/PF**

Provincia  
AV

Comune  
ARIANO IRPINO (A396)

Foglio  
46

Particella  
337

PF



Ti piacerebbe visitare di persona gli appartamenti?

<https://www.mappaweb.it/mappa/index.php>

1/1

24/09/22, 10:58

Topoprogram - Consultazione mappa

**Ricerca**

Località

---

**Particella/PF**

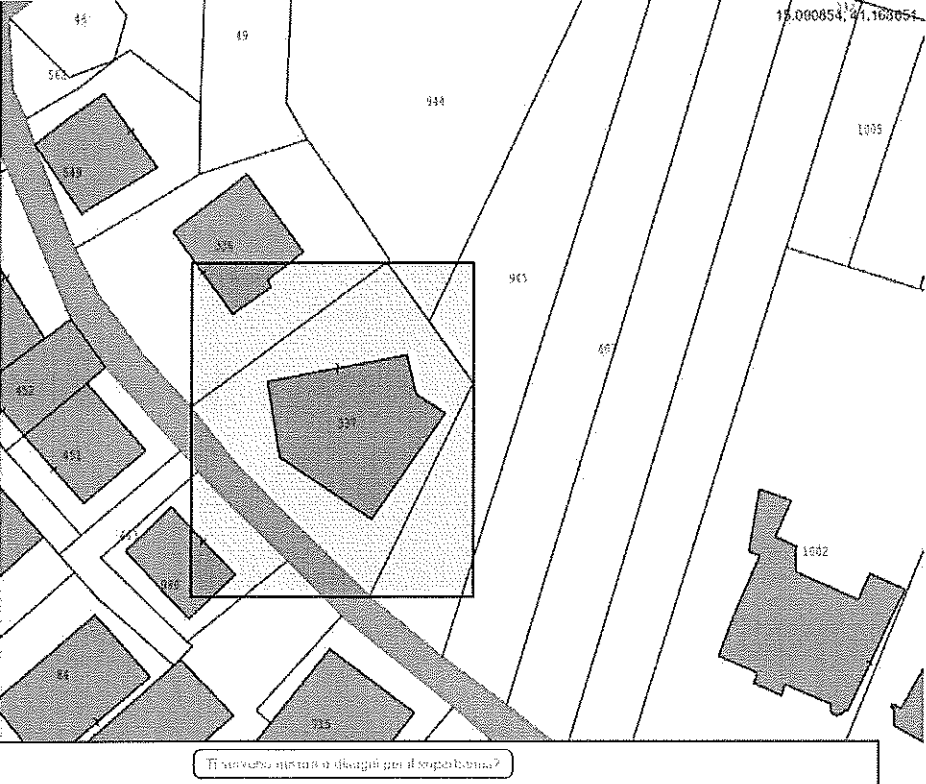
Provincia  
AV

Comune  
ARIANO IRPINO (A396)

Foglio  
46

Particella  
337

PF



Ti piacerebbe visitare di persona gli appartamenti?

<https://www.mappaweb.it/mappa/index.php>

1/1

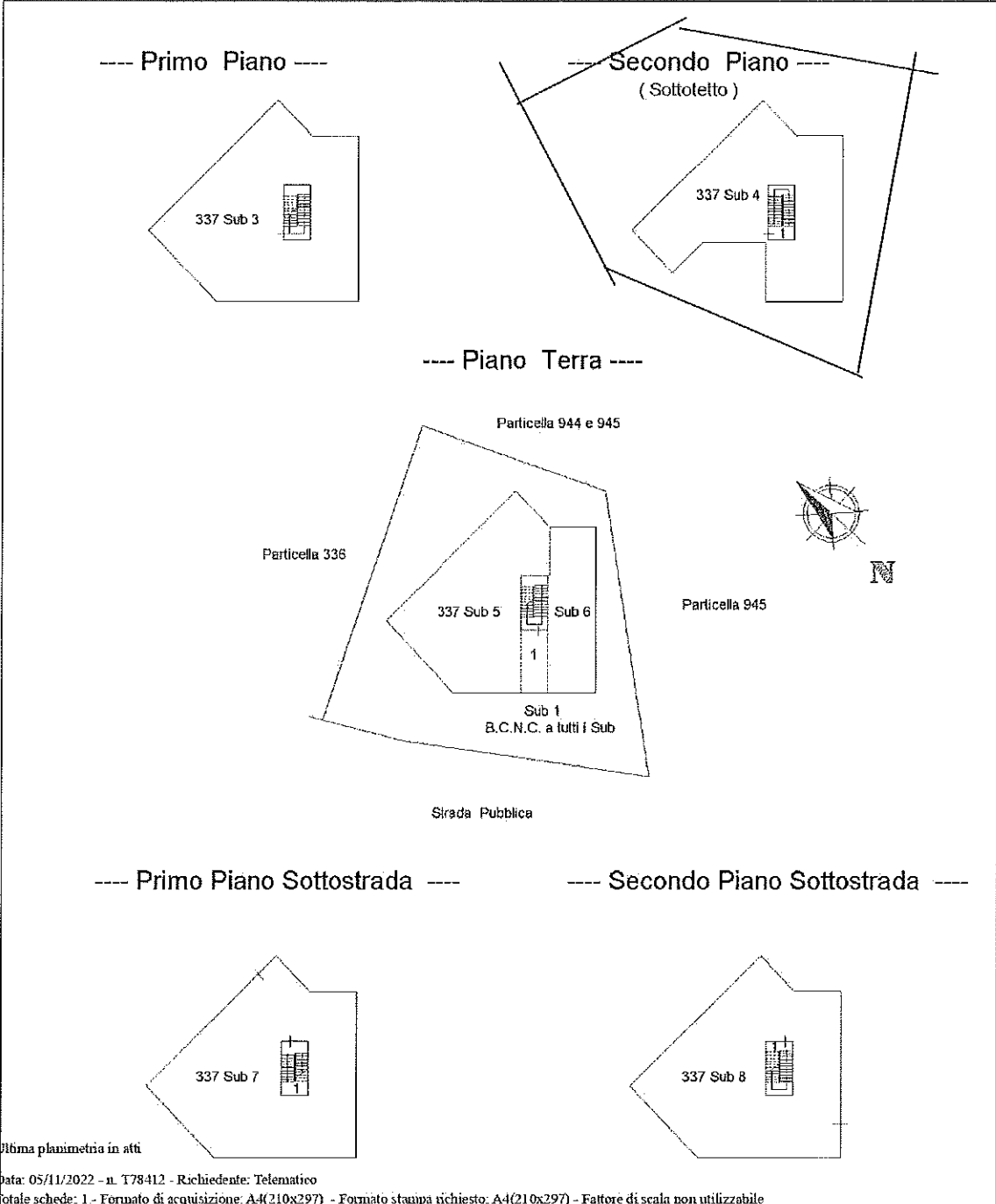


Data: 05/11/2022 - n. T78412 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: <b>Corsano Giuseppe</b>	
Iscritto all'albo: <b>Geometri</b>	
Prov. <b>Avellino</b>	N. <b>2294</b>

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Avellino**

Comune di <b>Ariano Irpino</b>	Protocollo n. <b>AV0095806</b> del <b>11/08/2016</b>
Sezione: <b>Foglio: 45</b> Particella: <b>337</b>	Tipo Mappale n. <b>del</b>
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala <b>1 : 500</b>

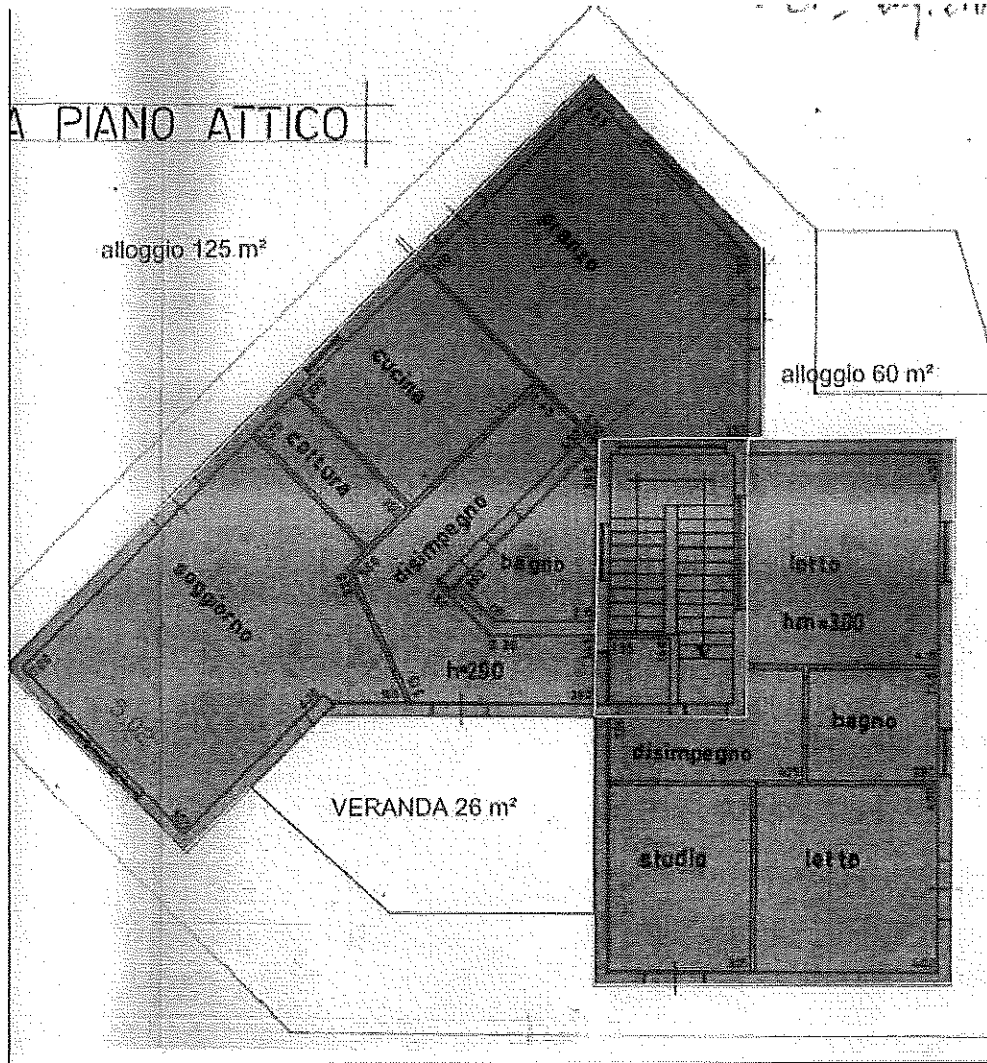


Ultima planimetria in atti

Data: 05/11/2022 - n. T78412 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa tichiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile





**Beni in Ariano Irpino (AV)**  
**Località/Frazione Valleluogo**  
**via Mogna Valleluogo**

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A.**

**Appartamento [A] sito in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: Valleluogo, Mogna Valleluogo**

Note: L'immobile ha una destinazione d'uso non autorizzata dal Comune di Ariano Irpino e si presenta però utilizzato senza il necessario titolo abilitativo per la residenza. L'immobile si compone di 3 corpi 1) immobile oggetto di residenza del nucleo familiare dell'esecutata pari a 125 m<sup>2</sup> (Lordo), di un corpo adiacente pari a 60m<sup>2</sup> (Lordo) e una veranda che non rientra nella sagoma del progetto presentato al comune oggetto di Permesso in sanatoria ex novo ,

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: divorziata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: proprietaria per 1000/1000, foglio 45, particella 337, subalterno 4, scheda catastale assente, indirizzo Valleluogo, comune Ariano Irpino, (dati presunti da una simulazione docfa) categoria A/2, classe 1, superficie lorda 185 m<sup>2</sup> oltre una veranda in corso di costruzione di 26 m<sup>2</sup>

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà esclusiva

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il fabbricato è stato originariamente previsto come immobile artigianale per industria di produzione infissi. Al massimo era previsto l'alloggio del custode. Sennonché detto 2\* piano costituisce la residenza del nucleo familiare dell'esecutata. Allo stato è un immobile iscritto nella categoria F/3 ovvero in corso di costruzione e per essere abitato va richiesta la concessione in sanatoria e successivamente va accatastato nella categoria A/2. Per essere abitato va richiesta l'agibilità dell'immobile che si compone dei seguenti elaborati:

dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità della costruzione al progetto assentito dal comune sia sotto il profilo architettonico che statico,

Dichiarazione del collaudatore statico.

Iscrizione dell'immobile al Catasto fabbricato con relativa rendita,

idoneità dell'immobile sotto l'aspetto impiantistico (conformità degli impianti alle norme vigenti),

redazione del certificato energetico e attestato APE (legge 10/91)





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

zona di espansione edilizia

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da Nucleo familiare dell'esecutata

Note: vedi sentenza di separazione del Tribunale di Benevento e della Corte d'Appello di Napoli.  
Assegnazione al coniuge (divorziato) e due figli minori

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Registro generale n. 5723

Registro particolare n. 4581

Presentazione n. 54 del 18/05/2020

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale € 299,00

Imposta ipotecaria € 200,00 Imposta di bollo € 59,00

Tassa ipotecaria € 40,00 Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 4303

Protocollo di richiesta AV 106299/1 del 2020

Il Conservatore

Conservatore MASTROIANNI MARIAROSARIA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo



Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 03/03/2020 Numero di repertorio 846

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI BENEVENTO

Codice fiscale 800 014 70626

Sede BENEVENTO (BN)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente ALBA LEASING S.P.A.

Indirizzo VIA SILE 18 MILANO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1 Direzione Provinciale di AVELLINO Certificato n.ro AV 153993 del 2020

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Direzione Provinciale di AVELLINO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5723

Registro particolare n. 4581 Presentazione n. 54 del 18/05/2020

Immobile n. 1

**Comune A399 - ARIANO IRPINO (AV)**

**Catasto FABBRICATI**



Sezione urbana - Foglio 45 Particella 337 Subalterno 4

Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Consistenza -

Indirizzo C.DA MOGNA VALLELUOGO N. civico -Piano 2

Sezione C – Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale ALBA LEASING S.P.A. Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 06707270960

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome \ Nome \ ta il ,

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI SONO RIPORTATI SOTTO LA RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA'.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - non possibile (immobile non adattabile)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Presente



Indice di prestazione energetica: vedi certificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** I ..... la A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome DE  
 ( ..... Nome ..... Nata il ..... a ..... (IN) Sesso F Codice fiscale .....  
 ..... Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota  
 di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome i .....  
 Nome l ..... Nato il ..... a ..... (AV) Sesso M Codice fiscale .....  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In re-  
 gime di COMUNIONE LEGALE Con .....  
 (soggetto n.2) Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome ..... Nome ..... Nata il .....  
 ..... /) Sesso F Codice fiscale ..... I Relativamente  
 all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE  
 LEGALE Con ..... (soggetto n.1) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .  
 In forza di atto di assegnazione - a rogito di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, in data  
 06/10/2009, ai nn. ; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a , in data , ai nn. 20079/15710.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2076 / 1982

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Appartamento [A]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cambiamento di destinazione d'uso e occupazione a resi-  
 denza non autorizzato

Regolarizzabili mediante: richiesta di progetto in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: variazione di destinazione d'uso

progetto di sanatoria : € 12.000,00

Oneri Totali: € 12.000,00

Note: va richiesto il cambiamento di destinazione d'uso con la presentazione di un progetto in sanatoria

Note sulla conformità edilizia: Progetto iniziale

2076/82 Concessione edilizia n.2076 del 16/09/1982 (vedi progetto) il piano 2 non esiste DOPO IL PI-  
 ANO 1° vi è il sottotetto

2482 del 12/04/84 Variante alla Concessione edilizia n.2076 del 16/09/1982, - progetto in variante per la  
 costruzione di un'industria per la produzione di infissi da eseguirsi alla c.da Valleluogo di Ariano Irpino  
 ditta I ..... - progetto approvato in data 5/08/1983 n.2069. IL PIANO 2 non  
 esiste DOPO IL PIANO 1° VI È IL SOTTOTETTO

2699 del 5/07/84 Variante alla Concessione edilizia n.2076 del 16/09/1982, - progetto in variante per la  
 costruzione di un'industria per la produzione di infissi da eseguirsi alla c.da Valleluogo di Ariano Irpino  
 ditta ..... e ..... - progetto approvato in data 16/05/1984 n.2069. IL PIANO 2  
 VIENE SUDDIVISO IN Cucina, sala Mensa, dispensa, sala riunione

Variante alla Concessione edilizia n.2076 del 16/09/1982, - progetto in variante per la costruzione di



un'industria per la produzione di infissi da eseguirsi alla c.da Valleluogo di Ariano Irpino ditta  
 - progetto approvato in data 5/07/1984 n.2069.

Al piano sottotetto (o piano secondo) sono previsti la suddivisione degli ambienti: Cucina, sala Mensa, dispensa, sala riunione

L'OPERA SORGE IN ZONA AGRICOLA

INFINE VIENE PRESENTATO IL PROGETTO PROT. 609996 DELL'11/05/1993 MAI ESAMINATA DAL COMUNE IN CUI AL PIANO SECONDO LE SUPERFICI DIVENTANO ABITATIVE OVVERO IL PIANO OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CHE VIENE ADIBITO A RESIDENZA.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Appartamento [A]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	adottato cin delibera di CC n.26 del 17/04/2009 conferenza di servizi ex art. 24 c.6 LR 16/2004
Zona omogenea:	B/3 completamento rado del tessuto marginale pre-urbano
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	adottato cin delibera di CC n.26 del 17/04/2009 conferenza di servizi ex art. 24 c.6 LR 16/2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.27
Rapporto di copertura:	0..5
Altezza massima ammessa:	7.5 m
Volume massimo ammesso:	0
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	distanza dai confini 5 mt, distanza dai fabbricati 10 mt. Si applicano le norme e i parametri di cui al DM 1444/68. Vedi norme a tergo

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Per ottenere la conformità urbanistica dovrà essere redatto il progetto in sanatoria dell'unità immobiliare fg-4 p.IIa 337/4



**Descrizione: Appartamento [A] di cui al punto A**

L'immobile si trova al piano scondo di un fabbricato composto da 4 piani; seminterrato e 3 piani fuori terra, L'immobile 337 sub.4 è l'ultimo piano dell'edificio ed ha solai di succielo a mansarda con altezze utili tali da rendere calpestabili tutti i punti della struttura. Attualmente l'alloggio utilizzato dal nucleo familiare dell'esecutata utilizza la scala per raggiungere detto piano: si accede a mezzo di un corridoio, che mena in un ampio salone con in fondo una cucina soggiorno (punto di cottura); a tergo del salone dotato di ampie vetrate sono presenti le 3 camere da letto con relativo servizio igienico. Dinanzi al fabbricato è ancora in costruzione un locale veranda. Sul pianerottolo si accede a dei vani che completano l'alloggio e in un certo qual modo rappresentano un ulteriore appartamento.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: divorziata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **211,00 (superficie coperta appartamento e veranda)**

E' posto al piano: 2 mansarda

di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: in buone condizioni d'uso e manutenzione con finiture di pregio.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera**

Strutture verticali

materiale: **c.a.**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro**

**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio**



Elettrico

tipologia: **sottotraccia****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori a parete
Stato impianto	normale
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il metodo Comparativo o del Mercato è applicabile in presenza di beni comparabili e di informazioni recenti ed attendibili che permettano di determinare riferimenti significativi riguardanti le quotazioni di mercato. La quantità e la qualità delle informazioni è, infatti, condizione indispensabile per la costruzione del campione di comparazione e per la selezione ed elaborazione dei dati. Tali condizioni vengono soddisfatte da



beni con caratteristiche definibili ordinarie o tipiche, acquistati e venduti con frequenza e regolarità. I dati di mercato debbono quindi essere sufficientemente dettagliati e pertinenti affinché possano essere assunti come base per la determinazione del valore di mercato della proprietà immobiliare in stima. I valori unitari assegnati alle singole superfici (e destinazioni d'uso) possono differire da quelli reperiti nel Mercato Immobiliare, in quanto questi ultimi sono stati elaborati per adattarli alle caratteristiche sia intrinseche (consistenza, forma, funzionalità) che estrinseche (ubicazione, accessi, zonizzazione urbanistica) del bene immobile in oggetto. In relazione alle indagini di mercato svolte ed alle caratteristiche del bene in esame, si è quindi in condizione di attribuire al cespite oggetto di stima il più probabile giusto prezzo individuato tramite la parametrizzazione dei dati riguardanti il mercato immobiliare della zona. 10 - MERCATO IMMOBILIARE A seguito dell'indagine svolta risulta, contrariamente all'aumento dei prezzi avvenuto negli ultimi anni (primi inizi anni 2000), che il mercato immobiliare ha subito una sensibile discesa dei prezzi ma soprattutto del numero delle transazioni. L'andamento del numero delle transazioni evidenzia come la flessione dei volumi di compravendita sia cominciata nel 2006 attestandosi all'attualità a valori inferiori rispetto al biennio 2002-2003 e quasi in linea rispetto al biennio 2000-2001; il calo generalizzato delle transazioni rispetto al 2007/2008 si attesta attorno al 15%, per poi scendere mediamente al 40% all'attualità anno 2022. Dopo l'impennata dei prezzi registrata dal 2005 al 2007, le quotazioni subiscono una brusca frenata soprattutto nelle città più grandi. L'attuale crisi economica in atto ha modificato le condizioni socio-economiche del mercato immobiliare influenzando la formazione dei prezzi alla data di stima. La presenza di un'offerta molto forte e di immobili messi in vendita non trova riscontro nella conclusione delle trattative portando all'abbassamento dei prezzi. Sul mercato privato viene attribuito un valore di mercato in base alla destinazione delle volumetrie, allo stato di conservazione, alla presenza di accessori e/o servizi e/o impianti, considerando lo stato di fatto delle costruzioni, dei materiali utilizzati, della fungibilità, della forma e dalla consistenza delle pertinenze esclusive esterne e dell'accessibilità. Le Unità immobiliari urbane in questione sono ubicate in zone prossime alla città di Ariano Irpino e anche in base alle ricerche effettuate tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI). A fronte di tali ricerche, dei parametri sopra citati e dell'ausilio del portale di ricerca "immobiliare.it" al fine di individuare immobili simili per caratteristiche alle unità oggetto della presente perizia, ho riscontrato che i magazzini in oggetto sono così stimati a m<sup>2</sup>: Abitazioni da € 800,00 a € 1000,00 I prezzi sopra citati fanno riferimento ad immobili simili reperiti sul portale "immobiliare.it" e ai valori rappresentativi all'anno in corso (vd. ricerche immobiliari in allegato). A seguito di una ricerca effettuata (Valori OMI - fonte Agenzia delle Entrate - Banca delle quotazioni immobiliari di Benevento) riportiamo i valori medi riferiti ai precedenti semestri. Per quanto riguarda i magazzini, tipologia/destinazione d'uso non presente nel portale dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI), sono stati presi in considerazione i valori riferiti ai Box Auto, in quanto gli immobili sono siti al piano seminterrato e sono raggiungibili attraverso accesso/rampa carrabile. Va anche aggiunto che l'immobile de qua, siccome possiede una notevole altezza pari a mt.3.80 potrebbe essere utilizzato anche come locale commerciale, come del resto sono presenti in zona. A seguito delle indagini sopra descritte e secondo la costante diminuzione del valore immobiliare dal 2020 al 2022, nell'anno in corso si stima un valore presunto di medio di €900,00/m<sup>2</sup>. L'indice mercantile tiene conto delle condizioni al contorno dell'alloggio. Comodità di accesso e fattore di piano e delle superfici calpestabili

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio adibito a residenza	sup lorda di pavimento	60,00	0,80	48,00
residenza del nucleo familiare dell'esecutato	sup lorda di pavimento	125,00	0,80	100,00
veranda	sup lorda di pavimento	26,00	0,70	18,20
		<b>211,00</b>		<b>166,20</b>

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





Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

#### 08 – CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della stima è la determinazione di un giusto prezzo sulla base del valore di mercato del complesso immobiliare nel suo stato di fatto.

Il "Valore di Mercato" (VM) indica il più verosimile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una acquirente, senza costrizione, e con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato, con equità per entrambe.

Il criterio di stima adottato è il Metodo Comparativo o di Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si prendono inoltre in esame i seguenti parametri:

- Computo metrico delle superfici;
- Destinazione d'uso dell'immobile;
- Caratteristiche ubicazionali e di accessibilità;
- Struttura e dotazione impiantistica;
- Qualità e stato edilizio;
- Pertinenze.

Per meglio identificare il valore di mercato degli immobili con similari caratteristiche, si effettua, per passaggi successivi e ricorrendo in modo incrociato a diverse fonti di documentazioni:

- a. Ricerca telematica sui portali di "immobiliare.it" per l'individuazione di immobili con situazione urbanistica, qualificazione ambientale ed infrastrutturale, conservazione, tipologia e superfici simili;
- b. Confronto con alcuni intermediari delle Agenzie Immobiliari della zona per l'individuazione dell'entità della loro offerta. Tali colloqui hanno permesso anche un approfondimento conoscitivo delle caratteristiche e dei valori più generali del rapporto domanda/offerta del mercato locale;
- c. Reperimento dei valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Benevento, con valori antecedenti fino al primo semestre 2014, al fine di avere un quadro più esaustivo dell'andamento del mercato immobiliare;
- d. Confronto della documentazione raccolta con i dati a disposizione per perizie precedentemente svolte in zona.

#### – CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Il metodo Comparativo o del Mercato è applicabile in presenza di beni comparabili e di informazioni recenti ed attendibili che permettano di determinare riferimenti significativi riguardanti le quotazioni di mercato. La quantità e la qualità delle informazioni è, infatti, condizione indispensabile per la costruzione del campione di comparazione e per la selezione ed elaborazione dei dati. Tali condizioni vengono soddisfatte da beni con caratteristiche definibili ordinarie o tipiche, acquistati e venduti con frequenza e regolarità. I dati di mercato debbono quindi essere sufficientemente dettagliati e pertinenti affinché possano essere assunti come base per la determi-



nazione del valore di mercato della proprietà immobiliare in stima.

I valori unitari assegnati alle singole superfici (e destinazioni d'uso) possono differire da quelli reperiti nel Mercato Immobiliare, in quanto questi ultimi sono stati elaborati per adattarli alle caratteristiche sia intrinseche (consistenza, forma, funzionalità) che estrinseche (ubicazione, accessi, zonizzazione urbanistica) del bene immobile in oggetto.

In relazione alle indagini di mercato svolte ed alle caratteristiche del bene in esame, si è quindi in condizione di attribuire al cespite oggetto di stima il più probabile giusto prezzo individuato tramite la parametrizzazione dei dati riguardanti il mercato immobiliare della zona.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;  
 Uffici del registro di Avellino;  
 Ufficio tecnico di Ariano Irpino;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900,00-1.000,00 €/m<sup>2</sup>;  
 Altre fonti di informazione: Esperienza personale .

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Appartamento [A]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.580,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio adibito a residenza	48,00	€ 900,00	€ 43.200,00
alloggio adibito a residenza del nucleo familiare dell'esecutato	100,00	€ 900,00	€ 90.000,00
veranda	18,20	€ 900,00	€ 16.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 149.580,00
Valore corpo			€ 149.580,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 149.580,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.580,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento [A]	166,20	€ 149.580,00	€ 149.580,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 22.437,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 300,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 115.143,00</b>
---	---------------------

