

## Tribunale di Benevento

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: ' '

N° Gen. Rep. **69/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2023 ore 10:00

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

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto: 001 - NCU fogl. 16  
part. 622 sub 2 categ. A/4,  
Lotto: 002 - NCU fogl. 16  
part. 140 sub 2 categ. C/2

**Esperto alla stima:** Ing. Elena Maiorani  
**Codice fiscale:** MRNLNE70L71A783U  
**Email:** elena.maiorani@libero.it  
**Pec:** elena.maiorani@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

Beni: VICO FERRARA - Flumeri (AV) - 83040

Lotto: 001 - NCU fogl. 16 part. 622 sub 2 categ. A/4

**Categoria: Abitazione di tipo popolare [A41]**

rizzo ) Piano 1-2, comune , foglio 16, particella 622, subalterno 2, indi-  
vani, superficie 61 mq, rendita € Euro 154,94 , categoria A/4, classe 3, consistenza 3

Lotto: 002 - NCU fogl. 16 part. 140 sub 2 categ. C/2

**Categoria: Magazzini e locali di deposito (C2)**

Indirizzo: via XX settembre 223, foglio 16, particella 140, subalterno 2, indirizzo categoria C/2, classe 1, consistenza 39 mq, superficie 46 mq, rendita € Euro 52,37

## 2. Stato di possesso

**Beni:** ' -- 0

Lotto: 001 - NCU fogl. 16 part. 622 sub 2 categ. A/4

Registrato a Ufficio Territoriale di Ariano Irpino il 02/04/2022 ai nn.000793

Tipologia contratto: Annuale con tacito rinnovo, scadenza 31/03/2023

Lotto: 002 - NCU fogl. 16 part. 140 sub 2 categ. C/2

Possesso: Libero

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

Bene;

Lotto: 001 - NCU fogl. 16 part. 622 sub 2 categ. A/4

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

Lotto: 002 - NCU fogl. 16 part. 140 sub 2 categ. C/2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Beni:** 83040

**Lotto:** 001 - NCU fogl. 16 part. 622 sub 2 categ. A/4

**Creditori Iscritti:** AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

**Lotto:** 002 - NCU fogl. 16 part. 140 sub 2 categ. C/2

**Creditori Iscritti:** AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

#### 5. Comproprietari

**Beni**

**Lotto:** 001 - NCU fogl. 16 part. 622 sub 2 categ. A/4

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 002 - NCU fogl. 16 part. 140 sub 2 categ. C/2

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** 0

**Lotto:** 001 - NCU fogl. 16 part. 622 sub 2 categ. A/4

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - NCU fogl. 16 part. 140 sub 2 categ. C/2

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:**

**Lotto:** 001 - NCU fogl. 16 part. 622 sub 2 categ. A/4

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - NCU fogl. 16 part. 140 sub 2 categ. C/2

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Beni:**

**Lotto:** 001 - NCU fogl. 16 part. 622 sub 2 categ. A/4

**Valore complessivo intero:** € 23.237,00

**Lotto:** 002 - NCU fogl. 16 part. 140 sub 2 categ. C/2

**Valore complessivo intero:** € 7.650,00



|          |
|----------|
| Località |
|----------|

**Lotto: 001 - NCU fogl. 16 part. 622 sub 2 categ. A/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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (cfr. All. 2 – 2.1 – 2.2 – 2.3)

Intestazione: ... CF: ... 3, foglio 16, particella 622, subalterno  
2, indirizzo ... piano Piano 1-2, ... categoria A/4, classe 3, consistenza  
3 vani, superficie 61 mq, rendita € Euro 154,94

Derivante da: Atto di COMPRAVENDITA del 15/03/2010 Pubblico ufficiale COLARUSSOFRANCO

Sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio n.37084

Confini: (cfr. All. 2.4)

CATASTO FABBRICATI Fog. 16 part. 622 sub 1 (porzione di fabbricato categoria A/4); Fog. 16 part. 711 sub 1 - sub 2 (fabbricato categoria A/4); Fog. 16 part. 257 sub 4 (fabbricato categoria A/4); Fog. 16 part. 623 (AREA FAB DM); Fog. 16 part. 256 (AREA FAB DM). Prospetto anteriore prospiciente Vico Ferrara; prospetto posteriore prospiciente Via Mancini.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

L'immobile è sito nel comune di Flumeri, piccolo centro della provincia di Avellino, in Vico Ferrara, zona centrale in un quartiere prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Istituto bancario, Guardia Medica

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni storiche: Dogana Aragonese (Castello).

Principali collegamenti pubblici: Autobus extraurbani: Avellino e provincia, Napoli, Caserta, Benevento, Salerno

**3. STATO DI POSSESSO: (cfr. All. 3)**

Occupato da ... \, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2022 per l'importo di euro 3.000,00 annuale, corrisposto in 12 rate mensili di euro 250,00.

Registrato a Ufficio Territoriale di Ariano Irpino il 02/04/2022 ai nn.000793

Tipologia contratto: Annuale con tacito rinnovo, scadenza 31/03/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (cfr. All. 4)**

Elenco formalità così come riportate nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. qui per brevità si abbia per integralmente riportata e trascritta:

**1. TRASCRIZIONE del 29/09/1999** - Registro Particolare 12792 Registro Generale 15346

Pubblico ufficiale COLARUSSO FRANCO Repertorio 27813 del 02/09/1999

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

**2. TRASCRIZIONE del 01/06/2000** - Registro Particolare 6653 Registro Generale 7897

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 63/340 del 05/05/1999

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

**3. TRASCRIZIONE del 13/04/2010** - Registro Particolare 4944 Registro Generale 6862

Pubblico ufficiale COLARUSSO FRANCO Repertorio 37084/11294 del 15/03/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**4. ISCRIZIONE del 05/09/2014** - Registro Particolare 825 Registro Generale 13780

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 977/2014 del 25/08/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**5. TRASCRIZIONE del 14/07/2020** - Registro Particolare 6884 Registro Generale 8706

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 930/2020 del 04/03/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**6. TRASCRIZIONE del 25/07/2022** - Registro Particolare 10755 Registro Generale 12661

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1504 del 16/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente (cfr. All. 5 – 5.1 – 5.2 – 5.3)

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE ENERGETICA G

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Attuali proprietari:

Precedenti proprietari:

**7. PRATICHE EDILIZIE:** (cfr. All. 6 – 6.1 – 6.2 – 6.3 – 6.4)

**Numero pratica:** AUTORIZZAZIONE n. 5728 del 05/12/1985

**Intestazione:** RICOSTRUZIONE FABBRICATO URBANO

**Tipo pratica:** AUTORIZZAZIONE ai sensi della L. 14/05/1981 N. 219

**Note tipo pratica:** LEGGE 14 MAGGIO 1981 CONCESSIONE CONTRIBUTO E AUTORIZZAZIONE CONTRIBUTO E AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE LAVORI DI RIPARAZIONE/RICOSTRUZIONE DI IMMOBILE DANNEGGIATO DAL TERREMOTO DEL 23 NOVEMBRE 1980

**Per lavori:** RICOSTRUZIONE FABBRICATO URBANO

**Presentazione** in data al n. di prot. 136

**Rilascio** in data 05/12/1985 al n. di prot. 5728



**Collaudo statico:** (cfr. All. 6.4)

Certificato di collaudo statico per le opere in cemento armato del 10 febbraio 1989 Prot. N. 669

**7.1 Conformità edilizia:****Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia****7.2 Conformità urbanistica:** (cfr. All. 6 – 6.1 – 7 – 7.1 – 7.2 – 7.3)

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | PUC<br>L'immobile rientra nel perimetro dei "Piano di Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente 1988" – Insula N. 16 (R fabbricato ricostruito) (cfr. All. 7 – 7.1 – 7.2 – 7.3)                                |
| Zona omogenea:  | Zona omogenea A del DM 1444/68   |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | L'immobile ricade in "Insediamenti urbani di carattere storico" art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, equiparato alla Zona omogenea A del DM 1444/68, e rientrano nel perimetro del "Piano di Recupero" vigente. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****7.3 Descrizione dell'immobile:** (cfr. All. 8)

L'immobile in questione, sito nel centro storico  
prospiciente , il prospetto anteriore dell'edificio, si sviluppa su un livello oltre la soffitta; il  
prospetto posteriore si sviluppa su due livelli, di cui il piano terra, di altra proprietà, non è oggetto di procedura  
esecutiva. L'immobile, oggetto di ricostruzione ai sensi della L. 219/81, ha una struttura portante in travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero cemento, tamponatura in laterizio dello spessore di circa 30 cm ed è  
intonacato e tinteggiato. L'ingresso è prospiciente stradale; entrando nell'appartamento si accede direttamente nella cucina soggiorno, in fondo alla quale, si accede nella camera da letto in cui è presente l'unico balcone dell'unità immobiliare, che affaccia  
Adiacente la cucina vi è un piccolo disimpegno, alla destra del quale, vi è il bagno e alla sinistra sorge una scala in ferro da cui si accede alla soffitta. Sul lato destro della soffitta vi è una piccola finestra, al disotto della quale, vi è l'accesso alto circa 90 cm, al sottotetto non praticabile, che risulta ancora a rustico. L'immobile è provvisto di  
impianto elettrico e di riscaldamento, i pavimenti sono in gres porcellanato e gli infissi sono in alluminio con  
doppio vetro camera.

fa parte di un aggregato di edifici della stessa tipologia, si sviluppa su un livello oltre la soffitta; il  
prospetto posteriore si sviluppa su due livelli, di cui il piano terra, di altra proprietà, non è oggetto di procedura  
esecutiva. L'immobile, oggetto di ricostruzione ai sensi della L. 219/81, ha una struttura portante in travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero cemento, tamponatura in laterizio dello spessore di circa 30 cm ed è  
intonacato e tinteggiato. L'ingresso è prospiciente stradale; entrando nell'appartamento si accede direttamente nella cucina soggiorno, in fondo alla quale, si accede nella camera da letto in cui è presente l'unico balcone dell'unità immobiliare, che affaccia  
Adiacente la cucina vi è un piccolo disimpegno, alla destra del quale, vi è il bagno e alla sinistra sorge una scala in ferro da cui si accede alla soffitta. Sul lato destro della soffitta vi è una piccola finestra, al disotto della quale, vi è l'accesso alto circa 90 cm, al sottotetto non praticabile, che risulta ancora a rustico. L'immobile è provvisto di  
impianto elettrico e di riscaldamento, i pavimenti sono in gres porcellanato e gli infissi sono in alluminio con  
doppio vetro camera.

**E' posto al piano:** Piano terra e piano primo.**L'edificio è stato costruito nel:** Fabbricato ricostruito nel 1989 ai sensi della L. 219/81.**L'unità immobiliare è identificata con il numero:** snc.**Altezza utile interna di circa 2,86 m. al piano terra; altezza massima di circa 2,40 m. e altezza minima di circa 1,05 m. al piano soffitta.****Superficie lorda:** Piano terra 41,00 mq; soffitta 20 mq; sottotetto non praticabile 21 mq; balcone 3,6 mq.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Infissi esterni     | tipologia: ante a battente e fissi materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                        |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>         |

**Impianto elettrico:**

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Esiste impianto elettrico          | SI            |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | Fine anni '80 |

**Riscaldamento:**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
|----------------------------------|----|

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la stima dell'immobile, verrà utilizzato il metodo di stima sintetico - comparativo. La stima sintetica - comparativa è un metodo pratico estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, l'immobile da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto degli immobili, in modo che la comparazione con il bene da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e, quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire al bene oggetto di stima. Per meglio procedere, l'operatore si serve di una planimetria catastale della zona interessata su cui inserisce: i comprensori urbanistici con i dati operativi; i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e relative caratteristiche proprie. Così operando si ottiene una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia e ubicazionale, che permetterà di assumere, per comparazione, il più probabile valore unitario da attribuire al bene da valutare. Pertanto, poiché lo scopo della stima è proprio quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, nella determinazione del più probabile valore di mercato si dovrà, necessariamente, tener conto di tutti i fattori che caratterizzano il bene immobile, per giungere ad un valore a mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto del più probabile valore di mercato, prendendo in esame beni simili a quello oggetto di causa svolgendo indagini di mercato, interpellando Agenzie immobiliari dei paesi limitrofi, Ufficio tecnico comunale, tecnici locali ed infine tenendo conto dei valori forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare di Flumeri.

### 8.3 Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Si riporta in seguito il valore fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:**

Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune:

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni del tipo economico – Stato conservativo: Normale

Valore di Mercato (€/mq): 400 Min – 495 Max



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provin  
Comun  
Fascia/tono: Centro/CENTRO ALTIATO  
Codice di zona: 01  
Microzona catastale n. 1  
Tipologia prevalente: Abitazione civile  
Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valore locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 445                   | 560 | L                | 1,0                            | 2,4 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 560                   | 670 | L                | 2,2                            | 2,7 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 495                   | 590 | L                | 1,9                            | 2,3 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 400                   | 485 | L                | 1,6                            | 2   | L                |
| Box                          | NORMALE            | 315                   | 425 | L                | 1,2                            | 1,7 | L                |
| Ville e Uffici               | Ottimo             | 630                   | 740 | L                | 2,5                            | 2,9 | L                |
| Ville e Uffici               | NORMALE            | 520                   | 630 | L                | 2                              | 2,5 | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO è stato individuato dalla Zona 01
- Il valore di Mercato è espresso in Euro mq riferito alla superficie lorda (L) per il prezzo Zona 01
- Il valore di locazione è espresso in Euro/mq per mese (L) per la superficie lorda (L)
- Le indicazioni sui diversi stati (Ottimo, Normale, ecc.) riguardano le relative valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di verifica.
- Per la tipologia Box, Pur essendo classificata come ottima, non è stata apprezzata dal mercato secondo la scelta conservativa
- Per il tipo Villa e Ufficio il giudizio di ottimo è stato ritenuto riferito alla possibile conservazione e non avere stato conservato dal mercato immobiliare

## Lugaretti

- Il valore di Mercato è espresso in Euro mq riferito alla superficie lorda (L) per il prezzo Zona 01
- Il valore di locazione è espresso in Euro/mq per mese (L) per la superficie lorda (L) per il prezzo Zona 01

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona 01 riportata è, in generale, indicata la conservazione catastale nella quale essa risulta, così come dichiarata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 139 del 23 aprile 1993.

## 8.3 Valutazione immobile lotto 001:

Sulla base delle indagini effettuate, si può ritenere che il prezzo medio in zona, per la tipologia di interesse e per immobili in condizioni ordinarie è **380 €/mq**.

Per pervenire al valore complessivo, deve moltiplicarsi il predetto prezzo unitario per la superficie commerciale complessiva, comprensiva anche degli accessori, come la tabella 1 in basso riportata:

Tabella 1

| Destinazione               | Superficie<br>reale londa<br>mq | Coefficiente<br>di ragguaglio | Superficie commerciale<br>mq |
|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Piano terra                | 41,00                           | 1,00                          | 41,00                        |
| Soffitta                   | 20                              | 0,70                          | 14,00                        |
| Sottotetto non praticabile | 21                              | 0,25                          | 5,25                         |
| Balcone                    | 3,6                             | 0,25                          | 0,9                          |
| <b>TOTALE</b>              | <b>82</b>                       |                               | <b>61,15</b>                 |



Per cui:

Tabella 2

| Superficie commerciale mq | Valore unitario €/mq | Valore immobile € |
|---------------------------|----------------------|-------------------|
| 61,15                     | 380,00               | 23.237,00         |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 23.237,00



## Lotto: 002

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in .RA

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di .V.iena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:** (cfr. All. 9 – 9.1 – 9.2 – 9.3)

Intestazione: 3, foglio 16, particella 140, subalterno 2, indirizzo , piano TERRA, comune 39 mq, superficie 46 mq, rendita € Euro 52,37

Derivante da: Atto di COMPRAVENDITA del 15/03/2010 Pubblico ufficiale COLARUSSOFRANCO

Sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio n.37084

Confini: (cfr. All. 9.4)

CATASTO FABBRICATI: Fog. 16 part. 251 sub 1 (fabbricato categoria A/4); Fog. 16 part. 250 sub 1 (magazzino categoria C/2). Prospetto anteriore prospicient

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria catastale del suddetto immobile risulta difforme allo stato dei luoghi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Istanza al GE di variazione catastale: autorizzata in data 27/03/23 (cfr. All. 10 – 10.1 – 10.2 – 10.3)

**Descrizione delle opere sanate:** (cfr. All. 11 – 11.1 – 11.2)

Regolarizzate mediante: D.O.C.F.A. per denuncia di variazione presso l'agenzia delle Entrate di Avellino (cfr. All. 11)

Variazione della planimetria catastale in conformità allo stato dei luoghi; inoltre, poiché la porzione di fabbricato ricade nella particella 251, benché censita con la p.lla 140 sub 2 come risulta dalla visura, per collegamento alla mappa dei terreni, in sede di costituzione, è stato attribuito un identificativo collegato a quest'ultima, ossia foglio 16, particella 251 subalterno 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 39 mq, superficie 57 mq, rendita € Euro 52,37 (cfr. All. 11.1 - 11.2)

Spese catastali (€ 53,60) + Compenso collaboratore autorizzato in data 27/03/23: € 987,71

Oneri Totali: € 987,71

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

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto bancario, Guardia Medica

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni storiche:** Dogana Aragonese (Castello).

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus extraurbani: Avellino e provincia, Napoli, Caserta, Benevento, Salerno

**3. STATO DI POSSESSO:** Libero**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** (cfr. All. 12)

Elenco formalità così come riportate nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. qui per brevità si abbia per integralmente riportata e trascritta:

1. TRASCRIZIONE del 29/09/1999 - Registro Particolare 12792 Registro Generale 15346

Pubblico ufficiale COLARUSSO FRANCO Repertorio 27813 del 02/09/1999

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

2. TRASCRIZIONE del 01/06/2000 - Registro Particolare 6653 Registro Generale 7897

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 63/340 del 05/05/1999

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 13/04/2010 - Registro Particolare 4944 Registro Generale 6862

Pubblico ufficiale COLARUSSO FRANCO Repertorio 37084/11294 del 15/03/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 05/09/2014 - Registro Particolare 825 Registro Generale 13780

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 977/2014 del 25/08/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 14/07/2020 - Registro Particolare 6884 Registro Generale 8706

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 930/2020 del 04/03/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE del 25/07/2022 - Registro Particolare 10755 Registro Generale 12661

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1504 del

16/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Attuali proprietari: :

Precedenti proprietari: :

**7. PRATICHE EDILIZIE:** (cfr. All. 6)

Immobile edificato in data anteriore al 1967 per cui, dalle ricerche effettuate e in base alle informazioni disponibili, non è stato rinvenuto alcun edilizio.

**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



**7.2 Conformità urbanistica:** (cfr. All. 6 - 7 - 7.1 - 7.2 - 7.4)

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | PUC<br>L'immobile rientra nel perimetro dei "Piano di Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente 1988" – Insula N. 17 (E Ristrutturazione Edilizia) (cfr. All. 7 - 7.1 - 7.2 - 7.4)                             |
| Zona omogenea:  | Zona omogenea A del DM 1444/68   |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | L'immobile ricade in "Insediamenti urbani di carattere storico" art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, equiparato alla Zona omogenea A del DM 1444/68, e rientrano nel perimetro del "Piano di Recupero" vigente. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**7.3 Descrizione dell'immobile:** (cfr. All. 13)

L'immobile in oggetto, sito nel centro storico di fa parte di un aggregato di edifici ed è posto in adiacenza ad un fabbricato ricostruito ai sensi della L. 219/81.

Trattasi di un manufatto diruto, prospiciente la cui edificazione risale presumibilmente agli inizi del secolo scorso e si sviluppa su un piano fuori terra oltre una parte interrata.

Il fabbricato è composto da un vano principale e da un deposito posto in adiacenza, il cui accesso è impedito da una rampa di scala che porta al piano interrato, il quale occupa una superficie pari al sovrastante deposito.

La struttura portante è in muratura di pietrame e i solai del vano principale, sempre in muratura, sono a volta "a crociera"; il solaio del vano deposito è stato oggetto di rifacimento e risulta in latero cemento, invece il solaio del vano interrato è in putrelle di ferro.

Il manufatto è sprovvisto di impianti e di servizi igienici.

**E' posto al piano:** Terra

**L'edificio è stato costruito nel:** Presumibilmente agli inizi del '900.

**L'unità immobiliare è identificata con il numero civico:** 4;

**Altezza utile interna di circa m. 2,75**

**Superficie lorda:** 57,00 mq

**L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano più 1 interrato**

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Impianto elettrico:**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
|---------------------------|----|

**Riscaldamento:**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|



**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

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

Per la stima dell'immobile, verrà utilizzato il metodo di stima sintetico – comparativo, così come effettuato nel par. 8.1 del Lotto 001.

Inoltre, si è tenuto conto che, l'immobile rientra nel perimetro dei "Piano di Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente 1988" – Insula N. 17 ed è consentito un intervento di "Ristrutturazione Edilizia" ai sensi delle Norme Tecniche di attuazione in allegato al piano. (cfr. All. 7.2)

**8.2 Fonti di informazione:**

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto del più probabile valore di mercato, prendendo in esame beni simili a quello oggetto di causa svolgendo indagini di mercato, interpellando Agenzie immobiliari dei paesi limitrofi, Ufficio tecnico comunale e tecnici locali.

**8.3 Valutazione corpi:**

Sulla base delle indagini effettuate, si può ritenere che il prezzo medio in zona, per la tipologia di interesse è 300 €/mq.

Per pervenire al valore complessivo dell'immobile, deve moltiplicarsi il predetto prezzo unitario per la superficie commerciale complessiva, comprensiva anche degli accessori, come in tabella 1 in basso riportata.

Inoltre si terrà conto del Coefficiente di vetustà, per cui, al valore dell'immobile e in relazione alla vetustà, si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile stesso e stabilito nel modo seguente:

- per i primi 5 anni: 1%;
- per i 15 anni successivi al 5°anno: - 1%,
- per gli ulteriori 30 anni, per ogni anno: - 0,50%.

Siccome non si hanno notizie sulla data di costruzione del fabbricato, si fa riferimento alla data riportata sulla planimetria catastale, che risulta 4 febbraio 1940.



Tabella 1

| Destinazione    | Superficie reale londa mq | Coefficiente di ragguaglio | Superficie commerciale mq |
|-----------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Piano terra     | 45,00                     | 1,00                       | 45,00                     |
| Piano interrato | 12                        | 0,50                       | 6,00                      |
| TOTALE          | 57                        |                            | 51,00                     |

Per cui:

Tabella 2

| Superficie commerciale mq | Valore unitario €/mq | Valore immobile € |
|---------------------------|----------------------|-------------------|
| 51,00                     | 300,00               | 15.300,00         |

Applicando un *coefficiente di vetustà* pari a 0,50 si ha:

Tabella 3

| Valore immobile € | Coefficiente di vetustà | Valore immobile finale € |
|-------------------|-------------------------|--------------------------|
| 15.300,00         | 0,50                    | 7.650,00                 |

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 7.650,00

Data generazione:

30-06-2023

L'Esperto alla stima  
Ing. Elena Maiorani

  
Maiorani Elena  
Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Benevento  
Ingegnere  
04-07-2023 17:32:05  
GMT+01:00

Pag. 15  
Ver. 3.0  
Edicor Finance srl



## Allegati

ALLEGATO 1 - Convocazione inizio operazioni peritali alle parti

ALLEGATO 1.1 - Ricevute di avvenuta convocazione alle parti

ALLEGATO 1.2 - Verbale primo accesso

ALLEGATO 2 - Estratto di Mappa Catastale Fogl. 16 part. 622 sub 2

ALLEGATO 2.1 - Visura Catastali Fogl. 16 part. 622 sub 2

ALLEGATO 2.2 - Visura Storica Catastali Fogl. 16 part. 622 sub 2

ALLEGATO 2.3 - Planimetria Catastale Fogl. 16 part. 622 sub 2

ALLEGATO 2.4 - Confini Fogl. 16 part. 622 sub 2

ALLEGATO 3 - Contratto di locazione con ricevuta di registrazione

ALLEGATO 4 - Ispezione Ipotecaria Fogl. 16 part. 622 sub 2

ALLEGATO 5 - Richiesta APE Regione Campania (*U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia*)

ALLEGATO 5.1 - Nota della Regione Campania

ALLEGATO 5.2 - Attestazione energetica

ALLEGATO 5.3 - Attestato di prestazione energetica (*APE*)

ALLEGATO 6 - Richiesta di accesso agli atti Comune di Flumeri (*Certificato di Destinazione Urbanistica e Documentazione urbanistica*)

ALLEGATO 6.1 - Nota di riscontro per richiesta di accesso agli atti Comune di Flumeri

ALLEGATO 6.2 - Decreto di Autorizzazione *LEGGE 14 MAGGIO 1981 CONCESSIONE CONTRIBUTO E AUTORIZZAZIONE CONTRIBUTO E AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE LAVORI DI RIPARAZIONE/RICOSTRUZIONE DI IMMOBILE DANNEGGIATO DAL TERREMOTO DEL 23 NOVEMBRE 1980*

ALLEGATO 6.3 – Progetto di Ricostruzione ai sensi della L. 219/81

ALLEGATO 6.4 – Progetto di Ricostruzione ai sensi della L. 219/81 – Stato Finale

ALLEGATO 6.5 – Certificato di Collaudo statico

ALLEGATO 7 – Attestazione di accesso al Comune di Flumeri per acquisizione di ulteriore documentazione (*"Piano di Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente 1988"*)

ALLEGATO 7.1 – Individuazione Insule nell’ambito del "Piano di Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente 1988"

ALLEGATO 7.2 – Stralcio Norme Tecniche di Attuazione del "Piano di Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente 1988"

ALLEGATO 7.3 – Insula N. 16 nell’ambito del "Piano di Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente 1988"

ALLEGATO 7.4 – Insula N. 17 nell’ambito del "Piano di Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente 1988"

ALLEGATO 8 – Rilievo fotografico Fogl. 16 part. 622 sub 2

ALLEGATO 9 - Estratto di Mappa Catastale Fogl. 16 part. 140 sub 2

ALLEGATO 9.1 - Visura Catastali Fogl. 16 part. 140 sub 2

ALLEGATO 9.2 - Visura Storica Catastali Fogl. 16 part. 140 sub 2

ALLEGATO 9.3 - Planimetria Catastale Fogl. 16 part. 140 sub 2

ALLEGATO 9.4 - Confini Fogl. 16 part. 140 sub 2

ALLEGATO 10 – Deposito per Istanza al GE di variazione catastale

ALLEGATO 10.1 – Istanza al GE di variazione catastale: autorizzata in data 27/03/23

ALLEGATO 10.2 – Comunicazione alle parti di rilievo per variazione catastale

ALLEGATO 10.3 – Verbale sopralluogo e rilievo per variazione catastale

ALLEGATO 11 – MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI (D.O.C.F.A.)

ALLEGATO 11.1 – Visura Catastale e visura storica Fogl. 16 part. 251 sub 3 (ex part. 140 sub2)

ALLEGATO 11.2 – Planimetria Catastale Fogl. 16 part. 251 sub 3 (ex part. 140 sub 2)

ALLEGATO 12 - Ispezione Ipotecaria Fogl. 16 part. 140 sub 2

ALLEGATO 13 – Rilievo fotografico Fogl. 16 part. 251 sub 3 (ex part. 140 sub2)

