
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di credito Cooperativo di Flumeri Società Co-
operativa**

contro:

N° Gen. Rep. **81/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice ROSARIO MOLINO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Email:
Pec:

Arch. Silvia Rapuano
RPNSLV87C54A783H
silviarapuano@gmail.com
silvia.rapuano@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII) - Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII) - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001

Corpo: PIANO TERRA

Categoria: Negozio [N]

foglio 21, particella 905, subalterno 5, indirizzo Via Torquato Tasso (Ex via PAPA GIOVANNI XXIII) , comune Grottaminarda, categoria C1, classe 01, consistenza 236, superficie 305, rendita € 2242,66

Corpo: PIANO SEMINTERRATO

Categoria: Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]

foglio 21, particella 905, subalterno 5, indirizzo Via Torquato Tasso (Ex via PAPA GIOVANNI XXIII) , comune Grottaminarda, categoria C1, classe 01, consistenza 236, superficie 305, rendita € 2242,66

2. Stato di possesso

Bene: Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII) - Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII) - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001

Corpo: PIANO TERRA

Possesso: Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: PIANO SEMINTERRATO

Possesso: Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII) - Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII) - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001

Corpo: PIANO TERRA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: PIANO SEMINTERRATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII) - Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII) - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII) - Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII) - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001

Corpo: PIANO TERRA

Comproprietari: Nessuno

Corpo: PIANO SEMINTERRATO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII) - Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII) - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001

Corpo: PIANO TERRA

Misure Penali: Non specificato

Corpo: PIANO SEMINTERRATO

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII) - Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII) - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001

Corpo: PIANO TERRA

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: PIANO SEMINTERRATO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII) - Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII) - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 160.823,08

Beni in **Grottaminarda (AV)**
Località/Frazione **Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII)**
Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII)

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: PIANO TERRA.

Negozio [N] sito in frazione: Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII), Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII)

Note: Commercio al dettaglio di articoli da regalo

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 21, particella 905, subalterno 5, indirizzo Via Torquato Tasso (Ex via PAPA GIOVANNI XXIII) , comune Grottaminarda, categoria C1, classe 01, consistenza 236, superficie 305, rendita € 2242,66

Derivante da:

1) Atto del 27/06/1996 Pubblico ufficiale NOT. COLARUSSO Sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio n. 25346 - UR Sede ARIANO IRPINO (AV) Registrazione n. 892 registrato in data 17/07/1996 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2142.1/1996 in atti dal 28/04/1999;

2) Atto del 08/05/2002 Pubblico ufficiale CAPALDO ROMANA Sede CALITRI (AV) Repertorio n. 6184 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8335.1/2002 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 21/05/2002;

3) Atto del 28/01/2008 Pubblico ufficiale DIENER MARIA CRISTINA Sede MIRABELLA ECLANO (AV) Repertorio n. 12669 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2088.1/2008 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 11/02/2008;

4) Atto del 11/04/2018 Pubblico ufficiale EDGARDO PESIRI Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. 56197 - UU Sede AVELLINO (AV) Registrazione n. 2677 registrato in data 20/04/2018 - RISOLUZIONE E DONAZIONE TR 5288/2018 Voltura n. 4359.1/2019 - Pratica n. AV0044316 in atti dal 18/04/2019.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: PIANO SEMINTERRATO.

Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8] sito in frazione: Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII), Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII)

Note: Magazzino del locale sovrastante adibito a commercio di articoli da regalo

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 21, particella 905, subalterno 5, indirizzo Via Torquato Tasso (Ex via PAPA GIOVANNI XXIII) , comune Grottaminarda, categoria C1, classe 01, consistenza 236, superficie 305, rendita € 2242,66

Derivante da:

- 1) Atto del 27/06/1996 Pubblico ufficiale NOT. COLARUSSO Sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio n. 25346 - UR Sede ARIANO IRPINO (AV) Registrazione n. 892 registrato in data 17/07/1996 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2142.1/1996 in atti dal 28/04/1999;
- 2) Atto del 08/05/2002 Pubblico ufficiale CAPALDO ROMANA Sede CALITRI (AV) Repertorio n. 6184 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8335.1/2002 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 21/05/2002;
- 3) Atto del 28/01/2008 Pubblico ufficiale DIENER MARIA CRISTINA Sede MIRABELLA ECLANO (AV) Repertorio n. 12669 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2088.1/2008 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 11/02/2008;
- 4) Atto del 11/04/2018 Pubblico ufficiale EDGARDO PESIRI Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. 56197 - UU Sede AVELLINO (AV) Registrazione n. 2677 registrato in data 20/04/2018 - RISOLUZIONE E DONAZIONE TR 5288/2018 Voltura n. 4359.1/2019 - Pratica n. AV0044316 in atti dal 18/04/2019.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato in oggetto, censito in catasto al foglio n. 21 p.lla 905 sub 5, si trova in zona semicentrale e prossima al centro di Grottaminarda, e precisamente alla via Torquato Tasso n. 12. Si trova a ridosso del casello Autostradale di Grottaminarda e a ridosso della S.S. 90 e S.P. 36. La zona è fornita di infrastrutture sia primarie che secondarie oltre che ben servita da servizi (attività commerciali, scuole, negozi di vario genere, ecc.).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Zona residenziale

Importanti centri limitrofi: Città di Avellino e Città di Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: non rilevanti.

Attrazioni storiche: non rilevanti.

Principali collegamenti pubblici: Accesso Autostrada A16 0,400 KM, S.P. 36 0,400 KM, S.S. 90 1 KM

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: PIANO TERRA

Negoziò [N] sito in Grottaminarda (AV), Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII)

Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile, come accertato in sede di sopralluogo, risulta essere in possesso della debitrice esecutata sig.ra _____ che svolge l'attività di vendita di oggettistica e allestimenti per feste.

Identificativo corpo: PIANO SEMINTERRATO

Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8] sito in Grottaminarda (AV), Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII)

Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile, come accertato in sede di sopralluogo, risulta essere in possesso della debitrice esecutata sig.ra _____ che svolge l'attività di vendita di oggettistica e allestimenti per feste.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: PIANO TERRA

Negoziò [N] sito in Grottaminarda (AV), Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il Locale commerciale sito a Piano Terra risulta essere accessibile ai diversamente abili, mentre il locale sito al piano seminterrato non risulta avere accesso diretto dal piano sovrastante per le persone diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: All'atto di Risoluzione Consensuale e Donazione del 11.04.2018 è allegato l'APE a firma del geom.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: PIANO SEMINTERRATO

Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8] sito in Grottaminarda (AV), Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il Locale commerciale sito a Piano Terra risulta essere accessibile ai diversamente abili, mentre il locale sito al piano seminterrato non risulta avere accesso diretto dal piano sovrastante per le persone diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: All'atto di Risoluzione Consensuale e Donazione del 11.04.2018 è allegato l'APE a firma del geom.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: società in nome collettivo **proprietario/i ante ventennio** al 28/01/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Maria Cristina Diener, in data 28/01/2008, ai nn. 12669.

Titolare/Proprietario: dal 11/04/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i)
In forza di Atto di Risoluzione Consensuale e Donazione - a rogito di Edgardo Pesiri fu Virginio, in data 11/04/2018, ai nn. 56197/21985; registrato a Avellino, in data 20/04/2018, ai nn. 2677/1T.

Note:

---- Con Atto del 08.05.2002 REP 6184 notaio Romana Capalda, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi il 16.05.2002 al n. 33, il BENE è PERVENUTO alla ;

---- Il 28.01.2008 con atto REP 12669 notaio Maria Cristina Diener, la veniva messa in LIQUIDAZIONE;

---- In data 02.01.2017 la , a seguito di liquidazione, è stata CANCELLATA;

Dati precedenti relativi ai corpi: PIANO TERRA

Titolare/Proprietario: società in nome collettivo **proprietario/i ante ventennio** al **28/01/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Maria Cristina Diener, in data 28/01/2008, ai nn. 12669.

Titolare/Proprietario: dal 11/04/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i)
In forza di Atto di Risoluzione Consensuale e Donazione - a rogito di Edgardo Pesiri fu Virginio, in data 11/04/2018, ai nn. 56197/21985; registrato a Avellino, in data 20/04/2018, ai nn. 2677/1T.

Note:

---- Con Atto del 08.05.2002 REP 6184 notaio Romana Capalda, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi il 16.05.2002 al n. 33, il BENE è PERVENUTO alla

---- Il 28.01.2008 con atto REP 12669 notaio Maria Cristina Diener, la veniva messa in LIQUIDAZIONE;

---- In data 02.01.2017 la , a seguito di liquidazione, è stata CANCELLATA;

Dati precedenti relativi ai corpi: PIANO SEMINTERRATO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negoziò [N] sito in frazione: Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII), Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII)

Numero pratica: 4485

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante per la costruzione di un fabbricato alla località Starse.

Per lavori: di costruzione di un fabbricato in variante alle Concessioni Edilizie n. 3655/125/87 del 09.06.1988 e n. 4146/166/89 del 04.09.1989

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 17/09/1993 al n. di prot. 5518

Abitabilità/agibilità in data 11/11/2002 al n. di prot. 15760

Dati precedenti relativi ai corpi: PIANO TERRA

Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8] sito in frazione: Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII), Via torquato Tasso (ex Via Papa Giovanni XXIII)

Numero pratica: 4485

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante per la costruzione di un fabbricato alla località Starse.

Per lavori: di costruzione di un fabbricato in variante alle Concessioni Edilizie n. 3655/125/87 del 09.06.1988 e n. 4146/166/89 del 04.09.1989

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 17/09/1993 al n. di prot. 5518

Abitabilità/agibilità in data 11/11/2002 al n. di prot. 15760

Dati precedenti relativi ai corpi: PIANO SEMINTERRATO

7.1 Conformità edilizia:

Negozio [N]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: PIANO TERRA

Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: PIANO SEMINTERRATO

7.2 Conformità urbanistica:

Negozio [N]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Giunta Comunale n. 453 del 12.12.2019 di approvazione P.U.C.
Zona omogenea:	Zona B- Riordino e Completamento
Norme tecniche di attuazione:	R.U.E.C. Approvato nel 2021
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	11 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: PIANO TERRA

Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Giunta Comunale n. 453 del 12.12.2019 di approvazione P.U.C.
Zona omogenea:	Zona B- Riordino e Completamento
Norme tecniche di attuazione:	R.U.E.C. Approvato nel 2021
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	11 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: PIANO SEMINTERRATO

Descrizione: **Negozio [N]** di cui al punto **PIANO TERRA**

L'immobile oggetto di procedura esecutiva si articola planimetricamente su due livelli, piano terra e piano seminterrato, collegati tra loro da una scala interna di servizio. Il piano terra si compone di un ambiente unico, destinato ad attività commerciale, di dimensioni utile pari a circa 170 mq oltre a due locali ripartitamente destinati a servizi igienici, di mq 8,00 circa, e ad ufficio di mq 6,50 circa. Gli ambienti risultano avere un'altezza utile di ml 3,30 e risultano tutti idoneamente aero-illuminati.

Il piano seminterrato, invece destinato a deposito / magazzino, risulta essere costituito da un unico ambiente di dimensioni utili pari a circa 175,00 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **184,50**

E' posto al piano: piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 1990-1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30

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

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in oggetto, sostanzialmente, versa in buone condizioni, sebbene sono necessari lavori di manutenzione ordinaria con particolare riferimento alle finiture degli intonaci, ripristino e sistemazione parziale di impianti (elettrico e termoidraulico), sistemazione di infissi che alla stato attuale non garantiscono buone prestazioni termiche.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **granito** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non sono stati rinvenuti certificati di collaudo**

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	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o clima-	SI
---	----

tizzazione	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il piano terra si compone di un ambiente unico, destinato ad attività commerciale, di dimensioni utile pari a circa 170 mq oltre a due locali ripartitamente destinati a servizi igienici, di mq 8,00 circa, e ad ufficio di mq 6,50 circa. Gli ambienti risultano avere un'altezza utile di ml 3,30 e risultano tutti idoneamente aero-illuminati e muniti di impianto elettrico e idrico-sanitari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale commerciale	superf. interna netta	170,00	1,00	170,00
servizi igienici	superf. interna netta	8,00	1,00	8,00
ufficio	superf. interna netta	6,50	1,00	6,50
		184,50		184,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Avellino

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Descrizione: **Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]** di cui al punto **PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile oggetto di procedura esecutiva si articola planimetricamente su due livelli, piano terra e piano seminterrato, collegati tra loro da una scala interna di servizio. Il piano terra si compone di un ambiente unico, destinato ad attività commerciale, di dimensioni utili pari a circa 170 mq oltre a due locali ripartitamente destinati a servizi igienici, di mq 8,00 circa, e ad ufficio di mq 6,50 circa. Gli ambienti risultano avere un'altezza utile di ml 3,30 e risultano tutti idoneamente aero-illuminati.

Il piano seminterrato, invece destinato a deposito / magazzino, risulta essere costituito da un unico ambiente di dimensioni utili pari a circa 175,00 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **175,00**

E' posto al piano: piano seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1990-1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

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

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in oggetto, sostanzialmente, versa in buone condizioni, sebbene sono necessari lavori di manutenzione ordinaria con particolare riferimento alle finiture degli intonaci, ripristino e sistemazione parziale di impianti (elettrico e termoidraulico), sistemazione di infissi che allo stato attuale non garantiscono buone prestazioni termiche.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **granito** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non sono stati rinvenuti certificati di collaudo**

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	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il piano seminterrato si compone di un ambiente unico, destinato a magazzino/deposito dell'attività commerciale, di dimensioni utile pari a circa 175 mq. Gli ambienti risultano avere un'altezza utile di ml 2,75 e risultano essere poco aero-illuminati e muniti di impianto elettrico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	superf. interna netta	175,00	0,60	105,00
		175,00		105,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Avellino

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 510

Valore di mercato max (€/mq): 690

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata con il criterio di tipo sintetico-comparativo adottando la superficie lorda in mq quale parametro tecnico. Il criterio per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare de-quo è quello desunto dalla banca dati dell' osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate (OMI), che rappresenta principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari. Pertanto il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda, espressa in mq ed il valore unitario, espresso in €/mq, determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Grottaminarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore medio desunto dai valori OMI per la zona di interesse (Grottaminarda/via Torquato Tasso) è pari ad €/mq 865,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il più probabile valore di mercato da attribuire è pari ad € / mq 800,00, scaturito dalla media tra il valore medio OMI € 865,00 ed il valore medio desunto da indagini di mercato pari ad € 750,00;

Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: Sono stati considerati, ai fini di una corretta stima, anche i valori di mercato di immobili simili desunti da indagini condotte telematicamente da agenzie immobiliari. Il valore di mercato per un immobile simile è pari a circa 750,00 € / mq.

8.3 Valutazione corpi:

PIANO TERRA. Negozio [N]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 135.653,63.**

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata con il criterio di tipo sintetico-comparativo adottando la superficie lorda in mq quale parametro tecnico. Il criterio per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare de-quo è quello desunto dalla banca dati dell' osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate (OMI), che rappresenta principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari. Pertanto il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda, espressa in mq ed il valore unitario, espresso in €/mq, determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lente</i>	<i>Equiva-</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale commerciale	170,00		€ 865,00	€ 147.050,00
servizi igienici	8,00		€ 865,00	€ 6.920,00
ufficio	6,50		€ 865,00	€ 5.622,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€ 159.592,50
Manutenzione ordinaria detrazione del 15.00%				€ -23.938,88
Valore corpo				€ 135.653,63
Valore Accessori				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 135.653,63
Valore complessivo diritto e quota				€ 135.653,63

PIANO SEMINTERRATO. Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 53.550,00.**

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata con il criterio di tipo sintetico-comparativo adottando la superficie lorda in mq quale parametro tecnico. Il criterio per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare de-quo è quello desunto dalla banca dati dell' osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate (OMI), che rappresenta principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari. Pertanto il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda, espressa in mq ed il valore unitario, espresso in €/mq, determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lente</i>	<i>Equiva-</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	105,00		€ 600,00	€ 63.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€ 63.000,00
Manutenzione ordinaria detrazione del 15.00%				€ -9.450,00
Valore corpo				€ 53.550,00
Valore Accessori				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 53.550,00
Valore complessivo diritto e quota				€ 53.550,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
PIANO TERRA	Negozio [N]	184,50	€ 135.653,63	€ 135.653,63
PIANO SEMINTERRATO	Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]	105,00	€ 53.550,00	€ 53.550,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 28.380,54

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: € **160.823,08**

Data generazione:
03-08-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Silvia Rapuano