

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari- Giudice FERRARO REMO

Procedura Esecutiva R.G.71/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ELABORATO	RELAZIONE DI STIMA	Rapp.:
RELAZIONE DI STIMA		ARCHIVIO
GRAFICI-COMPUTI		
DOCUMENTAZIONE		
RILIEVI FOTOGRAFICI		Data:

1-Relazione di Stima		
2-Piante, Tabelle delle Superfici Commerciali, Stralci di Mappa e Planimetrie Catastali		
3-Documentazione della verifica di conformita' urbanistica		Il Tecnico Ing. Carmine Ciaburri
4- Documentazione della indagine per la definizione del valore commerciale del Cespite		
5-Rilievo Fotografico dei vani interni al fabbricato		
6-Rilievo Fotografico dell'esterno del fabbricato		
7-Richiesta di Liquidazione del Compenso		



Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Guber Banca S.p.A**

contro:

N° Gen. Rep. **71/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-04-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice REMO FERRARO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Carmine Ciaburri
Codice fiscale: CBRCMN60T01D469L
Email: studiociaburri@virgilio.it
Pec: carmine.ciaburri@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via concezione monte - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

proprietà x 1000/1000,
foglio 18, particella 767, subalterno 3, indirizzo via concezione monte, piano t, comune Mirabella Eclano, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 159, superficie mq.180, rendita € 303,83

proprietà per 1000/1000, fo-
glio 18, particella 767, subalterno 4, indirizzo via concezione monte , piano 1, comune Mirabella Eclano, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5, superficie MQ.171 , rendita € 587,47

2. Stato di possesso

Bene: via concezione monte - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via concezione monte - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via concezione monte - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANC DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA

5 Comproprietari

.

Beni: via concezione monte - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: via concezione monte - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via concezione monte - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via concezione monte - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 185975



Beni in **Mirabella Eclano (AV)**
Località/Frazione
via concezione monte

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via concezione monte

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ~~comune Mirabella Eclano~~ ~~proprietà~~

Cod. Fiscale: | - Residenza: via concezione monte - Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ~~comune Mirabella Eclano~~ ~~proprietà~~ x
1000/1000, foglio 18, particella 767, subalterno 3, indirizzo via concezione monte, piano t, comune Mirabella Eclano, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 159, superficie mq.180, rendita € 303,83

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ~~comune Mirabella Eclano~~ ~~proprietà~~ per
1000/1000, foglio 18, particella 767, subalterno 4, indirizzo via concezione monte , piano 1, comune Mirabella Eclano, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5, superficie MQ.171 , rendita € 587,47

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nelle visure catastali risulta correttamente riportata la ubicazione dei sub difatti il sub.3 a piano terra e il sub.4 a piano primo, risulta invece invertita la classificazione/consistenza,difatti risulta erroneamente riportata per il sub3. Appartamento A/2 Classe 1 consistenza 6,5 vani,ed per il sub.4 locale di deposito C/2 Classe 4,consistenza mq.159.

Regolarizzabili mediante: dichiarazione di correzione Docfa

Descrizione delle opere da sanare: inversione della consistenza dei sub

Presentazione Docfa x rettifica dati catastali : € 0,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risulta erroneamente censita la consistenza dei sub con attribuzione reciproca,ovvero al sub.3 del mappale n.767 ubicato al Piano Terra risulta essere stata assegnata cat.A/2 classe 1 vani 6,5 Rendita €587,47 che corrisponde esattamente a quella del sub.4 presente al piano primo.Viceversa al sub.4 presente al piano primo risulta essere stata assegnata la consistenza cat.C/2 classe 4 mq.159 Rendita €303,83,che e" esattamente quella del sub 3.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di DocFa

Descrizione delle opere da sanare: Correggere le consistenze catastali dei due sub

Redazione e presentazione di DocFa : € 350,00



Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Villino su due livelli, ubicato isolato in area collinare non urbana, all'incirca alla stessa quota e non molto distante dall'abitato di Mirabella Eclano.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Ariano Irpino, Grottaminarda, Avellino .

Attrazioni paesaggistiche: Monti del Partenio, Terminio, Lago Laceno .

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANC DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA contro ; A rogito di Notaio Maria Cristina Diener in data 29/04/2008 ai nn. 12.912/2833; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro _____ iscritto/trascritto a Avellino in data 13/06/2024 ai nn. /10770/9139.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato



Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **Proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ariano Irpino , in data 28/08/1992, ai nn. 13 vol.289; trascritto a Avellino, in data 05/03/1993, ai nn. /2923/2563.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Provinciale di Avellino n.15 bis/07 del 18/10/2005 Pubblicata sul BURC 57 del 7 /11/2005
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	E' stata riscontrata la successiva avvenuta tom-pagnatura delle due pareti esterne del vano scala, che risultano dunque modificate rispetto al progetto approvato ed allegato alla Concessione Edilizia.

Note sulla conformità:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nuova volumetria dalla tompagnatura delle due pareti esterne del vano scala, non presente nel progetto approvato ed allegato alla Concessione Edilizia. Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Nuova volumetria del vano scala , non presente nel progetto approvato ed allegato alla Concessione Edilizia.Redazione e Presentazione di SCIA in sanatoria: € 1.925,00
Spese di sanatoria presunte: € 1.925,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Villino su due livelli,ubicato isolato in area collinare non urbana,all'incirca alla stessa quota e non molto distante dall' abitato di Mirabella Eclano.La costruzione e' accessibile mediante strada di accesso privata delimitata da cancello e contornata da spazio pertinenziale pavimentato di significativa superficie appartenente alla stessa ditta.La costruzione e' risalente agli anni 1990,ha struttura in cemento armato,tompagnature e tramezzature costituite da blocchi forati a base di argilla,rifiniture superficiali con tinteggiatura interna ed esterna.Il fabbricato si sviluppa su due livelli,i vani a piano terra sono adibiti a deposito garage,il piano primo contiene i vani ad uso residenziale.I due piani sono collegati da scala,posta nell'angolo a sinistra rispetto alla strada privata di accesso e' comunicante direttamente con l'esterno.Inoltre il fabbricato e' dotato di copertura costituita da falde spioventi avente struttura portanti c.a. in e manto superiore di tegole marsigliesi.il fabbricato e' circondato da area pertinenziale pavimentata con quadrotti prefabbricati in cemento,recintata con muretto basso e rete metallica

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza: via concezione monte - Stato Civile: coniugata
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,00**
E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: 1995
ha un'altezza utile interna di circa m. 3.0
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta generalmente in buone condizioni

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato con Termosifoni
Stato impianto	buono
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	250,00	1,00	250,00
		250,00		250,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo del confronto

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino ;

Uffici del registro di Avellino ;

Ufficio tecnico di Mirabella Eclano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci di vendita inerenti fabbricati posti nello stesso comune;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori O.M.I..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 188.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	250,00	€ 753,00	€ 188.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 188.250,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 188.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 188.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	250,00	€ 188.250,00	€ 188.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2275,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lott

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 185.975,00
--	--------------

Data generazione:
02-01-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Carmine Ciaburri

