

---

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **149/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003**

**Esperto alla stima:** Arch. Guglielmo Lombardi  
**Codice fiscale:** LMBGLL67T06A783Q  
**Studio in:** viale degli Atlantici 45 A 45/A - 82100 Benevento  
**Telefono:** 3294129421  
**Fax:** 0824040077  
**Email:** lombardiarchguglielmo@gmail.com  
**Pec:** guglielmo.lombardi@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Contrada Bosco - contrada Bosco - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

omissis, foglio 26, particella 905, subalterno 3, indirizzo contrada bosco, piano seminterrato, comune Ariano Irpino, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita € € 48,55

**Lotto:** 002

**Corpo:** DEPOSITO

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

omissis, foglio 26, particella 905, subalterno 4, indirizzo contrada bosco, piano seminterrato, comune Ariano Irpino, categoria C/2, classe 1, consistenza 58 mq, superficie 78 mq, rendita € € 86,87

**Lotto:** 003

**Corpo:** Deposito

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

omissis, foglio 26, particella 905, subalterno 5, indirizzo contrada bosco, piano seminterrato, comune Ariano Irpino, categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq, superficie 77 mq, rendita € € 94.36

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Contrada Bosco - contrada Bosco - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002

**Corpo:** DEPOSITO

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 003

**Corpo:** Deposito

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Contrada Bosco - contrada Bosco - Ariano Irpino (AV) - 83031



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** DEPOSITO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 003

**Corpo:** Deposito

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** Contrada Bosco - contrada Bosco - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Lotto:** 002

**Lotto:** 003

#### 5. **Comproprietari**

**Beni:** Contrada Bosco - contrada Bosco - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** DEPOSITO

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003

**Corpo:** Deposito

Comproprietari: Nessuno

#### 6. **Misure Penali**

**Beni:** Contrada Bosco - contrada Bosco - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002



**Corpo:** DEPOSITO  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** Deposito  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Contrada Bosco - contrada Bosco - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** DEPOSITO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003

**Corpo:** Deposito  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Contrada Bosco - contrada Bosco - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 11.900,00

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero:** 32.700,00

**Lotto:** 003

**Valore complessivo intero:** 12.000,00



Beni in **Ariano Irpino (AV)**  
Località/Frazione **contrada Bosco**  
Contrada Bosco

**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.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: Contrada Bosco, Contrada Bosco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 26, particella 905, subalterno 3, indirizzo contrada bosco, piano seminterrato, comune Ariano Irpino, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita € € 48,55

Derivante da: omissis per compravendita a rogito Notar Ambrogio Romano

Confini: Il bene confina con: foglio 26 particella 905 subalterno 2; foglio 26 particella 905 subalterno 4; foglio 26 particella 901; foglio 26 particella 904; foglio 26 particella 357; Strada  
Informazioni in merito alla conformità catastale: Si precisa che i subalterni sono collegati tra loro pur avendo un accesso autonomo dall'esterno.

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

L'immobile sorge alle porte di Ariano Irpino in una zona a destinazione prevalentemente agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Benevento-Foggia-Avellino.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ariano Irpino-Castello di Ariano Irpino.

**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 attiva contro omissis; A rogito di Notaio Romano Ambrogio in data 27/07/2007 ai nn. 16225/4135; Importo ipoteca: € 236000; Importo capitale: € 118000.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Pignoramento Immobiliare a favore di Sienna NPL 2018 srl; Registrato a UNEP Tribunale di Benevento in data 24/07/2019 ai nn. 3376/2019; Iscritto/trascritto a trascritto in data 02/10/2019 ai nn. 14898/12205.

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

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di autorimessa non riscaldata per la quale non è necessario elaborare l'A.P.E.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano cause in corso

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.148 del 25.03.1986 e 148/bis del 1989

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ricostruzione di Fabbricato rurale alla contrada Bosco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/01/1984 al n. di prot. 01855

Rilascio in data 25/03/1986 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 08/05/1998 al n. di prot. 7846



**7.1 Conformità edilizia:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il garage nella realtà ha subito modifiche rispetto a quanto assentito con le autorizzazioni 148 e 148/bis. In particolare non è più presente la saracinesca di accesso al garage che è stata sostituita, mantenendo la dimensione delle aperture, con una porta a due ante e da una finestra. Per la modifica è stato realizzato un muretto. Tale elemento in difformità rispetto ai titoli rilasciati è possibile sanare con il ripristino dello stato dei luoghi o con la presentazione di una sanatoria.

**7.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	CC 26

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **A**

Il bene è utilizzato come deposito. Lo stesso è collegato con la parte di subalterno 2 posta al piano seminterrato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: ricostruito con inizio lavori nel 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. seminterrato 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione è da considerarsi complessivamente buono te-



nuto in conto che le pareti sono dotate di intonaco civile e pitturazione, pavimentazione ed impianti. La porta di accesso è in pessimo stato di conservazione mentre la finestra risulta in ottimo stato di conservazione, probabilmente sostituita negli ultimi anni.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Note	L'impianto è stato realizzato prima del 1998 anno in cui è stata rilasciata l'Abitabilità. A quell'epoca l'impianto era a norma con regolare certificazione come specificato all'interno dell'Abitabilità.

**Riscaldamento:**

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

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato elaborato considerando la superficie catastale del bene e quota parte dell'area al cui interno è ubicato il bene stesso. Trattandosi di un immobile al cui interno sono presenti quattro subalterni di cui 3 a destinazione non residenziale ed il terzo a destinazione residenziale si è deciso di considerare la parte di terreno a valle e la strada di accesso ai subalterni posti al piano terra mentre la parte posta sul fronte dell'edificio dove è presente la parte residenziale lasciarla ad uso esclusivo del proprietario del piano terra a destinazione residenziale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



garage	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		<b>20,00</b>		<b>20,00</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Accessori**

A

1. Area scoperta

Identificato al n. tutti

Destinazione urbanistica: agricola

Valore a corpo: **€ 450****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato.

Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio. I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame e precisamente:

Cs = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cu = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi.

Cr = coefficiente di rifinitura. Tiene conto del grado e del tipo di rifiniture esistenti

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di Ariano Irpino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari on line e O.M.I.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 710,00 residenziale €/mq 520 box.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.000,00.

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato.

Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio. I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame e precisamente:

Cs = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cu = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi.

Cr = coefficiente di rifinitura. Tiene conto del grado e del tipo di rifiniture esistenti

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	20,00	€ 350,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.000,00
Valore corpo			€ 7.000,00
Valore Accessori			€ 450,00
Valore complessivo intero			€ 7.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.450,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Area scoperta	20,00	€ 7.450,00	€ 7.450,00

#### 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: € 11.900,00

### 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: DEPOSITO.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: contrada Bosco, Contrada Bosco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: ARIANO IRPINO - Stato Civile: CONIUGATO Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 26, particella 905, subalterno 4, indirizzo contrada bosco, piano seminterrato, comune Ariano Irpino, categoria C/2, classe 1, consistenza 58 mq, superficie 78 mq, rendita € € 86,87

Derivante da: omissis per Compravendita a rogito Notar Ambrogio Romano

Confini: Il bene confina con: foglio 26 particella 905 subalterno 3 foglio 26 particella 905 subalterno 5 Foglio 26 particella 905; Foglio 26 particella 901; foglio 26 particella 904; Foglio 26 particella 357.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile sorge alle porte di Ariano Irpino in una zona a destinazione prevalentemente agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Benevento-Foggia-Avellino.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ariano Irpino-Castello di Ariano Irpino.

**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 contro omissis; A rogito di Notaio Romano Ambrogio in data 27/07/2007 ai nn. 16225/4135; Importo ipoteca: € 236000; Importo capitale: € 118000.

**- Altra limitazione:**



Descrizione onere: Pignoramento immobiliare; Registrato a UNEP Tribunale di Benevento in data 24/07/2019 ai nn. 3376/2019; Iscritto/trascritto a trascritto in data 02/10/2019 ai nn. 14898/12205.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** DEPOSITO

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattandosi di locale non riscaldato non si trasmette A.P.E.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: n.148 del 25.03.1986 e 148/bis del 1989

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ricostruzione di Fabbricato rurale alla contrada Bosco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/01/1984 al n. di prot. 01855

Rilascio in data 25/03/1986 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 08/05/1998 al n. di prot. 7846

**7.1 Conformità edilizia:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**



**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	CC n. 26

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **DEPOSITO**

Trattasi di deposito posto al piano seminterrato della villetta di proprietà dell'esecutato. Il deposito è composto da due sale. Sono presenti una porta di accesso ed una finestra.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: ARIANO IRPINO - Stato Civile: CONIUGATO Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. sufficiente

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Note	L'impianto è stato realizzato prima del 1998 anno in cui è stata rilasciata l'Abitabilità. A quell'epoca l'impianto era a norma con regolare certificazione come specificato all'interno dell'Abitabilità.

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato elaborato considerando la superficie catastale del bene e quota parte dell'area al cui interno è ubicato il bene stesso. Trattandosi di un immobile al cui interno sono presenti quattro subalterni di cui 3 a destinazione non residenziale ed il terzo a destinazione residenziale si è deciso di considerare la parte di terreno a valle e la strada di accesso ai subalterni posti al piano terra mentre la parte posta sul fronte dell'edificio dove è presente la parte residenziale lasciarla ad uso esclusivo del proprietario del piano terra a destinazione residenziale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
		<b>78,00</b>		<b>78,00</b>

**Accessori****DEPOSITO**

1. Area scoperta

Destinazione urbanistica: agricola

Valore a corpo: € 450

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:**

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratte-



ristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato.

Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio. I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame e precisamente:

Cs = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cu = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi.

Cr = coefficiente di rifinitura. Tiene conto del grado e del tipo di rifiniture esistenti

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di Ariano Irpino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari on line O.M.I.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 400,00 mq.

## 8.3 Valutazione corpi:

### DEPOSITO. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.500,00.

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato.

Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio. I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame e precisamente:

Cs = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cu = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi.

Cr = coefficiente di rifinitura. Tiene conto del grado e del tipo di rifiniture esistenti

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	78,00	€ 250,00	€ 19.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.500,00
Valore corpo			€ 19.500,00
Valore Accessori			€ 450,00
Valore complessivo intero			€ 19.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.950,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
DEPOSITO	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Area scoperta	78,00	€ 19.950,00	€ 19.950,00

**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: € **32.700,00**

**Lotto: 003**

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

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

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

**Identificativo corpo: Deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: Contrada Bosco, Contrada Bosco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: CONIUGATO Eventuali  
comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 26, particella 905, subalterno 5, indirizzo contrada bosco, piano seminterrato, comune Ariano Irpino, categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq, superficie 77 mq, rendita € € 94.36

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile sorge alle porte di Ariano Irpino in una zona a destinazione prevalentemente agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali



**Importanti centri limitrofi:** Benevento-Foggia-Avellino.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ariano Irpino-Castello di Ariano Irpino.

**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 convenzionale annotata contro omissis; A rogito di Notaio Romano Ambrogio in data 27/07/2007 ai nn. 16225/4135; Importo ipoteca: € 236000; Importo capitale: € 118000.

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Pignoramento immobiliare; Registrato a UNEP Tribunale di Benevento in data 24/07/2019 ai nn. 3376/2019; Iscritto/trascritto a trascritto in data 02/10/2019 ai nn. 14898/12205.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito

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

#### Spese di gestione condominiale:

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di deposito non riscaldato per cui, ai fini della vendita non necessita di A.P.E.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.148 del 25.03.1986 e 148/bis del 1989

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 30/01/1984 al n. di prot. 01855  
 Rilascio in data 25/03/1986 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 08/05/1998 al n. di prot. 7846

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	CC n. 26

#### Note sulla conformità:

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Deposito**

Il bene oggetto della presente risulta essere un deposito posto al lato del fabbricato.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: CONIUGATO Eventuali  
 comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1986/1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 5 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. seminterrato 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Impianti:

**Impianti (conformità e certificazioni)**



**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Note	L'impianto è stato realizzato prima del 1998 anno in cui è stata rilasciata l'Abitabilità. A quell'epoca l'impianto era a norma con regolare certificazione come specificato all'interno dell'Abitabilità.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato elaborato considerando la superficie catastale del bene e quota parte dell'area al cui interno è ubicato il bene stesso. Trattandosi di un immobile al cui interno sono presenti quattro subalterni di cui 3 a destinazione non residenziale ed il terzo a destinazione residenziale si è deciso di considerare la parte di terreno a valle e la strada di accesso ai subalterni posti al piano terra mentre la parte posta sul fronte dell'edificio dove è presente la parte residenziale lasciarla ad uso esclusivo del proprietario del piano terra a destinazione residenziale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
		<b>77,00</b>		<b>77,00</b>



**Accessori**

Deposito

1. Area scoperta

Destinazione urbanistica: agricola

Valore a corpo: € 450

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

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato.

Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio. I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame e precisamente:

Cs = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cu = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi.

Cr = coefficiente di rifinitura. Tiene conto del grado e del tipo di rifiniture esistenti

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di Ariano Irpino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari on line O.M.I.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 400,00 mq.

**8.3 Valutazione corpi:****Deposito. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.550,00.

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato.

Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio. I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto



delle peculiari caratteristiche dei beni in esame e precisamente:

Cs = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cu = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi.

Cr = coefficiente di rifinitura. Tiene conto del grado e del tipo di rifiniture esistenti

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	77,00	€ 150,00	€ 11.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.550,00
Valore corpo			€ 11.550,00
Valore Accessori			€ 450,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Deposito	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Area scoperta	77,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

#### 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:	<b>€ 12.000,00</b>
---	--------------------

#### Allegati

Documentazione Urbanistica (titoli edilizi rilasciati, grafici e Abitabilità);  
 Documentazione catastale (Visure, planimetrie e stralcio di mappa);  
 Rilievo fotografico.

Data generazione:  
 14-06-2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Guglielmo Lombardi**

