

**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. MICHELE LANNA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Residenza**

**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 - Residenza

**Corpo:** Edificio residenziale

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

Omissis, foglio 26, particella 905, subalterno 2, indirizzo contrada bosco, piano terra, comune Ariano Irpino, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 149 mq escluse aree scoperte 136 mq, rendita € €325,37

### 2. Stato di possesso

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

**Lotto:** 001 - Residenza

**Corpo:** Edificio residenziale

**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 - Residenza

**Corpo:** Edificio residenziale

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

### 4. Creditori Iscritti

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

**Lotto:** 001 - Residenza

### 5. Comproprietari

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

**Lotto:** 001 - Residenza

**Corpo:** Edificio residenziale

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

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



**Lotto:** 001 - Residenza

**Corpo:** Edificio residenziale

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

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

**Lotto:** 001 - Residenza

**Corpo:** Edificio residenziale

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

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

**Lotto:** 001 - Residenza

**Valore complessivo intero:** 74.675,00



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

### **Lotto: 001 - Residenza**

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: Edificio residenziale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: Contrada Bosco, Contrada Bosco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis, foglio 26, particella 905, subalterno 2, indirizzo contrada bosco, piano terra, comune Ariano Irpino, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 149 mq escluse aree scoperte 136 mq, rendita € €325,37

Derivante da: Compravendita rogante Notaio Ambrogio Romano da Omissis

Confini: Il bene confina con : Foglio 26 p.lla 905; Foglio 26 particella 905 sub 3; Foglio 26 particella 905 subalterno 4; foglio 26 particella 905 subalterno 5; Strada 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 si trova nella periferia di Ariano Irpino in zona agricola caratterizzata da case sparse.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro Storico, Castello di Ariano.

**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 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:** Edificio residenziale

### 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 - Adattabile

**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:** Omissis **proprietario/i ante ventennio al 23/07/2007** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Franco Colarusso , in data 08/07/1980, ai nn. 9311/2992; trascritto a , in data , ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** Omissis dal 23/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Ambrogio, in data 23/07/2007, ai nn. 33085/10268/16224/10992.

### 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:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Salvo lievi modifiche interne l'immobile è conforma a quanto assentito con l'autorizzazione edilizia 148 e successivamente con la variante alla stessa avente numero 148/bis .

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

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

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Edificio residenziale**

L'edificio ricostruito a seguito del terremoto dell'Irpinia è costituito da due piani, seminterrato e terra, e sorge all'interno di un lotto con giardini e superfici pavimentate. Al piano seminterrato trovano spazio autorimesse e depositi, di cui uno collegato catastalmente all'abita-



zione principale e gli altri individuabili con i sub 3-4 e 5. L'edificio presenta giochi di volumi scanditi da patii. Si accede alla parte residenziale attraverso tre gradini che consentono l'accesso al patio. Dal patio si può accedere sia al deposito posto al piano seminterrato, per mezzo di una scala aperta, sia alla parte residenziale. La parte residenziale è composta da un ingresso disimpegno da cui si accede alla zona giorno composta dalla cucina e dal salotto. Sempre dall'ingresso disimpegno, si accede alla zona notte composta da tre camere da letto e due bagni.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **141,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95

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: L'immobile si presenta in buono stato di conservazione anche per la parte interna. Per la parte esterna avrebbe necessità di manutenzione straordinaria.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	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	SI
Tipologia di impianto	termocamino e caldaia a gas
Note	L'impianto originario 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. successivamente è stato realizzato il termocamino



**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
residenziale	sup lorda di pavimento	129,50	1,00	129,50
deposito piano seminterrato	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		<b>141,50</b>		<b>141,50</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

Edificio residenziale  
 1. Area scoperta Identificato al n. tutti  
 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 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.): € 650/770 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****Edificio residenziale. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.225,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	129,50	€ 550,00	€ 71.225,00
deposito piano seminterrato	12,00	€ 250,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.225,00
Valore corpo			€ 74.225,00
Valore Accessori			€ 450,00
Valore complessivo intero			€ 74.675,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.675,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Edificio residenziale	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area scoperta	141,50	€ 74.675,00	€ 74.675,00



**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: **€ 74.675,00**

**Allegati**

Documentazione Urbanistica (titoli edilizi rilasciati, grafici e Abitabilità);

Documentazione catastale (Visure, planimetrie e stralcio di mappa);

Rilievo fotografico.

Data generazione:

21-10-2021

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

