

# Tribunale di Benevento

## PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: RED SEA SPV srl

contro:

N° Gen. Rep. **133/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23.03.2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Valeria Protano**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE Lotto 001  
Abitazione di tipo civile**

**Esperto alla stima:** Arch. Giovanni Viglione  
**Codice fiscale:** VGLGNN72P18Z133G  
**Studio in:** Viale Umberto I, 133 - 82030  
Foglianise  
**Email:** gio.viglione@libero..it  
**Pec:** giovanni.viglione@archiworldpec.it

---

*Esperto Stimatore Arch. Giovanni Viglione*



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Contrada Cannelle N.55 – Ariano Irpino (Avellino) – 83031

**Lotto:** ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Corpo: PIANO PRIMO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2]

nato il ;

foglio 58, particella 1460, subalterno 7, Contrada Cannelle n.55, piano 1°, Comune di Ariano Irpino (AV), categoria A/2 classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 129, rendita 604,25;

Corpo: Piano S2

Categoria: Box – Autorimessa, [C/6]

nato il ;

foglio 58, particella 1460, subalterno 26, Contrada Cannelle N. 55, piano ST, Ariano Irpino (AV), categoria C/6 classe 1, superficie 32 mq, rendita 70,39;

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Contrada Cannelle N.55 – Ariano Irpino (Avellino) – 83031

**Lotto:** ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Corpo: PIANO PRIMO

Possesso: Occupato dal locatario

Corpo: PIANO S2

Possesso: Occupato dal locatario

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

**Bene:** Contrada Cannelle N.55 – Ariano Irpino (Avellino) – 83031

**Lotto:** ABITAZIONE DI TIPO CIVILE



Corpo: PIANO PRIMO

Accessibilità ai diversamente abili: SI

Corpo: PIANO S2

Accessibilità ai diversamente abili: SI

#### **4. Creditori iscritti**

**Bene:** Contrada Cannelle N.55 – Ariano Irpino (Avellino) – 83031

**Lotto:** ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

**Creditori iscritti:** RED SEA SPV srl, via Vittorio Alfieri N°1 31015 Conegliano (TV)

#### **5. Comproprietari**

**Bene:** Contrada Cannelle N.55 – Ariano Irpino (Avellino) – 83031

**Lotto:** ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Comproprietari: NO

#### **6. Misure penali**

**Bene:** Contrada Cannelle N.55 – Ariano Irpino (Avellino) – 83031

**Lotto:** ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Misure penali: NO

#### **7. Continuità nelle trascrizioni**

**Bene:** Contrada Cannelle N.55 – Ariano Irpino (Avellino) – 83031

**Lotto:** ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Continuità nelle trascrizioni: SI

#### **8. Prezzo**

**Bene:** Contrada Cannelle N.55 – Ariano Irpino (Avellino) – 83031

**Lotto:** ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Valore complessivo intero: euro 138.752,4



---

**BENI ARIANO IRPINO (AV)**  
**Contrada Cannelle n.55**

---

**Lotto: 001 – immobile adibito a civile abitazione**

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

Nella documentazione è riportata la storia catastale delle particelle di nostro interesse, ed in particolare:

- unità immobiliare sita in Ariano Irpino (AV) censita nel catasto fabbricati del Comune Di Ariano Irpino (AV) con il foglio 58, particella 1460 sub. 7, catg. A/2, alla Contrada Cannelle N. 55;

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

- Nella documentazione è riportato quanto segue:

- I signori \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ divennero proprietari della p.lla 994 e 1429 del catasto terreni (ora p.lla 1460) in forza di successione di morte di \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, dichiarazione di successione trascritta ad Avellino con nota in data 21 marzo 1967 al N. 4732/4430;

- il signor \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ divenne proprietario della p.lla 994 e 1429 del catasto terreni (ora unica p.lla 1460) in forza di acquisto dai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ già generalizzati con atto in data 16 aprile 2003 N.3425/11138 di repertorio dott.ssa Margherita Manna in Avellino in data 30 Aprile 2003 al N. 7392/5938;

-I coniugi \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale, acquisivano dal signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ la piena proprietà con atto in data 11 ottobre 2005 N.3981/12431 Dott.ssa Margherita Manna notaio in Avellino, dell'unità immobiliare sita in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Cannelle e precisamente un'abitazione di tipo residenziale in condominio, censito nel



catasto fabbricati del detto Comune con il foglio 58, particella 1460 sub. 27, catg. C/6 di mq 32 al piano S2 e particella 1460 sub.6, cat. A/2 vani 6,5 al piano 1° di mq 129.

-Atto di compravendita a rogito del Notaio Massimo Des Loges di Avellino del 20.02.2008, rep.14051T, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II di Avellino in data 22.02.2008 ai nn. 3703/2744, con il quale

il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ha acquistato dai coniugi \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

in regime di comunione legale, la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Ariano Irpino (AV) alla Contrada Cannelle e precisamente un'abitazione di tipo residenziale in condominio composta da locale ad uso autorimessa al piano seminterrato S2 di mq 32 e da una unità abitativa al piano primo, composta da ingresso-salone, cucina, due bagni e tre camere da letto più ripostiglio, censito nel catasto fabbricati del detto Comune con il foglio 58, particella 1460 sub. 27, catg. C/6 di mq 32 al piano S2 e particella 1460 sub.6, cat. A/2 vani 6,5 al piano 1° di mq 129.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

### Identificativo corpo: A.

#### **Abitazione di tipo residenziale [A/2] sito in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031, Contrada Cannelle N°55**

Note: Il Fabbricato identificato al NCEU del Comune di Ariano Irpino (Avellino) foglio 58 particelle n. 1460 sub 6, 27 affaccia con il fronte principale sulla strada Comunale di lottizzazione e sulla strada Villa Caracciolo, i due fronti laterali sono in aderenza con altri fabbricati ed il fronte posteriore affaccia su via della Ginestra. La struttura è del tipo a telaio in calcestruzzo armato con tetto bi-falde e tompagno in laterizio. Le facciate est-ovest sono in un buono stato di conservazione. Si accede al condominio tramite una corte comune (sub 1). L'unità abitativa è situata al primo piano di un complesso costituito in condominio ed è costituita da un ingresso-soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere da letto e un ripostiglio, Attraverso la scala condominiale interna e/o ascensore si accede a un garage – autorimessa (sub 27 piano S2). Al piano S2 è presente un'area di manovra per le autovetture (sub 2 corte comune)

#### **Quota e tipologia del diritto 1000/1000**

Eventuali comproprietari: NO

#### **. Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_, foglio 58, particella 1460, sub 6, sub 27 indirizzo Contrada Cannelle, piano 1°-S2, comune Ariano Irpino, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, superficie 129 mq, rendita 604,25- categoria C/2 mq 32, rendita 70,39



**Millesimi di proprietà:** non pervenute

**Parti comuni:** Piano T sub 1, corte (bene comune non censibile ad altri sub), Piano S2, (corte comune ad altri sub)

**Confini:** L'immobile confina con la strada di lottizzazione, la strada comunale Villa Caracciolo, strada comunale della Ginestra, con appartamento condominiale identificato con il sub 8, e altra ditta ( )

Note: per quanto sopra si dichiara la conformità catastale (vedi allegato 1)

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'abitazione con annesso garage, fa parte di un condominio di recente costruzione, si trova in una zona residenziale non lontano dal centro del Comune di Ariano Irpino. L'appartamento è situato al piano primo del condominio realizzato da un costruttore privato nei primi anni del 2000. Il corpo di fabbrica è inserito in una cortina edilizia residenziale lungo la strada comunale e di lottizzazione. L'area urbana presenta tutte le caratteristiche tipiche di edilizia residenziale. La zona, detta Villa Caracciolo, è periferica al centro di Ariano Irpino e dista qualche centinaio di metri dalla strada SS90. Il quartiere, è composto quasi esclusivamente da edifici di edilizia residenziale pluri-familiari, ha un impianto urbanistico ordinato con una buona infrastruttura viaria. Nella zona sono presenti attività e servizi commerciali, (sono presenti una banca e una posta) inoltre buone sono le caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Ariano Irpino con un'altitudine di circa 788 s.l.m. è un comune italiano di 21240 abitanti della provincia di Avellino in Campania. Situato lungo la strada Statale 90 bis che conduce da Benevento a Foggia è il più grande comune della Campania per estensione territoriale. Il comune si estende su 185,5 km<sup>2</sup>. La densità di popolazione è di 121,4 abitanti per km<sup>2</sup> sul Comune. Nelle vicinanze dei comuni di Melito Irpino, Montecalvo Irpino i Villanova del Battista, Ariano Irpino è situata a 26 km al Nord-Est di Benevento la più grande città nelle vicinanze.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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:** agricole e residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** non specificato.

**Attrazioni storiche:** Castello Normanno, Museo Civico, sito archeologico Aequum Tuticum.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO

### Occupato dal locatario

Risulta contratto di locazione registrato il 22/04/2010 al N°713 dal 01/04/2010 al 31/03/2014, prorogato al 01/04/2026; (vedi allegato 2)

## 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI



-Iscrizione ipoteca volontaria N.3706/514 data 21 febbraio 2008 per euro 350.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 175.000 a seguito di atto in data 19 febbraio

2018 N.153673/20622 di repertorio, Dottor Massimo Des Loges, Notaio in Avellino, a favore di Banca Popolare di Novara s.p.a. con sede in Novara via Negroni n. 12 a carico del sig.

-Iscrizione di ipoteca giudiziale N.12103/777 in data 18 luglio 2012, per euro 47.000 derivante da decreto ingiuntivo per euro 40.000 a favore del sig. , nato ad Ariano Irpino il , a carico del sig. ;

-Trascrizione N.8488/7279 in data 23 maggio 2014 portante verbale di pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona a carico di ;

-Trascrizione 10463/8786 in data 25 giugno 2018, portante verbale di pignoramento di immobile a favore di Banco BMP Società per azioni, con sede in Milano a carico del sig. ;

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese di gestione condominiale:** da quanto riferito dal locatario euro 124,00 a trimestre

**Spese ordinarie annue gestione immobile:** non quantificabili

**Spese straordinarie di gestione immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** non quantificabili;

**Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:** Non quantificabili

**Millesimi di proprietà:** Non quantificabili

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non ci sono vincoli dotazioni condominiali

**Attestazione prestazione energetica:** Non presente

**Indice di Prestazione Energetica:** Non specificato

**Note: indice di prestazione energetica:** Dai colloqui effettuati con i locatari non risultano

**Vincoli dello stato ex D.lgs 42/2004:** Non ci sono vincoli di prelazione dello stato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI/PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/proprietario:** nato ad ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Massimo Des Loges, in Avellino del 20.02.2008, rep.14051T, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II di Avellino in data 22.02.2008 ai nn. 3703/2744.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo residenziale [A/2]** sito in Ariano Irpino (Avellino) CAP: 83030, Contrada Cannelle;

Numero pratica: Concessione per Opere Edilizie N°138 del 01/04/2003 e successive varianti.

Intestazione: Concessione per Opere Edilizie fabbricato urbano ditta

Tipo pratica: Concessione edilizia N°138 del 01 aprile 2003

**Per lavori: costruzione di fabbricati urbani**

Oggetto: lottizzazione Cannelle lotto 10



Rilascio in data 01/04/2003 al n. 138 di prot. 25996

NOTE: Il fabbricato in questione nasce nel Piano di lottizzazione, (lotto 10). Gli atti rintracciati all'Ufficio Tecnico Comunale di Ariano Irpino risalgono all'anno 2003. Da essi si evince che il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia N° 138, Protocollo n°25996, rilasciata in data 1° aprile 2003. Successivamente in data 09 novembre 2004 veniva approvata una variante al permesso a costruire al N° 285. ( ) Nel 2005 precisamente in data 14 novembre 2005 veniva approvata una seconda variante al permesso a costruire la N°150. (durante l'accesso agli atti, sui grafici e allegati della seconda variante, N.150 non è stata ritrovata nessuna copia conforme all'originale, Vedi allegato nota N.0004744-2003). Non è presente agli atti il certificato di abitabilità/agibilità.

### 7.1 CONFORMITA' EDILIZIA:

#### Abitazione di tipo civile [A/2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

### 7.2 COMFORMITA' URBANISTICA

#### Abitazione di tipo civile [A/2]

<b>Strumento Urbanistico adottato</b>	Programma di Fabbricazione/ regolamento Edilizio
<b>In forza della delibera</b>	D. Provv. OOPP di Napoli 01/03/1971 n°1512 SUR
<b>Zona Omogenea</b>	SI
<b>Immobile sottoposto a vicolo urbanistico</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari</b>	NO

<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale</b>	<b>2.475mc/mq</b>
<b>Rapporto di copertura</b>	<b>0.305 mq/mq</b>
<b>Altezza massima ammessa</b>	<b>11.00 metri</b>
<b>Volume massimo ammesso</b>	<b>8192</b>
<b>Residua potenzialità edificatoria</b>	<b>97</b>





**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Non sono state riscontrate irregolarità.**

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

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

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

Fabbricato alla Contrada Cannelle N°55 è identificato al NCEU del Comune di Ariano Irpino (Avellino) foglio 58 particelle n. 1460 sub 6. L'appartamento situato al piano primo del fabbricato condominiale ha accesso dalla strada Villa Caracciolo. L'abitazione situata al primo di mq 129, si compone di ingresso-soggiorno, cucina, bagno, un piccolo disimpegno separa la zona giorno dalla zona notte e fa da filtro di accesso a tre camere da letto un bagno e un ripostiglio; al piano S2, è situato il box – garage di mq 32 (sub 27) al quale si accede tramite una scala interna e/o ascensore condominiale. Al piano T (Sub 1) e piano S2 (sub2) del condominio una corte esterna (bene comune non censibile comune ad altri sub).

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva (abitazione più garage) mq 161,34 circa.

E' situato al piano 1° e S2 (garage)

E' stato costruito nel 2003

L'intero fabbricato è composto 5 piani di cui due seminterrati e 3 fuori terra

L'unità immobiliare ha un 'altezza utile interna di circa m.2.90 per il piano abitazione, e di circa m.2,80 per il box-garage.

Stato di manutenzione generale: Buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone, i vani interni risultano essere ben tenuti. Le pavimentazioni sono in gres, i rivestimenti della cucina (parziale) e dei due bagni sono di mattonelle in ceramica. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato, gli infissi esterni di media fattura, sono in PVC bianco con avvolgibile di protezione in plastica. Le condizioni degli impianti elettrico e idrico, appaiono buone e sono del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento con corpi scaldanti (termosifoni) è alimentato con caldaia a gas – metano autonoma. La facciata sud-ovest è in un buon stato di conservazione, quella nord-est presenta tracce di infiltrazioni in corrispondenza del parapetto del balcone. Il manto di copertura con tegole appare in buone condizioni.

**Impianti:****Impianti conformità e certificazione****Impianto elettrico**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione	2005
Impianto a norma	SI



Note	Richiesta non pervenuta
------	-------------------------

**Riscaldamento**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano di tipo autonomo
Stato impianto	Buono
Note	Richiesta ma non esibita

**Condizionamento e climatizzatore:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte**

L'immobile dispone di ascensori e montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

UNI 10750:1998 Criteri per la Valutazione Patrimoniale. Per il calcolo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), il rilevatore deve considerare: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
1Pvani principali	Superficie lorda pavimento	121	1,00	121
1P balcone	Superficie pavimento	27,80	0,30	8,34
S2 garage	Superficie lorda pavimento	32	1,00	161,34

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

Destinazione d'uso residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I semestre 2022

Zona: ARIANO IRPINO – Villa Caracciolo, Contrada Cannelle

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Buono

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 890

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **Criterio di stima:**

I criteri di stima che sono stati applicati sono quelli maggiormente dettati dall'OMI, (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, integrati con informazioni raccolte da operatori del settore presenti nella zona.

Per la determinazione del valore di stima assegnato si è tenuto conto anche dello stato di manutenzione in cui versa l'abitazione.

### **8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Ufficio tecnico di Ariano Irpino (Avellino);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ariano Irpino (Avellino);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 620 - 890 €/mq;

Altre fonti di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare.

### **8.3 VALUTAZIONE CORPO**

#### **A. Abitazione di tipo civile [A/2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € **138.752,4**

I criteri di stima applicati sono



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Abitazione	161,34 mq	euro 860/mq	138,752

Stima sintetica comparativa

Valore a corpo	euro 138.752,4
Valore accessori	euro 0,00
Valore complessivo intero	euro 138.752,4
Valore complessivo diritto e quota	euro 138.752,4

#### Riepilogo

ID	immobile	Superficie netta	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile A/2	161,34 mq	138.752,4	138.752,4

#### 8.4 Adeguamenti correzioni alla stima

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

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

Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova:	euro 138.752,4
---	----------------

Data generazione 18/02/2023

**L'Esperto alla stima**

(Arch. Giovanni Viglione)

*Esperto Stimatore Arch. Giovanni Viglione*

