

---

# Tribunale di Benevento

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:  
INTERVENTO DI AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.  
contro:

N° Gen. Rep. **12/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27 giugno 2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**



### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **Lotto 001/4**

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Romano  
**Codice fiscale:** RMNFNC63S14Z112I  
**Studio in:** 44 - 82034 san lorenzo maggiore  
**Telefono:** 3475711555  
**Email:** ingromslorenzo@alice.it  
**Pec:** francesco.romano3@ingpec.eu



# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** via Umberto 1°, n.118 - via Umberto 1° - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

**Cognome:**

**Comune di Nascita:**

Immobili nel comune di: ARIANO IRPINO

**Codice:** A399 ARIANO IRPINO(AV) VIA UMBERTO PRIMO n. 118 Piano T-S1, foglio 79, particella 3556, subalterno 3, indirizzo Umberto 1, piano t-s1, comune ARIANO IRPINO, categoria c/1, classe 8, consistenza 83, superficie 83, rendita € 1324,56

## 2. Stato di possesso

**Bene:** via Umberto 1°, n.118 - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2022 per l'importo di euro 150,00 con cadenza mensile, scadenza 31/03/2028 Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: l'immobile è occupato dalla sig.ra \_\_\_\_\_ giusto contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto in data 01/04/2022 tra \_\_\_\_\_ e registrato in data 28/04/2022 n.1044 serie 3T con canone di locazione pari ad € 150,00 mensili sino al 31/03/2025 ed € 300,00 dal quarto anno di locazione (titolo di possesso non opponibile alla procedura esecutiva immobiliare poiché avente data certa successiva al pignoramento)

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Umberto 1°, n.118 - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Umberto 1°, n.118 - - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.



## 5. Comproprietari

**Beni:** via Umberto 1°, n.118 - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Umberto 1°, n.118 - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Umberto 1°, n.118 - - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

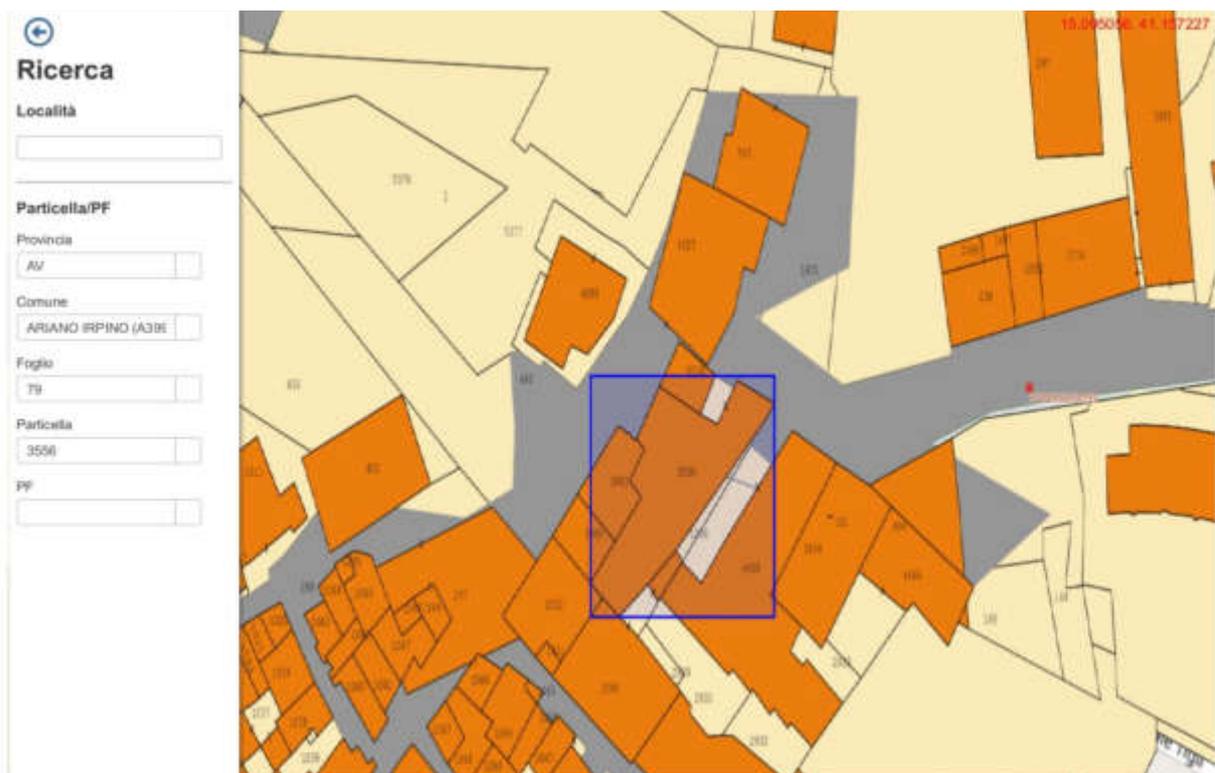
**Continuità delle trascrizioni:** SI

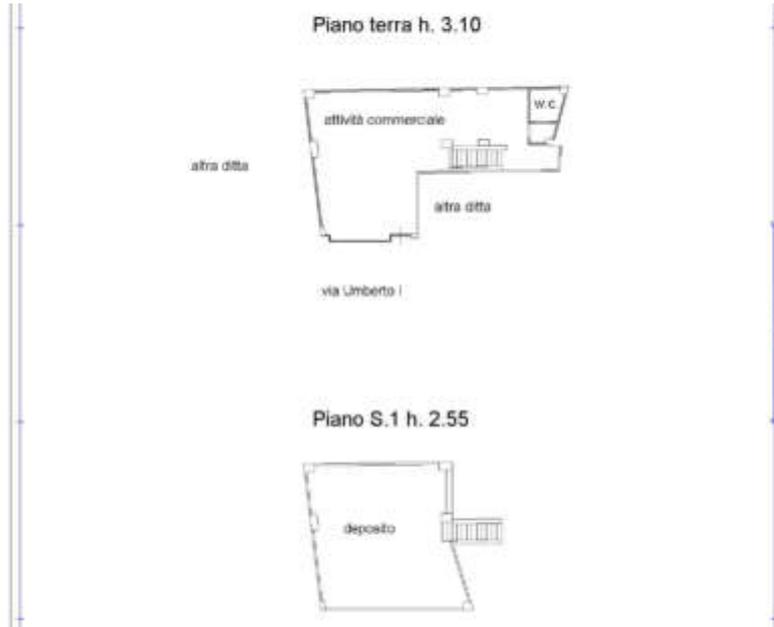
## 8. Prezzo

**Bene:** via Umberto 1°, n.118 - - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** €. 93.500,00



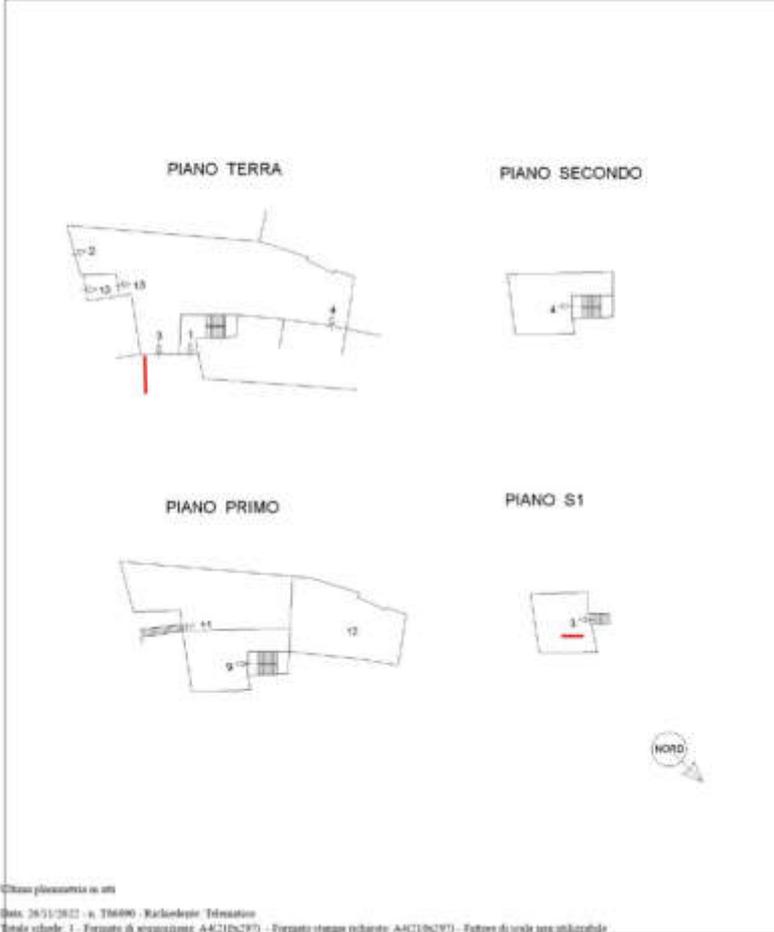


Data: 26/11/2022 - n. 78690 - Edicolante: Idemaster

ELABORATO PLANIMETRICO	
Completato da:	Cardinale Giovanni
Iscritto all'albo:	Ingegneri
Prov. Avellino	N. 441

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Avellino**

Comune di Ariano Irpino	Protocollo n. 570129183 del 10/05/2011
Sezione: Foglio: 79 Particella: 3356	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafina del subalterno	Scala 1 : 500



Disegnato elettronicamente in auto

Data: 26/11/2022 - n. 78690 - Edicolante: Idemaster

Modello elaborato L. Fornero di aggiornamento A4/10/2017 - Formato stampa richiesto A4/10/2017 - Formato di uscita non utilizzabile





Beni in **Ariano Irpino (AV)**  
Località/Frazione **via Umberto 1°**  
via Umberto 1°, n.118

## **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.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: via Umberto 1°, via Umberto 1°, n.118**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Cognome:

Comune di

Nascita:

Immobili nel comune di: ARIANO

IRPINO Codice: A399 ARIANO IRPINO(AV) VIA UMBERTO PRIMO n. 118 Piano T-S1, foglio 79, particella 3556, subalterno 3, indirizzo unberto 1, piano t-s1, comune ARIANO IRPINO, categoria c/1, classe 8, consistenza 83, superficie 83, rendita € 1324,56

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** centro storico .

**Principali collegamenti pubblici:** servizio pulman

### **3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** , con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2022 per l'importo di euro 150,00 con cadenza mensile , scadenza 31/03/2028

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: l'immobile è occupato dalla sig.ra





Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di AVELLINO

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 22739

Registro particolare n. 16520

Presentazione n. 79 del 10/11/2006

Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	83 metri quadri
Indirizzo	CORSO UMBERTO I		N. civico -
Piano	T-S1		

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	-		
Cognome			(AV)	Nome
Nato il				
Sesso	M			
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/1	In regime di	SEPARAZIONE DI BENI	

### Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	-		
Cognome			(NA)	Nome
Nato il				
Sesso	M			
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/1			

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare al fine della pubblicità immobiliare

GALLO AGOSTINO HA ACQUISTATO IN QUALITA' DI UNICO TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE DENOMINATA "CARTOLIBRERIA EDICOLA MAINIERO DI CORRENTE IN ARIANO IRPINO (AV), PIAZZA MAZZINI N.1, ISCRITTO AL R.E.A. DI AVELLINO COL N.116666, AVENTE PARTITA IVA 02003040645. LA VENDITA COMPRENDE TUTTI I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI E INDIVISIBILI DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE, TALI DEFINITE DALL'ART.1117 CODICE CIVILE E DAI TITOLI DIPROVENIENZA. LE PARTI HANNO RINUNCIATO A QUALSIASI DIRITTO DI ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro ;

Derivante da: pignoramento ; A rogito di Uff. Giud. di BN in data 31/12/2021 ai nn. 4808.



Direzione Provinciale di AVELLINO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1698

Registro particolare n. 1466

Presentazione n. 16 del 03/02/2022

## Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 1269

Protocollo di richiesta AV 10189/1 del 2022

Il Conservatore

Conservatore MASTROIANNI MARIAROSARIA

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	4808
Data	31/12/2021	Codice fiscale	800 014 70626
Autorità emittente	UFFICIALE GIUDIZIARIO		
Sede	BENEVENTO (BN)		

### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente STUDIO LEGALE GUARDAMAGNA E ASSOCIATI

Indirizzo PIAZZA SAN PIETRO IN GESSATE, 2 - 20122 MILANO

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 2      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 2

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1



Direzione Provinciale di AVELLINO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1698

Registro particolare n. 1466

Presentazione n. 16 del 03/02/2022

**Immobile n. 1**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 58	Particella	829
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	45 metri quadri
Indirizzo	CONTRADA PETRARA		
Piano	T		N. civico -

**Immobile n. 2**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 58	Particella	829
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	5,5 vani
Indirizzo	CONTRADA PETRARA		
Interno	5 Piano 3		N. civico -

**Immobile n. 3**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 79	Particella	3556
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	83 metri quadri
Indirizzo	VIA UMBERTO PRIMO		N. civico 118
Piano	T-S1		

**Immobile n. 4**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 58	Particella	1527
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	149 metri quadri
Indirizzo	PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI		N. civico -
Piano	T-S1		

**Unità negoziale n. 2**

**Immobile n. 1**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 80	Particella	603
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6,5 vani
Indirizzo	VIA SANTO STEFANO		N. civico -
Scala	B Interno 2 Piano 1		

**Immobile n. 2**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 80	Particella	603
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	15 metri quadri
Indirizzo	VIA SANTO STEFANO		N. civico -
Scala	E Piano S1		



Ufficio provinciale - Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Direzione Provinciale di AVELLINO  
 Ufficio provinciale - Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare  
 Nota di trascrizione

Registro generale n. 1698  
 Registro particolare n. 1466 Presentazione n. 16 del 03/02/2022

Immobile n. 3  
 Comune A399 - ARIANO IRPINO (AV)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 80 Particella 603 Subalterno 47  
 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 4 metri quadri  
 Indirizzo VIA SANTO STEFANO N. civico -  
 Scala B Piano S1

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
 Denominazione o ragione sociale  
 Sede  
 Codice fiscale  
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1  
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/2

#### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
 Cognome Nome  
 Nato il  
 Sesso M  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1  
 Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO  
 Cognome Nome  
 Nato il  
 Sesso M  
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/2

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 36.613,32 OLTRE INTERESSI E SPESE OCCORRENDE.

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:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** controllare  
**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:** vedi certificato notarile al . In forza di atto di assegnazione.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11/730 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

NOTE: CE n.11/91 del 2/05/1991; CE n.38/1 del 26/06/1992; CE n.44 del 7/01/1994; DIA n.103 del 21/05/2007; DIA n.149 del 30/06/2008; DIA n.155 del 2008;

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PUC approvato Decreto del Presidente della Provincia n. 1 del 22/03/2010 pubblicato sul BURC 34 del 5.05.2010
Zona omogenea:	zona A1 di centro storico
Norme tecniche di attuazione:	ART. 11 ZONA A1 - CENTRO STORICO Tale Zona comprende l'insediamento storico sviluppatosi a valle del centro antico, prevalentemente lungo Corso Vittorio Emanuele, ed è caratterizzata da particolare interesse storico-ambientale e dalla presenza di edifici e di elementi architettonici di pregio. Obiettivi del Piano sono: la riqualificazione dell'ambiente costruito, il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici degradati, la valorizzazione degli elementi storico architettonici, il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, la qualificazione funzionale delle attività



	<p>insediate. L'attuazione degli interventi avviene con le modalità di cui al precedente art.9 e coerentemente con le Linee guida allegate in Appendice alle presenti Norme. Gli interventi in tale Zona dovranno essere sottoposti preliminarmente, tramite l'invio con congruo anticipo degli idonei elaborati progettuali, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio, che esprimerà in merito il proprio parere di competenza, e ad ogni modo tali interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e del D.Lgs. n.163/2006, artt.95-96. Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 9, fatto salvo il rispetto delle disposizioni in materia di tutela dei beni storico-architettonici. Fino all'approvazione del PUA, fatte salve le previsioni dei Piani attuativi previgenti, potranno comunque essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..</p>
--	---

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Note: immobile conforme



Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A**

L'immobile si sviluppa su due livelli, piano terra e piano seminterrato. Immobile adibito a locale commerciale al piano terra e deposito al piano primo

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: s1-t

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.89m pt e 2.55m ps1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in buono stato manutentivo

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

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

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	il piano seminterrato non è riscaldato; il piano terra è riscaldato raffrescato con pompa di Calore Acson internat

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----



**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

da compilare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale deposito piano seminterrato	sup lorda di pavimento	58,00	0,50	29,00
locale commerciale a piano terra	sup lorda di pavimento	71,00	1,00	71,00
		<b>129,00</b>		<b>100,00</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

da completare

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di AV;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AV;

Uffici del registro di AV;

Ufficio tecnico di Ariano Irpino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie locali ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Locale adibito a negozio €1.100/m<sup>2</sup>, Locale adibito a magazzino €550/m<sup>2</sup>, ;

Altre fonti di informazione: mediatori .

**8.3 Valutazione corpi:****A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale deposito piano seminterrato	29,00	€ 1.100,00	€ 31.900,00



locale commerciale a piano terra 71,00 € 1.100,00 € 78.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 110.000,00  
Valore corpo € 110.000,00  
Valore Accessori € 0,00  
Valore complessivo intero € 110.000,00  
Valore complessivo diritto e quota € 110.000,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	100,00	€ 110.000,00	€ 110.000,00

**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% ) € 16.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: nessuno

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 93.500,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

vendita privata

(vedi allegati riportati in allegato)

Data generazione:  
21-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Francesco Romano**



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

promossa da:  
INTERVENTO DI AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.  
contro:

Custode giudiziario avv. **A. Ievolella**  
N° Gen. Rep. **12/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27 giugno 2024**  
Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 002/4**

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Romano  
**Codice fiscale:** RMNFNC63S14Z112I  
**Studio in:** 44 - 82034 san lorenzo maggiore  
**Telefono:** 3475711555  
**Email:** ingromslorenzo@alice.it  
**Pec:** francesco.romano3@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA PETRARA -- Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 58, particella 829, subalterno 14, indirizzo C.DA PETRARA , piano 3, comune ARIANO IRPINO, categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5 vani, rendita € 511,29

foglio 58, particella 829, subalterno 18, indirizzo C.DA PETRARA, piano T, Comune ARIANO IRPINO, categoria C/6, classe 1, consistenza 45 m<sup>2</sup>, rendita € 109,23

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA PETRARA -- Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** VIA PETRARA -- Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA PETRARA - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 002

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA PETRARA -- Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

Comproprietari:

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali



**Beni:** VIA PETRARA -- Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA PETRARA -- Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA PETRARA -- Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero:** 104.220,63

Topoprogram - Consultazione mappe

<https://www.mappeweb.it/mappe/index.php#>

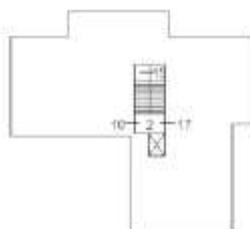


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Di Furia Vincenzo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Avellino	N. 3162

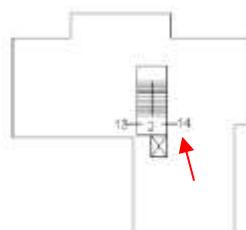
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Avellino**

Comune di Ariano Irpino		Protocollo n. AV0089385 del 19/11/2022	
Sezione:	Foglio: 58	Particella: 829	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

--PIANO QUARTO--



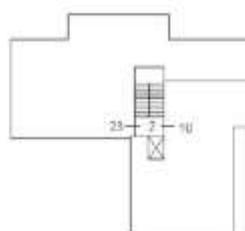
--PIANO TERZO--



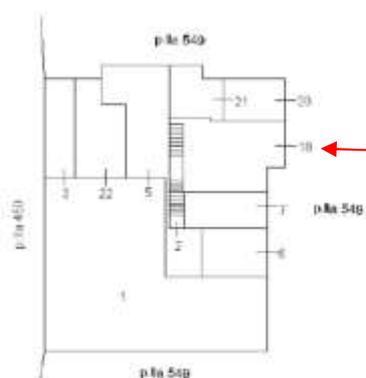
--PIANO SECONDO--



--PIANO PRIMO--



--PIANO TERRA--



Ultima planimetria in sito



MODULARIO  
L. n. 462/1984

Min. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETI LEGGE 12 APRILE 1984, N. 40)

Planimetria di fabbricati situata nel Comune di **ARIANO IRPINO** Via **PETRARA**

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **AVELLINO**

---

**PIANO TERRA**

FOGLIO N. 58  
PARTICELLA N. 829

STESSA DITTA

STESSA DITTA

AUTORIMESSA

STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 100

04004362

---

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	20/12
PROT. N°	

Compilata dal **GEOM**  
(Firma)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **AVELLINO**

DATA \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

upatt 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di ARIANO IRPINO(A.399) - < Foglio 58 - Particella 829 - Subaltemo 18 >  
CONTRADA PETRARÀ Piano T

Ultima planimetria in atti







Beni in **Ariano Irpino (AV)**  
Località/Frazione **C.DA PETRARA**  
VIA PETRARA

**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: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: Cippone Fiumarelle, via Petrarà**

Note: 1) Immobile sito nel comune di Ariano Irpino, Contrada Petrarà, in piena proprietà del sig. : - Catasto Urbano del comune di Ariano Irpino, categoria C6, foglio 58, mappale 829, sub. 18, cl. 1, piano TERRA, rendita catastale € 109,23;

2) Immobile sito nel comune di Ariano Irpino, Contrada Petrarà, in piena proprietà del sig. : - Catasto Urbano del Comune di Ariano Irpino, cat. A2, foglio 58, mappale 829, sub 14, cl. 2, piano 03, vani 5,5, rendita catastale € 511,29;

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 58, particella 829, subalterno 14, indirizzo C.DA PETRARA , piano 3, comune ARIANO IRPINO, categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5 vani, rendita € 511,29

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

, foglio 58, particella 829, subalterno 18, indirizzo C.DA PETRARA , piano T, comune ARIANO IRPINO, categoria c/6, classe 1, consistenza 45 m<sup>2</sup>, rendita € 109,23

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

IMMOBILE ADIBITO A RESIDENZA E GARAGE



**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: MUNICIPIO TRIBUNALE .

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 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:



Ministero delle Finanze - Conservatoria di AVELLINO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 654

Registro particolare n. 597

Data di presentazione 11/01/1992

1			654
	CONSERVATORIA DEL REGISTRI IMMOBILIARI DI AVELLINO		G-59-188
	NOTA DI TRASCRIZIONE		
9-100			
36-1	CONTRO	X	3381-930 188-50
unico titolare della Ditta individuale "I.T.M.A." corrente in ARCELLA DI MONTETREDADE (AV) Via Appia No.5 Partita Iva 00068790641 in virtù dell'atto per Notaro MARGHERITA MARNA in data 19.12.91, Repertorio n. 16247, registrato a ARIANO IRPINO il 6.1.1992 al n. 73, con il quale.			11 GEN 1992 654 Add. Nes. N. = =
A) - appiamento al piano terzo, interno 3, costituito da in- arcano, cucina, soggiorno, ripostiglio, studio, due camere e doppio servizio, con accesso dalla porta a destra per chi en- tre dall'ascensore, fra le coperture; vano scala; appiamento interno 8 di proprietà Meccio Mario			00 P. T. S. C. 100 100 2000 A 2550



soprantante interno 7 della ditta venditrice  
Esso è censito nel n.c.e.u. del Comune di Ariano Irpino alla  
partita 4520, foglio 58, particella  
829 sub 14, via Petrarà, Piano 3°, interno 5.  
b) locale autorimessa, a piano terra, e precisamente il se-  
condo a sinistra per chi guarda l'ingresso principale del  
fabbricato, confinante con autorimessa di proprietà Maggio,  
retrostante suolo della ditta venditrice e autorimessa di Ma-  
raja Emilia.  
Esso è censito nel n.c.e.u. di Ariano Irpino alla citata par-  
tita 4520, foglio 58, particella  
829 sub 4, via Petrarà, Piano T.  
ART. 1. La vendita è fatta senza riserva, con ogni diritto e  
garanzia di legge ed ha riguardo alla porzione d'immobile  
nello stato di fatto e di diritto in cui la stessa trovasi,  
note alla parte acquirente, con ogni accessorio, accessione,  
inerenza, dipendenza, pertinenza, servitù, attiva e passiva,  
apparente e non, azione e ragione.  
La vendita comprende, altresì, la proporzionale quota di com-  
proprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato di  
cui la stessa fa parte, tali definite dalle leggi, dal pre-  
sente atto e dal regolamento di condominio.  
In merito si precisa:  
costituiscono proprietà esclusive tutte le parti, locali,  
cose ed impianti che, in base agli atti di acquisto risultano

di proprietà singola;  
è di proprietà comune a tutti i condomini del fabbricato il  
suolo su cui sorge il fabbricato, limitatamente alla sua area  
di sedime;  
è di proprietà comune a tutti i condomini dell'edificio l'area scoperta antistante l'ingresso principale (particella 829  
sub 1);  
L'accesso all'area scoperta condominiale, antistante il fab-  
bricato, è garantito da servitù permanente di passaggio che  
qui si costituisce, pedonale e carrabile, sulla strada già esi-  
sistente della larghezza di circa metri cinque che partendo  
dalla via vicinale Petrarà costeggiando la stessa e la pro-  
prietà; e  
aggiunge la suddetta corte.



Direzione Provinciale di AVELLINO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1698

Registro particolare n. 1466

Presentazione n. 16 del 03/02/2022

## Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00		
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Tassa ipotecaria	€ 40,00	Sanzioni amministrative	-

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 1269

Protocollo di richiesta AV 10189/1 del 2022

*Il Conservatore*

Conservatore MASTROIANNI MARIAROSARIA

## Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	31/12/2021	Numero di repertorio	4808
Autorità emittente	UFFICIALE GIUDIZIARIO	Codice fiscale	800 014 70626
Sede	BENEVENTO (BN)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 <u>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u>
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente STUDIO LEGALE GUARDAMAGNA E ASSOCIATI

Indirizzo PIAZZA SAN PIETRO IN GESSATE, 2 - 20122 MILANO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 2

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1



Direzione Provinciale di AVELLINO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1698

Registro particolare n. 1466

Presentazione n. 16 del 03/02/2022

**Immobile n. 1**

Comune A399 - ARIANO IRPINO (AV)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 58  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,  
 RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Indirizzo CONTRADA PETRARA  
 Piano T

Particella 829 Subalterno 18  
 Consistenza 45 metri quadri

N. civico -

**Immobile n. 2**

Comune A399 - ARIANO IRPINO (AV)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 58  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO  
 CIVILE  
 Indirizzo CONTRADA PETRARA  
 Interno 5 Piano 3

Particella 829 Subalterno 14  
 Consistenza 5,5 vani

N. civico -

**Immobile n. 3**

Comune A399 - ARIANO IRPINO (AV)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 79  
 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE  
 Indirizzo VIA UMBERTO PRIMO  
 Piano T-S1

Particella 3556 Subalterno 3  
 Consistenza 83 metri quadri  
 N. civico 118

**Immobile n. 4**

Comune A399 - ARIANO IRPINO (AV)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 58  
 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE  
 Indirizzo PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI  
 Piano T-S1

Particella 1527 Subalterno 18  
 Consistenza 149 metri quadri  
 N. civico -

**Unità negoziale n. 2**

**Immobile n. 1**

Comune A399 - ARIANO IRPINO (AV)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 80  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO  
 CIVILE  
 Indirizzo VIA SANTO STEFANO  
 Scala B Interno 2 Piano

Particella 603 Subalterno 26  
 Consistenza 6,5 vani

N. civico -

**Immobile n. 2**

Comune A399 - ARIANO IRPINO (AV)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 80  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,  
 RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Indirizzo VIA SANTO STEFANO  
 Scala E Piano S1

Particella 603 Subalterno 88  
 Consistenza 15 metri quadri

N. civico -



Direzione Provinciale di AVELLINO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1698

Registro particolare n. 1466

Presentazione n. 16 del 03/02/2022

Immobile n. 3

Comune A399 - ARIANO IRPINO (AV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 80

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

DEPOSITO

Indirizzo VIA SANTO STEFANO

Scala B Piano S1

Particella 603

Consistenza

Subalterno 47

4 metri quadri

N. civico -

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FA'...

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

N

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 36.613,32 OLTRE INTERESSI E SPESE OCCORRENDE.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione n.4769 del 20.05.1988

Tipo pratica: Concessione Edilizia

NOTE: alla concessione edilizia in parola sono poi state rilasciate le seguenti autorizzazioni: CE 5148 del 10.02.1990 Variante CE n.5724 del 29.04.1991 Variante CE in sanatoria n.386 del 04.02.1999

#### 7.1 Conformità edilizia:



## Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: immobile conforme

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	puc PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. n. 26 del 17/04/2009 CONFERENZA DI SERVIZI EX ART.24, COMMA 6, L.R. N.16/2004 aggiornamento Novembre 2009 Il presente progetto di Piano Urb
Zona omogenea:	B1 riqualificazione del centro urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	ART. 12 ZONA B1 – RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO URBANO CONSOLIDATO La Zona “B1” riguarda il tessuto urbano consolidato per il quale si prevede la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica e il completamento. Obiettivi del PUC sono: il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la salvaguardia degli immobili di interesse storico-architettonico, la riqualificazione degli spazi pubblici, la regolarizzazione e l’omogeneizzazione delle cortine edilizie, il mantenimento dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono il tessuto edificato originario. L’attuazione degli interventi avviene con le modalità di cui al precedente art.9. Fermo restante quanto disciplinato dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai sensi dell’art.25, co.2, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., gli indici di riferimento per l’attuazione della presente Zona sono i seguenti: It = 1,9 mc/mq Rc = 0,40 max H = 13,50 m (o media preesistente al contorno) Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate) Ds = si applica l’art.36 delle presenti Norme di Attuazione. In sede attuativa sarà disciplinato il parametro Df (Distanza tra le fronti) in uno con le previsioni planovolumetriche e le categorie di intervento. I parametri Df (Distanza tra le fronti) e Dc (Distanza dai confini di proprietà) preesistenti possono essere mantenuti in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia. Sono



	<p>consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 9. Gli Atti di Programmazione degli Interventi ed i PUA dovranno definire l'incidenza quantitativa delle diverse destinazioni d'uso, garantendo comunque la potenzialità insediativa residenziale prevista dal PUC. Le aree scoperte saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde. I Piani Urbanistici Attuativi dovranno recepire le indicazioni del SIAD ex art.13 L.R. n.1/2000 e potranno individuare eventuali aree per viabilità e servizi pubblici aggiuntivi, le cui modalità di cessione o scomputo dagli oneri di urbanizzazione saranno comunque disciplinate dagli Atti di Programmazione degli Interventi ex art. 25, L.R. n.16/04 e s.m.i.. Nelle parti di Zona B1 ricadenti nella perimetrazione dell'area del Castello Normanno assoggettata a vincolo ai sensi del D.M. del 13/10/1961 potrà essere effettuata la sola ristrutturazione e riqualificazione edilizia. Fino all'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.</p>
--	--

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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



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

L'immobile si sviluppa su due livelli, al piano terra vi è l'autorimessa mentre a piano 3 int.5 vi è l'appartamento. L'appartamento si sviluppa secondo in ingresso da dove si giunge alle tre camere da letto, con relativo servizio igienico, poi sempre dall'ingresso si giunge in un salone e di qui ad una cucina abitabile e un ripostiglio e un servizio igienico. Vi sono ampie balconate sul perimetro esterno dell'alloggio. A piano terra vi è il garage con relativo vano di servizio

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **144,25**

E' posto al piano: T-3

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 50/5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.9

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **plastica** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a termosifone con radiatori in ghisa
Stato impianto	normale
Impianto a norma	SI
Note	vedi scheda allegata



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**  
da completare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	sup lorda di pavimento	111,00	1,00	111,00
alloggio n.3 balconi 25/3= 8.25	sup lorda di pavimento	8,25	1,00	8,25
garage a piano terra 50/2= 25	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		<b>144,25</b>		<b>144,25</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

da completare

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di AV;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AV;

Uffici del registro di AV;

Ufficio tecnico di ARIANO IRPINO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: valori OMI e agenzie immobiliari locali ;

Altre fonti di informazione: mediatori locali.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.612,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	111,00	€ 850,00	€ 94.350,00
alloggio n.3 balconi 25/3= 8.25	8,25	€ 850,00	€ 7.012,50
garage a piano terra 50/2= 25	25,00	€ 850,00	€ 21.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.612,50
Valore corpo			€ 122.612,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 122.612,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.612,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	144,25	€ 122.612,50	€ 122.612,50



#### 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% )	€ 18.391,88
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
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:	€ 104.220,62
---	--------------

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

immobile residenziale

Vedi allegati

Data generazione:  
23-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Francesco Romano**



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

promossa da:  
INTERVENTO DI AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.  
contro:

N° Gen. Rep. **12/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 003/4**

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Romano  
**Codice fiscale:** RMNFNC63S14Z112I  
**Studio in:** 44 - 82034 san lorenzo maggiore  
**Telefono:** 3475711555  
**Email:** ingromslorenzo@alice.it  
**Pec:** francesco.romano3@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

foglio 58, particella 1527, subalterno 18, indirizzo C.DA PETRARA , piano S1 e T , comune ARIANO IRPINO, categoria C/1, classe 6, consistenza 149, rendita € €. 1746,81

### 2. Stato di possesso

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_ , in qualità di proprietario dell'immobile

**Bene:** PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI - - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_ , in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI - - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI - - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 003

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA PETRARA - - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI - - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 003

**Corpo:** A



Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Bene: PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 003

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Bene: PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI - - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 003

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

## 8. Prezzo

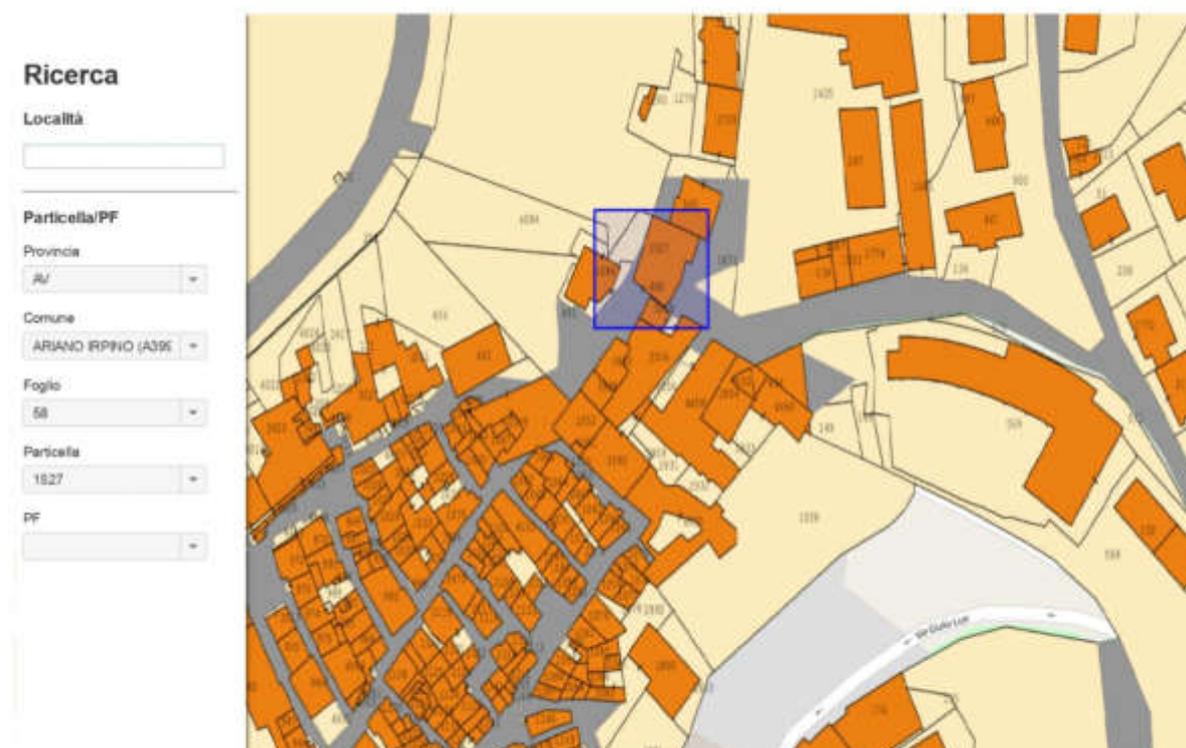
Bene: PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 003

**Valore complessivo intero: 163.518,75**

Topoprogram - Consultazione mappe

<https://www.nappeweb.it/nappe/index.php>

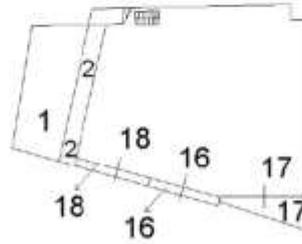


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Covotta Luigi
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Avellino	N. 1991

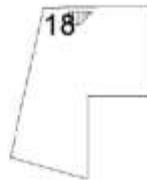
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Avellino

Comune di Ariano Irpino	Protocollo n. AV0317425 del 29/12/2008
Sezione: Foglio: 58 Particella: 1527	Tipo Mappale n. dal
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Piano terra con corte, androne e scala comune



Piano S.1



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di ARIANO IRPINO(A399) - < Foglio 58 Particella 1527 >

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Avellino**

Dichiarazione protocollo n. AV0214056 del 19/08/2009

Pianimetria di u.i.u. in Comune di Ariano Irpino

Piazza Mazzini

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 58  
Particella: 1527  
Subalterno: 18

Compilata da:  
Tiso Vincenzo

Iscritto all'albo:  
Geometri

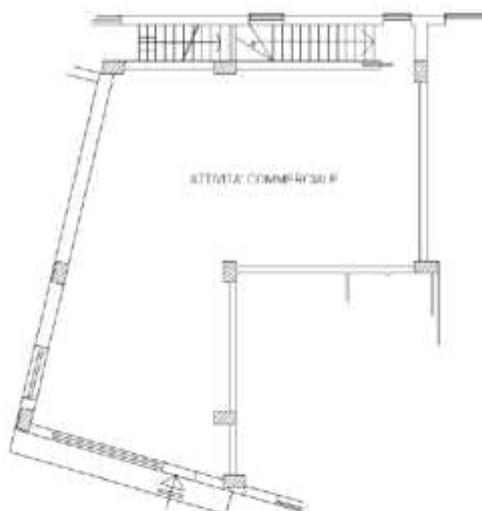
Prov. Avellino

N. 1002

Scheda n. 1      Scala 1:200

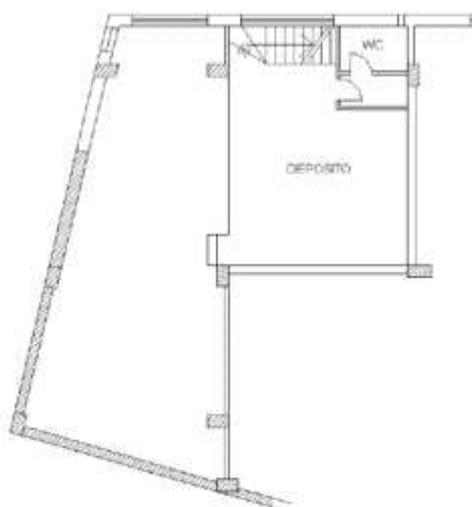
PIANO TERRA

H= MT 3.00



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H= MT 2.50



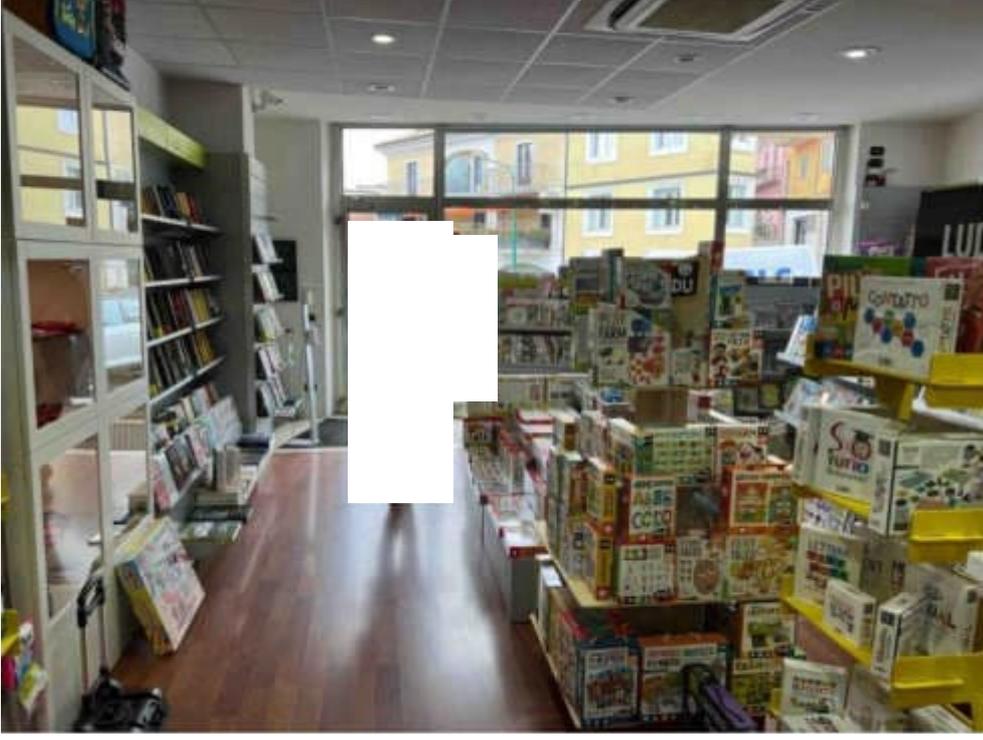
Ultima planimetria in sito

Data: 26/11/2022 - n. T88494 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di ARIANO IRPINO(A399) - < Foglio 58 - Particella 1527 - Subalterno 18 >  
PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI Piano T-S1





Beni in **Ariano Irpino (AV)**  
Località/Frazione **PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI**  
**PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI**

**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: B.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: Cippone Fiumarelle, via Petrarà**

Immobile sito nel comune di Ariano Irpino, Piazza Giuseppe Mazzini, in piena proprietà del sig. : - Catasto Urbano del Comune di Ariano Irpino, cat. C1, foglio 58, mappale 1527, sub 18, cl. 6, rendita catastale € 1.746,81

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di**

**Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

IMMOBILE ADIBITO A deposito e locale commerciale

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: MUNICIPIO, TRIBUNALE .

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** , in qualità di proprietario dell'immobile

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**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:**

Vedi visura storica catastale

La p.lla attuale 1527 del fg.58 deriva dalla particella 481 del fg.57; frazionamento del 29.06.2005 prot.AV 108637

Tipo mappale del 50.10.2007 AV240281

A seguire la situazione ipocatastale



Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di AVELLINO

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2063

Registro particolare n. 1576

Presentazione n. 75 del 26/01/2006

## Sezione riservata all'Ufficio

<b>Liquidazione</b>	<b>Totale</b>	<b>€ 129,00</b>		
	Imposta ipotecaria	-	Imposta di bollo	€ 59,00
	Tassa ipotecaria	€ 70,00	Sanzioni amministrative	-

**Eseguita la formalità.**

Somma pagata € 129,00 (Centoventinove/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. -

*Il Conservatore*

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO		
Data	30/12/2005	Numero di repertorio	3448
Pubblico ufficiale o	COMUNE DI ARIANO IRPINO	Codice fiscale	810 003 50645
Autorità emittente			
Sede	ARIANO IRPINO (AV)		

### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente PIZZILLO FRANCESCO  
Indirizzo COMUNE DI ARIANO IRPINO

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 2      Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1



Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di AVELLINO

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2063

Registro particolare n. 1576

Presentazione n. 75 del 26/01/2006

Immobile n. 1

Comune	A399 - ARIANO IRPINO	(AV)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	57 Particella	481	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 are 96 centiare

Immobile n. 2

Comune	A399 - ARIANO IRPINO	(AV)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	58 Particella	1470	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 are 62 centiare

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome			Nome
Nato il		(AV)	
Sesso	M		
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/2	In regime di	SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome			Nome
Nato il		(AV)	
Sesso	M		
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/2	In regime di	SEPARAZIONE DI BENI

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale	COMUNE DI ARIANO IRPINO		
Sede	ARIANO IRPINO	(AV)	
Codice fiscale	81000350645		
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/1		

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SULL'AREA COMPRAVENDUTA GLI ACQUIRENTI CONCEDONO AL COMUNE DI ARIANO IRPINO SERVITU DI PUBBLICO PASSAGGIO AVENTE LA LARGHEZZA DI ML. 3, DA STACCARSI DAL CONFINE DELLA PROPRIETA GAROFALO, PER ACCEDERE ALLE SOTTOSTANTI AREE DI PROPRIETA COMUNALE INDIVIDUATE CATASTALMENTE AL FOGLIO 57 PARTICELLA 480 ED AL FOGLIO 58 PARTICELLA 1469 E COMUNQUE A TUTTE LE PROPRIETA COMUNALI A VALLE. IL DIRITTO DI PASSAGGIO POTRA ESSERE ESERCITATO SIA A PIEDI CHE CON MEZZI MECCANICI ED IL COMUNE NON E TENUTO A CORRISPONDERE ALCUN INDENNIZZO.



Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di AVELLINO

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2064

Registro particolare n. 1577

Presentazione n. 76 del 26/01/2006

## Sezione riservata all'Ufficio

<b>Liquidazione</b>	<b>Totale</b>	€ 94,00		
	Imposta ipotecaria	-	Imposta di bollo	€ 59,00
	Tassa ipotecaria	€ 35,00	Sanzioni amministrative	-

**Eseguita la formalità.**

Somma pagata € 94,00 (Novantaquattro/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. -

*Il Conservatore*

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO		
Data	30/12/2005	Numero di repertorio	3448
Pubblico ufficiale o	COMUNE DI ARIANO IRPINO	Codice fiscale	810 003 50645
Autorità emittente			
Sede	ARIANO IRPINO (AV)		

### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	122 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Voltura catastale automatica	NO

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente PIZZILLO FRANCESCO  
Indirizzo COMUNE DI ARIANO IRPINO

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 2      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 2

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1



Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di AVELLINO

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2064

Registro particolare n. 1577

Presentazione n. 76 del 26/01/2006

<b>Immobile n. 1</b>	<b>Fondo</b>	<b>Dominante</b>		
Comune	A399 - ARIANO IRPINO	(AV)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	57 Particella	480	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

<b>Immobile n. 2</b>	<b>Fondo</b>	<b>Dominante</b>		
Comune	A399 - ARIANO IRPINO	(AV)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	58 Particella	1469	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

**Unità negoziale n. 2**

<b>Immobile n. 1</b>	<b>Fondo</b>	<b>Servente</b>		
Comune	A399 - ARIANO IRPINO	(AV)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	57 Particella	481	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 are 96 centiare

<b>Immobile n. 2</b>	<b>Fondo</b>	<b>Servente</b>		
Comune	A399 - ARIANO IRPINO	(AV)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	58 Particella	1470	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 are 62 centiare

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Denominazione o ragione sociale COMUNE DI ARIANO IRPINO  
 Sede ARIANO IRPINO (AV)  
 Codice fiscale 81000350645  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SERVITU DI PUBBLICO PASSAGGIO  
 Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Cognome (AV) Nome  
 Nato il (AV)  
 Sesso M  
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di SERVITU DI PUBBLICO PASSAGGIO  
 Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di -  
 Cognome (AV) Nome  
 Nato il (AV)  
 Sesso M



---

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di AVELLINO

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2064

Registro particolare n. 1577

Presentazione n. 76 del 26/01/2006

---

Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	SERVITU DI PUBBLICO PASSAGGIO
Per la quota di	1/2	In regime di	SEPARAZIONE DI BENI

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

SULL'AREA COMPRAVENDUTA GLI ACQUIRENTI CONCEDONO AL COMUNE DI ARIANO IRPINO SERVITU DI PUBBLICO PASSAGGIO AVENTE LA LARGHEZZA DI ML. 3, DA STACCARSI DAL CONFINE DELLA PROPRIETA GAROFALO, PER ACCEDERE ALLE SOTTOSTANTI AREE DI PROPRIETA COMUNALE INDIVIDUATE CATASTALMENTE AL FOGLIO 57 PARTICELLA 480 ED AL FOGLIO 58 PARTICELLA 1469 E COMUNQUE A TUTTE LE PROPRIETA COMUNALI A VALLE. IL DIRITTO DI PASSAGGIO POTRA ESSERE ESERCITATO SIA A PIEDI CHE CON MEZZI MECCANICI ED IL COMUNE NON E TENUTO A CORRISPONDERE ALCUN INDENNIZZO.



Direzione Provinciale di AVELLINO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1698

Registro particolare n. 1466

Presentazione n. 16 del 03/02/2022

## Sezione riservata all'Ufficio

<b>Liquidazione</b>	<b>Totale</b>	€ 299,00		
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Tassa ipotecaria	€ 40,00	Sanzioni amministrative	-

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 1269

Protocollo di richiesta AV 10189/1 del 2022

*Il Conservatore*

Conservatore MASTROIANNI MARIAROSARIA

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	31/12/2021	Numero di repertorio	4808
Autorità emittente	UFFICIALE GIUDIZIARIO	Codice fiscale	800 014 70626
Sede	BENEVENTO (BN)		

### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente STUDIO LEGALE GUARDAMAGNA E ASSOCIATI

Indirizzo PIAZZA SAN PIETRO IN GESSATE, 2 - 20122 MILANO

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 2      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 2

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1



Direzione Provinciale di AVELLINO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1698

Registro particolare n. 1466

Presentazione n. 16 del 03/02/2022

**Immobile n. 1**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 58	Particella	829
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	45 metri quadri
Indirizzo	CONTRADA PETRARA		
Piano	T		
			Subalterno 18
			N. civico -

**Immobile n. 2**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 58	Particella	829
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	5,5 vani
Indirizzo	CONTRADA PETRARA		
Interno	5 Piano 3		
			Subalterno 14
			N. civico -

**Immobile n. 3**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 79	Particella	3556
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	83 metri quadri
Indirizzo	VIA UMBERTO PRIMO		
Piano	T-S1		
			Subalterno 3
			N. civico 118

**Immobile n. 4**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 58	Particella	1527
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	149 metri quadri
Indirizzo	PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI		
Piano	T-S1		
			Subalterno 18
			N. civico -

**Unità negoziale n. 2**
**Immobile n. 1**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 80	Particella	603
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6,5 vani
Indirizzo	VIA SANTO STEFANO		
Scala	B Interno 2 Piano		
			Subalterno 26
			N. civico -

**Immobile n. 2**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 80	Particella	603
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	15 metri quadri
Indirizzo	VIA SANTO STEFANO		
Scala	E Piano S1		
			Subalterno 88
			N. civico -



Direzione Provinciale di AVELLINO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1698

Registro particolare n. 1466

Presentazione n. 16 del 03/02/2022

Immobile n. 3

Comune A399 - ARIANO IRPINO (AV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 80

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

DEPOSITO

Indirizzo VIA SANTO STEFANO

Scala B Piano S1

Particella 603

Consistenza

Subalterno 47

4 metri quadri

N. civico -

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il

Sesso N

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 36.613,32 OLTRE INTERESSI E SPESE OCCORRENDE.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione n.29 del 5.04.2006

Tipo pratica: Concessione Edilizia

NOTE: alla concessione edilizia in parola sono poi state rilasciate le seguenti autorizzazioni: PaC 29/1 del 10.12.2007 Variante PaC n.29/2 del 16.12.2008 Variante



### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: immobile conforme

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	puc PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. n. 26 del 17/04/2009 CONFERENZA DI SERVIZI EX ART.24, COMMA 6, L.R. N.16/2004 aggiornamento Novembre 2009 Il presente progetto di Piano Urb
Zona omogenea:	riqualificazione del centro urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	ART. 12 ZONA B1 – RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO URBANO CONSOLIDATO La Zona “B1” riguarda il tessuto urbano consolidato per il quale si prevede la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica e il completamento. Obiettivi del PUC sono: il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la salvaguardia degli immobili di interesse storico-architettonico, la riqualificazione degli spazi pubblici, la regolarizzazione e l’omogeneizzazione delle cortine edilizie, il mantenimento dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono il tessuto edificato originario. L’attuazione degli interventi avviene con le modalità di cui al precedente art.9. Fermo restante quanto disciplinato dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai sensi dell’art.25, co.2, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., gli indici di riferimento per l’attuazione della presente Zona sono i seguenti: It = 1,9 mc/mq Rc = 0,40 max H = 13,50 m (o media preesistente al contorno) Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate) Ds = si applica l’art.36 delle presenti Norme di Attuazione. In sede attuativa sarà disciplinato il parametro Df (Distanza tra le fronti) in uno con le



	<p>previsioni planovolumetriche e le categorie di intervento. I parametri Df (Distanza tra le fronti) e Dc (Distanza dai confini di proprietà) preesistenti possono essere mantenuti in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia. Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 9. Gli Atti di Programmazione degli Interventi ed i PUA dovranno definire l'incidenza quantitativa delle diverse destinazioni d'uso, garantendo comunque la potenzialità insediativa residenziale prevista dal PUC. Le aree scoperte saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenti ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde. I Piani Urbanistici Attuativi dovranno recepire le indicazioni del SIAD ex art.13 L.R. n.1/2000 e potranno individuare eventuali aree per viabilità e servizi pubblici aggiuntivi, le cui modalità di cessione o scomputo dagli oneri di urbanizzazione saranno comunque disciplinate dagli Atti di Programmazione degli Interventi ex art. 25, L.R. n.16/04 e s.m.i.. Nelle parti di Zona B1 ricadenti nella perimetrazione dell'area del Castello Normanno assoggettata a vincolo ai sensi del D.M. del 13/10/1961 potrà essere effettuata la sola ristrutturazione e riqualificazione edilizia. Fino all'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.</p>
--	---

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **B**

L'immobile si sviluppa su due livelli, al piano seminterrato vi è il deposito connesso all'attività commerciale di libreria e altri articoli sita a piano terra a livello da Piazza Mazzini. L'immobile si sviluppa secondo una forma a L, l'ingresso da dove si giunge dalla strada, è adibito a esposizione e vendita con relativo servizio igienico al piano seminterrato, dove vi è una grande superficie adibita a deposito con scaffali per mettere i libri.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno





Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023

Zona: Ariano Irpino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 940

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

da completare

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AV;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AV;

Uffici del registro di AV;

Ufficio tecnico di ARIANO IRPINO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: valori OMI e agenzie immobiliari locali ;

Altre fonti di informazione: mediatori locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### B. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 192.375,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale commerciale	135,00	€ 950,00	€ 128.250,00
deposito a piano terra	67,50	€ 950,00	€ 64.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 192.375,00
Valore corpo			€ 192.375,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 192.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 192.375,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Negozi, botteghe [C1]	202,50	€ 192.375,00	€ 192.375,00



**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% )	€ 28.856,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
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>€ 163.518,75</b>
---	---------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

immobile residenziale

Vedi allegati

Data generazione:  
23-06-2024L'Esperto alla stima  
**Ing. Francesco Romano**

---

# Tribunale di Benevento

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

INTERVENTO DI AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.

contro:

N° Gen. Rep. **12/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27.06.2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 004/4

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Romano  
**Codice fiscale:** RMNFNC63S14Z112I  
**Studio in:** 44 - 82034 san lorenzo maggiore  
**Telefono:** 3475711555  
**Email:** ingromslorenzo@alice.it  
**Pec:** francesco.romano3@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Santo Stefano - Cippone Fiumarelle - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Cognome:**

Immobili nel comune di: ARIANO IRPINO

**Codice:** A399

Immobili individuati:

- 1) intestatari foglio 80, particella 603, **subalterno 26**, indirizzo Via Santo Stefano, piano 1, comune ARIANO IRPINO, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, rendita € 604,25
- 2) intestatari IDEM PRECEDENTE, foglio 80, particella 603, **subalterno 88**, indirizzo S. STEFANO , piano S1, comune ARIANO IRPINO, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita €42.61
- 3) intestatari IDEM PRECEDENTE, foglio 80, particella 603, **subalterno 47**, indirizzo Via Santo Stefano, piano S1, comune ARIANO IRPINO, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 m<sup>2</sup>, rendita €. 5.99

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Santo Stefano - Cippone Fiumarelle - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** Via Santo Stefano - Cippone Fiumarelle - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Santo Stefano - Cippone Fiumarelle - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 004

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Santo Stefano - Cippone Fiumarelle - Ariano Irpino (AV) - 83031



**Lotto:** 004

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Santo Stefano - Cippone Fiumarelle - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Santo Stefano - Cippone Fiumarelle - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

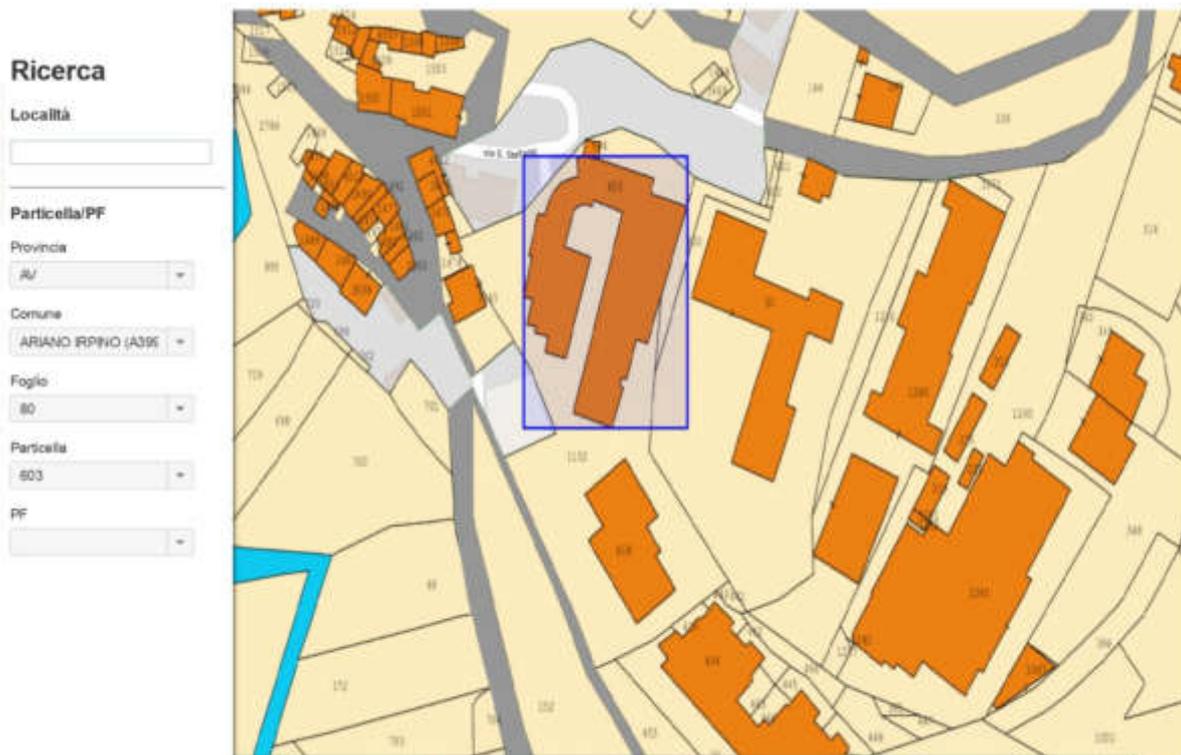
**Bene:** Via Santo Stefano - Cippone Fiumarelle - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 004

**Valore complessivo intero: 114.053,85**

Topogram - Consultazione mappe

<https://www.mappeweb.it/mappe/index.php#>



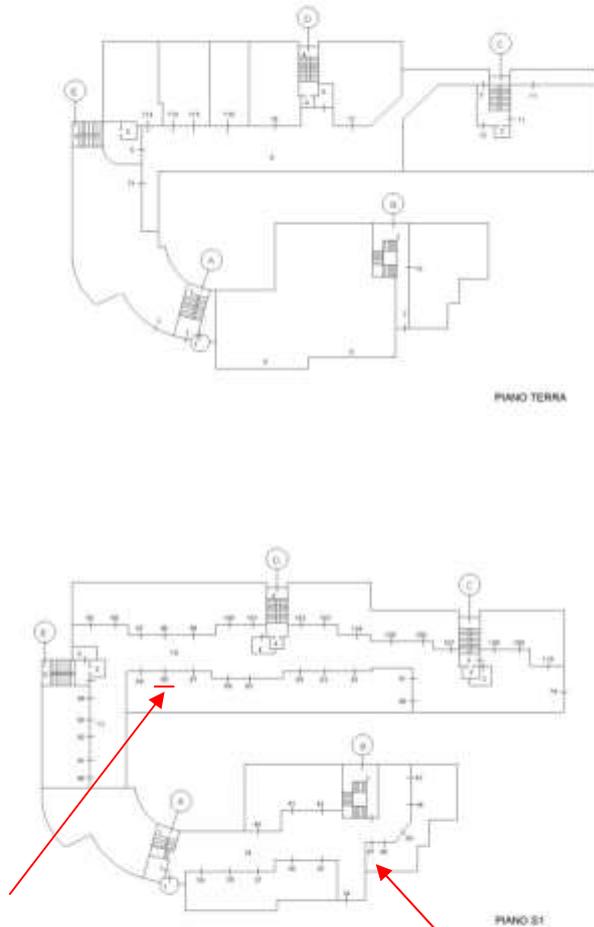
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Completato da: EL FURIA TILLOMANI	Iscritto all'albo: GEMMITI	Prov. Avellino	M. 1162
Comune di Ariano Irpino	Sezione: 80	Particella: 693	Pratichetta n. 2106/013 da 1	
Dimensione grafica dei simboli:	Tipo Mappa n. da 1			Scala 1 : 500

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Avellino

Ultima planimetria

Data: 26/11/2022 - n. T85986 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Sezione al 26/11/2022 - Comune di ARIANO IRPINO(A.199) - < Foglio 80, Particella 693 >



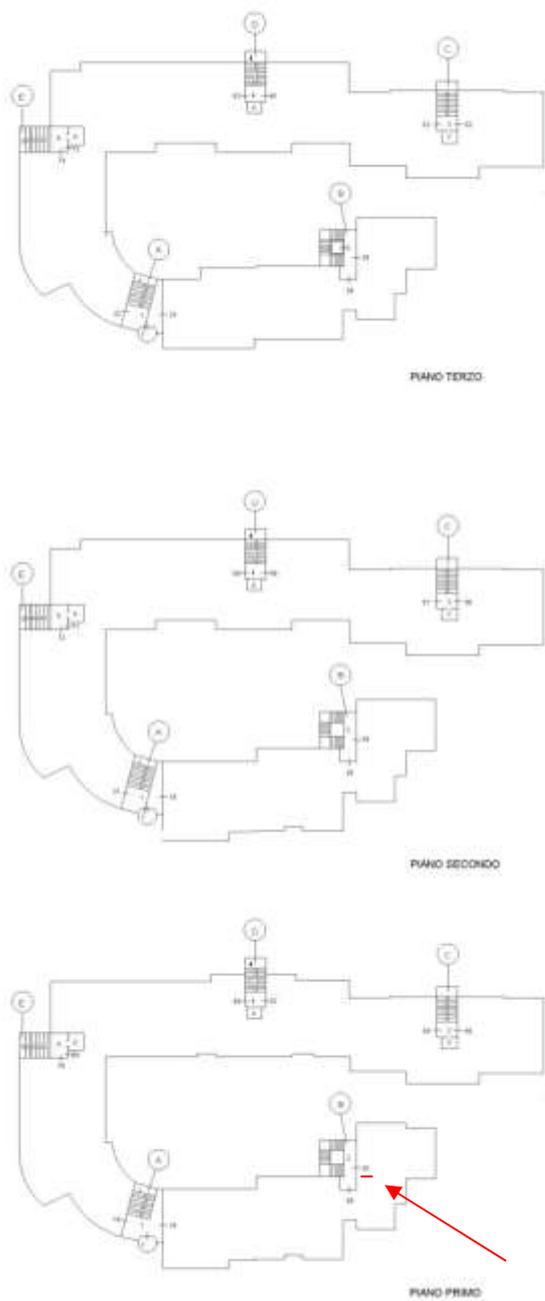
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Completato da: EL FURIA TILLOMAN	Isritto all'albo: GOMMITI	Prov. Avellino	M. 3162
Comune di Ariano Irpino	Sezione: Foglio: 81	Particella: 693	Prato n. 2106/2022 da 1	
Illustrazione grafica dei stabilizzi	Tipo Mappa n. da 1 Scala 1 : 500			

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Avellino

Ultima planimetria

Data: 26/11/2022 - n. T85986 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Sezione al 26/11/2022 - Comune di ARIANO IRPINO(A.199) - < Foglio 81, Particella 693 >



MOD. L. 10/10/1987



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

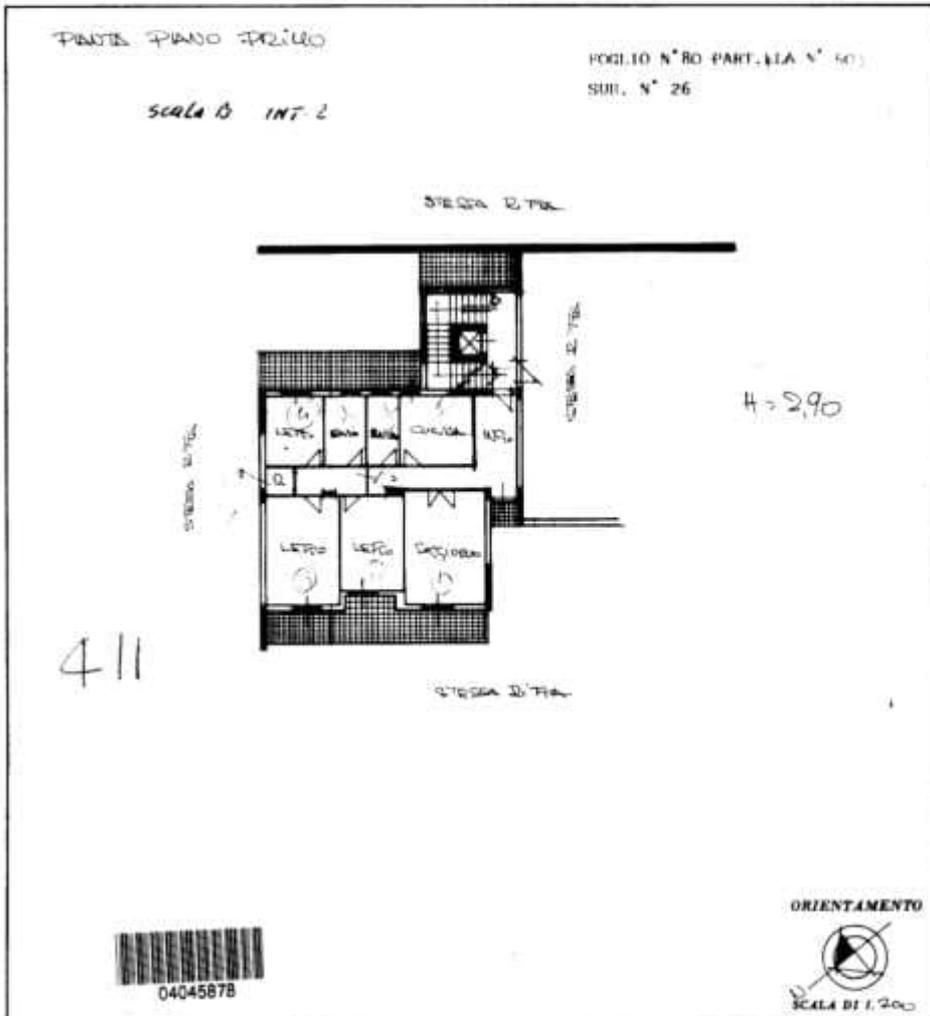
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1986, N. 410)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARIANO IRPINO Via S. STEFANO

Dato

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di AVELLINO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 87/89

Completata dall' ING. M. M. M. M.  
(Firma)

Inviata all'Albo degli ING. M. M. M. M.  
della Provincia di AVELLINO

DATA 21 FEB 1989

Firma: \_\_\_\_\_

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di ARIANO IRPINO(A.399) - < Foglio 80 - Particella 603 - Subalimento 26 >  
Via SANTO STEFANO - Scala B Interno 2 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/03/1989 - Data: 26/11/2022 - n. T88479 - Richiedent

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa

MODULO  
P. 12.000.487

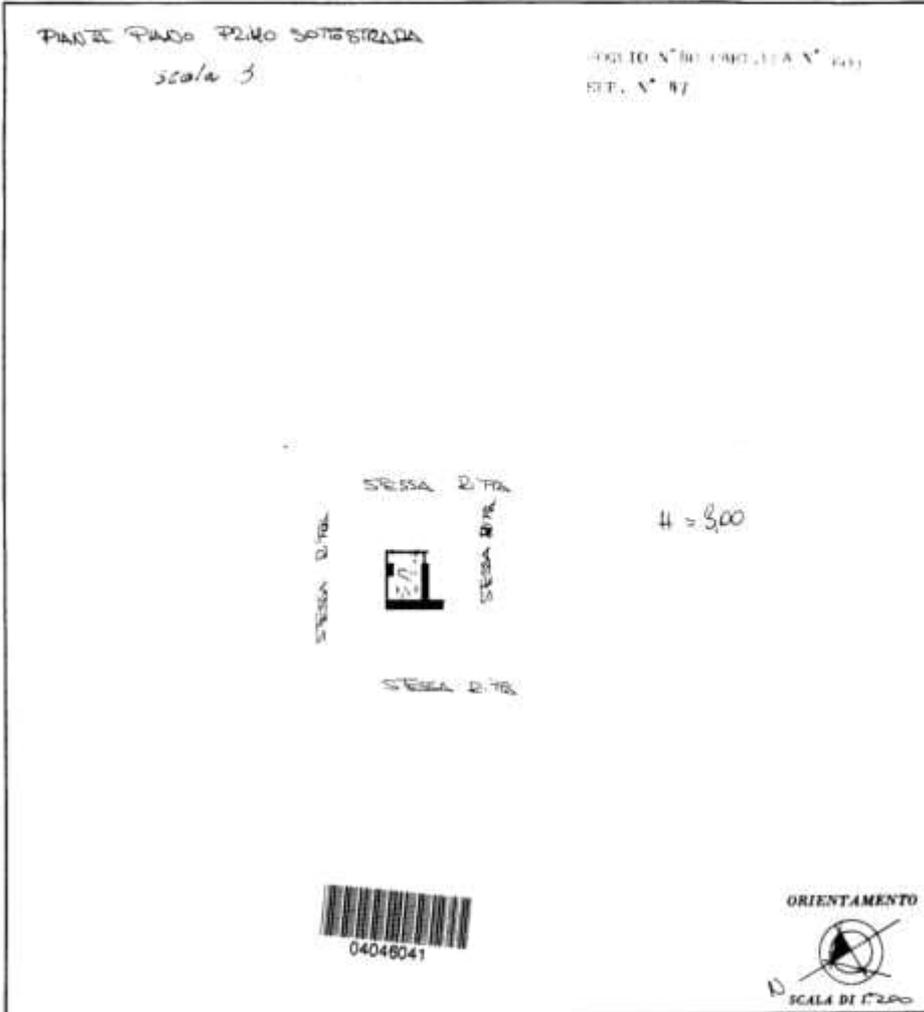


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARJANO IRPINO Via STEFANO  
Data \_\_\_\_\_  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ARJANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROF. N°	107/89
------------------	--------

Com \_\_\_\_\_

Inscritto all'Albo degli INGEGNERI

della Provincia di AVUL

Data 21 Feb. 1989

Firma: \_\_\_\_\_

Quant. 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di ARJANO IRPINO(A399) - < Foglio 80 - Particella 603 - Subaltrino 47 >  
VIA SANTO STEFANO - Scala B Piano S1

Ultima planimetria in sito



MODULARIO  
P. 12, 1012, 887



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

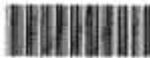
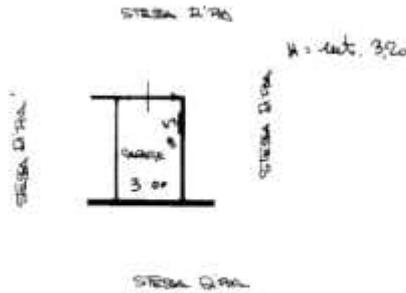
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARLIANO IRPINO Via S. STEFANO

Ditta \_\_\_\_\_

Allegat. \_\_\_\_\_ ariale di AVELLINO

PANTE PIANO PRIMO SOPPOSTA

FOGLIO N° 80  
PART. LLA N° 603 SUB. 88



04047288

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completato dal: NR  
(R)

DATA  
PROT. N°

Inscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di AVELLINO  
n. 20.111 del 12/09  
Firma \_\_\_\_\_

Quant. 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di ARLIANO IRPINO(A399) - < Foglio 80 - Particella 603 - Subaltrino 88 -  
VIA SANTO STEFANO - Scala E Piano S1

Ultima planimetria in sito

Data presentazione: 17/11/1998 - Data: 26/11/2022 - n. T88480 - Richiede

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa monocolore: A4(210x297)





Beni in **Ariano Irpino (AV)**  
Località/Frazione **Cippone Fiumarelle**  
Via Santo Stefano

## **Lotto: 004**

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 Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: CIPPONE FIUMARELLE , VIA SANTO STEFANO**

Note: 1) Immobile sito nel comune di Ariano Arpino, Via Santo Stefano, in piena proprietà per la quota di 500/1000 del

, per la quota di 500/1000: - Catasto Urbano del Comune di Ariano Irpino, cat. A2, foglio 80, mappale 603, sub 26, cl. 2, piano 01, vani 6,5, rendita catastale € 604,25;

2) Immobile sito nel comune di Ariano Arpino, Via Santo Stefano, in piena proprietà per la quota di 500/1000 del sig.

per la quota di 500/1000: - Catasto Urbano del Comune di Ariano Irpino, cat. C6, foglio 80, mappale 603, sub 88, cl. 2, piano S1, rendita catastale € 42,61;

3) Immobile sito nel comune di Ariano Arpino, Via Santo Stefano, in piena proprietà per la quota di 500/1000 del sig.

per la quota di 500/1000: - Catasto Urbano del Comune di Ariano Irpino, cat. C2, foglio 80, mappale 603, sub 47, cl. 1, piano S1, rendita catastale € 5,99.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestazione: Cognome:

Immobili nel comune di:

ARIANO IRPINO Codice: A399

Immobili individuati:

foglio 80, particella 603, subalterno 26, indirizzo Via Santo Stefano, piano 1, comune ARIANO IRPINO, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, rendita € 604,25

**Identificato al catasto Fabbricati:**



Intestazione: IDEM PRECEDENTE, foglio 80, particella 603, subalterno 88, indirizzo S. STEFANO , piano S1, comune ARIANO IRPINO, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita €.42.61

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: IDEM PREC, foglio 80, particella 603, subalterno 47, indirizzo Via Santo Stefano, piano S1, comune ARIANO IRPINO, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 m<sup>2</sup> , rendita €. 5.99

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

immobile condominiale ubicato nella zona residenziale di nuova edificazione

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole 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:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**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**

**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:**



Nota di trascrizione

Registro generale n. 12958

Registro particolare n. 10983

Data di presentazione 15/10/1991

1		
	CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI AVELLINO	
	NOTA DI TRASCRIZIONE	
	A FAVORE	
2.100		
	che dichiara di essere coniugato in comunione legale	<del>2877-153</del> <del>3338-165</del> <del>3175-136</del>
51.3		
	che dichiara di essere coniugata in comunione legale	
	CONTRO	
		15 OTT. 1991
	In virtù dell'atto per Notaio MARGHERITA MANNA in data 09.10.91, Repertorio n. 15875, in corso di registrazione, con il quale:	Adi 12958 N. 10983 mod. 60 Parte
	metà per ciascuno di essi acquistano, la piena proprietà del seguente cespite, facente parte del complesso immobiliare sito in ARIANO IRPINO: località Castello via Covotti, civico n. 10.	Lit. 100 Scrittura 100 Quiet. 2500 Tot. Stato 2750



e, e precisamente:  
 1. appartamento al piano primo (2° fuori terra) della scala  
 "A", interno 2, composto da soggiorno, disimpegno, corridoio,  
 ripostiglio, bagno da bagno, cucina e quattro camere, fra  
 e coerenza.  
 area condominiale verso proprietà comunale; vano scala; ap-  
 partamento di via Conte  
 Francesco e stanza di servizio al 1°.  
 2. locale garage, al piano seminterrato, primo sottoterrato,  
 della scala "A", della superficie di circa metri quadrati  
 milidici (M. 13) confinante con:  
 - area di manovra condominiale n. 4, in senso orario, garage  
 n. 47 di proprietà Pasquale Antonio mare perimetrale e locale  
 n. 49 di proprietà dei coniugi Bircia-Albanese.  
 3. piccolo ripostiglio, al piano seminterrato, primo sotto-  
 terrato della scala "B" della superficie di: circa metri qua-  
 drati tre virgola cinquanta, confinante con:  
 - area di manovra condominiale su due lati, e locale n. 46  
 della società su altro lato.  
 Il tutto è censito nel M.C.T.V. del comune di Ariano Irpino  
 alla partita 4191 in data intestata alla società venditrice  
 con i seguenti dati: foglio 89, particelle:  
 803 sub 28, via S. Stefano, Piano 1, Scala 9, interno 2 l'ap-  
 partamento;  
 803 sub 88 via S. Stefano, Piano 01, Scala 9, il locale gara-

3


  
 ge:  
 803 sub 47, via S. Stefano, Piano 01, Scala B, il ripostiglio.  
 La vendita è fatta senza riserva, a corpo, con ogni diritto e  
 garanzia di legge e concerne il cespite nello stato di fatto  
 e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, noto alla  
 parte acquirente, con ogni accessorio, accessione, dipenden-  
 za, pertinenza, inerenza, servitù, attive e passive, apparen-  
 ti e non, azione e ragione.  
 La vendita comprende altresì la proporzionale quota di com-  
 proprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato e  
 del complesso di cui gli immobili stessi fanno parte tali de-  
 finite dalla legge, dal presente e dal regolamento di condo-  
 minio. merito si precisa:  
 - costituiscono proprietà esclusiva tutte le parti, locali,  
 cose ed impianti che in base agli atti di acquisto risultano  
 di proprietà singola;  
 - è di proprietà comune a tutti i condomini dei singoli fab-  
 bricati il suolo su cui sorgono gli stessi, limitatamente al-  
 le loro aree di pedane;  
 - sono di proprietà comune a tutti i condomini del complesso  
 tutte le aree scoperte non occupate dai corpi di fabbrica e  
 le strade di accesso.

074046

ART. 3: La Società venditrice si riserva:  
 1) il diritto di uso a suo piacimento, di tutte le aree sco-  
 perte e strade condominiali eccedenti i fabbricati e ciò sia

	per l'attività di cantiere che per altro, sino al completa-	
	mento del complesso edilizio, con obbligo per la stessa di	
	rimarcare solo gli eventuali danni causati dal predetto uso;	
	2) la facoltà di apportare al progetto originale dei fabbr-	
	cati - aree interne comprese- tutte quelle varianti o modifi-	
	che che a suo insindacabile giudizio si rendessero necessarie;	
	3) il diritto di immettere nella rete fognante del fabbricato	
	anche altri scarichi relativi agli altri edifici da realizza-	
	re su suolo di proprietà della stessa Società senza nulla do-	
	ver corrispondere agli acquirenti o al condominio;	
	4) la facoltà di installare e fare installare ai locali al	
	piano seminterrato ed al piano terra, e terrazze di copertu-	
	ra, nonché su suolo di proprietà esclusiva o condominiale,	
	insegne luminose e/o pubblicitarie di qualsiasi tipo e dimen-	
	sioni senza nulla dover corrispondere agli acquirenti o al	
	condominio;	
	5) il diritto di installare sia all'esterno del fabbricato	
	che all'interno dell'appartamento come fumarie, sfiatatoi,	
	scarichi di acque bianche e nere, oltre a quelle previste;	
	6) la facoltà di stipulare con gli Enti interessati alla ero-	
	nazione dei servizi pubblici tutte le convenzioni necessarie	
	per assicurare tali servizi al fabbricato in oggetto, costi-	
	tuando servizi di qualsiasi genere oltre che sulle strade o	
	sui viali, sulle aree scoperte anche condominiali, sul fab-	
	bricato e cedendo, se del caso, la proprietà di locali e zone	
	di suolo, anche con esonero del pagamento delle spese condo-	
	miniali e facendo proprio il corrispettivo eventuale.	



## Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00		
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Tassa ipotecaria	€ 40,00	Sanzioni amministrative	-

### Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 1269

Protocollo di richiesta AV 10189/1 del 2022

### Il Conservatore

Conservatore MASTROMANNI MARIAROSARIA

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		Numero di repertorio	4808
Data	31/12/2021		Codice fiscale	800 014 70626
Autorità emittente	UFFICIALE GIUDIZIARIO			
Sede	BENEVENTO (BN)			

### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voluntà catastale automatica	NO

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C.

Richiedente	STUDIO LEGALE GUARDAMAGNA E ASSOCIATI
Indirizzo	PIAZZA SAN PIETRO IN GESSATE, 2 - 20122 MILANO

### Dati riepilogativi

Unità negoziali	2	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1



Direzione Provinciale di AVELLINO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1698

Registro particolare n. 1466

Presentazione n. 16 del 03/02/2022

**Immobile n. 1**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 58	Particella	829
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	45 metri quadri
Indirizzo	CONTRADA PETRARA		
Piano	T		
			Subalterno 18
			N. civico -

**Immobile n. 2**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 58	Particella	829
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	5,5 vani
Indirizzo	CONTRADA PETRARA		
Interno	5 Piano 3		
			Subalterno 14
			N. civico -

**Immobile n. 3**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 79	Particella	3556
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	83 metri quadri
Indirizzo	VIA UMBERTO PRIMO		
Piano	T-S1		
			Subalterno 3
			N. civico 118

**Immobile n. 4**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 58	Particella	1527
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	149 metri quadri
Indirizzo	PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI		
Piano	T-S1		
			Subalterno 18
			N. civico -

**Unità negoziale n. 2**
**Immobile n. 1**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 80	Particella	603
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6,5 vani
Indirizzo	VIA SANTO STEFANO		
Scala	B Interno 2 Piano		
			Subalterno 26
			N. civico -

**Immobile n. 2**

Comune	A399 - ARIANO IRPINO (AV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 80	Particella	603
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	15 metri quadri
Indirizzo	VIA SANTO STEFANO		
Scala	E Piano S1		
			Subalterno 88
			N. civico -



Direzione Provinciale di AVELLINO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1698

Registro particolare n. 1466

Presentazione n. 16 del 03/02/2022

Immobile n. 3

Comune A399 - ARIANO IRPINO (AV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 80

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

DEPOSITO

Indirizzo VIA SANTO STEFANO

Scala B Piano S1

Particella 603

Consistenza

Subalterno 47

4 metri quadri

N. civico -

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 36.613,32 OLTRE INTERESSI E SPESE OCCORRENDE.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione n. 2652 del 29.05.1984

Tipo pratica: Concessione Edilizia

NOTE: variante CE n.3583 del 3/07/1986 e variante

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	puc PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. n. 26 del 17/04/2009 CONFERENZA DI SERVIZI EX ART.24, COMMA 6, L.R. N.16/2004 aggiornamento Novembre 2009 Il presente progetto di Piano U
Zona omogenea:	B1 riqualificazione del centro urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	ART. 12 ZONA B1 – RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO URBANO CONSOLIDATO La Zona “B1” riguarda il tessuto urbano consolidato per il quale si prevede la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica e il completamento. Obiettivi del PUC sono: il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la salvaguardia degli immobili di interesse storico-architettonico, la riqualificazione degli spazi pubblici, la regolarizzazione e l’omogeneizzazione delle cortine edilizie, il mantenimento dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono il tessuto edificato originario. L’attuazione degli interventi avviene con le modalità di cui al precedente art.9. Fermo restante quanto disciplinato dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai sensi dell’art.25, co.2, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., gli indici di riferimento per l’attuazione della presente Zona sono i seguenti: It = 1,9 mc/mq Rc = 0,40 max H = 13,50 m (o media preesistente al contorno) Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate) Ds = si



	<p>applica l'art.36 delle presenti Norme di Attuazione. In sede attuativa sarà disciplinato il parametro Df (Distanza tra le fronti) in uno con le previsioni planovolumetriche e le categorie di intervento. I parametri Df (Distanza tra le fronti) e Dc (Distanza dai confini di proprietà) preesistenti possono essere mantenuti in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia. Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 9. Gli Atti di Programmazione degli Interventi ed i PUA dovranno definire l'incidenza quantitativa delle diverse destinazioni d'uso, garantendo comunque la potenzialità insediativa residenziale prevista dal PUC. Le aree scoperte saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde. I Piani Urbanistici Attuativi dovranno recepire le indicazioni del SIAD ex art.13 L.R. n.1/2000 e potranno individuare eventuali aree per viabilità e servizi pubblici aggiuntivi, le cui modalità di cessione o scomputo dagli oneri di urbanizzazione saranno comunque disciplinate dagli Atti di Programmazione degli Interventi ex art. 25, L.R. n.16/04 e s.m.i.. Nelle parti di Zona B1 ricadenti nella perimetrazione dell'area del Castello Normanno assoggettata a vincolo ai sensi del D.M. del 13/10/1961 potrà essere effettuata la sola ristrutturazione e riqualificazione edilizia. Fino all'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.</p>
--	--

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Dalla planimetria catastale è risultato che l'immobile è composto da ingresso, cucina, n.3 camere da letto, 2 bagni, corridoio spogliatoio. Per la visione si riporta il servizio fotografico riferito ai vani dell'alloggio

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno





Periodo: 2023

Zona: Ariano Irpino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 640/m<sup>2</sup>

Valore di mercato max (€/mq): € 940/m<sup>2</sup>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

da completare

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AV;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AV;

Uffici del registro di AV;

Ufficio tecnico di ARIANO IRPINO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 800,00 -900,00 /m<sup>2</sup>;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI .

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.181,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio residenziale	132,00	€ 850,00	€ 112.200,00
balconi	13,86	€ 850,00	€ 11.781,00
garage	9,00	€ 850,00	€ 7.650,00
deposito	3,00	€ 850,00	€ 2.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 134.181,00
Valore corpo			€ 134.181,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 134.181,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.181,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	157,86	€ 134.181,00	€ 134.181,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 20.127,15

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: € 114.053,85

**8.6 Regime fiscale della vendita**

vendita privata

Vedi allegati

Data generazione:  
23-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Francesco Romano**

