
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **142/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIETTA CUBELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Fabbricato adibito a
civile abitazione, deposito e
terreni

Esperto alla stima: Ing. Fabiana Catalano
Codice fiscale: CTLFBN74P53A783K
Partita IVA: 01785450626
Studio in: Via Pirandello 8 - 82100 Benevento
Telefono: 0824311226
Email: fabianacatalano@libero.it
Pec: fabiana.catalano@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Contrada Montemauro - San Sossio Baronia (AV) - 83050

Lotto: 1 - Fabbricato adibito a civile abitazione, deposito e terreni

Corpo: Fabbricato

Categoria: Abitazione di tipo economico

, foglio
19, particella 461, subalterno 2, indirizzo Contrada Montemauro n. 4, piano T - 1, Comune San Sossio Baronia, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 73 mq, rendita € 87,80.

Corpo: Deposito

Categoria: Deposito

, foglio
19, particella 461, subalterno 3, indirizzo Contrada Montemauro n. 4, piano T - S1, Comune San Sossio Baronia, categoria C/2, classe 1, consistenza 36 mq, superficie 54 mq, rendita € 37,18.

Corpo: Terreni – foglio catastale n.19

Categoria: Agricolo

, sezio-
ne censuaria San Sossio Baronia foglio 19, particella 464, qualità AREA FAB DM, superficie ca-
tastale 220 mq.

, sezio-
ne censuaria San Sossio Baronia foglio 19, particella 460, qualità SEMINATIVO, classe 03, su-
perficie catastale 3922 mq, reddito dominicale: € 7,09, reddito agrario: € 12,15.

, sezio-
ne censuaria San Sossio Baronia foglio 19, particella 466, qualità SEMINATIVO, classe 01, su-
perficie catastale 253 mq, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,07.

, sezio-
ne censuaria San Sossio Baronia foglio 19, particella 473, qualità SEMINATIVO, classe 03, su-
perficie catastale 68 mq, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0.21.

Corpo: Terreni – foglio catastale n.12

Categoria: Agricolo

, sezio-
ne censuaria San Sossio Baronia foglio 12, particella 265, qualità BOSCO CEDUO, classe 02, su-
perficie catastale 1.390 mq, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,43.

, sezio-
ne censuaria San Sossio Baronia foglio 12, particella 266, qualità SEMINATIVO, classe 03, su-
perficie catastale 1.090 mq, reddito dominicale: € 1,97, reddito agrario: € 3,38.

, sezio-
ne censuaria San Sossio Baronia foglio 12, particella 386, qualità BOSCO CEDUO, classe 03, su-
perficie catastale 240 mq, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,07.

sezio-
ne censuaria San Sossio Baronia foglio 12, particella 388, qualità SEMINATIVO, classe 03, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0.25.

2. Stato di possesso

Bene: - Contrada Montemauro - San Sossio Baronia (AV) - 83050

Lotto: 1 - Fabbricato adibito a civile abitazione, deposito e terreni

Corpo: Fabbricato

Possesso: Libero

Corpo: Deposito

Possesso: Libero

Corpo: Terreni - foglio catastale n.19

Possesso: Libero

Corpo: Terreni - foglio catastale n.12

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Contrada Montemauro - San Sossio Baronia (AV) - 83050

Lotto: 1 - Fabbricato adibito a civile abitazione, deposito e terreni

Corpo: Fabbricato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Deposito

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreni - foglio catastale n.19

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreni - foglio catastale n.12

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Contrada Montemauro - San Sossio Baronia (AV) - 83050

Lotto: 1 - Fabbricato adibito a civile abitazione, deposito e terreni

Corpo: Fabbricato

Creditori Iscritti: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Banca Apulia S.p.A.

Corpo: Deposito

Creditori Iscritti: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Banca Apulia S.p.A.

Corpo: Terreni - foglio catastale n.19

Creditori Iscritti: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Banca Apulia S.p.A.

Corpo: Terreni - foglio catastale n.12

Creditori Iscritti: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Banca Apulia S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: - Contrada Montemauro - San Sossio Baronia (AV) - 83050

Lotto: 1 - Fabbricato adibito a civile abitazione, deposito e terreni

Corpo: Fabbricato

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Deposito

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreni - foglio catastale n.19

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreni - foglio catastale n.12

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Contrada Montemauro - San Sossio Baronia (AV) - 83050

Lotto: 1 - Fabbricato adibito a civile abitazione, deposito e terreni

Corpo: Fabbricato

Misure Penali: NO

Corpo: Deposito

Misure Penali: NO

Corpo: Terreni - foglio catastale n.19

Misure Penali: NO

Corpo: Terreni - foglio catastale n.12

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Contrada Montemauro - San Sossio Baronia (AV) - 83050

Lotto: 1 - Fabbricato adibito a civile abitazione, deposito e terreni

Corpo: Fabbricato

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Deposito

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreni - foglio catastale n.19

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreni - foglio catastale n.12

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Contrada Montemauro - San Sossio Baronia (AV) - 83050

Lotto: 1 - Fabbricato adibito a civile abitazione, deposito e terreni

Valore complessivo intero: 50.433,95

Beni in San Sossio Baronia (AV)
Località/Frazione Contrada Montemauro

Lotto: 1 - Fabbricato adibito a civile abitazione, deposito e terreni

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: Fabbricato

Abitazione di tipo economico sita in San Sossio Baronia (AV) CAP: 56028 frazione: Contrada Montemauro civico 4

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 19, particella 461, subalterno 2, indirizzo Contrada Montemauro n. 4, piano T - 1, Comune San Sossio Baronia, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 73 mq, rendita € 87,80.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimenti in visura dei dati di superficie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: Una volta sanato l'abuso edilizio tramite il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, la documentazione catastale deve essere aggiornata (visura catastale, planimetria catastale ed estratto del foglio di mappa).

Identificativo corpo: Deposito

Deposito sito in San Sossio Baronia (AV) CAP: 56028 frazione: Contrada Montemauro civico 4

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 19, particella 461, subalterno 3, indirizzo Contrada montemauro n. 4, piano T - S1, Comune San Sossio Baronia, categoria C/2, classe 1, consistenza 36 mq, superficie 54 mq, rendita € 37,18.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimenti in visura dei dati di superficie.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Terreni - foglio catastale n.19**Agricolo sito in San Sossio Baronia (AV) CAP: 56028 frazione: Contrada Montemauro****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

, sezione censuaria San Sossio Baronia, foglio 19, particella 464, qualità AREA FAB DM, superficie catastale 220 mq.

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/01/2020 Pratica n. AV0006891 in atti dal 22/01/2020 (n. 794.1/2020).

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

, sezione censuaria San Sossio Baronia, foglio 19, particella 460, qualità SEMINATIVO, classe 03, superficie catastale 3922 mq, reddito dominicale: € 7,09, reddito agrario: € 12,15.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 09/09/2002 pratica n. 140499 in atti del 09/09/2002 (n. 2878.1/2002).

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

, sezione censuaria San Sossio Baronia, foglio 19, particella 466, qualità SEMINATIVO, classe 01, superficie catastale 253 mq, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,07.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 09/09/2002 pratica n. 140499 in atti del 09/09/2002 (n. 2878.1/2002).

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

, sezione censuaria San Sossio Baronia, foglio 19, particella 473, qualità SEMINATIVO, classe 03, superficie catastale 68 mq, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,21.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 09/09/2002 pratica n. 140499 in atti del 09/09/2002 (n. 2878.1/2002).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Terreni - foglio catastale n.12**Agricolo sito in San Sossio Baronia (AV) CAP: 56028 frazione: Contrada Montemauro****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

, sezione censuaria San Sossio Baronia, foglio 12, particella 265, qualità BOSCO CEDUO, classe 02, superficie catastale 1.390 mq, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,43.

Derivante da: Impianto meccanografico del 07/04/1977.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria San Sossio Baronìa, foglio 12, particella 266, qualità SEMINATIVO, classe 03, superficie catastale 1.090 mq, reddito dominicale: € 1,97, reddito agrario: € 3,38.

Derivante da: Impianto meccanografico del 07/04/1977.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria San Sossio Baronìa, foglio 12, particella 386, qualità BO-SCO CEDUO, classe 03, superficie catastale 240 mq, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,07.

Derivante da: impianto meccanografico del 07/04/1977.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria San Sossio Baronìa, foglio 12, particella 388, qualità SEMINATIVO, classe 03, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0.25

Derivante da: Impianto meccanografico del 07/04/1977.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato adibito ad abitazione, il deposito e gli otto appezzamenti di terreno sono ubicati in zona periferica alla contrada Montemauro.

Nello specifico, i quattro terreni censiti catastalmente al foglio 19 particelle 464, 460, 466 e 473 si trovano vicino all'abitazione e al deposito e sono contigui tra di loro, mentre quelli censiti catastalmente al foglio 12 particelle 265, 266, 386 e 388 si trovano ad una distanza maggiore dal fabbricato e dal deposito e sono anch'essi contigui tra di loro.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva (Fabbricato adibito a civile abitazione, deposito e terreni) costituiscono un unico lotto nella vendita.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fabbricato

Abitazione di tipo economico sito in San Sossio Baronìa (AV),

Libero

Identificativo corpo: Deposito

Deposito sito in San Sossio Baronìa (AV),

Libero

Identificativo corpo: Terreni - foglio catastale n.19

**Agricolo sito in San Sossio Baronia (AV),
Libero**

**Identificativo corpo: Terreni - foglio catastale n.12
Agricolo sito in San Sossio Baronia (AV),
Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Apulia S.p.A. contro

Derivante da: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

A rogito di Manna Margherita in data 20/11/2006 ai nn. 41743/13024.

Iscritta agli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 23/11/2006 ai nn. 23621/4408;

Importo ipoteca: € 125.000,00; Importo capitale: € 51.506,57.

- Trascrizione pregiudizievole:

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Benevento del 13 settembre 2024 rep. 3141.

Trascritto agli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 22/10/2024 ai nn. 18135/15428.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato adibito a civile abitazione, Deposito e Terreni al foglio catastale n. 19 e al foglio catastale 12 (Fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di San Sossio Baronia al foglio 19 particella 461 sub 2, Deposito censito al N.C.E.U. del Comune di San Sossio Baronia al foglio 19 particella 461 sub 3, Terreni censiti al N.C.T. del Comune di San Sossio Baronia al foglio 19 particelle 464, 460, 466 e 473 e al foglio 12 particelle 265, 266, 386 e 388)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Fabbricato sito in San Sossio Baronia (AV)

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: Il fabbricato non è soggetto alle spese di gestione condominiale

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Identificativo corpo: Deposito sito in San Sossio Baronia (AV)

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: Il deposito non è soggetto alle spese di gestione condominiale

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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:

Proprietario: | **proprietario ante ventennio ad oggi.** in forza di Donazione a rogito di Vigorita Maria Lidia Genoveffa, in data 18/10/2002, ai nn. 10958; trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino, in data 15/11/2002, ai nn. 21619/18195.

Note: Atto di donazione da

| per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato adibito a civile abitazione, Deposito e Terreni al foglio catastale n. 19 e al foglio catastale 12.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Deposito sito in **San Sossio Baronia (AV) CAP: 56028 frazione: Contrada Montemauro civico 4**

Numero pratica: 6/74

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Per la costruzione di un deposito con fienile

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 13/12/1973 al n. di prot. 3194

Rilascio in data 16/05/1974

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata realizzata una volumetria maggiore di circa mc 170.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare riguardano il lato ovest del fabbricato per un volume complessivo di 170 metri cubi.

Rilascio del permesso di costruire in sanatoria: € 6.000,00

Oneri di sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 9.000,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

Note: Sulla base della richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Sossio Baronia, per il fabbricato adibito a civile abitazione non è stata rinvenuta la licenza edilizia ma solo la licenza edilizia del deposito (L.E. n. 6/74 - Allegato RGE 142-2024_Documentazione tecnica).

Dal confronto della planimetria catastale agli atti del fabbricato (RGE 142-2024_Documentazione catastale) e dal rilievo effettuato in loco è scaturito che un volume, sul lato ovest, risulta abusivo per complessivi circa 170 metri cubi.

Dai colloqui intercorsi con il Geometra dell'Ufficio Tecnico del Comune è stato possibile avere informazioni in merito alla sanabilità del bene e dei rispettivi oneri economici da versare.

Deposito

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**1) Fabbricato**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E (zona agricola seminativa)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

2) Deposito

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E (zona agricola seminativa)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

3) Terreni - foglio catastale n.19

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E (zona agricola seminativa)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

4) Terreni - foglio catastale n.12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E (zona agricola seminativa)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricato**

Il fabbricato adibito a civile abitazione è ubicato nel Comune di San Sossio Baronia in provincia di Avellino, alla contrada Montemauro al civico 4. Trattasi di un fabbricato articolato su due livelli fuori terra (piano terra e primo) realizzato in muratura di tufo. Il fabbricato confina a nord, ovest e sud con la corte di pertinenza identificata catastalmente con la particella 461 e ad est con altro fabbricato in aderenza. L'immobile ricade nella zona periferica e a destinazione agricola del Comune di San Sossio Baronia. Il piano terra del fabbricato di altezza utile interna 3,00 m è suddiviso in due vani adibiti a cantina con un bagno ancora allo stato grezzo di altezza utile media interna 1,80 m. Il piano primo è composto da: corridoio, bagno e due camere da letto con rispettivi balconi. L'altezza utile interna è di 2,90 m (RGE 142-2024_Grafici del rilievo metrico). Il pavimento del piano terra e primo è in cotto, tranne nel bagno del piano primo dove è presente il gres porcellanato. Il fabbricato presenta finestre in PVC color legno con doppio vetro e infissi interni in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia marca Vaillant ed elementi in alluminio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 160,20** (a cui si aggiunge una superficie esterna di pertinenza di mq 198,00)

E' posto al piano: T - 1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Allo stato attuale, il fabbricato essendo disabitato presenta uno stato di manutenzione mediocre.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO CON ELEMENTI IN ALLUMINIO - N.1 CALDAIA MARCA VAILLANT
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della "superficie commerciale" del fabbricato, la sottoscritta CTU ha utilizzato il criterio stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - Allegato B e C. Secondo il D.P.R. n. 138/98, la superficie commerciale dell'unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato (come nel caso in esame - intero edificio), si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie commerciale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera;
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25 e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) della superficie scoperta o assimilabile:
 - del 10 per cento, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina 1 (piano terra)	sup lorda di pavimento	44,50	0,50	22,25
Cantina 2 (piano terra)	sup lorda di pavimento	20,20	0,50	10,10
Bagno 1 (piano terra)	sup lorda di pavimento	4,70	0,70	3,29
Vano scala	sup lorda di pavimento	9,00	1,00	9,00
Corridoio (piano primo)	sup lorda di pavimento	7,40	1,00	7,40
Camera da letto 1 (piano primo)	sup lorda di pavimento	22,80	1,00	22,80
Bagno 2 (piano primo)	sup lorda di pavimento	9,40	1,00	9,40
Camera da letto 2 (piano primo)	sup lorda di pavimento	34,70	1,00	34,70
Balcone 1 (piano primo)	sup lorda di pavimento	3,50	0,30	1,05
Balcone 2 (piano primo)	sup lorda di pavimento	4,00	0,30	1,20
Area scoperta di pertinenza al fabbricato e al deposito (fg. 19 p.lla 461)	superf. esterna lorda	198,00	0,10	19,80
		358,20		140,99

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: San Sossio Baronia (AV)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **305**

Valore di mercato max (€/mq): 390

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

Descrizione: Deposito

Il deposito è ubicato nel Comune di San Sossio Baronia in provincia di Avellino, alla contrada Montemauro al civico 4 e fronteggia sul lato sud il fabbricato adibito a civile abitazione. Trattasi di un fabbricato articolato su due livelli fuori terra (piano terra e seminterrato) realizzato in muratura di tufo. Il fabbricato confina sui quattro lato con la corte di pertinenza identificata catastalmente con la particella 461. L'immobile ricade nella zona periferica e a destinazione agricola del Comune di San Sossio Baronia. Il piano terra del deposito di altezza utile interna 2,70 m è costituito da un solo vano, mentre il piano seminterrato costituito sempre da un unico vano ha un'altezza utile interna di 2,45 m (RGE 142-2024_Grafici del rilievo metrico). Il pavimento del piano terra è in cotto, mentre, il piano seminterrato non è stato pavimentato. Il deposito presenta finestre in legno.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **51,00**

E' posto al piano: Terra e Seminterrato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della "superficie commerciale" del deposito, la sottoscritta CTU ha utilizzato sempre il criterio stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - Allegato B e C. Nel caso in esame, per il deposito, si considera una riduzione della superficie lorda del 50 per cento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito (piano seminterrato)	sup lorda di pavimento	25,00	0,50	12,50
Deposito (piano terra)	sup lorda di pavimento	26,00	0,50	13,00
		51,00		25,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: San Sossio Baronia (AV)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **305**

Valore di mercato max (€/mq): 390

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

Descrizione: Terreni - foglio catastale n.19

I terreni oggetto della procedura esecutiva sono costituiti da quattro appezzamenti contigui tra di loro e identificati catastalmente al foglio 19 particelle 464, 460, 466 e 473. I suddetti terreni sono vicini al fabbricato e al deposito oggetto di esecuzione.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.463,00**

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei terreni identificati al N.C.T. del Comune di San Sossio Baronia al foglio 19 particelle nn. 464, 460, 466 e 473 è stata calcolata tenendo conto alle superfici catastali desunte dalle visure. Nel caso in esame, i quattro terreni circostanti il fabbricato e il deposito presentano una superficie complessiva di mq 4.463,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno foglio 19 particella 464	superf. esterna lorda	220,00	1,00	220,00
Terreno foglio 19 particella 460	superf. esterna lorda	3.922,00	1,00	3.922,00
Terreno foglio 19 particella 466	superf. esterna lorda	253,00	1,00	253,00
Terreno foglio 19 particella 473	superf. esterna lorda	68,00	1,00	68,00
		4.463,00		4.463,00

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

Descrizione: **Terreni - foglio catastale n.12**

I terreni oggetto della procedura esecutiva sono costituiti da quattro appezzamenti contigui tra di loro e identificati catastalmente al foglio 12 particelle 265, 266, 386 e 388. I suddetti terreni si trovano ad una maggiore distanza rispetto ai precedenti terreni appartenenti al foglio catastale 19.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.800,00**

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei terreni identificati al N.C.T. del Comune di San Sossio Baronia al foglio 12 particelle nn. 265, 266, 386 e 388 è stata calcolata tenendo conto alle superfici catastali desunte dalle visure. Nel caso in esame, i quattro terreni presentano una superficie complessiva di mq 2.800,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno foglio 12 particella 265	superf. esterna lorda	1.390,00	1,00	1.390,00

Terreno foglio 12 particella 266	superf. esterna lorda	1.090,00	1,00	1.090,00
Terreno foglio 12 particella 386	superf. esterna lorda	240,00	1,00	240,00
Terreno foglio 12 particella 388	superf. esterna lorda	80,00	1,00	80,00
		2.800,00		2.800,00

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di espletare il mandato della S.V. Ill.ma nel modo più confacente allo scopo ed obiettivo possibile, ho determinato il valore di mercato dei beni (Fabbricato adibito a civile abitazione, deposito e terreni) oggetto di stima facendo riferimento al metodo sintetico-comparativo (semplificato).

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico di San Sossio Baronia;

Altre fonti di informazione: Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al secondo semestre 2024 per le abitazioni di tipo economico.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato - Abitazione di tipo economico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.001,95

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina 1 (piano terra)	22,25	€ 305,00	€ 6.786,25
Cantina 2 (piano terra)	10,10	€ 305,00	€ 3.080,50
Bagno 1 (piano terra)	3,29	€ 305,00	€ 1.003,45
Vano scala	9,00	€ 305,00	€ 2.745,00
Corridoio (piano primo)	7,40	€ 305,00	€ 2.257,00
Camera da letto 1 (piano primo)	22,80	€ 305,00	€ 6.954,00
Bagno 2 (piano primo)	9,40	€ 305,00	€ 2.867,00
Camera da letto 2 (piano primo)	34,70	€ 305,00	€ 10.583,50
Balcone 1 (piano primo)	1,05	€ 305,00	€ 320,25
Balcone 2 (piano primo)	1,20	€ 305,00	€ 366,00
Area scoperta di pertinenza al fabbricato e al deposito (fg. 19 p.lla 461)	19,80	€ 305,00	€ 6.039,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.001,95
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 43.001,95
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.001,95
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.001,95

Deposito. Deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.777,50

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito (piano seminterrato)	12,50	€ 305,00	€ 3.812,50
Deposito (piano terra)	13,00	€ 305,00	€ 3.965,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo detrazione del 0.00%			€ 7.777,50 € 0,00
Valore Finale			€ 7.777,50
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.777,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.777,50

Terreni - foglio catastale n.19

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.694,50

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno foglio 19 particella 464	220,00	€ 1,50	€ 330,00
Terreno foglio 19 particella 460	3.922,00	€ 1,50	€ 5883,00
Terreno foglio 19 particella 466	253,00	€ 1,50	€ 379,50
Terreno foglio 19 particella 473	68,00	€ 1,50	€ 102,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo detrazione del 0.00%			€ 6.694,50 € 0,00
Valore Finale			€ 6.694,50
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.694,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.694,50

Terreni - foglio catastale n.12. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.960,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno foglio 12 particella 265	1.390,00	€ 0,70	€ 973,00
Terreno foglio 12 particella 266	1.090,00	€ 0,70	€ 763,00
Terreno foglio 12 particella 386	240,00	€ 0,70	€ 168,00
Terreno foglio 12 particella 388	80,00	€ 0,70	€ 56,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo detrazione del 0.00%			€ 1.960,00 € 0,00
Valore Finale			€ 1.960,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.960,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato	Abitazione di tipo economico	140,99	€ 43.001,95	€ 43.001,95
Deposito	Deposito	25,50	€ 7.777,50	€ 7.777,50
Terreni - foglio catastale n. 19	Agricolo	4.463,00	€ 6.694,50	€ 6.694,50
Terreni - foglio catastale n. 12	Agricolo	2.800,00	€ 1.960,00	€ 1.960,00
			€ 59.433,95	€ 59.433,95

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 59.433,95
Spese di regolarizzazione tecniche detrazione di € 9.000,00	€ -9.000,00
Valore corpo	€ 50.433,95
Valore complessivo intero	€ 50.433,95
Valore complessivo diritto e quota	€ 50.433,95

Allegati

Allegati alla relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione catastale;
- Documentazione tecnica;
- Grafici del rilievo metrico;
- Documentazione fotografica.

Data generazione: 17-06-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Fabiana Catalano