

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO -ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

contrc

N° Gen. Rep. **56/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - fabbricato alla via XXV Aprile
Lotto 002 - fabbricato a c.da Torreamando

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: Ariano Irpino (AV) – 83031 VIA XXV APRILE e C.da TORREAMANDO -

Lotto: 001 - fabbricato alla via XXV Aprile

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 79, particella 3039, subalterno 8, indirizzo via XXV APRILE, piano 2, comune ARIANO IRPINO, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5

foglio 79, particella 3039, subalterno 13, indirizzo via XXV APRILE, piano s1, comune ARIANO IRPINO, categoria C/2, classe 2, consistenza 20

foglio 79, particella 3039, subalterno 14, indirizzo via XXV APRILE, piano s1, comune ARIANO IRPINO, categoria C/2, classe 2, consistenza 25

Lotto: 002 - fabbricato a c.da Torreamando

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 118, particella 833, subalterno 2, indirizzo C.da Torreamando , piano 2, comune ARIANO IRPINO, categoria C/2, classe 1, consistenza 146 m², superficie 176, rendita € 218,67

foglio 118, particella 833, subalterno 1, indirizzo C.da Torreamando , piano T, comune ARIANO IRPINO, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 Vani, superficie 178, rendita € 557,77

2. Stato di possesso

Bene: Ariano Irpino (AV) – 83031 VIA XXV APRILE e C.da TORREAMANDO -

Lotto: 001 - fabbricato alla via XXV Aprile

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 002 - fabbricato a c.da Torreamando

Corpo: B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Ariano Irpino (AV) – 83031 VIA XXV APRILE e C.da TORREAMANDO -

Lotto: 001 - fabbricato alla via XXV Aprile

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - fabbricato a c.da Torreamando



Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Ariano Irpino (AV) – 83031 VIA XXV APRILE e C.da TORREAMANDO -

Lotto: 001 - fabbricato alla via XXV Aprile

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Monte Dei Paschi Di Siena

Lotto: 002 - fabbricato a c.da Torreamando

Corpo: B

Creditori Iscritti: Banca Monte Dei Paschi Di Siena

5. Comproprietari

Beni: Ariano Irpino (AV) – 83031 VIA XXV APRILE e C.da TORREAMANDO -

Lotto: 001 - fabbricato alla via XXV Aprile

Corpo: A

proprietario:

Lotto: 002 - fabbricato a c.da Torreamando

Corpo: B

proprietario:

6. Misure Penali

Beni: Ariano Irpino (AV) – 83031 VIA XXV APRILE e C.da TORREAMANDO -

Lotto: 001 - fabbricato alla via XXV Aprile

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - fabbricato a c.da Torreamando

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Ariano Irpino (AV) – 83031 VIA XXV APRILE e C.da TORREAMANDO -

Lotto: 001 - fabbricato alla via XXV Aprile

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 002 - fabbricato a c.da Torreamando

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

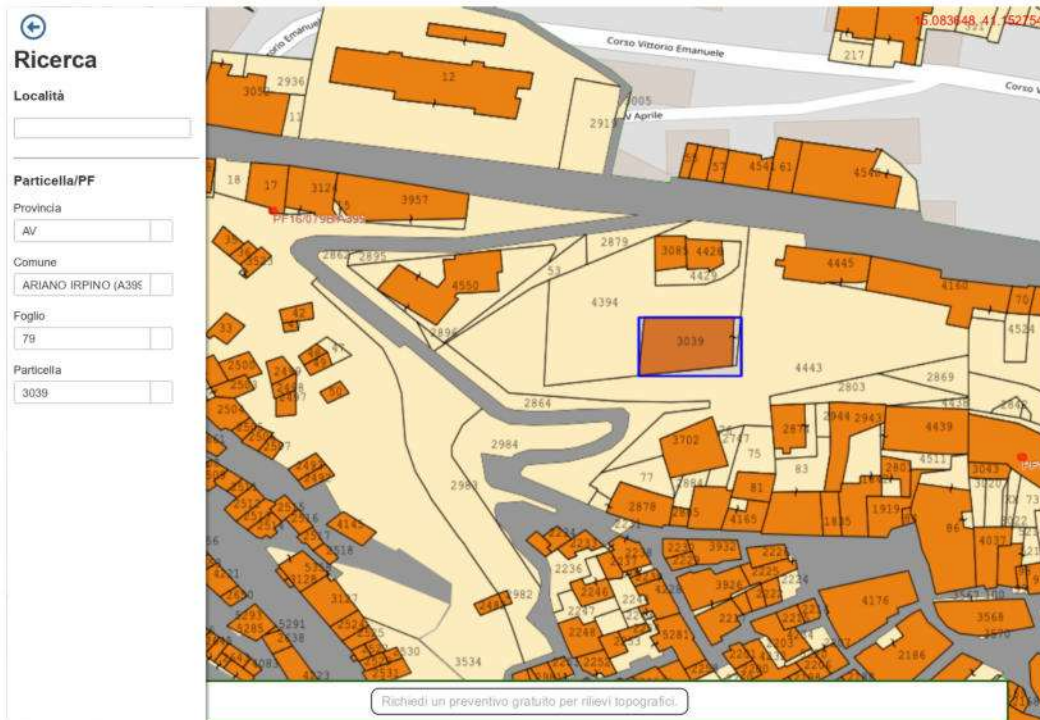


8. Prezzo

Bene: Ariano Irpino (AV) – 83031 VIA XXV APRILE e C.da TORREAMANDO -

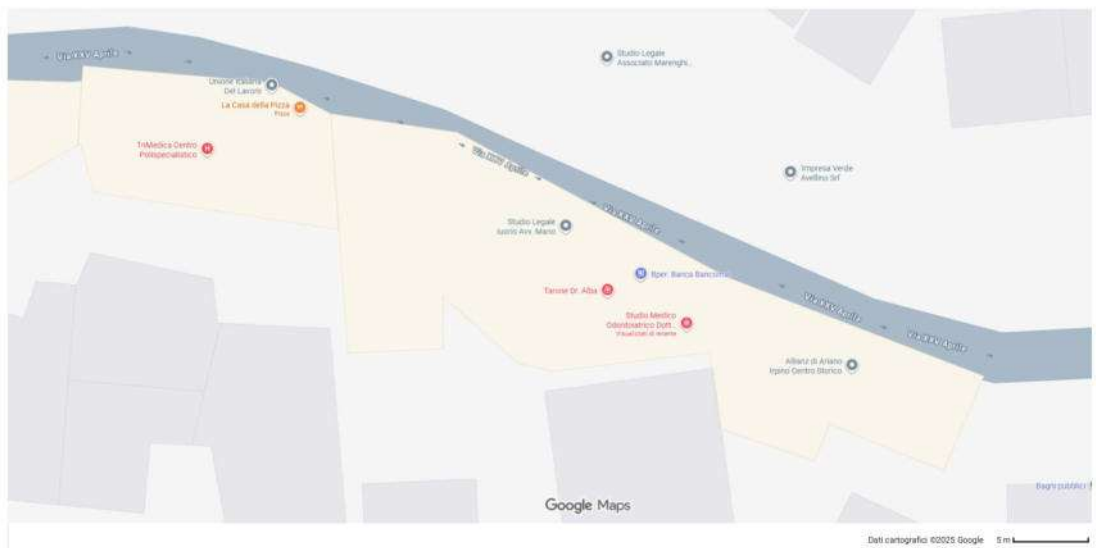
Lotto: 001 - fabbricato alla via XXV Aprile
Valore complessivo intero: € 66.658,75

Lotto: 002 - fabbricato a c.da Torreamando
Valore complessivo intero: € 89.829,50
Fabbricato a c.da TorreAmando



05/10/25, 22:33

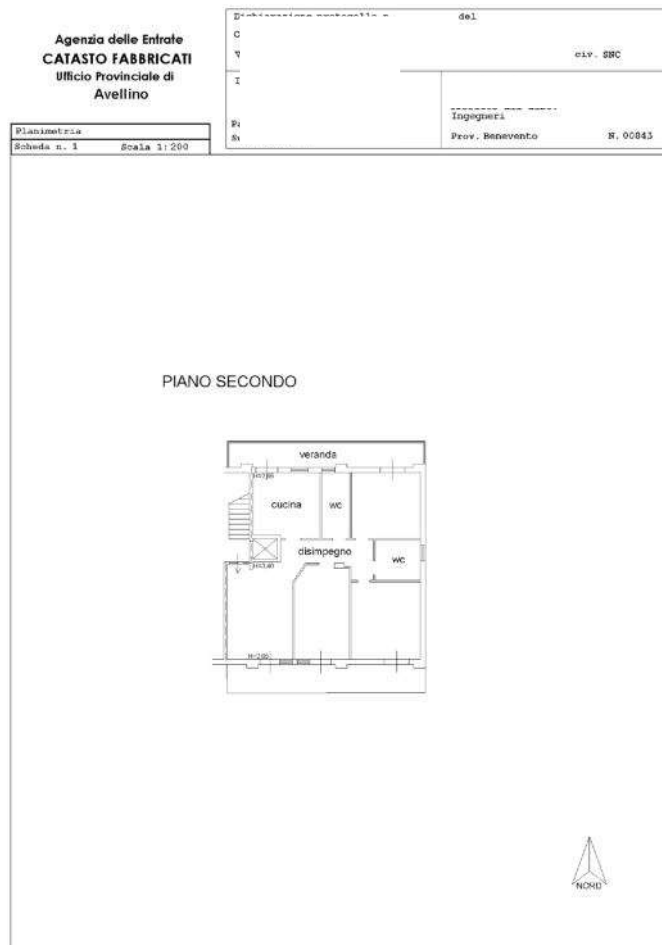
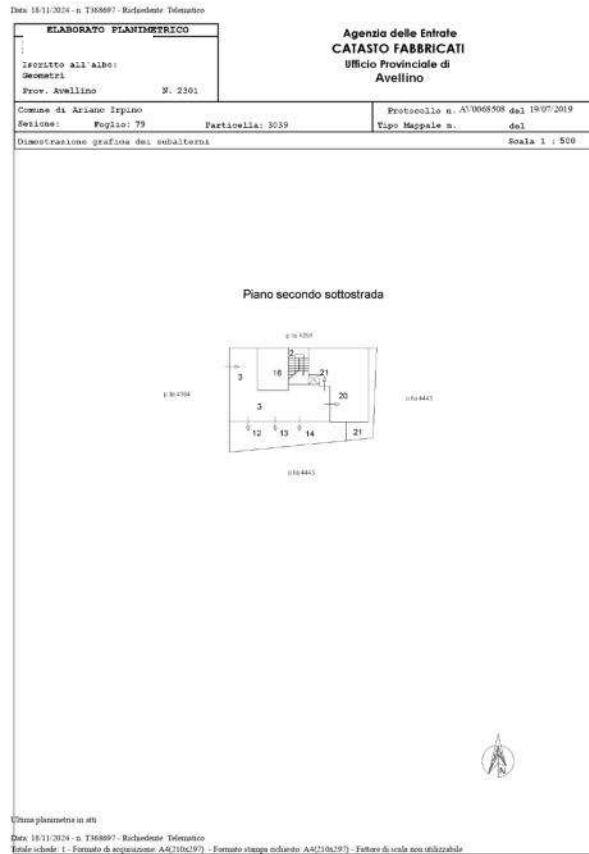
Google Maps



https://www.google.com/maps/@41.1527387,15.0852917,2.12?authuser=0&entry=ttu&_ep=EgoyMDI1MTAwMS4wKXkxMDS0ASAFAw%3D%3D

1/1





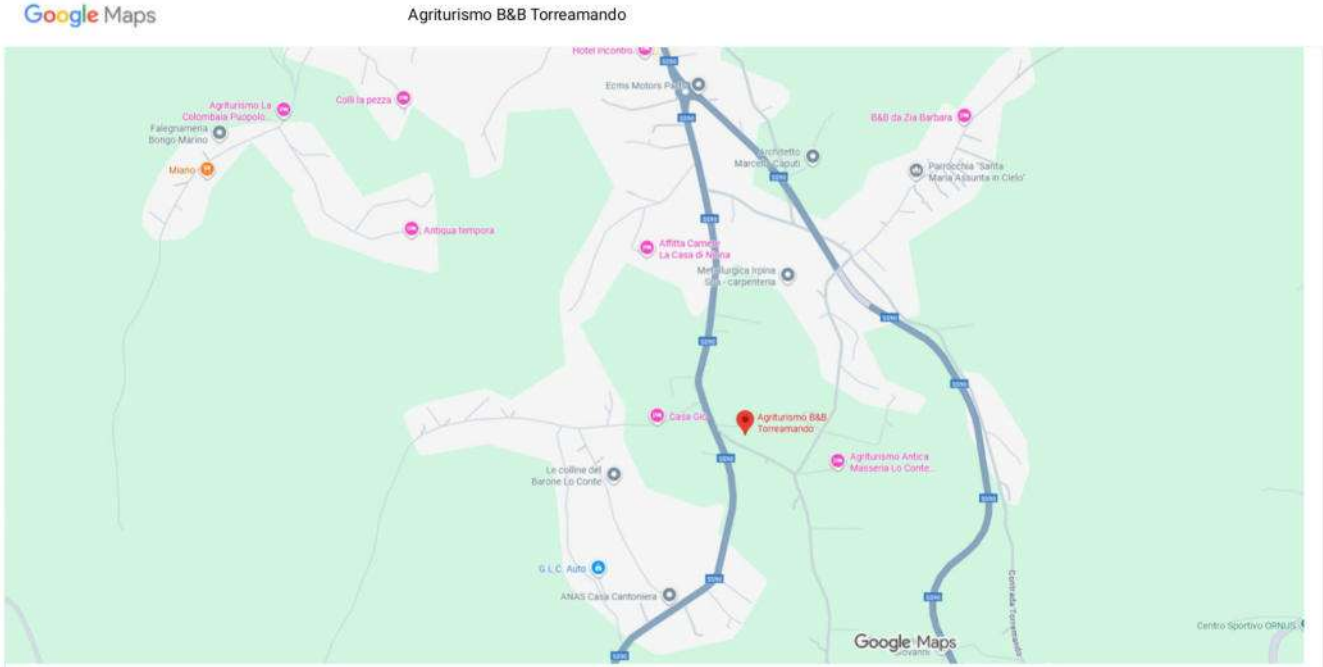
Nuova planimetria (variazione catastale)



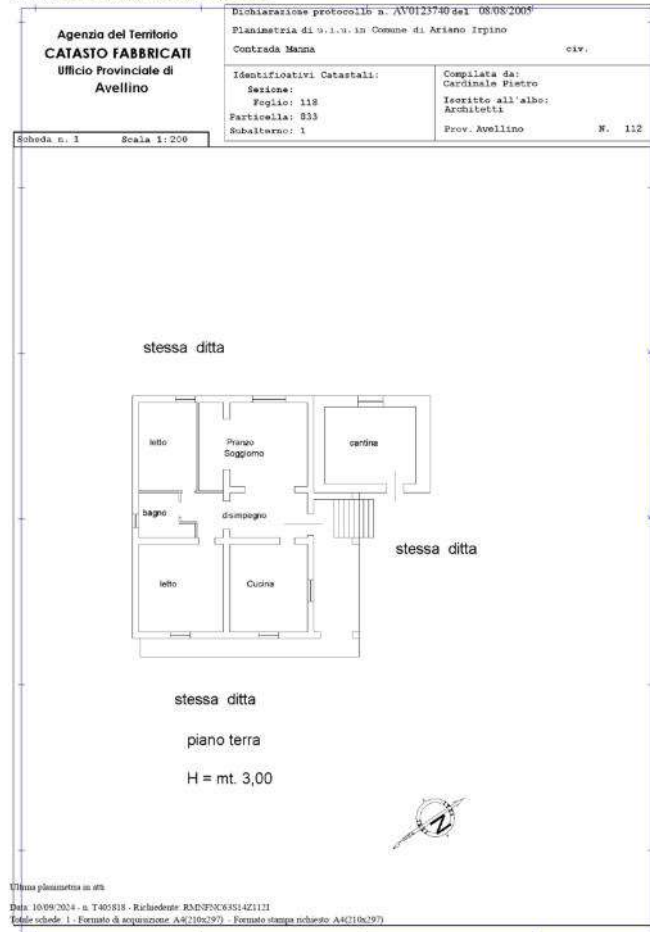


05/10/25, 20:58

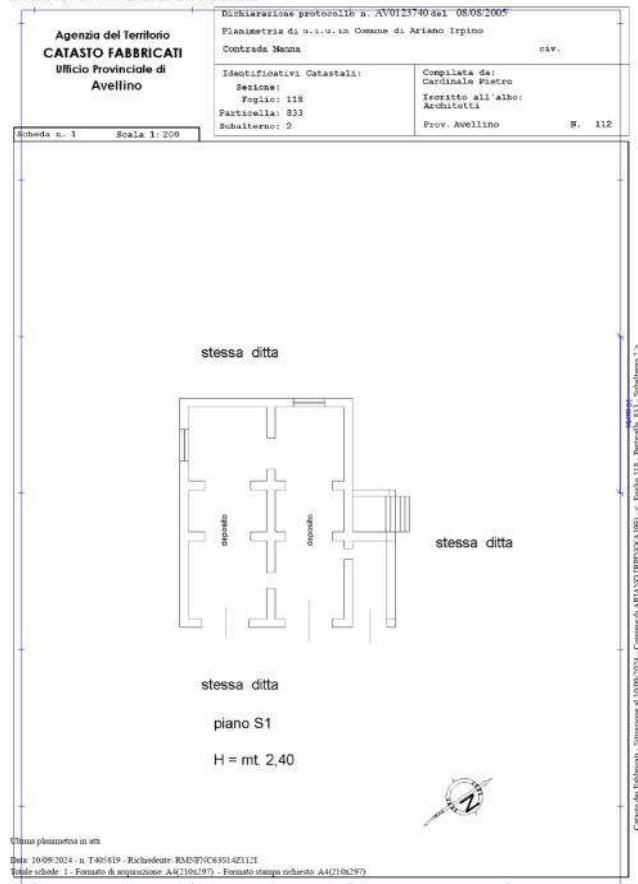
Agriturismo B&B Torreamando - Google Maps



Data: 10/09/2024 - n. T405318 - Richiedente: RM25FNC63514Z1121



Data: 10/09/2024 - n. T405319 - Richiedente: RM25FNC63514Z1121



Beni in **Ariano Irpino (AV)**
Località/Frazione
VIA XXV APRILE

Lotto: 001 - fabbricato alla via XXV Aprile

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: 81010, VIA XXV APRILE

Note: UNITÀ IMMOBILIARE UBCATA A PIANO 2 CON CONSISTENZA N.5.5. VANI CATASTALI CHE SI SVILUPPA SU UN PIANO CON ENTRATA SU AMPIO SALONE N.2 CAMERE DA LETTO DOPPI SERVIZI CUCINA VERANDA E BALCONE. A PIANO INTERRATO 2 VI SONO DUE PERTIENZE UN GARAGE E UN ALTRO LOCALE ANNESSO.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza: C.DA TORREAMANDA - Stato Civile: CONIUGATA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 79, particella 3039, subalterno 8, indirizzo via XXV APRILE, piano 2, comune ARIANO IRPINO, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 79, particella 3039, subalterno 13, indirizzo via XXV APRILE, piano s1, comune ARIANO IRPINO, categoria C/2, classe 2, consistenza 20

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 79, particella 3039, subalterno 14, indirizzo via XXV APRILE, piano s1, comune ARIANO IRPINO, categoria C/2, classe 2, consistenza 25

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: VEDI VARIAZIONE CATASTALE EFFETTUATA DAL SOTTOSCRITTO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

immobile ubicato in Ariano Irpino alla via XXV Aprile composto da alloggio mansarda a P.2 e due pertinenze a piano -2

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: centro cittadino di Ariano Irpino.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato



Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena contro
 ; Derivante da: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario ; A
 rogito di Manna Margherita in data 03/12/2008; Importo ipoteca: € 320000; Note: carico di
 per i diritti
 pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 79 Particella 3039 Subalterno 8, riporta-
 to in NCEU a Foglio 79 Particella 3039 Subalterno 13, riportato in NCEU a Foglio 79 Particella 3039
 Subalterno 14 siti nel comune di Ariano Irpino (AV) di cui alla procedura; a carico di
 per i
 diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 118 Particella 833 Subalterno 1,
 riportato in NCEU a Foglio 118 Particella 833 Subalterno 2 siti nel comune di Ariano Irpino (AV) di
 cui alla procedura.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori contro Derivante
 da: pignoramento ; Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Be-
 nevento del 12 aprile 2024 repertorio n. 1458 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare
 di Avellino in data 2 maggio 2024 al numero generale 7899 e al numero particolare 6676 a fa-
 vore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di
 in data 22 novembre 1962 C.F.
 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 118
 Particella 833 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 118 Particella 833 Subalterno 2 siti nel co-
 mune di Ariano irpino (AV) di cui alla procedura; a carico di
 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su
 riportato in NCEU a Foglio 79 Particella 3039 Subalterno 8, riportato in NCEU a Foglio 79 Particella
 3039 CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI
 REGISTRI IMMOBILIARI (Legge 302/98) Subalterno 13, riportato in NCEU a Foglio 79 Particella
 3039 Subalterno 14 siti nel comune di Ariano Irpino (AV) di cui alla procedura. .

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 momen-
 to 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: zona E



Indice di prestazione energetica: 267,07 kWh/m²

Note Indice di prestazione energetica: fabbricato adeguabile

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n. 3747 del 18/10/1986 SOGECO

Intestazione: Palazzina ad uso commerciale

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Numero pratica: C.E. n. 5053 del 9/02/1988 - SOGECO

Intestazione: Palazzina ad uso commerciale

Tipo pratica: Concessione Edilizia

7.1 Conformità edilizia (NO):

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alla documentazione comunale risulta che il fabbricato ad uso commerciale è abusivo in quanto rilasciato ad uso commerciale e non residenziale

Regolarizzabili mediante: presentazione progetto in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: la porzione di fabbricato va sanata completamente presentando un progetto in sanatoria che prevede il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione del piano terra e del piano mansarda secondo la configurazione attuale suddivisione del fabbricato secondo la sua configurazione attuale : spesa prevista € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Nel progetto presentato non vi è lo schema funzionale dell'alloggio a piano 2

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di CC n.26 del 17/04/2009 conferenza di servizi ex art. 24 c.6 LR 16/2004
Zona omogenea:	a1 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



	<p>valorizzazione degli elementi storico- architettonici, il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, la qualificazione funzionale delle attività 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: è stato trasformato un balcone in veranda pertanto va presentato il progetto di sanatoria al comune di Ariano Irpino

Regolarizzabili mediante: presentazione progetto in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: trasformazione di un balcone in veranda sanatoria edilizia : € 10.000,00

Spese di sanatoria presunte: € **10.000,00**

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

Ariano Irpino In pieno Centro, a pochi passi da Piazza Garibaldi, appartamento di circa 130m² (oltre veranda e balconi di 18 e 19 m²) al Secondo Piano composto da: Ingresso in Ampia Sala con Cucinotto, Salone con Balcone, Disimpegno, Tre Camere da Letto, di cui una con Balcone Panoramico, e due Bagni. La palazzina è dotata di ascensore. Completa la proprietà un box auto di 45 Mq circa. La posizione nel contesto urbanizzato è centrale, nelle immediate vicinanze della Villa Comunale, Scuole e tutti i principali servizi presenti nel Centro Storico, raggiungibili anche a piedi.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

· **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: C.DA TEREAMANDA - Stato Civile: CONIUGATA

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **165,00**

E' posto al piano: S1- 2

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via XXV aprile; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,4 m max e 2.65 min

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in condizioni discrete

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il metodo Comparativo o del Mercato è applicabile in presenza di beni comparabili e di informazioni recenti ed attendibili che permettano di determinare riferimenti significativi riguardanti le quotazioni di mercato. La quantità e la qualità delle informazioni è, infatti, condizione indispensabile per la costruzione del campione di comparazione e per la selezione ed elaborazione dei dati. Tali condizioni vengono soddisfatte da beni con caratteristiche definibili ordinarie o tipiche, acquistati e venduti con frequenza e regolarità. I dati di mercato debbono quindi essere sufficientemente dettagliati e pertinenti affinché possano essere assunti come base per la determinazione del valore di mercato della proprietà immobiliare in stima. I valori unitari assegnati alle singole superfici (e destinazioni d'uso) possono differire da quelli reperiti nel Mercato Immobiliare, in quanto questi ultimi sono stati elaborati per adattarli alle caratteristiche sia intrinseche (consistenza, forma, funzionalità) che estrinseche (ubicazione, accessi, zonizzazione urbanistica) del bene immobile in oggetto. In relazione alle indagini di mercato svolte ed alle caratteristiche del bene in esame, si è quindi in condizione di attribuire al cespite oggetto di stima il più probabile giusto prezzo individuato tramite la parametrizzazione dei dati riguardanti il mercato immobiliare della zona.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano secondo mansarda superficie lorda alloggio	sup lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00
veranda e balcone	sup lorda di pavi-	35,00	0,33	11,55



	mento			
		165,00		141,55

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024 - 2° semestre

Zona: ariano I

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenz,

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 600,00

Accessori

A

1. Box

Sviluppa una superficie complessiva di 13+31= 44m² mq

Destinazione urbanistica: pertinenza

Valore a corpo: **€ 20.000,00**

Note: si tratta di due piccoli locali destinati a deposito e garage

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:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di AVELLINO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO;

Uffici del registro di AVELLINO ;

Ufficio tecnico di ARIANO IRPINO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LOCALI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500 - 600 €/m² ;

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA NEL CAMPO IMMOBILIARE .



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.775,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano secondo mansarda superficie lorda alloggio	130,00	€ 500,00	€ 65.000,00
veranda e balcone	11,55	€ 500,00	€ 5.775,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.775,00
Valore Finale			€ 70.775,00
Valore corpo			€ 70.775,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 90.775,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.775,00

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] con annesso Box	141,55	€ 90.775,00	€ 90.775,00

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%)	€ 13.616,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	10.000,00
Progetto per regolarità edilizio-urbanistica:	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	500,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'alloggio si vende intero

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 66.658,75
---	--------------------



Lotto: 002 - fabbricato a c.da Torreamando

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ariano Irpino (AV) CAP: 81010, C.da Manna o Torreamando

Note: Progetto per la costruzione di un fabbricato rurale alla c.da Manna CE 2111 del 14/08/1982.

Fabbricato costituito da un piano seminterrato e un piano sopraelevato. Il piano seminterrato è adibito a deposito attrezzi agricoli, mentre il piano primo è adibito ad abitazione. Il fabbricato poggia su una fondazione in calcestruzzo cementizio, la muratura del piano primo è di spessore 40 cm. I piani sono dotati di cordoli cementizi. I solai sono del tipo misti. Per le altre caratteristiche costruttive si rimanda alla relazione tecnica del geom.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di | - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniug. in sep dei b

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 118, particella 833, subalterno 2, indirizzo C.da Torreamando , piano 2, comune ARIANO IRPINO, categoria C/2, classe 1, consistenza 146 m², superficie 176, rendita € 218,67

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 118, particella 833, subalterno 1, indirizzo C.da Torreamando , piano T, comune ARIANO IRPINO, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 Vani, superficie 178, rendita € 557,77

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato residenziale con abitazione e pertinenze in zona agricola

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: centro cittadino di Ariano Irpino.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena contro

Derivante da: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario ; A



rogito di Manna Margherita in data 03/12/2008; Importo ipoteca: € 320000; Note: carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 79 Particella 3039 Subalterno 8, riportato in NCEU a Foglio 79 Particella 3039 Subalterno 13, riportato in NCEU a Foglio 79 Particella 3039 Subalterno 14 siti nel comune di Ariano Irpino (AV) di cui alla procedura; a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 118 Particella 833 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 118 Particella 833 Subalterno 2 siti nel comune di Ariano Irpino (AV) di cui alla procedura.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori contro [redacted] Derivante da: pignoramento ; Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Benevento del 12 aprile 2024 repertorio n. 1458 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 2 maggio 2024 al numero generale 7899 e al numero particolare 6676 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [redacted]

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 118 Particella 833 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 118 Particella 833 Subalterno 2 siti nel comune di Ariano irpino (AV) di cui alla procedura; a carico di [redacted]

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 79 Particella 3039 Subalterno 8, riportato in NCEU a Foglio 79 Particella 3039 CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (Legge 302/98) Subalterno 13, riportato in NCEU a Foglio 79 Particella 3039 Subalterno 14 siti nel comune di Ariano Irpino (AV) di cui alla procedura. .

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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: zona F

Indice di prestazione energetica: KWh/m² anno 298.69

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n. 2111 del 14/08/1982

Intestazione: Fabbricato rurale

Tipo pratica: Concessione Edilizia



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Nel progetto presentato non vi è lo schema funzionale dell'alloggio

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di CC n.26 del 17/04/2009 conferenza di servizi ex art. 24 c.6 LR 16/2004
Zona omogenea:	zona agricola EO ordinaria tav. 34P1C
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17* ZONA ES – AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PERIURBANA Le aree periurbane individuate quali aree agricole di salvaguardia del centro abitato sono assoggettate alla disciplina della Zona EO - Agricola ordinaria di cui all'art.24 * delle presenti Norme, salvo quanto diversamente disposto nel presente articolo. Ai fini della salvaguardia della fascia peri-urbana e del miglioramento delle condizioni igieniche ed ambientali, non è consentito l'insediamento di nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame, ovvero la ristrutturazione di impianti esistenti ai fini della loro conservazione. Sono altresì vietate la costruzione e l'ampliamento delle seguenti tipologie di pertinenza agricola: stalle, porcilaie, pollai e simili; è altresì vietata la loro ristrutturazione * Modificato a seguito della Conferenza di Servizi ex art.24, comma 6, L.R. n.16/2004 e s.m.i. COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV) – PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) - 2008 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – AGGIORN. NOVEMBRE 2009 - PAG. 19 finalizzata al mantenimento dei predetti usi. E' comunque [...] * consentita la realizzazione degli annessi rustici pertinenziali (depositi, ecc.) mediante l'applicazione degli indici di cui alla Zona EO – agricola ordinaria, nel rispetto delle disposizioni di cui al punto 6.3.1. lett. e) delle Linee guida per il Paesaggio allegate al PTR approvato con L.R. n.13/08. *È ammessa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti purché utilizzati per la conduzione del fondo e/o per le iniziative oggetto di incentivazione da parte del Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013 e dei



	Programmi Operativi Regionali FESR e FSE, anche mediante demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico massimo del 20% dell'esistente cubatura, come stabilito dalla L.R. n. 14/82. La ristrutturazione dei fabbricati esistenti è vincolata alla conduzione del fondo e potrà avvenire anche mediante demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti, con un incremento di volumetria massimo pari al 20% della cubatura esistente, qualora sussistano necessità di adeguamento sismico, tecnico funzionale e/o di adeguamento a fonti di energia alternativa. Detto tipo di intervento è consentito per una sola volta. L'edificabilità del territorio rurale e aperto va esercitata da imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del D.Lgs. n.228/01. *
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Ariano Irpino In piena zona agricola, il Piano seminterrato ancora a rustico con di circa 177 m² immobile con i relativi diritti di accesso e transito sulle particelle circostanti 832, 435, 105, 597. Il primo piano composto da: disimpegno e Ingresso in ampia sala a soggiorno pranzo, cucina, due camere da letto e bagno, completa l'alloggio una cantina e un Balcone tezzazzo La posizione nel contesto agricolo, nelle della strada di scorrimento che porta ad Ariano Irpino dove si trova tutti i principali servizi presenti nel centro cittadino, ma non raggiungibili a piedi a causa dell'elevata distanza.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ----- - Stato Civile: coniug. in separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **238,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: C.da Torreamando; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,0 m Piano Terra e 2.40 Piano Seminterrato

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in condizioni discrete

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il metodo Comparativo o del Mercato è applicabile in presenza di beni comparabili e di informazioni recenti ed attendibili che permettano di determinare riferimenti significativi riguardanti le quotazioni di mercato. La quantità e la qualità delle informazioni è, infatti, condizione indispensabile per la costruzione del campione di comparazione e per la selezione ed elaborazione dei dati. Tali condizioni vengono soddisfatte da beni con caratteristiche definibili ordinarie o tipiche, acquistati e venduti con frequenza e regolarità. I dati di mercato debbono quindi essere sufficientemente dettagliati e pertinenti affinché possano essere assunti come base per la determinazione del valore di mercato della proprietà immobiliare in stima. I valori unitari assegnati alle singole superfici (e destinazioni d'uso) possono differire da quelli reperiti nel Mercato Immobiliare, in quanto questi ultimi sono stati elaborati per adattarli alle caratteristiche sia intrinseche (consistenza, forma, funzionalità) che estrinseche (ubicazione, accessi, zonizzazione urbanistica) del bene immobile in oggetto. In relazione alle indagini di mercato svolte ed alle caratteristiche del bene in esame, si è quindi in condizione di attribuire al cespite oggetto di stima il più probabile giusto prezzo individuato tramite la parametrizzazione dei dati riguardanti il mercato immobiliare della zona.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano secondo mansarda superficie lorda alloggio	sup lorda di pavimento	200,00	1,00	200,00
veranda e balcone	sup lorda di pavimento	38,00	0,33	12,54
		238,00		212,54

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024 - 2° semestre

Zona: ariano I

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400,00

Valore di mercato max (€/mq): 500,00

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



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

La stima sintetica comparativa è un metodo di valutazione immobiliare che determina il valore di un bene confrontandolo con beni simili (immobili) di cui si conoscono i prezzi di mercato. Questo approccio, basato sull'analisi diretta e comparativa di transazioni comparabili, mira a desumere il valore del bene oggetto di stima attraverso aggiustamenti e "ponderazioni" dei prezzi, tenendo conto delle differenze intrinseche ed estrinseche (come posizione, dimensioni, stato di conservazione) rispetto agli immobili di riferimento. In conclusione il metodo sintetico-comparativo si basa sull'idea che il valore di un immobile sia riflesso dai prezzi di vendita di immobili simili e lo si stima attraverso un confronto diretto, correggendo le differenze tra il bene da valutare e quelli di confronto, fino ad ottenere un valore di mercato coerente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO;

Uffici del registro di AVELLINO ;

Ufficio tecnico di ARIANO IRPINO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie che operano nel mercato LOCALE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450 - 600 €/m² ;

Altre fonti di informazione: ESPERIANZA NEL CAMPO IMMOBILIARE E ANDAMENTO DEI PREZZI

8.3 Valutazione corpi:**B. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.270,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano rialzato superficie lorda alloggio	200,00	€ 500,00	€ 100.000,00
veranda e balcone	12,54	€ 500,00	€ 6.270,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.270,00
Valore Finale			€ 106.270,00
Valore corpo			€ 106.270,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 106.270,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.270,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo civile [A2]	212,54	€ 106.270,00	€ 106.270,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 15.940,50



giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Costi di cancellazione oneri e formalità: 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'alloggio si vende intero

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 89.829,50

Data generazione:

07-10-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Romano

