

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
– **AMCO -ASSET MANAGEMENT COMPANY**
contro:

N° Gen. Rep. **11/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. VINCENZO LANDOLFI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - UNICO

Esperto alla stima: Geom. Francesco Barricella
Codice fiscale: BRRFNC71B06I062B
Studio in: Via Margherita 30 - 82010 SAN NICOLA MAN-
FREDI
Telefono: 0824713309
Fax: 3298003951
Email: barricell@libero.it
Pec: francesco.barricella@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: CONTRADA CERRETO SNC - CONTRADA CERRETO - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

fo-
glio 40, particella 566, scheda catastale T54705, indirizzo CONTRADA CERRETO, piano S1-T,
comune A399, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 VANI, superficie 82, rendita € 231.41

2. Stato di possesso

Bene: CONTRADA CERRETO SNC - CONTRADA CERRETO - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: CONTRADA CERRETO SNC - CONTRADA CERRETO - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: CONTRADA CERRETO SNC - CONTRADA CERRETO - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A

Creditori Iscritti: – AMCO -ASSET MANAGEMENT COMPANY

5. Comproprietari

Beni: CONTRADA CERRETO SNC - CONTRADA CERRETO - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: CONTRADA CERRETO SNC - CONTRADA CERRETO - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: CONTRADA CERRETO SNC - CONTRADA CERRETO - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: CONTRADA CERRETO SNC - CONTRADA CERRETO - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - UNICO

Valore complessivo intero: 89.639,69

Beni in **Ariano Irpino (AV)**
Località/Frazione **CONTRADA CERRETO**
CONTRADA CERRETO SNC

Lotto: 001 - UNICO

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 economico [A3] sito in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: Contrada Cerreto, Contrada Cerreto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 40, particella 566, scheda catastale T54705, indirizzo CONTRADA CERRETO, piano S1-T, comune A399, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 VANI, superficie 82, rendita € 231.41

Confini: A NORD CONFINANTE CON P.LLA 408 DEL FOGLIO N. 40 COMUNE DI ARIANO IRPINO (ALTRA DITTA)

A EST CONFINANTE CON P.LLE 114,1217 E 1218 DEL FOGLIO N. 40 COMUNE DI ARIANO IRPINO (ALTRA DITTA)

A SUD CONFINANTE CON P.LLE 407 DEL FOGLIO N. 40 COMUNE DI ARIANO IRPINO (ALTRA DITTA)

A OVEST CONFINANTE CON P.LLE 258 DEL FOGLIO N. 40 COMUNE DI ARIANO IRPINO (ALTRA DITTA)

Note: **Note: Si fa presente che l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento avviene dalla strada comunale cerreto attraversando parte della p.lla 408 in testa ad altra ditta, la suddetta strada di accesso oltre a servire l'immobile oggetto di stima serve come attraversamento per altri fondi. Inoltre si fa presente che la strada carrabile non arriva in prossimità del fabbricato oggetto di stima il quale viene raggiunto mediante strada pedonale che attraversa la corte esclusiva (vedi allegato grafico "1"), la linea fognaria scarica in una fossa biologica comune ubicata in altro fondo confinante per cui va installata una nuova fossa biologica ad uso esclusivo dell'immobile.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Per quanto concerne l'unità immobiliare, in base alle indagini eseguite durante il sopralluogo e dalla rispondenza fatta presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Avellino Territorio la situazione reale è DIFFORME alla planimetria riportata agli atti. Le difformità riguardano la predisposizione degli ambienti interni e il cambio di destinazione dei locali situati al piano seminterrato oltre alla realizzazione di un bagno esterno alla sagoma del fabbricato privo di autorizzazione edilizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della seguente procedura immobiliare, identificato al NCEU al fg. 40 p.la 566 è ubicato nel comune di Ariano Irpino, alla contrada Cerreto civ. 25 situato in zona periferica, dista dal centro urbano circa 6 km. La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria ad esclusione della rete fognaria. Gode di una buona esposizione e posizione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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: ARIANO IRPINO.

Attrazioni paesaggistiche: VILLA COMUNALE AREA ARCHEOLOGICA DELLA STARZA.

Attrazioni storiche: CASTELLO NORMANNO, BASILICA SANTA MARIA ASSUNTE.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY contro ; Derivante da: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Manna Margherita in data 23/09/0008 ai nn. 42930/13888; Iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità immobiliare di Avellino in data 29/09/2008 ai nn. 22722/3586; Importo ipoteca: € 190000; Importo capitale: € 95000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: verbale di pignoramento immobiliare repertorio 318 del 7/2/204. tribunale di Benevento; Iscritto/trascritto a uffici immobiliari di Avellino in data 15/02/2024 ai n. 2821/2430.

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: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

1/2 PIENA PROPRIETA' in regime di comunione legale dei beni;
1/2 PIENA PROPRIETA' in regime di comunione legale dei beni; **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Manna Margherita, in data 30/10/1997, ai nn. 24852; trascritto a ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino, in data 13/11/1997, ai nn. 16752/14465.
Note: ATTO DI COMPRAVENDITA DA '

1/1 PIENA PROPRIETA' A
1/2 PIENA PROPRIETA' in regime di comunione legale dei beni; |
1/2 PIENA PROPRIETA' in regime di comunione legale dei beni;

Titolare/Proprietario:

per 1/1 di PIENA PROPRIETA' ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MANNA MARGHERITA , in data 23/09/2008, ai nn. 42929/13887; trascritto a UFFICIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI AVELLINO, in data 29/09/2008, ai nn. 22721/17379.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Decreto n. 671/bis prot.n. 10332
Intestazione:
Note tipo pratica: Art.9 della Legge 14-5-1981 n. 219 e successive modifiche ed integrazioni.
Per lavori: Ricostruzione
Oggetto: nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note: Le difformità edilizie riguardano la realizzazione di corpo di fabbrica esterno (wc) e diversa distribuzione degli spazi interni comunque sanabili mediante demolizione del corpo aggiunto e sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 1 del 22-03-2010, pubblicato sul BURC n. 34 del 03-05-2010
Zona omogenea:	zona I insediamenti extraurbani sparsi
Norme tecniche di attuazione:	art. 26 NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	delibera di Giunta Comunale n. 288 del 30/12/2024
Zona omogenea:	zona I insediamenti rurali infrastrutturali
Norme tecniche di attuazione:	art. 35 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,05
Altezza massima ammessa:	9.00
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di bagno mediante corpo di fabbrica annesso al fabbricato.

- Regularizzabili mediante: corpo di fabbrica realizzato è previsto l'abbattimento in quando non sanabile.

Spese di sanatoria presunte: **€ 5.000,00**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cambio di destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato

Regularizzabili mediante: ripristino piano seminterrato mediante sgombero dei locali

descrizione delle opere da sanare: sgombero dei locali : € 1.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 1.000,00**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cila in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e demolizione corpo di fabbrica (wc) esterno.

Regularizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni. Cila in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e demolizione corpo di fabbrica aggiunto.: € 2.500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 2.500,00**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Scagi per agibilità (certificati di conformità impianti variazione catastale ecc.)

Regolarizzabili mediante: Scagi per agibilità

Descrizione delle opere da sanare: Agibilità immobile Certificato di agibilità: € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 3.000,00**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di fossa biologica

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di fossa biologica

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di fossa biologica Realizzazione di fossa biologica: € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 3.000,00**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Certificazione energetica APE

Regolarizzabili mediante: Certificazione energetica APE

Descrizione delle opere da sanare: Certificazione energetica APE Certificazione energetica APE: € 300,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 300,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA FG 40 P.LLA 566**. Con accesso agli atti effettuato presso il Comune di Ariano Irpino prot. N. 0010402 del 03/04/2025 nel quale veniva richiesta la documentazione edilizia inerente il fabbricato oggetto di pignoramento, il comune riscontrava solo un titolo edilizio riguardante un Provvedimento di Autorizzazione ad edificare e assegnazione di contributo per la ricostruzione di casa Sparsa e pertinenze ai sensi dell'art.9 della legge 14-5-1981 n. 219 e successive modifiche. Avendo il sottoscritto rinvenuto la documentazione presso il Comune di Ariano Irpino si è constatato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta difforme dal progetto approvato. Le difformità consistono;

- 1) Nel cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano sotto strada e diversa distribuzione interna piano Terra;
- 2) Realizzazione di un corpo di fabbrica adiacente al fabbricato posto al piano sotto strada per la realizzazione di un wc.

PUC VIGENTE ZONA I – INSEDIAMENTI EXTRAURBANI SPARSI La zona I riguarda ambiti edificatori extraurbani non caratterizzabili come aree agricole propriamente definite, ma non ancora completamente strutturate secondo una caratterizzazione urbana. L'attività di trasformazione urbanistica deve essere orientata al contenimento della pressione antropica in modo da agevolare progressivamente l'integrazione dall'uso ex rurale all'uso urbano. E' consentito il cambio di destinazione d'uso dalla funzione residenziale a quella produttiva e terziaria, nonché tutte le attività edilizie per l'accesso alla e misure di sostegno previste dal Programma di Sviluppo FERSR – FSE 2007-2013." Per le norme di attuazione del PUC vigente la difformità edilizia non può essere sanabile per cui:

- 1) Per l'ampliamento a piano terra del wc bisogna ripristinare lo stato dei luoghi mediante demolizione del manufatto e pratica edilizia in sanatoria.
- 2) Per la destinazione d'uso a piano seminterrato vanno ripristinati i locali da residenziale a depositi e sanata la diversa distribuzione interna tramite Cila in Sanatoria.

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

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE FG 40 P.LLA 566

L'immobile in oggetto, è stato realizzato nell'anno 1988, ed è così suddiviso, a piano sotto-strada cucina soggiorno con wc esterno, al piano terra, il cui accesso avviene mediante scala esterna, è situata la zona

notte composta da due camere da letto ingresso studio e wc. La pavimentazione in tutti gli ambienti è in gress porcellanato di colore chiaro, nei bagni e nella cucina sono presenti rivestimenti in gress porcellanato lucido per l'altezza di 2 metri. Gli infissi esterni sono in alluminio pre-verniciato con interposizione di vetro camera singolo e schermatura del tipo veneziani apribili. Le porte sono in legno tamburato. Le pareti sono del tipo tinteggiate con pittura di colore chiaro. L'immobile, come anticipato in precedenza, possiede un balcone pavimentato con piastrelle in gress per esterni munito di ringhiera di protezione. L'altezza interna a piano sotto strada è pari a 2.80 mt., mentre al piano terra è pari a 2.90 mt.

È dotata degli impianti generali: elettrico, idrico -sanitario (acqua calda sanitaria alimentata da caldaia a gas), riscaldamento con elementi scaldanti in alluminio alimentati da stufa a pallet, l'impianto di scarico delle acque grigie scarica in una fossa biologica ubicata in altra proprietà.

L'accesso al fabbricato avviene mediante strada pavimentata in conglomerato cementizio ricadente per una parte minima nella particella oggetto di pignoramento e la restante parte in altra proprietà. (vedi grafico allegato 1)



Accesso Comune Carrabile



Wc difforme



Accesso Pedonale al fabbricato









ALLEGATO GRAFICO _1

Particella oggetto di pignoramento



Legenda

- | | |
|---|--|
|  | Limite catastale di proprietà p.la 566 |
|  | Strada carrabile comune |
|  | Strada carrabile esclusiva altra ditta |
|  | accesso pedonale esclusivo p.la 566 |
|  | Corpo di fabbrica non conforme da demolire |
|  | Limite catastale particelle confinante |

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1988
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	sottotraccia
Stato impianto	sufficiente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile è composto da 3 vani principali posti a piano terra : cucina due camere oltre a un bagno e un disimpegno e balcone l'altezza interna è pari a 2.90 ml. Il piano seminterrato è composto da cantina e locali pertinenziali non comunicanti. Per il calcolo della superficie commerciale, secondo quanto prescritto dalla norma UNI 10750, ho considerato:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini 25%;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze; Computo delle Superfici Coperte Calpestabili Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con il criterio:
 - a. 100% delle superfici calpestabili;
 - b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - c. 50% delle superfici dei vani accessori (collegati ai vani principali)
 - d. 25% delle superfici dei vani accessori (qualora non comunicanti ai vani principali) Computo delle Superfici Scoperte
 - e. 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperte giardini e/o aree esterne;

Destinazione	Parametro Sup. lorda	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie calpestabile	53		1.00	53
Deposito	48		0.25	11.88
Balconi	13		0.25	3.25
Aree esterne corte	677		0.25	169.25
RESIDENZIALE	sup potenziale coperta	237,38	1,00	237,38
		237,38		237,38

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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 dare il valore attuale di mercato all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere all'esecuzione di una stima di tipo sintetico comparativa, sulla base:

Dell'accertamento e successiva comparazione con i dati della banca dati dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate di Avellino quotazioni (OMI), primo semestre anno 2025 abitazione civile Pm (min €/mq 490) Pm (max €/mq 570).

Pertanto il sottoscritto, eseguiti gli opportuni accertamenti e valutazioni del caso, ha accertato i

seguenti valori di mercato per mq, per la Zona R/1 Extraurbana/la parte rurale del territorio per le abitazioni di tipo economico considerate in uno stato conservativo Normale, destinazione Residenziale,

Prezzo di mercato Pm (€/mq) tabella OMI 1° semestre anno 2025	
ABITAZIONE CIVILE	
PM (min)	PM (max)
€ 490,00	€ 570,00
Media del valore di Mercato Vm= $[(€ 490,00 + € 570,00)/2]= € 530,00$	

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.811,40.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
RESIDENZIALE	237,38	€ 530,00	€ 125.811,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 125.811,40
Valore Finale			€ 125.811,40
Valore corpo			€ 125.811,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 125.811,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 125.811,40

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	237,38	€ 125.811,40	€ 125.811,40

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%) € 18.871,71

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 17.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile non è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 89.639,69

Data generazione:
02-02-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Francesco Barricella

