

---

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

promossa da: **COMUNE DI TAURASI (AV)**

contro:

N° Gen. Rep. **115/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Antonietta Cubelli

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Ciro Romeo  
**Codice fiscale:** RMOCRI65C23A509N  
**Studio in:** Via Tranesi 24 - 83031 Ariano Irpino  
**Telefono:** 0825872894  
**Email:** ciroeromeo@libero.it  
**Pec:** ciro.romeo@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Serra 9 - C.da Serra - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

( V. allegato n. 1), foglio 101, particella 1468, subalterno 20, indirizzo C.da Serra, scala B, interno 20, piano 2, comune Ariano Irpino, categoria A/10, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 238 mq., rendita € 1.693,98 euro

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

( V. allegato n. 1), foglio 101, particella 1468, subalterno 21, indirizzo C.da Serra, scala B, interno 21, piano 2, comune Ariano Irpino, categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 212 mq., rendita € 1.482,23

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Serra 9 - C.da Serra - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Serra 9 - C.da Serra - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Serra 9 - C.da Serra - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

Comune di Taurasi (AV)

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Serra 9 - C.da Serra - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno



**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Serra 9 - C.da Serra - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Nessuna

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Serra 9 - C.da Serra - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Serra 9 - C.da Serra - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 403.200,00



Beni in **Ariano Irpino (AV)**  
Località/Frazione **C.da Serra**  
Via Serra 9

### 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.

Uffici e studi privati [A10] sito in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: C.da Serra, Via Serra, 9

##### Quota e tipologia del diritto

**1000/1000**

Eventuali comproprietari: Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione 2, foglio 101, particella 1468, subalterno 20, indirizzo C.da Serra, scala B, interno 20, piano 2, comune Ariano Irpino, categoria A/10, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 238 mq., rendita € 1.693,98 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di proprietà sono pari a 15,3120. Millesimi (scale e ascensore) sono pari a 106,303. (V. allegato n. 2)

Confini: Confina con scala condominiale, con bene fg. 101 p.la 1468 sub 21, con bene sub 19.

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ( 2, foglio 101, particella 1468, subalterno 21, indirizzo C.da Serra, scala B, interno 21, piano 2, comune Ariano Irpino, categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 212 mq., rendita € 1.482,23

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi sono pari a 14,3170. I millesimi (scala e ascensore) sono pari a 99,398 ( V. allegato n. 2)

Confini: Confina con scala condominiale, con bene stessa ditta sub 20 e sub 19.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate riguardano l'esistenza di una sola unità catastale invece di due (come riportato nell'atto di pignoramento). L'unità immobiliare aggiornata comunque manterrà la presenza di due diversi ingressi comunicanti tra loro.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale (V. allegato n. 3)

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare catastalmente riguardano il deposito presso l'Agenzia delle entrate della provincia di Avellino dell'aggiornamento catastale che da due unità categoria A/10 è stato aggiornato allo stato di fatto ad unica unità sempre A/10.

**Le due particelle catastali fg. 101 p.la 1468 sub 20 e fg. 101 p.la 1468 sub 21, sono state soppresse, con la costituzione della particella al fg. 101 p.la 1468 sub 66. (V. allegato n. 3).**



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

Il bene oggetto di stima è ubicato nel popoloso rione Cardito nel Comune di Ariano Irpino in provincia di Avellino. Il bene è raggiungibile direttamente dalla strada statale 90 bis con la quale confina su un lato, fa parte di un fabbricato multipiano all'interno del quale insistono uffici pubblici, attività commerciali e studi privati di professionisti. Antistante e lateralmente al fabbricato (di proprietà dell'impresa edile esecutrice dei lavori), ci sono ampie superfici destinate a parcheggio. Il fabbricato è servito da quattro scale di accesso con annessi ascensori, posti in ogni angolo del fabbricato che ha pianta rettangolare.

**Caratteristiche zona:** di espansione di pregio

**Area urbanistica:** Residenziale mista ad attività commerciali a traffico congestionato, parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Linee pubbliche comunali e regionali su gomma.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Diverse

**Attrazioni storiche:** La cattedrale, il castello e vari musei.

**Principali collegamenti pubblici:** AIR

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle entrate di Ariano Irpino, non sono risultati contratti di locazione attivi sulle due unità pignorate. ( V. allegato n. 4).

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Verbale di pignoramento immobili, tribunale di Benevento

( V. allegato . 5)

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Per il sub 20 le spese condominiali in base all'ultimo bilancio consuntivo (anno 2023) e l'ultimo bilancio preventivo (anno 2024) approvati in assemblea sono pari a € 4.490,25. Per lavori straordinari approvati ma non ancora sostenuti € 953,21; (V. allegato n. 2).

Per il sub 21 le spese condominiali in base all'ultimo bilancio consuntivo (anno 2023) e l'ultimo preventivo (anno 2024) approvati in assemblea sono pari a € 3.911,88. Per lavori straordinari approvati ma non ancora sostenuti € 891,30. (V. allegato n. 2).

**Millesimi di proprietà:** I millesimi di proprietà per il sub 20 sono pari a 15,3120, i millesimi (scale e ascensore) sono pari a 106,302; I millesimi per il sub 21 sono pari a 14,3170, i millesimi per (scale e ascensore) sono pari a 99,398. ( V. allegato n. 2).

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente



**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica " D "

**Note Indice di prestazione energetica:** Quello redatto dal sottoscritto. ( V. allegato n. 6)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non ci sono cause in corso. ( V. allegato n. 2).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in Ariano Irpino (AV) alla C.da serra snc.

Note: (V. allegato n. 7)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica edilizia: N. 335 - 2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un fabbricato per attività di servizi. ( V. allegato n. 8).

Oggetto: Variante

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolarizzabili mediante l'aggiornamento della divisione interna degli ambienti, considerato che i due beni oggetto di stima sono comunicanti tra loro.

Regolarizzabili mediante il deposito presso il Comune di Ariano Irpino di C.I.L.A. (comunicazione inizio lavori asseverata) firmata da tecnico abilitato.

Per il deposito della C.I.L.A. il sottoscritto ritiene congruo calcolare una spesa pari a € 1.000 onnicomprensiva da corrispondere al tecnico incaricato, a questa somma vanno aggiunti € 50,00 per diritti di segreteria da versare al Comune di Ariano Irpino.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Uffici e studi privati [A10]

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | P.U.C. (Piano urbanistico comunale)   |
| In forza della delibera:  | Legge regionale del 22/12/2004 e s.m.i. - delibera G.R. n. 834 del 11/05/2007 |
| Zona omogenea:  | Zona B2 - Completamento del tessuto moderno                                   |
| 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:                 | 0,50 mq/mq  |
| Rapporto di copertura:  | 0,40 max  |
| Altezza massima ammessa:  | 10,50   |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI  |



**Note sulla conformità:**

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

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

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Per entrare all'interno del bene oggetto di stima è necessario percorrere una scala condominiale munita anche di ascensore che parte dal piano terra livello stradale. C'è un altro percorso alternativo carrabile Laterale al fabbricato sul lato sx guardando il prospetto principale del fabbricato, che porta al piano primo del fabbricato con antistante altra area con parcheggi. Da qui entrando nella scala condominiale basta salire di un solo piano per raggiungere il bene oggetto di stima. Una volta raggiunto il ballatoio del secondo piano, una porta taglia fuoco (REI 120) con maniglione antipánico, dà accesso ad un piccolo ingresso dove vi sono due portoni blindati che danno accesso all'unità destinata ad ufficio.

Entrando dal portone lato DX, si trova altro ingresso con lungo disimpegno sulla destra del quale ci sono 5 stanze adibite ad ufficio e in fondo allo stesso archivio e servizi igienici. Tutti le stanze hanno balconi che affacciano sul lato nord del fabbricato. Sulla parte destra del lungo disimpegno c'è una grossa stanza evidentemente adibita a sala riunione vista anche la presenza di un impianto acustico. La stanza ha tre aperture esterne (balconi) che affacciano su cortile interno chiuso sui lati da murature perimetrali e in sommità da struttura in ferro e vetro. Dal vano adibito a sala riunione si può accedere (tramite una stanza di passaggio) a quella che una volta era l'altra unità, come dimostrano le vecchie piante catastali nell'allegato n. 1. Tale ex seconda unità, è raggiungibile anche da altro ingresso con porta blindata. Anche in questo caso un piccolo ingresso con corridoio a forma di elle dà accesso a stanze adibite ad ufficio, archivio e servizi igienici. Due di queste stanze hanno aperture esterne che affacciano su ampio terrazzo posizionato sul lato est del fabbricato. Le restanti stanze affacciano sul cortile interno coperto. La superficie utile netta (S.U.N.) del bene immobile fg. 101 p.la 1468 sub 66 oggetto di stima è risultata pari a mq. 388 per una altezza interna sempre netta pari a 2.90 metri. La superficie non residenziale (S.N.R.) del terrazzo e dei balconi, è stata calcolata assegnando un paramentro pari al 30% della superficie utile netta, pertanto:  $mq. 96,00 \times 0.30 = mq. 28,80$ ; La superficie non residenziale (S.N.R.) del cortile interno coperto, è stata calcolata assegnando un paramentro pari al 40% della superficie utile netta, pertanto:  $78,25 \times 0.40 = mq. 31,30$ . (V. allegato n. 9 e 10)

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **448,00**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 mt.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del bene sono buone, sia internamente che esternamente. Gli ambienti tutti sono risultati asciutti e salubri, nella sala adibita a sala riunioni si nota un normale distacco di intonaco causato dalla mancanza di "giunto sismico" in prossimità del rompi tratto della struttura portante. I materiali presenti all'interno del bene immobile non sono di pregio anche se di buona fattura. Al momento del sopralluogo non sono state riscontrate criticità.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Balconi             | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Copertura           | tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Fondazioni          | tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Scale               | tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>presente</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Solai               | tipologia: <b>solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>                                 |
| Strutture verticali | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Travi               | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>              |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Manto di copertura  | materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Pareti esterne      | materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>     |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Scale               | posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>   |

**Impianti:**

|            |   |
|------------|---|
| Ascensore  | tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |
| Citofonico | tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>          |



|                 |  |
|-----------------|--|
| Condizionamento | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| Fognatura       | tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                                   |
| Idrico          | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>   |
| Telefonico      | tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>presente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| Telematico      | tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| Termico         | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>termoconvettori alimentati con energia elettrica</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termoventilatori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

|   |      |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 2006 |
| Impianto a norma  | SI   |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI   |

#### Riscaldamento:

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento   | SI  |
| Tipologia di impianto              | termoconvettori alimentati ad energia elettrica, in due stanze vi è la presenza di split per la climatizzazione con pompa di calore |
| Stato impianto                     | funzionante   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2006  |



|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Impianto a norma                      | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

**Condizionamento e climatizzazione:**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | SI                  |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO                  |
| Note  | Solo in due stanze. |

**Impianto antincendio:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio            | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | 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 calcolo della consistenza è stato redatto calcolando la superficie utile netta all'interno del bene immobile. Per quanto riguarda il calcolo delle superficie non residenziali, balconi e terrazzo è stato applicato un parametro pari al 30% della superficie utile netta. Per il calcolo della superficie del cortile interno coperto, è stato applicato un parametro pari al 40% della superficie utile netta.

| Destinazione           | Parametro       | Superficie utile netta | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------|-----------------|------------------------|--------|------------------------|
| Uffici e studi privati | sup reale netta | 448,00 mq.             | 1,00   | 448,00 mq.             |
|                        |                 |                        |        |                        |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) considerando lo stato di manutenzione generale del bene immobile.**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

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

I criteri di stima applicati sono quelli dettati dall'Agenzia delle entrate della provincia di Avellino sezione OMI (osservatorio del mercato immobiliare) tenendo in considerazione inoltre lo stato di manutenzione generale del bene immobile.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Ufficio tecnico di Ariano Irpino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Avellino.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Uffici e studi privati [A10]

Il criterio di stima applicato è quello dettato dall'Agenzia delle entrate della provincia di Avellino sezione OMI tenuto conto dello stato di manutenzione in cui versa il bene.

| <i>Destinazione</i>                | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Uffici e studi privati             | 448,00 mq.                    | € 900,00/mq.           | € 403.200,00              |
| Valore corpo                       |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore Accessori                   |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero          |                               |                        | € 403,200,00              |
| Valore complessivo diritto e quota |                               |                        | € 403,200,00              |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i>   | <i>Immobile</i>              | <i>Superficie netta</i> | <i>Valore intero</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|
| <b>A</b> ( ex p.lla fg. 101 p.lla 1468 sub 20 e p.lla 1468 fg. 101 sub 21) <b>oggi p.lla 1468 del fg. 101 sub 66.</b> | Uffici e studi privati [A10] | 448,00/mq.              | € 403,200,00         | € 403.200,00                  |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: **€ 403.200,00**

Data generazione:  
Dicembre 2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Ciro Romeo**

