
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Grogu SPV srl

contro:

N° Gen. Rep. **74/2023**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Vittoria Ucci
Codice fiscale: CCUVTR73C70a783k
Studio in: Via Del Sole n.40 - Ponte (Bn)
Email: vittoriaucci1@gmail.com
Pec: vittoria.ucci@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via A. Spada n.1 - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

07/04/1976, foglio **79**, part.IIIa **208 sub.1** part.IIIa **4257 sub.4**, indirizzo via Angelo Spada n.1, Comune Ariano Irpino, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie tot.148 mq.tot. aree scoperte 120mq., rendita € Euro 888,31

2. Stato di possesso

Bene: via A. Spada n.1 - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via A. Spada n.1 - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via A. Spada n.1 - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: via A. Spada n.1 - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali



Beni: via A. Spada n.1 - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non presenti

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via A. Spada n.1 - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via A. Spada n.1 - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001

Valore complessivo intero: Euro 68.180,00 (sessantottomilacentottanta Euro)



Cod. fis.

Stato civile: Coniugata

Regime patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1, foglio **79**, particella **208 sub.1** part.IIa **4257 sub.4**, indirizzo via Angelo Spada n.1, Comune Ariano Irpino, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie tot.148mq.tot. aree scoperte 120mq., rendita € Euro 888,31

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presenti

Confini: A Sud part.IIa 206-Ovest 4169,212, 4562 a Est e con il Vicolo Ferduto sono tutte part.IIe del Foglio 79 del Comune di Ariano Irpino

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di pignoramento si trova nella zona storica del paese di Ariano Irpino.

La zona è ricca di attività commerciali.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: centro del paese.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Castello Normanno, Villa Comunale Belvedere

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non presenti

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:nessuna

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: Non presenti

Millesimi di proprietà: non presenti

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:

ad Antonio Imbriani il 07/04/2007

Precedenti proprietari :

Fino al 13/05/2009

Fino al 07/04/2007

Fino al 18/11/1999

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.I.A. 65/2011

Intestazione: Firmato da: VITTORIA UCCI Emesso Da: ARUBAPEEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7157143b8e3ef1d46afc81606131b599

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in un unico fabbricato sito nel Comune di Ariano Irpino alla via Spada n.1, zona centrale del paese, è un vecchia costruzione, composta al piano seminterrato da due locali cantina, con annesso giardino, è presente una scala esterna esclusiva di accesso al piano terra e primo, al piano terra da due vani, cucina, bagno, terrazzo e giardino ed al primo piano da tre vani e bagno, entrambi i piani collegati da una scala interna in legno.

Sia nella cantina, che al piano terra e al primo piano sono presenti notevoli macchie di umidità.

L' ingresso principale situato sulla strada (strada dove è consentito solo accesso pedonale) si trova un cancello in ferro e si raggiunge l'immobile attraverso una scala esterna pavimentata, il piano terra è collegato al piano sottostante con una scala esterna.

1. Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Cod. fis. I

Stato civile: Coniugato

Regime patrimoniale: Comunione dei beni

Quota e tipologia del diritto

500/1000

Cod. fis

Stato civile: Coniugata

Regime patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

E' posto al piano: Seminterrato-Piano Terra -Primo Piano

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40 m. a 3.00m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**Fg. 79 part.IIa 208 sub.1 e part.IIa 4257 sub.4 Comune di Ariano Irpino**

Gli immobili identificati al **Fg.79 part.IIa 208 sub.1** e **4257 sub.4** del Comune di Ariano Irpino si trovano tutti nello stesso immobile.

.Il piano terra è composto da due vani, cucina, bagno, terrazzo e giardino la superficie del piano è di circa 42 mq.

Il primo piano è composto da tre vani e bagno, la superficie del piano è di circa 35 mq., entrambi i piani collegati da una scala interna di legno.

Al piano seminterrato si trova la cantina composta da due vani ed è di circa 42 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Accessori

A

1. Giardino

Posto al piano piano terra e piano seminterrato
Sviluppa una superficie complessiva di 120 mq
Destinazione urbanistica: servizio dell'immobile
Valore a corpo: **€ 8.400,00**

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:**

Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall'osservatorio OMI di Benevento.
Agenzie Immobiliari locali

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: Ariano Irpino

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Immobile Fg.79 part.IIa 208 sub.1 part.IIa 4257 sub.4 700,00 Euro/mq.

Giardino : 70 Euro/mq.(10% del prezzo stimato al mq.immobile)

Cantina: 140Euro/mq. (20% del prezzo stimato al mq.immobile)

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 59.780,00
Valore Accessori			€ 8.400,00
Valore complessivo intero			€ 68.180,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino	Fabb. 119 mq. Giard.terrazzo 120mq.	€ 0,00	€ 68.180,00

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: **€ 68.180,00**



Allegati

Ispezioni Ipotecarie

Visure storiche degli immobili

Planimetrie

Documentazione rilasciata Ufficio Tecnico Comune Ariano Irpino

Foto degli Immobili

Data generazione:

10-03-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Vittoria Ucci

