

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

promossa da: .....

contro: .....

N° Gen. Rep. **36/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003**

**Esperto alla stima:** Ing Mauro Santoro  
**Codice fiscale:** SNTMRA72E14A783Z  
**Studio in:** Vico I San Vittorino 8 - 82100 Benevento  
**Telefono:** 082421034  
**Email:** ma.san@tin.it  
**Pec:** mauro.santoro@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Fossa Rena - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:**C/1 – Negozio - Bottega

....., foglio 2, particella 365, subalterno 3, indirizzo via Fossa Rena, piano T, comune Airola, categoria C/1, classe 4, consistenza 28 mq , rendita € 362,97

**Bene:** Via Campo,11 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:**C/6 – Autorimessa

....., foglio 5, particella 131, subalterno 25, indirizzo VIA CAMPO, 11, piano S1, comune Airola, categoria C/6, classe 1, consistenza 111 mq, rendita € 212,11

**Bene:** Via Sepaloni - Rotondi (AV) - 83017

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** A/3 Abitazione di tipo economico

....., foglio 1, particella 1471, subalterno 3, indirizzo Via Sepaloni, comune rotondi, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 111 MQ , rendita € 224,66

**Corpo:** B

**Categoria:**terreno agricolo

....., foglio 1, particella 700, qualità sem arb, classe 3, superficie catastale 110, reddito dominicale: € 0.80, reddito agrario: € 0.26,

**Corpo:** C

**Categoria:**terreno agricolo

..... , foglio 1, particella 710, qualità semin arb , classe 2, superficie catastale 27, reddito dominicale: € 0.24, reddito agrario: € 0.08,

**Corpo:** D

**Categoria:**terreno agricolo

..... - foglio 1, particella 711, qualità semin arb , classe 2, superficie catastale 2237, reddito dominicale: € 20.22, reddito agrario: € 6.93,

**Corpo:** E

**Categoria:**terreno agricolo

..... - foglio 1, particella 690, qualità semin arb , classe 2, superficie catastale 3173, reddito dominicale: € 28.68, reddito agrario: € 9.83,

**Corpo:** F

**Categoria:**terreno agricolo

..... - foglio 1, particella 969, qualità semin arb , classe 3, superficie catastale 743, reddito dominicale: € 5.37, reddito agrario: € 1.73,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Fossa Rena - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore

**Bene:** Via Campo,11 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da soggetti terzi

**Bene:** Via Sepaloni - Rotondi (AV) - 83017

**Lotto:** 003

**Corpi :** A-B-C-D-E-F-

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Fossa Rena - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Via Campo,11 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Via Sepaloni - Rotondi (AV) - 83017

**Lotto:** 003

**Corpo:**A-B-C-D-E-F

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

Su tutti i lotti : .....

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Fossa Rena - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Il sig. .... lo acquistava, in regime di comunione legale con la moglie, con atto Notaio Graziano del 30/09/1988. Pertanto, comproprietari risultano essere gli eredi della moglie deceduta, per quanto appreso durante le operazioni.

**Bene:** Via Campo,11 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

Il sig. .... acquistava in regime di comunione legale con la moglie, con atto Notaio Capone del 25/10/1989. Pertanto, comproprietari risultano essere gli eredi della moglie deceduta, per quanto appreso durante le operazioni.

**Beni:** Via Sepaloni - Rotondi (AV) - 83017

**Lotto:** 003

**Nessuno**

**6. Misure Penali**

Nessuna

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Lotto:** 001 – 002

**Occorrerà individuare gli eredi della moglie del sig. ...., proprietaria del 50% del lotto, salvo errori.**

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Fossa Rena - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero: euro 25.000,00**

**Bene:** Via Campo,11 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero: euro 31.500,00**

**Bene:** Via Sepaloni - Rotondi (AV) - 83017

**Lotto:** 003

**Valore complessivo intero: euro 42.000,00**

Beni in **Airola (BN)**

Via Fossa Rena

**Lotto: 001****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NO****La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO**

L'immobile risulta di proprietà di ..... per averlo acquistato, in comunione dei beni, dal sig. .... con atto Notaio Graziano del 30/09/1988, trascritto il 08/10/1988 ai nn. 9457/8396. Pertanto il sig. .... risulta proprietario del 50%, salvo errori.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

sito in Via Fossa Rena

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** ....., foglio 2, particella 365, subalterno 3, indirizzo via Fossa Rena, piano T, comune Airola, categoria C/1, classe 4, consistenza 28, rendita € 362,97

**Confini:** vano ascensore, comunale su due lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale dell'unità immobiliare pur segnalando che il fabbricato non risulta riportato in mappa.

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

Trattasi di locale commerciale in zona semi-centrale del paese il cui accesso avviene da un piazzale ceduto al comune al momento della realizzazione del fabbricato

**Caratteristiche zona: semi-centrale****Area urbanistica:** mista 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:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento Immobiliare trascritto il 19/03/2010 ai nn. 3339/2401 a favore di .....;  
Pignoramento Immobiliare trascritto 12/06/2020 ai nn. 4070/3057 a favore di .....;  
Pignoramento immobiliare trascritto il 21/03/2022 ai nn. 2920/2467 a favore di .....

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Al momento della presente ancora non specificate dal delegato dei condomini

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Al momento della presente ancora non specificate dal delegato dei condomini

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Al momento della presente ancora non specificate dal delegato dei condomini

**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:** L'immobile risulta di proprietà di ..... per averlo acquistato, in comunione dei beni, dal sig. .... con atto Notaio Graziano del 30/09/1988, trascritto il 08/10/1988 ai nn. 9457/8396. Pertanto il sig. .... risulta proprietario del 50%, salvo errori.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato all'interno del quale ricade l'unità immobiliare oggetto di accertamento veniva edificato con C.E. n°12/83, poi con la 48/85 e successive varianti n° 26/86 del 10/03/1986 e n. 13/87 del 12/03/1987. Rispetto ai grafici allegati si riscontrano difformità. Si deve registrare che la destinazione a negozio del locale si evince genericamente dal solo atto di collaudo mentre si registra una diversa distribuzione interna degli ambienti. Non può, pertanto, dichiararsi la conformità urbanistica.

Descrizione: di cui al punto **A**

Locale commerciale al piano terra di un più ampio fabbricato costituito da unico ambiente con accessori  
Superficie complessiva di circa mq **32,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		<b>32,00</b>		<b>32,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica. Il metodo di Stima Sintetico-Comparativo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici (mc vuoto per pieno, n° di vani, mq, ecc.) oppure economici (canoni, reddito imponibile, ecc.). Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima. Per meglio procedere ci si serve di una planimetria catastale della zona interessata all'interno della quale si inseriscono i comprensori urbanistici con i dati operativi, e i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e le relative caratteristiche proprie, ottenendo una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale, che permetterà di assumere, per comparazione, il probabile valore unitario da attribuire ai beni da valutare. Nella valutazione, inoltre, si è tenuto in conto degli oneri da sostenere, che rimarranno in capo a coloro i quali si aggiudicheranno il lotto, per la regolarizzazione del bene.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento e Provincia;

Altre fonti di informazione: UTC .

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	32,00	€ 1.000,00	€ 32.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.000,00
Valore corpo			€ 32.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		32,00	€ 32.000,00	€ 32.000,00

**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% )	€ 4.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale tenute in conto già nella valore attribuito:	€ 2.200,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 25.000,00</b>
---	--------------------

Beni in **Airola (BN)**

Via Campo

**Lotto: 002****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NO****La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No.**

L'immobile risulta di ....., coniugato in regime di comunione legale, per averlo acquistato da FA.I srl con atto notaio Capone del 25/10/1989 trascritto il 22/11/1989 ai nn. 10593/9164. Pertanto il sig. .... risulta proprietario del 50%, salvo errori.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

sito in Via Campo

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ....., foglio 5, particella 131, subalterno 25, indirizzo VIA CAMPO, 11, piano S1, comune Airola, categoria C/6, classe 1, consistenza 111 mq, rendita € 212,11

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

L'immobile è ubicato alla Via Campo, zona semi- centrale del paese, all'interno di un più ampio complesso immobiliare attualmente denominato "Parco dei Principi".

**Caratteristiche zona: semi-centrale****Area urbanistica:** mista 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:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato** da soggetti terzi**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento Immobiliare trascritto il 19/03/2010 ai nn. 3339/2401 a favore di .....

Pignoramento Immobiliare trascritto 12/06/2020 ai nn. 4070/3057 a favore di .....

Pignoramento immobiliare trascritto il 21/03/2022 ai nn. 2920/2467 a favore di .....

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

**Spese di gestione condominiale:** Al momento della presente ancora non specificate dall'amministratore

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Al momento della presente ancora non specificate dall'amministratore

**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:** L'immobile risulta di ....., coniugato in regime di comunione legale, per averlo acquistato da ..... con atto notaio Capone del 25/10/1989 trascritto il 22/11/1989 ai nn. 10593/9164

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato all'interno del quale ricade l'unità immobiliare veniva edificato con C.E. n° 64/86 e successive varianti n° 36/88 e 84/88

In data 14/12/1988 veniva rilasciato al n. 3 del comune di Airola "certificato di abitabilità/agibilità"

Rispetto ai grafici assentiti e all'agibilità, rilasciata come deposito, il locale è classificato catastalmente in modo difforme, ovvero come autorimessa. Pertanto non può dichiararsi la conformità urbanistica.

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di unità immobiliare al piano seminterrato del complesso denominato Parco dei Principi di Via Campo all'interno della quale si riscontravano evidenti fenomeni infiltrativi nonché notevole degrado anche con distacco delle pignatte dai soffitti. Accatastata in modo difforme come autorimessa rispetto al titolo autorizzativo che la prevedeva come deposito.

Superficie complessiva di circa mq **111,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	111,00	1,00	111,00
		<b>111,00</b>		<b>111,00</b>

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

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica. Il metodo di Stima Sintetico-Comparativo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici (mc vuoto per pieno, n° di vani, mq, ecc.) oppure economici (canoni, reddito imponibile, ecc.). Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima. Per meglio procedere ci si serve di una planimetria catastale della zona interessata all'interno della quale si inseriscono i comprensori urbanistici con i dati operativi, e i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e le relative caratteristiche proprie, ottenendo una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale, che permetterà di assumere, per comparazione, il probabile valore unitario da attribuire ai beni da valutare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento e Provincia.

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	111,0	€ 350,00	€ 38.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.850,00
Valore corpo			€ 38.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		111,00	€ 38.850,00	€ 38.850,00

**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% )	€ 5.8257,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.522,50

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.500,00
---	-------------

Beni in **Rotondi (AV)**

Via Sepaloni

**Lotto: 003**

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.**

sito in Via Sepaloni

Trattasi di vecchio fabbricato in muratura su due livelli collegati da scala esterna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ....., foglio 1, particella 1471, subalterno 3, indirizzo Via Sepaloni, comune rotondi, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 111 MQ , rendita € 224,66.

Confini: Corte 687 e p.la 711 su due lati

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno agricolo sito in Via Sepaloni**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria rotondi, foglio 1, particella 700, qualità sem arb, classe 3, superficie catastale 110, reddito dominicale: € 0,80, reddito agrario: € 0.26

Confini: p.la 699-696-711

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Terreno agricolo sito in Via Sepaloni**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria rotondi, foglio 1, particella 710, qualità semin arb , classe 2, superficie catastale 27, reddito dominicale: € 0.24, reddito agrario: € 0.08

Confini: 711-709-712

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.**

Terreno agricolo sito in Via Sepaloni sul quale insiste un vecchio locale in muratura destinato a "pertinenze agricole" non accatastato sebbene in parte autorizzato con CE 17/85. Rispetto ai grafici reperiti, infatti, il locale risulta ampliato. Pertanto non può dichiararsi la conformità urbanistica.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria rotondi, foglio 1, particella 711, qualità semin arb , classe 2, superficie catastale 2237, reddito dominicale: € 20.22, reddito agrario: € 6.93

Confini: 709-710-690

Non può dichiararsi la conformità catastale per la presenza sul terreno di un manufatto in parte abusivo.

**Identificativo corpo: E.**

**Terreno agricolo sito in Via Sepaloni**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria rotondi, foglio 1, particella 690, qualità semin arb , classe 2, superficie catastale 3173, reddito dominicale: € 28.68, reddito agrario: € 9.83

Confini: 711-696-688

**Identificativo corpo: F.**

**Terreno agricolo sito in Via Sepaloni**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria rotondi, foglio 1, particella 969, qualità semin arb , classe 3, superficie catastale 743, reddito dominicale: € 5.37, reddito agrario: € 1.73

Confini: 690-700-695

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

Trattasi di fondo agricolo costituito da fabbricato, p.lla 1471, con annessi terreni di complessivi mq 6290 (p.lla 700 di mq 110+p.lla 710 di mq 27+p.lla 711 di mq 2237+p.lla 690 di mq 3173+p.lla 696 di mq 743). Occorre specificare che sulla p.lla 711 risulta realizzato deposito agricolo non accatastato e che sulle p.lle 711-690 risulta trascritta servitù a favore della SNAM.

Inoltre occorre rappresentare che per raggiungere il fondo si deve percorrere la p.lla 686 non pignorata ma classificata come corte comune anche alla ex p.lla 272 (oggi p.lla 711)

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** Non specificato

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Tutti i Corpi del Lotto 003 sito in Rotondi (AV), Via Sepaloni, risultano occupati dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Sulle p.lle di terreno ex 272 e 292 di cui fanno parte l'attuale p.lla 690-696-711 grava servitù di elettrodotto a favore della SNAM trascritta il 23/04/1980 ai nn. 4880/4533

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

Occorre specificare che per raggiungere il fabbricato ed il fondo occorre percorrere la p.lla 686, stradina di accesso non pignorata.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

Il fabbricato, p.lla 1471, ed i terreni p.lla 700 -p.lla 710 -p.lla 711 (A-B-C-D) appartengono al debitore in virtù di atto di divisione Notaio Iazzetti del 10/02/1994, trascritto il 14/03/1994 ai nn. 3134/2684 con il quale i germani ..... procedevano allo scioglimento della comunione generata dalla successione della madre ..... e successive denunce integrative n. 18 vol. 610 del 08/02/1994 e n. 31 vol. 610 del 10/02/1994 trascritte presso la Conservatoria dei R.II. di Avelino il 11/03/1995 ai nn. 3566/2895 e dall'atto di donazione ricevuto dal Notaio Iazzetti il 10/02/1994 ai nn. 3133/2683, effettuata dal padre ..... Ai coniugi ..... l'originaria consistenza perveniva con atto di compravendita Notaio Clemente del 30/07/1950, trascritto il 08/08/1950 ai nn. 9781/9307 da ..... e successivo ricongiungimento di usufrutto del 20/02/1967 in morte di d

I terreni p.lla 690 -p.lla 696 appartengono al debitore in virtù di atto di divisione Notaio Iazzetti del 10/02/1994, trascritto il 14/03/1994 ai nn. 3134/2684 con il quale i germani ..... procedevano allo scioglimento della comunione generata dalla donazione ricevuta dal Notaio Iazzetti il 10/02/1994 ai nn. 3133/2683, effettuata dal padre ..... Ai coniugi ..... e ..... l'originaria consistenza perveniva con

atto di compravendita Notaio Clemente del 11/02/1947, trascritto il 07/03/1947 ai nn. 2966/2830 e successivo ricongiungimento di usufrutto del 20/02/1967 in morte di .....

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Con la CE n°18/79 del 29/03/1979 veniva autorizzato, per il fabbricato 1471/3, il restauro del primo livello del fabbricato e la realizzazione del secondo livello, prevedendo n° 2 camere da letto con wc, ed un sottotetto (non accatastato).

Rispetto ai grafici progettuali, oltre alla diversa destinazione (da deposito a cucina-soggiorno), risultava pompagnato il sottoscala. Pertanto, non può dichiararsi la conformità urbanistica.

Con la CE n° 17/85 del 19/04/1985, invece, veniva assentita la realizzazione di un "locale agricolo" sulla ex p.lla 275, oggi il manufatto presente sulla p.lla 711.

Rispetto ai grafici assentiti il locale risulta ampliato. Pertanto, non può dichiararsi la conformità urbanistica

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

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica. Il metodo di Stima Sintetico-Comparativo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici (mq vuoto per pieno, n° di vani, mq, ecc.) oppure economici (canoni, reddito imponibile, ecc.). Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima. Per meglio procedere ci si serve di una planimetria catastale della zona interessata all'interno della quale si inseriscono i comprensori urbanistici con i dati operativi, e i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e le relative caratteristiche proprie, ottenendo una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale, che permetterà di assumere, per comparazione, il probabile valore unitario da attribuire ai beni da valutare. Nella valutazione, inoltre, si è tenuto in conto degli oneri da sostenere, che rimarranno in capo a coloro i quali si aggiudicheranno il lotto, per la regolarizzazione del bene, qualora il GE lo ritenesse opportuno.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino; UTC Avellino e Provincia.

**8.3 Valutazione lotto 003:**

Trattasi di fabbricato su due livelli distinto con la p.lla 1471/3 di complessivi mq 111 catastali (oltre sottotetto non accatastato) con terreni vicini estesi complessivamente mq 6290 il cui accesso può avvenire attraversando la p.lla 686 e la corte 687 non pignorate ed in catasto prive di intestazioni in quanto classificate come "Corte". Dall'analisi delle visure storiche, però, le stesse derivano dalla p.lla 272 che ha, poi, generato quelle oggetto di stima che, di conseguenza avrebbero diritto sulla corte.

Il piano terra del fabbricato di circa mq 60 lordi risulta autorizzato come deposito mentre il piano primo sempre di mq 60 circa, come "camere da letto con wc". Sulla p.lla 711, inoltre, risulta un deposito agricolo di circa mq 40 in parte autorizzato sin dall'anno 1985 ma mai accatastato. Sul fondo grava servitù a favore della ANAM regolarmente trascritta.

Il compendio, alla luce di tutto quanto innanzi riportato può essere così stimato:

- Piano terra fabbricato 1471/3 = mq 60 x euro/mq 200 = euro 12.000,00
  - Piano primo fabbricato 1471/3 = mq 60 x euro/mq 400 = euro 24.000,00
  - Deposito sulla p.lla 711 = mq 80 x euro/mq 100 = euro 8000,00
  - Terreni = mq 6290 x euro/mq 1,50 = euro 9435
- Totale = euro 53435,00

**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% )	€ 8015,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3419,75

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€42.000,00</b>
---	-------------------

**In definitiva:****LOTTO 1 :**

Locale commerciale al piano terra di un fabbricato alla via Fossa Rena di Airola – BN in discreto stato di conservazione distinto in catasto al foglio 2 con particella 365/3.

Il fabbricato all'interno del quale ricade l'unità immobiliare non risulta in mappa (probabilmente per mancata registrazione del tipo mappale con il quale doveva essere inserito) ma l'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria depositata in catasto, sebbene, rispetto ai grafici progettuali, presenti difformità tra cui una diversa distribuzione interna.

Si specifica che tale immobile veniva acquistato dal sig. .... dal sig. .... con atto Notaio Graziano del 30/09/1988, trascritto il 08/10/1988 ai nn. 9457/8396, in comunione di beni con moglie e, pertanto, la quota di proprietà del sig. .... risulta essere il 50%, salvo errori.

**Totale valore Lotto 1 : Prezzo euro 25.000,00, quota ..... euro 12.500,00**

**LOTTO 2 :**

Locale in pessimo stato di conservazione al piano seminterrato del Parco Dei Principi alla via Campo di Airola – BN .

Il locale si presenta accatastato come autorimessa (C/6) sebbene la destinazione assentita era quella di deposito (C/2), così come risulta anche dal certificato di agibilità rilasciato dal comune di Airola.

Si specifica, infine, che tale immobile veniva acquistato dal sig. .... dalla società .... con atto notaio Capone del 25/10/1989 trascritto il 22/11/1989 ai nn. 10593/9164, in comunione di beni con moglie e, pertanto, la quota di proprietà del sig. .... risulta essere il 50%, salvo errori.

**Totale valore Lotto 2 : € 31.500,00 quota ..... euro 15.750,00**

**LOTTO 3 :**

Fondo agricolo costituito da vecchio fabbricato in muratura di due livelli, p.lla 1471/3, oltre sottotetto (non accatastato e non espressamente pignorato), e da terreni di complessivi mq 6290 (p.lla 700 di mq 110+p.lla 710 di mq 27+p.lla 711 di mq 2237+p.lla 690 di mq 3173+p.lla 696 di mq 743). Sulla p.lla 711 insiste anche un deposito non accatastato e solo in parte autorizzato.

Il fabbricato, p.lla 1471, ed i terreni p.lla 700 -p.lla 710 -p.lla 711 (A-B-C-D) appartengono al debitore in virtù di atto di divisione Notaio Iazzetti del 10/02/1994, trascritto il 14/03/1994 ai nn. 3134/2684 con il quale i ..... procedevano allo scioglimento della comunione generata:

- dalla successione della madre Buonanno Casimiro nata a Paolici il 1/01/1913 e deceduta a Paolici il 10/02/1994, con testamento n. 18 vol. 610 del 08/02/1994 e successive denunce integrative n. 31 vol. 610 del 10/02/1994 trascritte presso la Conservatoria dei R.II. di Avelino il 11/03/1995 ai nn. 3566/2895;

- dall'atto di donazione ricevuto dal Notaio Iazzetti il 10/02/1994 ai nn. 3133/2683, effettuata dal padre .....

Ai coniugi ..... l'originaria consistenza perveniva con atto di compravendita Notaio Clemente del 30/07/1950, trascritto il 08/08/1950 ai nn. 9781/9307 da ..... ( ..... ) successivo ricongiungimento di usufrutto del 20/02/1967 in morte di ...

I terreni p.lla 690 -p.lla 696 appartengono al debitore in virtù di atto di divisione Notaio Iazzetti del 10/02/1994, trascritto il 14/03/1994 ai nn. 3134/2684 con il quale i germani .....

..... procedevano allo scioglimento della comunione generata:

- dalla donazione ricevuta dal Notaio Iazzetti il 10/02/1994 ai nn. 3133/2683, effettuata dal padre .....

Ai coniugi ..... l'originaria consistenza perveniva con atto di compravendita Notaio Clemente del 11/02/1947, trascritto il 07/03/1947 ai nn. 2966/2830 e successivo ricongiungimento di usufrutto del 20/02/1967 in morte di .....

Il piano terra del fabbricato 1471/3, catastalmente, si presenta difforme rispetto a come rappresentato nel titolo del 1979, la CE n° 18. Oltre ad una diversa destinazione, presenta il sottoscala tompagnato (all'interno del quale è stato realizzato un wc) e modifiche nelle aperture.

Sulla p.lla di terreno 711, inoltre, risulta un deposito agricolo di circa mq 40 solo in parte autorizzato sin dall'anno 1985 con la CE n° 17 ma non accatastato.

Sul fondo grava, poi, servitù a favore della SNAM regolarmente trascritta.

L'accesso al fondo e al fabbricato p.lla 1471/3, infine, può avvenire attraversando le p.lle 686 e 687 non pignorata ed in catasto prive di intestazioni e classificate come "Corte". Dall'analisi delle visure storiche le predette "corti" risultavano comuni anche alla p.lla 272 che ha, poi, generato quelle oggetto di stima che, pertanto, avrebbero il diritto sulle stesse.

**Totale valore Lotto 3 : € 45.000,00**

Il sottoscritto si riserva di quantificare gli oneri tecnici qualora il GE ritenesse di non poterli trasferire evidenziando le circostanze nei bandi, ovvero:

- Per il Lotto 1 – aggiornamento catastale con inserimento in mappa di tutto il fabbricato rammentando che della non conformità urbanistica si è tenuto conto ai fini della stima;
- Per il Lotto 2 – aggiornamento catastale con allineamento della destinazione urbanistica a quella catastale, ovvero da C/6 a C/2;
- Per il Lotto 3 – aggiornamento ed allineamento della destinazione urbanistica a quella catastale per il fabbricato 1471/3; eventuale accatastamento del sottotetto del fabbricato 1471; accatastamento del manufatto insistente sulla p.lla 711, previo inserimento in mappa della sagoma rammentando che delle non conformità urbanistiche, invece, si è tenuto conto ai fini della stima.

---

### Allegati

A) SOVRAPPOSIZIONE MAPPA - STATO DI FATTO LOTTO 1 – AIROLA FG2 P.LLA 365

B) SOVRAPPOSIZIONE MAPPA - STATO DI FATTO LOTTO 2 – AIROLA FG 5 P.LLA 131

C) SOVRAPPOSIZIONE MAPPA - STATO DI FATTO LOTTO 3 – BENI IN ROTONDI

1) Documentazione catastale lotto 1

2) Documentazione catastale lotto 2

3) Documentazione catastale lotto 3

4) Documentazione comune lotto 1 e 2

5) Documentazione comune lotto 3

6) Richieste e risposte amministratori condominio

7) Foto

Data generazione:

30-07-2023

L'Esperto alla stima

**Ing Mauro Santoro**