
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro

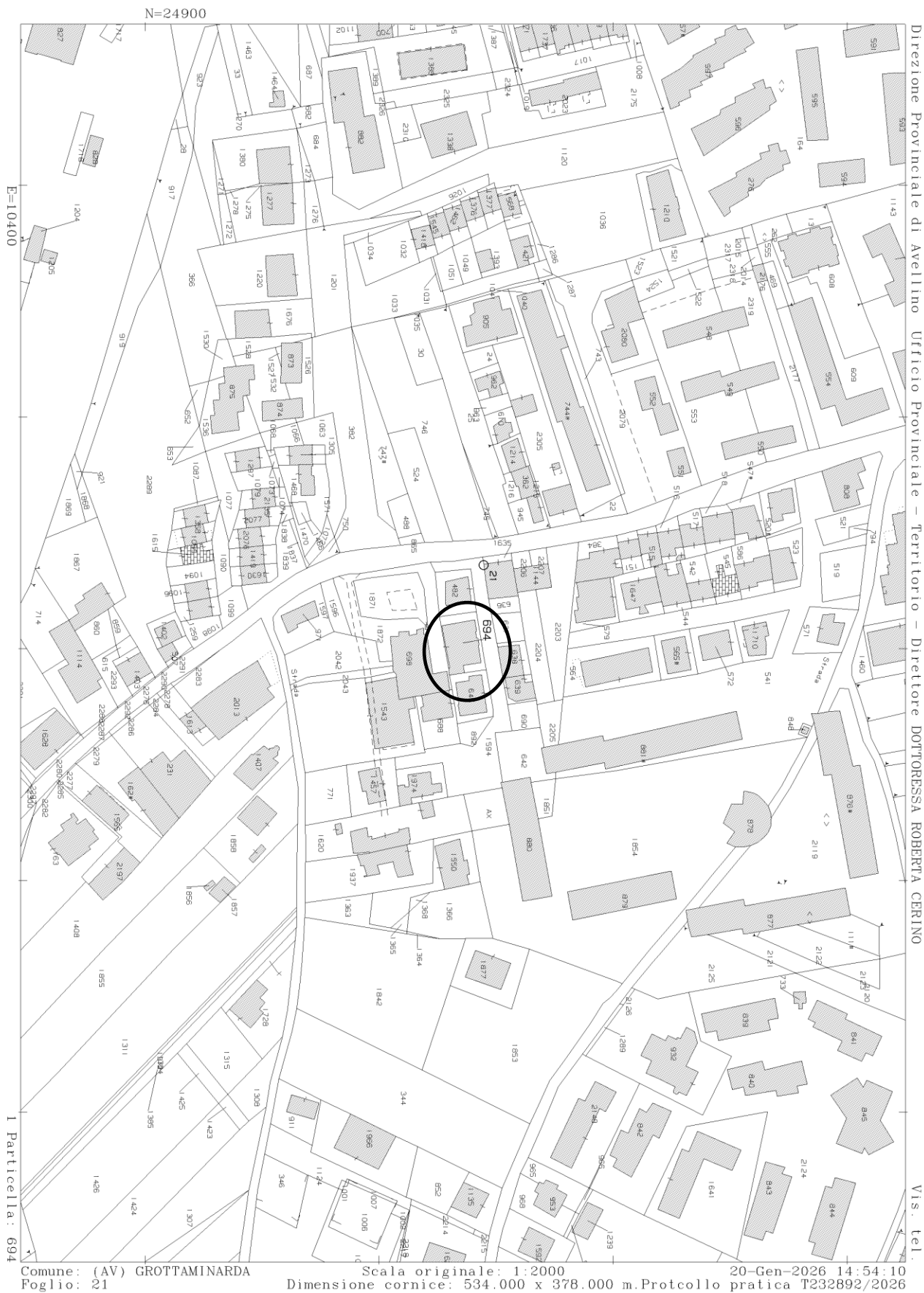
N° Gen. Rep. **130/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-05-2026 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Nicola Pilla
Codice fiscale: PLLNCL68P02L219M
Studio in: Via Almerico Meomartini 124 - 82100 Benevento
Telefono: 3388184343
Email: nicola.pillabn1@gmail.com
Pec: nicola.pilla@ingpec.eu



Stralcio planimetrico del foglio di mappa n.21 Comune di Grottaminarda (AV) p.la 694

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Genova 8 - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001

Corpo: A



Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Quota: 1/2 per il diritto pari a 1/2 di nuda proprietà;

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto pari a 1/2 di piena proprietà e per il diritto pari a 1/2 di usufrutto; foglio 21, particella 694, subalterno 7, indirizzo Via Genova 8, piano 2, comune Grottaminarda, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie 132, rendita € 638

2. Stato di possesso

Bene: Via Genova 8 - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Genova 8 - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Genova 8 - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Amco-Asset management company s.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Genova 8 - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: /

6. Misure Penali

Beni: Via Genova 8 - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Genova 8 - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Genova 8 - Grottaminarda (AV) - 83035

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 118.232,50

Beni in **Grottaminarda (AV)**
Località/Frazione
Via Genova 8

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Genova 8

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED]

comproprietari:

[REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] 1/2, foglio 21, particella 694, subalterno 7, indirizzo Via Genova 8, piano 2, comune Grottaminarda, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie 132, rendita € 638

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/11/2018 Pratica n. AV0112495 in atti dal 07/11/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24247.1/2018) Variazione del 09/11/2015 - Inse-
rimento in visura dei dati di superficie.

[REDACTED]

[REDACTED]) Registrazione n. 56 registrato in data
13/03/1985

SUCCESSIONE Voltura n. 23.5/1986 - Pratica n. 215817 in atti dal 24/08/2001

Confini: confina con 2 appartamenti del primo piano e uno del terzo piano, locali del piano ter-
ra e con un appartamento al secondo piano dell'immobile individuato dalla particella 694 del
foglio 21;

Accesso: da via Genova 8 (strada privata) tramite porta di ingresso comune e scale interne che
portano al secondo piano;

Conformità catastale:

la piantina catastale corrisponde allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: [REDACTED]. In seguito all'istanza
di correzione effettuata all'agenzia del territorio è stata effettuata la rettifica del codice fiscale
(ved. allegati: 6. RGE 130-2025 istanza rettifica codice fiscale su visura, 7. RGE 130-2025 rice-
vuta rettifica codice fiscale su visura, 12. RGE 130-2025 procura correzione codice fiscale)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Grottaminarda è un comune italiano di 7564 abitanti in provincia di Avellino in Campania. I suoi abitanti si chiamano "grottesi" (ruttisè in dialetto). Il comune è situato nel settore centro-settentrionale dell'Irpinia. Il centro abitato sorge all'imbocco della media valle dell'Ufita, ai margini dei ridossi collinari Catauro e Tamauro. Lungo il territorio comunale scorre il fiume Ufita, affluente del fiume Calore Irpino. L'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia ha una propria sede a Grottaminarda, con annesso un centro per la Sismologia ed Ingegneria sismica. Trovandosi nell'entroterra campano, Grottaminarda è caratterizzata da un clima di tipo temperato in cui ad inverni freddi si alternano estati miti. Secondo l'interpretazione più accreditata, il nome del comune è un composto di grotta e di un nome medievale di persona Maynardus, di origine germanica. Sono comunque note altre interpretazioni fantasiose dell'origine del toponimo come quella di una sua derivazione da una grotta dedicata alla dea Minerva (CRIPTA MINERVAE). Il comune risultò pesantemente danneggiato dal terremoto dell'Irpinia del 1732, il cui epicentro era assai prossimo a Grottaminarda. All'epoca del regno delle Due Sicilie il comune fu capoluogo di circondario (con giurisdizione su altri due comuni) nell'ambito del distretto di Ariano. Nel 1860 molti tra i cittadini di Grottaminarda parteciparono ai moti garibaldini, dapprima rubando due carichi di armi destinati all'esercito borbonico (26 agosto) e quindi partecipando all'assalto della grande roccaforte borbonica di Ariano (4 settembre). Il comune ha il seguente stemma e gonfalone: Leone passante su barra sottile disposta obliquamente che si poggia su n. 4 fasce, tutto dentro uno scudo sormontato da una corona di cinque punte e sopra di questo la scritta COMUNE DI GROTTAMINARDA.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Avellino, Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: offre un contesto paesaggistico caratterizzato da dolci colline, aree rurali.

Attrazioni storiche: Castello d'Aquino: Una fortezza altomedievale che rappresenta il fulcro storico e culturale del paese, situata in una posizione panoramica. Antiquarium Comunale "Sanini": Situato all'interno del Castello.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**Ipoteca Volontaria**

concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Manna Margherita del 12 febbraio 2007 repertorio n. 41932/13139 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 17 febbraio 2007 al numero generale 3694 e al numero particolare 566 a favore di Banca Apulia S.p.a. con sede in San Severo (FG) C.F. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo, per capitale di € 101.314,04 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 250.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]

Verbale Di Pignoramento Immobili

atto Uff. Giud. Tribunale Di Benevento del 3 ottobre 2025 repertorio n. 2799 e trascritto presso gli

Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 29 ottobre 2025 al numero generale 19197 e al numero particolare 16133 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di usufrutto su NCEU Foglio 21 Particella 694 Subalterno 7.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non applicabile.

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:

Proprietari precedenti:

dal 18 maggio 1978 al 16/01/1985

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile NCT Foglio 21 Particella 694, ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita vendita con patti e servitù del Notaio Notar Antonio De Feo del 1 maggio 1978 repertorio n. 29.246 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 18 maggio 1978 al numero di registro generale 6057 e numero di registro particolare 5541 da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] proprietà dell'immobile sito nel comune di Grottaminarda (AV).

Proprietari attuali:

dal 16/01/1985

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in data 20

- [REDACTED]
[REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 14 novembre 2025 al numero di registro generale 20204 e numero di registro particolare 16959 a favore di [REDACTED]

per i diritti pari a 1/2 di usufrutto dell'immobile NCEU Foglio 21 Particella 694 Subalterno 7 e contr

- Atto di verbale di pubblicazione testamento del Notaio Antonio De Feo del 9 marzo 1983 repertorio n. 46290 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 9 aprile 1985 al numero di registro generale 3753 e numero di registro particolare 3232 a favore di [REDACTED]

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

difformità tra il progetto depositato al comune e la piantina catastale: alcuni muri divisorii sono spostati/eliminati e tre finestre presenti sulla piantina del progetto depositato al comune non ci sono sulla piantina catastale che rappresenta lo stato di fatto (vedi allegato 11. RGE 130-2025 differenze stato di fatto e progetto)

Regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria SCIA

Descrizione delle opere da sanare: depositare al comune la piantina che rispecchia lo stato di fatto rappresentata dalla piantina depositata al catasto

Scia: € 1.000,00

parcella tecnico: € 1.200,00

diritti segreteria: € 100,00

Oneri Totali: € 2.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 453 del 12.12.2019
Zona omogenea:	ZONA B - Riordino e completamento Sistema INSIDIATIVO: STS – B4 Valle dell'Ufita contenente la Città dell'Ufita
Norme tecniche di attuazione:	ZONA DESTINAZIONI D'USO B 60% Residenziale 40% Extraresidenziale: commercio (come previsto dal SIAD ex art.13 L.R. 1/2000), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricettive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza. Le predette quote possono essere realizzate anche distintamente ed autonomamente, applicando all'intera superficie da impegnare con l'intervento attuativo l'indice edificatorio complessivo, onde poi esprimere, con l'intervento a farsi, la sola quota di potenzialità volumetrica afferente alle tipologie di destinazione d'uso che si intende realizzare, nel rispetto delle rispettive quote massime di cui innanzi. Sono altresì consentite le tipologie d'intervento e le relative destinazioni d'uso di cui alle Linee-guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale della Regione Campania approvate con Delib. di G.R. n.572 del 22.07.2010. INDICI EDILIZI It = 2,1 mc/mq If = 3,0 mc/mq H = 11,00 m. (o me-

dia preesistente al contorno) Df = 10 m. Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate) Ds = si applica la disciplina contenuta nel RUEC

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza mutazione di sagoma i parametri Df e Dc preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Per gli ambiti urbanisticamente consolidati: Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/04, riguardante ambiti edificati urbanisticamente definiti e finalizzato prevalentemente al recupero e alla riqualificazione urbana. Per gli ambiti sottoedificati da completare:

- Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/04;

- Intervento Edilizio Diretto: per lotti direttamente serviti dalle urbanizzazioni primarie o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio "art 12 del dpr 380/01", comunque accessibili dalle strade, purché di estensione non superiore a 5.000 mq., è consentito l'intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire convenzionato, disciplinante la realizzazione diretta e la successiva cessione al Comune delle aree a standards relative alle quote di nuova realizzazione a destinazione produttiva, ai sensi dell'art.5, punti 1 e 2, del DM 1444/68, ovvero, in alternativa, la monetizzazione delle stesse. Inoltre, fatto salvo quanto disciplinato dal RUEC, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

FORME DI ESECUZIONE

Iniziativa Pubblica e/o Privata Iniziativa Privata

Per gli ambiti urbanisticamente consolidati: Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/04, riguardante ambiti edificati urbanisticamente definiti e finalizzato prevalentemente al recupero e alla riqualificazione urbana. Per gli ambiti sottoedificati da completare:

- Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/04;

- Intervento Edilizio Diretto: per lotti direttamente serviti dalle urbanizzazioni primarie o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio "art 12 del dpr 380/01", comunque accessibili dalle strade, purché di estensione non superiore a 5.000 mq., è consentito l'intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire convenzionato, disciplinan-

	te la realizzazione diretta e la successiva cessione al Comune delle aree a standards relative alle quote di nuova realizzazione a destinazione produttiva, ai sensi dell'art.5, punti 1 e 2, del DM 1444/68, ovvero, in alternativa, la monetizzazione delle stesse. Inoltre, fatto salvo quanto disciplinato dal RUEC, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..
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:

difficoltà tra il progetto depositato al comune e la piantina catastale: alcuni muri divisorii sono spostati/eliminati e tre finestre presenti sulla piantina del progetto comunale non ci sono sulla piantina catastale che rappresenta lo stato di fatto (vedi allegato 11. RGE 130-2025 differenze stato di fatto e progetto). Per quanto sopra si dichiara la non conformità urbanistica

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

L'immobile si presenta complessivamente in buone condizioni. E' necessario l'adeguamento dell'impianto termico per la trasformazione da impianto centralizzato a impianto autonomo. L'impianto elettrico rispetta la normativa degli anni ottanta relativa a quando è stato realizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **145,30**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** ser-

voscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **mattonelle** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **mattonelle** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico tipologia: **video** condizioni: **buone**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
In base al comma 3 dell'art.6 DM n.37/2008:
3. Gli impianti elettrici nelle unità immobiliari ad uso abitativo realizzati prima del 13 marzo 1990 si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA.

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**
Note: l'impianto termico deve essere trasformato da centralizzato in autonomo

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1981
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	riscaldamento a radiatori
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1981
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l'impianto deve essere modificato per renderlo autonomo

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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:

Dalle misurazioni eseguite sono state ricavate le superfici esposte nel seguente prospetto riepilogativo, distinte in utili nette o calpestabili, e in utili lorde o commerciali : queste ultime essenziali qualora si adotti il criterio di stima del "valore di mercato". In merito alle superfici commerciali, va precisato che sono state determinate sulla base delle indicazioni dettate dal Manuale dell'Agenzia del Territorio (D.P.R. 138/98); ovvero aggiungendo all'area calpestabile dei piani o delle porzioni di piano: - lo spessore delle murature perimetrali e dei divisori (tramezzi) ma sino ad un Massimo di 50 cm; - le relative pertinenze (sia di ornamento che di servizio, direttamente comunicanti e non) opportunamente omogeneizzate al mq di superficie principale attraverso l'uso di specifici coefficienti di ragguaglio (o di differenziazione): Destinazione d'uso Coeff. Immobili ad uso residenziali - Vani principali 1,00 - area pertinenziale balconi e terrazzi 0.30

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup reale lorda	126,80	1,00	126,80
area pertinenziale balconi e terrazzi	sup reale lorda	18,50	0,30	5,55
		145,30		132,35

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta. La valutazione dell'immobile può presentare differenti valori secondo il criterio di stima; nel caso di specie si prende in considerazione il Valore di mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta. In altri termini la quantità di moneta necessaria che sarebbe disposta a spendere un acquirente ordinario per avere il bene immobile. Al fine di effettuare una corretta stima del bene è stato adottato il criterio di stima "diretto-comparativo mono parametrico, utilizzando come parametro tecnico il metro quadrato. Il modello di stima diretto-comparativo mono parametrico assume che il valore unitario medio di mercato (€/mq.) del bene da stimare sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;
 Uffici del registro di Avellino;
 Ufficio tecnico di Grottaminarda;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona
 Quotazioni OMI;

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

Dalle ricerche effettuate presso le locali agenzie immobiliari si è riscontrato un Vmedio1 di circa 980 €/mq. Le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia del Territorio riferite al 1° sem. 2025 riportano un Vmedio2 di circa 915 €/mq, considerando il bene sempre in condizione di normale fruibilità. Si ritiene equo adottare, per il Lotto 1 un Vmedio = (Vmedio1 + Vmedio2) / 2 = 950 €/mq I dati ritenuti congrui sono stati, poi, adeguati alle effettive condizioni del fabbricati staggito (laddove diverse da quelle di ordinaria fruibilità) mediante opportuni coefficienti correttivi inerenti a: - vetustà, obsolescenza tecnologica e funzionale; - illegittimità non sanabili.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.732,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali	126,80	€ 950,00	€ 120.460,00
area pertinenziale balconi e terrazzi	5,55	€ 950,00	€ 5.272,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 125.732,50
Valore Finale	€ 125.732,50
Valore corpo	€ 125.732,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 125.732,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A	Abitazione di tipo civile [A2]	132,35	€ 125.732,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
adeguamento impianto termico	€ -5.200,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non esistono le condizioni di comoda divisibilità

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 118.232,50
---	---------------------

- Prospetto riepilogativo delle superfici: LOTTO1

IMMOBILE	DESCRIZIONE	S.U.N.	S.U.L.	COEFF.	S. COMMERCIALE
Fg-21 p.Ila 694		mq	mq	ragguaglio	mq
	fabbricato residenziale	109	126,80	1,00	126,80
	vani principali				
	area pertinenziale balconi e terrazzi	18.50	18.50	0,30	5,55
					132

RIEPILOGO

LOTTI	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	VALORI	ONERI E SPESE	PREZZO A BASE D'ASTA
1	Grottaminarda (AV) Via Genova 8	Compendio immobiliare composto da : ----- Fabbricato ad uso residenziale per complessivi 132 mq. commerciali	Fg-21 p.Ila 694	€ 125.732,50	€ 7.500	€ 118.232,50

Allegati

1. RGE 130-2025 planimetria
2. RGE 130-2025 estratto mappa FG21 part 694
3. RGE 130-2025 visura storica immobile aggiornata
4. RGE 130-2025 Domanda certificato di destinazione urbanistica
5. RGE 130-2025 Certificato di destinazione urbanistica
6. RGE 130-2025 procura correzione codice fiscale
7. RGE 130-2025 istanza rettifica codice fiscale su visura
8. RGE 130-2025 ricevuta rettifica codice fiscale su visura
9. RGE 130-2025 domanda accesso documentale comune Grottaminarda
10. RGE 130-2025 comunicazione comune Grottaminarda
11. RGE 130-2025 licenza edilizia progetto C.E. 2567-137-78
12. RGE 130-2025 differenze stato di fatto e progetto
13. RGE 130-2025 foto appartamento
14. RGE 130-2025 posizione particella FG21 part 694
15. RGE 130-2025 spese adeguamento impianto termico
16. RGE 130-2025 ispezione ipotecaria

Data generazione:
13-03-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Nicola Pilla