
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
([REDACTED])

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **38/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Unità immobiliare sita in Pat-
ernopoli F. 17 p.lla 701 sub 2 e sub 3,
p.lla 912 e 911

Esperto alla stima: Arch. Valeria Lampariello
Codice fiscale: LMPVLR80S44A783H
Partita IVA: 03116300645
Studio in: Via Vitulano 79 - 82016 Montesarchio
Email: lampariellovaleria4@gmail.com
Pec: valeria.lampariello@archiworldpec.it



Beni in Paternopoli (AV)
Località/Frazione
Contrada Mattine

Lotto: 1 - Unità immobiliare sita in Paternopoli F, 17 p.lla 701 sub 2 e sub 3, p.lla 912 e 911

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignoratante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile". L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 4 marzo 2019 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile alla sig.ra [REDACTED], mentre la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare al [REDACTED] ha avuto esito negativo. La parte creditrice, tramite il proprio legale [REDACTED] in data 15 aprile 2019 presentò istanza di vendita del bene pignorato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

I beni oggetto della presente procedura, così come da relazione notarile, sono di proprietà [REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà ciascuno in regime di comunione legale e per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di abitazione in regime di comunione legale.

Il terreno distinto in catasto al F. 17 p.la 412 risulta soppresso in data 03/01/2011 generando le p.lle 911e 912; la p.la 911 risulta ancora terreno esteso are 08.67, mentre la p.la 912 risulta essere un ente urbano sul quale è stato edificato l'immobile distinto in catasto al f. 17 p.la 912 (C/2).

Identificativo corpo: A – Abitazione civile F. 17 p.la 701 sub 2.

sito in Paternopoli (AV), contrada Mattine

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED], foglio 17, particella 701, subalterno 2, indirizzo Contrada Mattine, piano T-1, comune Paternopoli, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 343,44.

Confini: L'immobile confina

nord: Mappale 911;

sud: Mappale 911;

ovest: Mappale 911 e p.la 701 sub 3;

est: Mappale 911.

Identificativo corpo: B – Deposito F. 17 p.la 701 sub 3



sito in Paternopoli (AV), contrada Mattine

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] In regime di comunione dei beni

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 17, particella 701, subalterno 3, indirizzo Contrada Mattine, piano T-1, comune Paternopoli, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita € 27,89.

Confini: L'immobile confina

nord: Mappale 911;

sud: Mappale 911;

ovest: Mappale 911;

est: p.lla 701 sub 2.

Identificativo corpo: C – Deposito F. 17 p.la 912 (ex 412)

sito in Paternopoli (AV), contrada Mattine

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED]
[REDACTED]

500/1000 di [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 500/1000 [REDACTED], 500/1000 [REDACTED], foglio 17, particella 912, indirizzo Contrada Mattine n. 17, piano T, comune Paternopoli, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 16,63.

Confini: L'immobile confina su tutti i lati con il mappale 911

Identificativo corpo: D – Terreno F. 17 p.la 911 (ex 412)

sito in Paternopoli (AV), contrada Mattine

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] In regime di comunione dei beni

Cod. Fiscale [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] foglio 17, particella 911, indirizzo Contrada Mattine, comune Paternopoli, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie are 8 ca 67, reddito dominicale € 3,58, reddito agrario € 3,13.

Confini: L'immobile confina



nord: Mappale 413 e 497;
 sud: Mappale 98;
 ovest: contrada Milazzo;
 est: Mappale 98 e 414.

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 40°56'55.104"

EST 15°3'13.075"



DESCRIZIONE GENERALE

Gli immobili oggetto della presente procedura sono costituiti da:

- casa unifamiliare sita in Contrada Mattine nel comune di Paternopoli (AV), identificato catastalmente al F. 17 p.lla 701 sub 2 categoria A/4 classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 343,44.
- Deposito/garage sito in Contrada Mattine nel comune di Paternopoli (AV), identificato catastalmente al F. 17 p.lla 701 sub 3 categoria C/6 classe 1, consistenza 20 mq, rendita € 27,894.
- Deposito sito in Contrada Mattine nel comune di Paternopoli (AV), identificato catastalmente al F. 17 p.lla 912 categoria C/2 classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 16,63.
- Terreno sito in Contrada Mattine nel comune di Paternopoli (AV), identificato catastalmente al F. 17 p.lla 911 qualità seminativo arborato classe 3, superficie are 8 ca 67, reddito dominicale € 3,58, reddito agrario € 3,13.

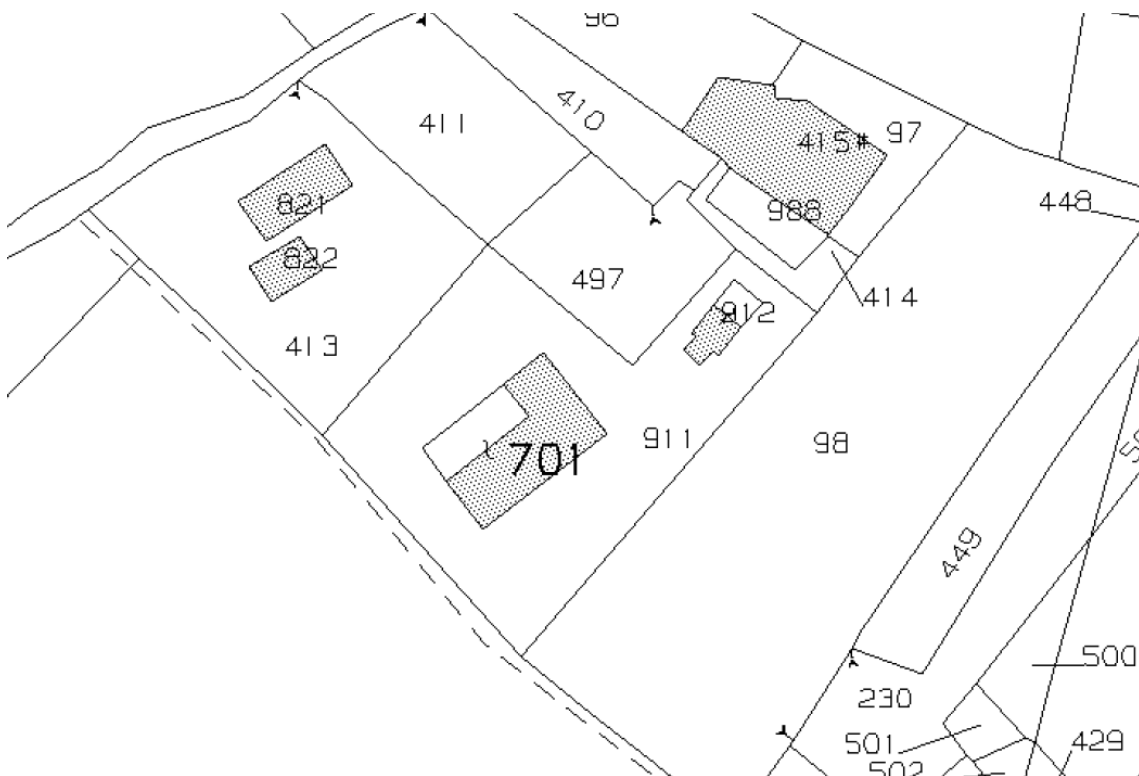
La casa unifamiliare è composta da un fabbricato di due piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna e da un sottotetto; il deposito identificato con la p.lla 701 sub 3 è parte del fabbricato ma non comunicante direttamente con l'abitazione. Sia alla abitazione che al deposito si può accedere dalla p.lla 911, in quanto l'intero fabbricato risulta intercluso dalla stessa p.lla 911.



Alle spalle del fabbricato è sito il deposito identificato dalla p.lla 912 composto da un solo piano e da una corte esclusiva; anche per accedere ad esso bisogna attraversare la p.lla 911.



Pertanto tutti i beni oggetto della presente procedura rientrano in unico lotto ove il terreno identificato con la p.lla 911, per lo stato di fatto in cui si trova viene considerato giardino/corte a servizio delle p.lle 710/2, 701/3 e 912.



Caratteristiche zona: periferica normale



Area urbanistica: mista a traffico locale

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Avellino a circa 31 km.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Santuario Maria SS. della Consolazione, Chiesa di San Francesco, Chiesa di San Giuseppe, Museo della Civiltà Contadina, Palazzo De Iorio-De Conciliis.

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione civile F. 17 p.lla 701 sub 2.

Identificativo corpo: B - Deposito F. 17 p.lla 701 sub 3

Identificativo corpo: C - Deposito F. 17 p.lla 912 (ex 412)

Identificativo corpo: D - Terreno F. 17 p.lla 9121(ex 412)

Attualmente non occupati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico:

nessuna

- Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

Identificativo corpo: A: Abitazione civile F. 17 p.lla 701 sub 2

Identificativo corpo: B - Deposito F. 17 p.lla 701 sub 3

Identificativo corpo: C - Deposito F. 17 p.lla 912 (ex 412)

Identificativo corpo: D - Terreno F. 17 p.lla 9121(ex 412)

1. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale GROSSO GIUSEPPE Repertorio [REDACTED] del 29/12/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE de [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro General [REDACTED]

Pubblico ufficiale GROSSO GIUSEPPE Repertorio 5 [REDACTED] el 29/12/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [REDACTED]

3. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro General [REDACTED]

Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio [REDACTED]



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale GROSSO GIUSEPPE Repertorio [REDACTED]

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Identificativo corpo: A - Abitazione civile F. 17 p.III 701 sub 2.****Identificativo corpo: B - Deposito F. 17 p.III 701 sub 3****Identificativo corpo: C - Deposito F. 17 p.III 912 (ex 412)****Identificativo corpo: D - Terreno F. 17 p.III 911(ex 412)****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Identificativo corpo: A: Abitazione civile F. 17 p.III 701 sub 2.Situazione degli intestati dal 19/09/1996:

[REDACTED] Proprietà 1000/1000 fino al 29/12/2003

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 19/09/1996 in atti dal 16/01/1999 ACCATASTAMENTO E CLASSAMENTO ESEGUITO IL 09 10 98 (n. 63.1/1996)

Situazione degli intestati dal 29/12/2003:

[REDACTED] - Abitazione 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 27/07/2010

[REDACTED] - Nuda proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 27/07/2010

[REDACTED] - Da verificare da verificare fino al 27/07/2010

[REDACTED] - Nuda proprietà 500/1000 fino al 27/07/2010

[REDACTED] - Usufrutto 1000/1000 fino al 27/07/2010

DATI DERIVANTI DA Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale GROSSO GIUSEPPE Sede META (NA) Repertorio n. [REDACTED] OMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di AVELLINO in atti dal 26/01/2004

Situazione degli intestati dal 27/07/2010:

[REDACTED] - Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

Identificativo corpo: B - Deposito F. 17 p.lla 701 sub 3

Situazione degli intestati dal 19/09/1996:

[REDACTED] Proprietà 1000/1000 fino al 29/12/2003

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del [REDACTED] in atti dal 16/01/1999 ACCATASTAMENTO E CLASSAMENTO ESEGUITO IL 09 10 98 (n. 63.1/1996)

Situazione degli intestati dal 29/12/2003:

[REDACTED] - Abitazione 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 27/07/2010

[REDACTED] Nuda proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 27/07/2010

[REDACTED] - Da verificare da verificare fino al 27/07/2010

[REDACTED] - Nuda proprietà 500/1000 fino al 27/07/2010

[REDACTED] Usufrutto 1000/1000 fino al 27/07/2010

DATI DERIVANTI DA Atto del 29/12/2003 Pubblico ufficiale GROSSO GIUSEPPE Sede META (NA) Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 971.1/2004 Reparto PI di AVELLINO in atti dal [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 27/07/2010:

[REDACTED] - Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

Identificativo corpo: C - Deposito F. 17 p.lla 912 (ex 412)

Situazione degli intestati dal 27/01/2011:

[REDACTED] 0 in regime di comunione dei

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 27 [REDACTED] 1 COSTITUZIONE (n. 723.1/2011)

Identificativo corpo: D - Terreno F. 17 p.lla 911 (ex 412)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

[REDACTED] Da verificare fino al 09/08/1979

Situazione degli intestati dal 08/09/1979:

[REDACTED] Proprietà 1000/1000 fino al 29/12/2003

DATI DERIVANTI DA Atto del 09/08/1979 Pubblico ufficiale QUARANTELLI FRANCE Sede NUSCO (AV) Repertorio n. 4429 - UR Sede SANT'ANGELO DEI LOMBARDI (AV) Registrazione Volume [REDACTED] registrato in dat [REDACTED] - Voltura n. 613279 in atti dal 13/04/1988

Situazione degli intestati dal 08/09/1979:

[REDACTED] Da verificare per 1/3 fino al 09/08/1979

[REDACTED] Da verificare per 1/3 fino al 09/08/1979



Da verificare per 1/3 fino al 09/08/1979
 DATI DERIVANTI DA Atto del 09/08/1979 Pubblico ufficiale QUARANTELLI FRANCE Sede NUSCO (AV) Repertorio n. 4429 - UR Sede SANT'ANGELO DEI LOMBARDI (AV) Registrazione Volume
 - Voltura n. 613279 in atti dal 13/04/1988

Situazione degli intestati dal 29/12/2003:

- Abitazione 1/1 in regime di comunione dei beni
 fino al 27/07/2010

1 - Nuda proprietà 1/1 in regime di comunione dei
 beni fino al 27/07/2010

- Da verificare da verificare fino al
 27/07/2010

- Nuda proprietà 500/1000 fino al
 27/07/2010

Usufrutto 1000/1000 fino al 27/07/2010
 DATI DERIVANTI DA Atto del 29/12/2003 Pubblico ufficiale GROSSO GIUSEPPE Sede META (NA) Repertorio
 n. 5164 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di AVELLINO in
 atti dal

Situazione degli intestati dal 27/07/2010:

1 - Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni
 fino al 03/01/2011

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/07/2010 Pubblico ufficiale
 GROSSO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 5164 - PU Sede CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) Registrazione
 n. 971 registrato in data 0 - COMPRAVENDITA IST. 0. Voltura n. 0 - Pra-
 tica n. A

Situazione degli intestati dal 03/01/2011:

DATI DERIVANTI DA TABELLA DI VARIAZIONE del 03/01/2011 - presentato il 31/12/2010 PER NUOVA CO-
 STRUZIONE n. 0 - Pratica n.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Paternopoli (AV) si rileva che il fabbricato identi-
 ficato catastalmente al F. 17 p.lle 701 sub 2 e 701 sub 3, è stato edificato con Concessione edilizia prot. n.
 avente ad oggetto la ricostruzione di un fabbricato rurale destinata ad uso di abita-
 zione, il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Paternopoli il 10 marzo 1988. In merito
 al fabbricato identificato catastalmente al F. 17 p.la 912 presso gli archivi comunali non risultano atti.

7.1 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

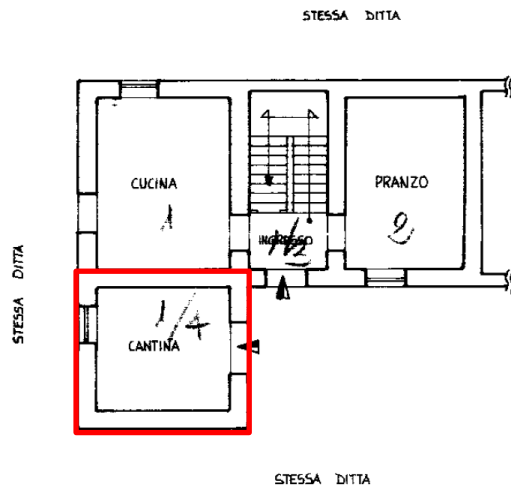
corpo: A - Abitazione civile F. 17 p.la 701 sub 2.

piano terra:

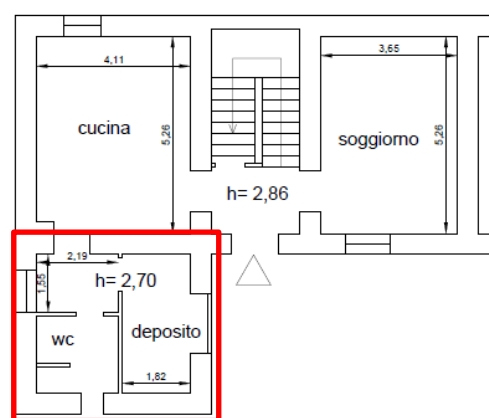
- il vano cantina è stato adibito a bagno, disimpegno e ripostiglio; la porta di accesso dall'esterno è stata tamponata all'interno; è stata realizzata una finestra nel bagno;



- è stata realizzata una apertura tra la cucina e il vano adibito a cantina nella planimetria catastale.



Planimetria catastale



planimetria stato di fatto

Identificativo corpo: B - Deposito F. 17 p.lla 701 sub 3

Note sulla conformità: nessuna

Identificativo corpo: C - Deposito F. 17 p.lla 912 (ex 412)

Note sulla conformità: nessuna

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per redazione di pratica DOCFA di aggiornamento: € 1.500,00.

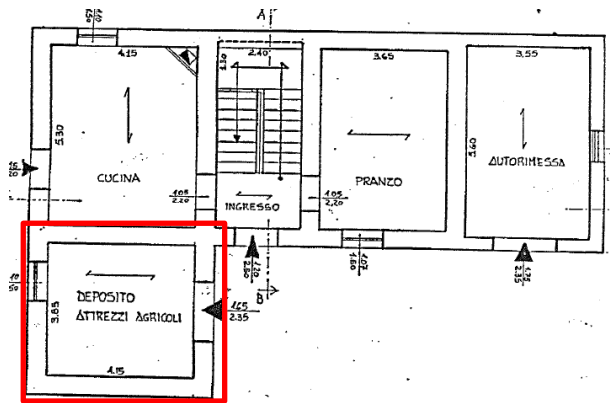
7.2 Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

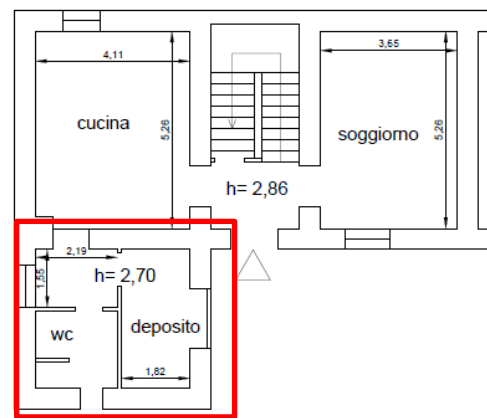
corpo: A - Abitazione civile F. 17 p.lla 701 sub 2.

piano terra:

- il vano cantina è stato adibito a bagno, disimpegno e ripostiglio; la porta di accesso dall'esterno è stata tamponata all'interno; è stata realizzata una finestra nel bagno;
- è stata realizzata una apertura tra la cucina e il vano adibito a deposito attrezzi agricoli nella planimetria catastale.



Planimetria urbanistica



planimetria stato di fatto

Per le irregolarità sopra esposte si valutano i costi per Permesso di Costruire in sanatoria pari ad € 3.000,00.

Identificativo corpo: B - Deposito F. 17 p.lla 701 sub 3

Note sulla conformità: nessuna

Identificativo corpo: C - Deposito F. 17 p.lla 912 (ex 412)

Presso gli uffici del Comune di Paternopoli non risulta agli atti alcun titolo abilitativo relativo alla realizzazione del fabbricato in oggetto.

Pertanto si valutano costi per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione, in quanto come riferitomi dal tecnico comunale, non è possibile procedere con la sanatoria) pari ad € 3.000,00.

Identificativo corpo: D - Terreno F. 17 p.lla 911 (ex 412)

Strumento urbanistico Approvato: Piano Regolatore Generale.

Destinazione urbanistica: Zona Agricola E1

Attuazione edificabilità: concessione edilizia

Indice di fabbricabilità: 0,03 – 0,07

Altezza max: 7,50

Numero dei piani: 2

Distacco dai confini: 5,00

Distacco da edifici: 10,00

Descrizione: di cui al punto A - Abitazione civile F. 17 p.lla 701 sub 2.

Casa unifamiliare posto al piano terra e primo in Contrada Mattine del comune di Paternopoli (AV), identificato catastalmente al F. 17 p.lla 7015 sub 2 categoria A/4 classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 343,44.

Il fabbrico è stato realizzato con Concessione edilizia n. 630 del 18/02/1985 rilasciata dal Comune di Paternopoli avente ad oggetto la ricostruzione di un fabbricato rurale. La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura portante, solai in latero cemento; la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate.

Il piano terra ed il piano primo sono collegati tra loro da una scala interna.

Il piano terra è composto da: ingresso, soggiorno, cucina con camino, bagno, deposito. Il piano primo è composto da tre camere da letto ed un bagno, oltre un balcone ed un terrazzo.

Al piano terra l'altezza netta è di 2,86 m e nel vano adibito a bagno, disimpegno e deposito è di 2,70 m, mentre il piano primo ha un'altezza netta di 2,90 m.

Finiture al piano terra:

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti, nel deposito è in marmette, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno, con persiane esterne in ferro, in cucina nel soggiorno e nel bagno le finestre sono provviste di grata in ferro, la porta esterna della cucina è in legno e grata in ferro con zanzariera. Il portone d'ingresso è in ferro blindato ed internamente rivestito in legno. Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci interni sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura. La facciata esterna è solo intonacata, priva di tinteggiatura.

Finiture al piano secondo:

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno, con persiane esterne in ferro. Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci interni sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione al piano terra e piano primo.

Al piano primo si rileva la presenza di lievi fenomeni di infiltrazione di acqua con rigonfiamenti, distacco dell'intonaco e tinteggiatura, macchie di muffa.



Quota e tipologia del diritto

500/1000 d [redacted] i – In regime di comunione dei beni con [redacted]
Cod. Fiscale [redacted]

500/1000 d [redacted] – In regime di comunione dei beni con di [redacted]



Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **236,00****Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	riscaldamento corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa
Impianto a norma	Impianto presente ma non è stato possibile verificarne il funzionamento, non è possibile costatarne la conformità

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
Piano primo	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
Balconi piano primo	sup lorda di pavimento	36,00	0,30 fino a 25 mq, 0,10 per la quota eccedente	8,60
		236,00		208,60

Descrizione: di cui al punto B - Deposito F. 17 p.la 701 sub 3



Deposito/garage sito al piano terra in Contrada Mattine del comune di Paternopoli (AV), identificato catastalmente al F. 17 p.lla 701 sub 3 categoria C/6 classe 1, consistenza 20 mq, rendita € 27,89.

L'unità immobiliare è parte di un fabbrico realizzato con Concessione edilizia n. 630 del 18/02/1985 rilasciata dal Comune di Paternopoli avente ad oggetto la ricostruzione di un fabbricato rurale. La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura portante, solai in latero cemento; la copertura è piana, le pareti esterne sono intonacate.

Al deposito si accede solo tramite la corte esterna p.lla 911 e non ha parti comunicanti con l'abitazione principale (p.lla 701/2 di cui al punto A). L'altezza netta è di 2,85 m. E' composto da un unico vano.

La pavimentazione è in marmette, le pareti interne sono intonacate e non tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno, la porta di entrata è costituita da una struttura in ferro e rivestita esternamente da doghe in legno. E' presente l'impianto elettrico.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione, con la presenza di fenomeni di infiltrazione di acqua con rigonfiamenti, distacco dell'intonaco e tinteggiatura, macchie di muffa.



Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] – In regime di comunione dei beni con [REDACTED]
Cod. Fiscale: [REDACTED]

500/1000 di [REDACTED] In regime di comunione dei beni con di [REDACTED]
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	28,00	0,25	7,00
		28,00		7,00

I ben identificati con le p.lle 701 sub 2 e 701 sub 3 fanno parte di un unico fabbricato che presenta all'esterno, alcuni fenomeni di infiltrazione di acqua con rigonfiamenti, distacco dell'intonaco e tinteggiatura, macchie di muffa.

Dalla mappa catastale si evince che questi beni sono graffiati con una corte esterna comune di circa mq 40

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte esterna	sup lorda di pavimento	40,00	0,10	4,00
		40,00		4,00



Descrizione: di cui al punto **C - Deposito F. 17 p.la 912 (ex 412)**

Deposito/garage sito al piano terra in Contrada Mattine del comune di Paternopoli (AV), identificato catastalmente al F. 17 p.la 912 categoria C/2 classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 16,63.



Presso gli uffici del Comune di Paternopoli non risulta agli atti alcun titolo abilitativo relativo alla realizzazione del fabbricato in oggetto. La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura portante; la copertura è piana nel vano principale e inclinata a falda nel sondo vano, le pareti interne sono tinteggiate e quelle esterne sono intonacate.

Al deposito si accede solo tramite la corte esterna p.lla 911 e non ha parti comunicanti con l'abitazione principale (p.lla 701/2 di cui al punto A). è composto da due vani non comunicanti tra loro e da una corte esclusiva. L'altezza netta è di 2,65 m nel primo vano e nel secondo vano varia da un massimo di 1,90 m ad un minimo di 1,50.

La pavimentazione è in marmette, le pareti interne sono tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno e la finestra posta adiacente alla porta di ingresso è composta solo da una grata in ferro con una rete esterna. E' presente l'impianto elettrico ma non si è potuto verificarne il funzionamento.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione, con la presenza di fenomeni di infiltrazione di acqua con rigonfiamenti, distacco dell'intonaco e tinteggiatura, macchie di muffa.

Si rileva la presenza di fessurazioni delle pareti, dovuti probabilmente a fenomeni di cedimenti e/o slittamenti (fenomeno che richiederebbe approfondimento e monitoraggio al fine di poterne individuare sia le cause che l'eventuale progredire).



Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] In regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED]

500/1000 di [REDACTED] – In regime di comunione dei beni con di [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED]



Superficie complessiva di circa mq **20,00** corte esterna 13 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	20,00	0,25	5,00
corte		13,00	0,10	1,30
		33,00		6,30

Descrizione: di cui al punto **D - Terreno F. 17 p.lla 911 (ex 412)**

Corte esterna di 867 mq identificata catastalmente al foglio 17, particella 911, indirizzo contrada Mattine, comune Paternopoli.

- qualità seminativo arborato, classe 3, are 8 ca 67, reddito dominicale € 3,58, reddito agrario € 3,13. Attualmente detta particella funge da corte esterna al fabbricato e risulta in parte pavimentata a cemento, la parte posteriore del fabbricato (prospiciente alla cucina) con piastrelle in ceramica ed in parte coperta da arbusti ed alberi ed in stato di abbandono. Su detta corte sono depositati vari materiali ed una struttura in ferro (gazebo) ricoperta da vegetazione.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte	sup lorda di pavimento	867,00	0,10 fino alla superficie di A e B e C	40,04



			0,02 per superficie ec- cedente	
		867,00		40,04

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere apposite indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona extraurbana del comune di PATERNOPOLI, comune della provincia di Avellino. Il Comune di Paternopoli risulta dotato dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona extraurbana.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest'analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni. Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 490,00 €/mq (richiesta € 59.000 – immobile di mq 120,00) fino ad un massimo di 1230,00 €/mq (richiesta € 170.000 – immobile di mq 131,00), con una richiesta media pari ad €\mq 860,00.



Le quotazioni pubblicate sul sito dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Ter-
ritorio, per il primo semestre del 2023, per la zona Extraurbana/la parte rurale del territorio re-
stituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di
370,00 €/mq ed un massimo di 485,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 427,50
€/mq).

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione:
Catasto: Comune Censuario di Paternopoli (AV),
Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO, Ufficio del registro di AVELLINO, Agenzie im-
mobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Paternopoli (AV). In base alle Indagini di mer-
cato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta va-
riano tra un minimo di 490,00 €/mq (richiesta € 59.000 – immobile di mq 120,00) fino ad un mas-
simo di 1230,00 €/mq (richiesta € 170.000 – immobile di mq 131,00), con una richiesta media pari
ad €/mq 860,00.
Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l’ubicazione, ed infine rilevando che
il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del
prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato at-
tuale di finitura e manutenzione, una quotazione unitaria pari ad €/mq 600,00.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: PATERNOPOLI

Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	370	485	L	1,7	2,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	485	550	L	2,1	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	425	485	L	1,6	2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	325	425	L	1,4	1,7	L
Box	Normale	295	435	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	Ottimo	550	660	L	2,3	2,7	L
Ville e Villini	Normale	445	550	L	1,9	2,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

8.3 Valutazione corpi:

A – Casa unifamiliare F. 17 p.IIa 701 sub 2.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra	100,00	€ 600,00	€ 60.000,00



Piano primo	100,00	€ 600,00	€ 60.000,00
balconi piano primo	8,60	€ 600,00	€ 5.160,00
Corte	4,00	€ 600,00	€ 2.400,00
Valore corpo			€ 127.560,00
Valore complessivo intero			€ 127.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.560,00

B - Deposito F. 17 p.lla 701 sub 3.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	7,00	€ 600,00	€ 4.200,00
Valore corpo			€ 4.200,00
Valore complessivo intero			€ 4.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.200,00

C - Deposito F. 17 p.lla 912.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	6,30	€ 600,00	€ 3.780,00
Valore complessivo intero			€ 3.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.780,00

C - terreno F. 17 p.lla 911.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
corte	40,04	€ 600,00	€ 24.024,00
Valore complessivo intero			€ 24.024,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.024,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A – Casa unifamiliare F. 17 p.lla 701 sub 2		212,60	€ 127.560,00	€ 127.560,00
B - Deposito F. 17 p.lla 701 sub 3		7,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00
C – Deposito F. 17 p.lla 912		6,30	€ 3.780,00	€ 3.780,00
D - Corte F. 17 p.lla 911		40,04	€ 24.024,00	€ 24.024,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00

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: **€ 152.064,00**

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- allegato 1: catasto
- allegato 2: ispezione ipotecaria
- allegato 3: rilievo fotografico
- allegato 4: rilievo stato dei luoghi
- allegato 5: urbanistica
- allegato 6: indagini mercato

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo rispettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. a resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:
11-03-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Lampariello

