



Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ISEO SPV SrL

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 109/2023 riunita alla rge 143/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/03/2026 ore 10.40

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. VINCENZO LANDOLFI

Custode Giudiziario : **Avv. CARMEN ROSITA CECCHETTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico (Fg.3 P.lla 732/6; Fg.3 p.lla 13)



Esperto alla stima: Ing. Pietro Costanzo

Codice fiscale: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]



Beni in Arpaia (BN)
Località/Frazione
VIA TAIRANO N.14

Lotto Unico

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:

1.1 - Tipologia dei beni

Fabbricato ad uso abitativo

Abitazione di tipo economico[A3]

Corte recintata - giardino

1.2 - Ubicazione : ARPAIA (BN) – CAP 82011
Via TAIRANO N.14

1.3 - Quote e diritti reali dell'esecutata sui beni

██████████ proprietaria per 1000/1000

1.4 – Confini

Fabbricato (p.lla 732/6): Nord :p.lla 1351; Est : p.lla 13; Sud : p.lla1291; Ovest : p.lla 1352;

Corte -giardino (p.lla 13) Nord :p.lla 593-592; Est : p.lla 897; Sud : 1330; Ovest : p.lla 732-1291;

1.5 - Dati catastali (Cfr. All.)

COMUNE ARPAIA	ANNOTAZIONE AL NCEU. - DATI DI CLASSAMENTO								DIRITTI REALI
	Fg.	P.lla	Sub	Categ.	C	Consist.	Piani	Rendita	
	3	732	6	A/3	2	8.5 vani	T-1	€ 658,48	
	Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Sup.	R.D.	R.A.		
	3	13	Semin Arbor	2	270mq	€ 3.21	€ 1.81		

Note del CTU

Si evidenzia che il suolo recintato adibito a giardino e cortile identificato catastalmente al fg.3 p.lla 13 , sostanzialmente funge da corte al fabbricato staggitto e ne consente l'accesso.

La suddetta particella è in proprietà dell'esecutata dal 26/07/2005 in virtù di atto di compravendita per Notar Delli Veneri Luigi Michele rep. n. 56591. Ha una superficie di mq. 270 distinta in catasto con qualità Semin Arbor di classe 2. (Cfr. All. visure catastali).

Va, altresì, rilevato che su tale p.lla n.13 recintata, ricade parte del fabbricato staggitto e una piccola tettoia, diverse piante ornamentali ed un accesso pedonale munito di cancelletto in corrispondenza del lato Nord della detta p.lla.

La p.lla13 confina con il lato SUD con la p.lla 1330 sulla quale insiste il cancello di accesso principale al fabbricato dell'esecutata, tale particella di estensione mq. 33 con qualità Semin Arbor di classe 2 è intestata per diritto di proprietà di ½ a ██████████ nata ad Arpaia (BN) il ██████████ cod. fisc. ██████████ e per diritto di proprietà di ½ a ██████████ nato ad Arpaia (BN) il ██████████ cod. fisc. ██████████

Si aggiunge, inoltre, che le schede catastali attuali riportano il cespite pignorato privo di numero civico, viceversa in corrispondenza dell'accesso principale è annotato il civico n° 14. (cfr. allegato rilievo fotografico). Va altresì effettuata l'aggiornamento della scheda catastale relativa alla particella 13 che attualmente viene inquadrata con la qualità di Semin Arborato.

Nelle visure catastali sulla particella 13 è annotata: riserva 1 (Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi) . Essendo trascorso oltre un ventennio da quando è stata annotata tale riserva , la stessa può essere cancellata previa istanza del proprietario da presentare all'Agenzia delle



Entrate.

1.5 – Informazioni sulla conformità catastale (art.173 bis n.1, disp. att.c.p.c.)

L'attuale annotazione catastale riportata nelle schede non risulta conforme allo stato e alla consistenza della costruzione.

1.5.1 - Regolarizzazione del censimento catastale dei beni

Allo stato sono necessari ulteriori adempimenti per legittimare la situazione illustrata nel precedente paragrafo.

1.5.2 - Oneri per la regolarizzazione del censimento catastale

Pertanto, all'attualità, vi sono ulteriori oneri da quantificare per la regolarizzazione catastale.

Oneri presunti per regolarizzazione : € 1.000,00.

2. – ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Dalla documentazione agli atti (certificazione notarile) e da quella allegata alla presente relazione, acquisita nel corso delle indagini, si evince che l'esecutata è divenuta proprietaria dei beni oggetto di procedura in virtù dei seguenti titoli:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Luigi Michele Delli Veneri del 26/07/2005 rep. 56591/18503, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 02/08/2005 al n. 7416 di formalità, **favore** : [redacted] nata a [redacted] per 1/1 di piena proprietà, **contro**: [redacted] nata a Arpaia il [redacted] per 1/2 di piena proprietà e [redacted] o [redacted] nato a [redacted] per 1/2 di piena proprietà.

3.- PROVENIENZA VENTENNALE

Dagli ulteriori accertamenti è, poi, emerso che l'attuale p.lla 732 sub 6 in proprietà all'esecutata deriva dalla fusione della p.lla 732 sub 2 e della p.lla 732 sub 4 che a sua volta deriva dalla soppressione della p.lla 732 sub 1.

- Con atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito Notaio Marina Capone del 23/12/1992 rep. 12563, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 27/03/1993 al n.2505 di formalità, la p.lla 732 sub 2 viene acquisita da [redacted] nata a [redacted] per 1/1 di piena proprietà contro: [redacted] nato a [redacted] per 1/2 di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] per 1/2 di piena proprietà.

- Con atto del 06/12/2002 (denuncia nei passaggi per causa di morte) Vol. 697 n. 35 registrato in data 13/6/2003 si acquisisce la piena proprietà per la quota di 1/2 da parte di [redacted] e [redacted] sul bene distinto con la p.lla 732 sub 4.

4.- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**4.1 – FORMALITA'. VINCOLI ED ONERI INFLUENTI SULL'ALIENAZIONE DEL BENE****4.1.1 – Elenco Formalità**

All' Ufficio Pubblicità di Benevento, ad oggi, sono rilevabili le seguenti formalità (Cfr. Allegati).

Trascrizioni a Favore**4.1.1.0 -**

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Luigi Michele Delli Veneri del 26/07/2005 rep. 56591/18503, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 02/08/2005 al n. 7416 di formalità.

Immobili in Arpaia (BN) fg. 3 p.lla 732 sub 2- sub 4 originari del bene oggetto di pignoramento fg.3 p.lla 732 sub 6.

Trascrizioni Contro**4.1.1.1-**

Pignoramento immobiliare n.7825 del Reg.Part. del 28/08/2023 a favore di Iseo SPV srl sede Conegliano C.F. 05045600268, (Domicilio ipotecario eletto : Avv. Giuseppe Grillo, viale Giulio Cesare n.2 Roma) e contro [redacted], nata a [redacted] Pubblico [redacted] Unep Tribunale di Benevento, in data 10/07/2023 rep. 1892.



4.1.1.2.-

Pignoramento immobiliare n.3344 del 26/09/2024 Reg.Part. 10184 trascritto 07/11/2024 a favore di Iseo SPV srl sede Conegliano C.F. 05045600268, (Domicilio ipotecario eletto : Avv. Giuseppe Grillo, viale Giulio Cesare n.2 Roma) e contro [REDACTED], nata a [REDACTED] Pubblico Ufficiale : Unep Tribunale di Benevento, repertorio 3344 del 26/09/2024.

4.1.1.3.-

Ipoteca volontaria n. 1134 del 04/07/2008 a favore :Banca 24-7 spa sede Bergamo C.F. 02805490162, (domicilio ipotecario eletto : presso Notaio Filippo Improta) **e contro:** [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per euro 234.000,00 di cui euro 156.000,00 di capitale , derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Filippo Improta, in data 24/06/2008 rep. 91181/12456. Debitore non datore, [REDACTED] nato a Caserta il [REDACTED]

4.1.2 – Altri oneri giuridici cancellabili a cura e spese della procedura

Non vi sono da indicare ulteriori oneri o vincoli cancellabili dalla procedura, oltre quelli innanzi elencati.

4.1.3 - Vincoli ed oneri giuridici non cancellabili dalla procedura che resteranno a carico dell' acquirente

Convenzione matrimoniale: ---

Diritti di prelazione coeredi (art. 722 c.c.) : ---

5. – VINCOLI SUL BENE ED ALTRI DIRITTI DI PRELAZIONE

5.1 - Vincoli di prelazione dello Stato - D. Lgs. 42/2004: ---

5.2 - Servitù prediali: ---

5.3 - Atti di asservimento (cessioni di cubature):---

5.4 - Vincoli di inedificabilità imposti ex lege: ---

5.5 - Vincoli ambientali che limitano lo jus aedificandi: ---

5.6 - Vincoli idrogeologici e forestali: ex art. 23 L.R. 11/96 e s.m.i. (Cfr. All. 3)

5.7 - Usi civici e livelli: ---

5.8 - Diritti di prelazione per i fondi rustici (ex art. 8, comma 2, L. 59/65): esclusi

5.9 - Ulteriori avvertenze: nessuna, oltre quelle indicate.

6. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 - Spese di gestione condominiale: ---

6.2 - Interventi di manutenzione delle parti comuni già deliberati: ---

6.3 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

6.4 - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili ---

6.5 - Informazioni sulla prestazione energetica

- Attestazione Prestazione Energetica (APE):

- Indice di prestazione energetica (IPE):

7. - STATO DI POSSESSO. -

Gli immobili pignorati sono nella disponibilità della esecutata e del suo nucleo familiare.

8. - INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLA ZONA IN CUI È UBICATO IL BENE

L'immobile è ubicato in Arpaia (BN) a ridosso del monte Tairano, in una zona periferica denomina località " Stretta di Arpaia" dotata di infrastrutture e facilmente raggiungibile tramite la Strada Statale Appia n.7.

8.1 - Inquadramento Urbanistico

Dal *certificato di destinazione urbanistica* rilasciato dall'U.T.C. - cui si rimanda per i maggiori dettagli - (Cfr. All. 4) si evince che detta zona è classificata dal vigente P.R.G. approvato con Deliberazione del commissario ad ACTA n.5 del 20/12/1986, per intero in ZONA B ;

Secondo le prescrizioni di cui al PUNTO 01 (ZONA B), che tale destinazione non ha subito variazioni a tutt'oggi:

Indici Urbanistici :

- If (Indice di fabbricabilità fondiaria): 2,23 mc/mq ;

- Rapporto di copertura 60%



- Altezza massima (H_{max}): 10,50 mt
- Numero di piani 3
- distanza dalle strade (D_s): 5,00 mt
- distanza dai confini (D_c): 5,00 mt
- Distanza tra fabbricati: 10,00 mt

E' possibile la conservazione dell'allineamento nei tratti di strada già definiti.

Lotto minimo mq 250

Parcheggi inerenti le costruzioni 10 mq/mc 100;

8.1.1 - VINCOLI URBANISTICI E AMBIENTALI DELLA ZONA IN OGGETTO

- Dlgs. 42/2004 – di cui al Piano Territoriale Paesistico ambito massiccio del Taburno (Rif. <http://vincoliinrete.beniculturali.it/>):..... **ASSENTE**
- Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c.1 lett. a), b), c) del Codice:..... **ASSENTE**
- Vincolo Archeologico:..... **ASSENTE**
- Vincolo Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico: Rischio da Frana:..... **ASSENTE**
- Vincolo Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico: Rischio idraulico:..... **ASSENTE**
- NATURA 2000: area SIC: IT8040006 "Dorsale dei Monti del Partenio":..... **ASSENTE**
- Vincolo idrogeologico Provincia di Benevento di cui all'art.1 del R.D. 30/12/1923 n. 3227:..... **PRESENTE ZONA 1**
- Parco Dea Diana di cui alla L.R. 17 del 7/10/2003 e della D.G.R. 1532/2005:..... **ASSENTE**
- Parco Regionale del Partenio di cui alla L.R. 1/09/1993 n.33:..... **ASSENTE**
- USI CIVICI di cui agli art.11 e 14 della Legge 16/06/1927 n.1766 e 37 e 42 del Reg.to 26/02/1928 n.332:..... **ASSENTE**

8.2 - Sintesi delle caratteristiche delle zone

- periferica, a destinazione agricola;
- distante meno di 5 km dal centro abitato;
- con buona accessibilità;
- con presenza di infrastrutture (acquedotto, fognatura, elettrodotto,);
- soggetta a vincolo idrogeologico di cui al paragrafo 8.1.1.

9.- DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Sono oggetto di procedura:

- un fabbricato abitativo in muratura, articolato su due livelli; (in Catasto Fg3 p.lla 732 sub 6); cat. A/3 ;

Ad esso vi si accede a mezzo della p.lla 13 e p.lla 1330 (cfr. nota a pag. 2 della presente relazione).

9.1 - DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI IMMOBILI 9.1.1

9.1.1 - Fabbricato, Fg. 3 p.lla 732 sub 6

Ha accesso alla strada pubblica e presenta le seguenti caratteristiche:

- **geometrico-dimensionali**
 - pianta regolare rettangolare;
 - superficie coperta (Sc) di circa 130 mq;
 - altezza fuori terra (alla linea di gronda) H_e < di m 7,50
- **tecnologiche generali**
 - fondazione diretta;
 - elevazione con telai ortogonali composti da pilastri e travi di diversa sezione;
 - solai in latero-cemento; - copertura a falde inclinate; - tamponature formate da blocchi di laterizio;
 - tramezzature in mattoni forati spessi cm 8;
 - rivestimenti parietali esterni costituiti da intonaci e tinteggi di tipo tradizionale;
 - infissi in alluminio al pianoprimo e piano terra.



- impianti di servizio generale da certificare ai sensi del D.M. 37/08	{	Idrici (di carico e scarico)
		elettrici (di illuminazione e di distribuzione)
		di riscaldamento (camino) con termo sifoni in alluminio
		di climatizzazione
- finiture interne	{	intonaci e tinteggi di tipo comune;
		pavimenti in ceramica;
		Porte esterne in alluminio al p.t. e p.p. e porte interne in legno.

- **di composizione e funzionalità**

è articolato, su due livelli (terra e primo) – allo stato non collegati fra loro

piano terra destinato a deposito

accessibile dalla p.lla 13 (Cfr. All. : Rilievo fotografico);

composto da due locali e un w.c., con :

- altezza netta (Hi) = mt. 3,00

- superficie utile (SU) = mt 58,80

completo di impianti elettrico ed idrico , finiture datate con segni evidenti di infiltrazioni

piano primo destinato a residenza

accessibile dalla p.lla 13 a mezzo di scala esterna a due rampe parallele (Cfr. All. : Rilievo fotografico);

composto da 4 locali , wc e disimpegno con :

- altezza netta (Hi) = mt. 2,70

- superficie utile (SU)= mq. 86,70

dotato di:

- Balcone/i, portico al P.P. antistante l'ingresso dell'appartamento che è completo di impianto elettrico, idrico di riscaldamento, di climatizzazione , finiture;

10. - DETTAGLIO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DEL FABBRICATO E DELLA CORTE RECINTATA.

(Cfr. All. 5: Rilievo plano-altimetrico e Grafici Stato attuale)

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):

Destinazioni d'uso

Coeff.



- 1.50) saranno comunque assicurati i rapporti aeroilluminanti essendo la stanza dotata di una seconda porta esterna posta sul lato Ovest;
- Apertura di un vano porta di dimensioni 0.80 x 1.10 mt sul lato Nord per permettere l'accesso al sottotetto per eventuali manutenzioni;
 - Sostituzione porte interne;
 - Rivestimento della scala esterna;
 - Sostituzione di tutte le gronde e pluviali;
 - Pavimentazione parziale del cortile esterno.

12. -REGOLARITA' URBANISTICO -EDILIZIA

Da quanto accertato, la costruzione presenta irregolarità. In particolare, dal confronto tra il realizzato e l'assentito sono emerse difformità riassumibili in :

a) realizzazione di tettoia a lato Est del fabbricato a piano terra in assenza di autorizzazione;

Trattasi di una piccola tettoia aperta su tre lati (Cfr. rilievo fotografico).

Per la **realizzazione di una tettoia aperta su tre lati non è, in linea di principio, richiesto il permesso di costruire**, essendo sufficiente la presentazione di una **denuncia di inizio attività** atteso che le tettoie aperte su tre lati ed addossate ad un edificio principale, se di dimensioni e caratteristiche costruttive non particolarmente impattanti, costituiscono pertinenze dell'edificio cui accedono" (T.A.R. Umbria, Sez. I, 29/01/2014, n. 82)».

b) dimensioni geometriche del fabbricato staggito rilevate in sede di sopralluogo non coincidenti con le dimensioni riportate nelle planimetrie catastali;

13.- SANABILITA' DEGLI ABUSI

Le difformità di cui ai punti a) possono essere eliminate presentando istanza di sanatoria al Comune.

Per quanto attiene al punto b) occorre procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.(costi presunti **€ 1000,00**)

13.1 - Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia

Dai conteggi svolti (da ritenersi presunti e, comunque, suscettibili di variazioni in rapporto alle modifiche che potranno essere introdotte da nuove norme di settore e dai regolamenti comunale e regionale) si ritiene congruo quantizzare i costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia in **euro 3000,00.**

TOTALE ONERI E SPESE DI SANATORIA E REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 4.000,00

14 -REQUISITO DELL'AGIBILITA' (art.173 bis disp. att. c.p.c.)

La costruzione, è priva del requisito dell'agibilità.

Allo scopo di evitare impugnazioni dell'alienazione – ex art.2922 c.p.c. - o eventuali richieste di risoluzione del contratto - ex art. 1489 c.p.c. - sarà opportuno precisare – sia nell'avviso di vendita sia nel decreto di trasferimento - **che il conseguimento dell'agibilità rientrerà tra gli oneri dell'aggiudicatario**, allorquando Egli (sempre a propria cura e spese) avrà provveduto a sanare gli abusi evidenziati e ad acquisire tutte le propedeutiche certificazioni e attestazioni previste dalle norme vigenti (idoneità statica, attestazioni di conformità/idoneità degli impianti, APE, etc.)

15. - FRAZIONAMENTO DEI BENI

Tra i beni pignorati non vi sono immobili di cui sono comproprietari terzi estranei alla procedura, di talché non risulta necessario procedere a frazionamenti

16. - FORMAZIONE DI LOTTI

In considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche dei beni staggiti, si è ritenuto opportuno prevederne la vendita in un unico lotto, composto come di seguito.

Lotto unico

Immobili in Arpaia (BN)- in via Tairano n.4, nello specifico, dei seguenti beni:

1. fabbricato contraddistinto dalla p.lla 732 sub 6 del Fg. 3 - in muratura ante 1967 e ristrutturato a mezzo D.I.A. (art.2 L.R. n. 19/2001) prot.n° 4496 del 22/12/2005 - parzialmente difforme da quanto assentito - articolato su due livelli (T - 1°) con le seguenti caratteristiche compositive e funzionali:

- piano terra avente altezza netta di m 3.00 e di complessivi 71 mq commerciali, destinato a deposito in mediocre



stato di conservazione per deturpamento delle pareti a causa di pregresse infiltrazioni; accessibile dalla predetta p.lla 13 e 1330 Fg. 3.

- piano primo avente altezza netta di m 2.70 e di complessivi 148,90 mq commerciali; destinato a abitazione in normale stato di conservazione; accessibile dalla predetta p.lla 13 e 1330 Fg. 3;

2. Corte recintata attualmente così distinta al Catasto:

Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Sup.	R.D.	R.A.
3	13	Semin Arbor	2	270mq	€ 3.21	€ 1.81

17. - VALUTAZIONE DEI BENI

17.1 - Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello del "valore di mercato" - basato sul metodo sintetico (o comparativo monoparametrico), consistente nel raffronto diretto dei beni da valutare con altri aventi caratteristiche analoghe e di prezzo noto. Per applicare questo criterio sono state svolte indagini nella zona d'interesse, al fine di reperire informazioni in merito a trasferimenti di beni simili a quelli in esame avvenuti di recente, nonché, a offerte di vendita pubblicate dalle agenzie immobiliari locali, atteso che anche queste ultime possono costituire un utile riferimento. Le indagini svolte, purtroppo, hanno fornito pochi risultati, a causa della scarsa vivacità del mercato immobiliare che, com'è noto, è una delle principali conseguenze della persistente crisi socio-economica nazionale. I dati ottenuti, tuttavia, sono stati analizzati e, poi, confrontati con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per verificarne l'entità degli scostamenti.

17.2 - Fonti d'informazione

Fonti dirette: Agenzie immobiliari, Imprenditori e professionisti locali;

Fonti indirette: Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Borsino Immobiliare

Di seguito sono distinti gli intervalli dei valori unitari scaturiti dalle indagini, quelli pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare nel 1° semestre del 2025 (ultimo dato utile) e, infine, quelli considerati congrui per la fattispecie concreta.

COMUNE	TIPOLOGIA DEI BENI	INDAGINI	Valori	CTU
ARPAIA (BN)	fabbricato di tipo economico	500+ 595€/mq	O.M.I. 1° sem. 2025 450 +600 €/mq	590 €/mq

La tabella mostra che il massimo valore degli immobili residenziali di tipo economico ubicati nel centro abitato di Arpaia non di nuova costruzione, è quello indicato dall'O.M.I. (600 €/mq) ma esso, com'è noto, si riferisce a uno "stato d'uso normale", mentre l'unità staggita, si ricorda, ha carenze rappresentate da:

- irregolarità urbanistico-edilizie- catastali da sanare (con oneri e oblazioni quantificati in € 4.000);
- mancanza del requisito dell'agibilità.

In considerazione di tali carenze e delle offerte di vendita d'immobili ad uso residenziale siti nella stessa località, può ritenersi congruo un valore di **590 €/mq**

17.3 - Stima

Immobile di tipo economico edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 ristrutturato con DIA del 22/12/2005

- con struttura in muratura ordinaria;
- con impianti e finiture risalenti all'epoca della ristrutturazione;
- con difformità urbanistico-edilizie e catastali da sanare e privo del requisito dell'agibilità;
- in stato di conservazione compatibile con la vetustà;
- con corti esclusive sui lati anteriore come in precedenza specificate (fg.3 p.lle 13 e 1330);
- con piccoli manufatti siti sulla corte (tettoia), da regolarizzare;

Valore unitario ritenuto congruo, al netto degli oneri per sanatoria: 590 €/mq.

Va (valore attuale dell'unità immobiliare) = Sup. comm. x V.U.

$$219,90 \text{ mq} \times 590 \text{ €/mq} \approx \text{€ } 129.750,00$$

Totale Lotto	€ 129.750,00
---------------------	---------------------

18. - PRECISAZIONI FINALI



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 109/2023 riunita alla es.imm. rge n.143/2024

Al valore di € 129.750,00 andrebbero detratte soltanto le spese sostenute per la conformità catastale necessaria ai fini dell'alienazione, quantificate in € 1.000 compresi diritti d'ufficio - se liquidate dall'ill.mo G.d.E. - per cui il valore netto a base d'asta risulterebbe: € 129.750 - € 1.000 = **€ 128.750,00**. E' opportuno ricordare - allo scopo di evitare impugnazioni delle alienazioni ex art. 2922 c.p.c. - o eventuali richieste di risoluzione del contratto ex art. 1489 c.p.c. - che il cespite oggetto di procedura dovrà essere alienato con la precisazione - sia nell'avviso di vendita sia nel decreto di trasferimento - che tutti i costi e gli oneri inerenti alla sanatoria urbanistico-edilizia, quelli per il conseguimento dell'agibilità graveranno sull'aggiudicatario; e che, quest'ultimo, inoltre, come prescritto dall'art. 46 - 5° co - del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. - dovrà presentare istanza di sanatoria all'U.T.C. di Arpaia (BN) entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

18 .1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 19.460,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

18 .2 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
€ 109.290,00 in c.t. **€ 109.000,00**

RIEPILOGO

LOTTI	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	PREZZO A BASE D'ASTA
LOTTO UNICO	ARPAIA (BN) VIATAIRANO N.4	Fabbricato di tipo economico di complessivi 219,90 mq commerciali, articolato su due livelli con le seguenti caratteristiche dimensionali e funzionali Piano Terra adibito a deposito di 71 mq commerciali Piano Primo adibito ad abitazione di mq 145,90 complessivi	Fg.3 p.lla 732 sub 6	€ 109.000,00
		Corte-Giardino complessivi 27mq commerciali	Fg.3 p.lla 13	

Allegati :

- 1) Ordinanza di nomina -
- 2) Istanza di proroga
- 3) Rilievo fotografico
- 4) Istanze prodotte- Documentazione acquisita
- 5) Rilievo plano-altimetrico - Grafici dello stato attuale
- 6) Visure catastali aggiornate -Estratto di mappa
- 7) Visure ipotecarie aggiornate
- 8) Atto di acquisto

Data generazione:
03/03/2026

L'Esperto alla stima
Ing. Pietro Costanzo



