Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SPV PROJECT 2401 S.R.L.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **77/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-10-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Vincenzo LANDOLFI**

RAPPORTO di VALUTAZIONE
lotto 001 – *appartamento uso abitativo*

Esperto alla stima: Ing. Pasquale Pisaniello
Codice fiscale: PSNPQL74S03A783P
Partita IVA: 02501710640
Studio in: via Girone 17 bis - 83018 S. Martino V.C.
Email: pasqualepisaniello@alice.it
Pec: pasquale.pisaniello@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - via Rione Martiri Nuovo, snc – Ariano Irpino (Avellino) - 83031

Lotto: ***001 – appartamento ad uso abitativo***
Corpo: foglio 46 particella 451 subalterno 4 *(appartamento ubicato al 2° piano);*
Categoria: Abitazioni del tipo civile [A/2]
Dati Catastali: [redacted] – piena proprietà 1000/1000 bene personale, foglio 46 particella 451, subalterno 4 categoria A/2 , cl. 1, R.C. 426,08 euro, via Rione Martiri Nuovo, Ariano Irpino-AV;

2. Stato di possesso

Bene: - via Rione Martiri Nuovo, snc – Ariano Irpino (Avellino) - 83031

Lotto: 001 - appartamento ad uso abitativo
Corpo: foglio 46 particella 451 subalterno 4
Possesso: libero – non occupato né da persone e né da cose

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - via Rione Martiri Nuovo, snc – Ariano Irpino (Avellino) - 83031
Lotto: 001 - appartamento ad uso abitativo
Corpo: foglio 46 particella 451 subalterno 4
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - via Rione Martiri Nuovo, snc – Ariano Irpino (Avellino) - 83031
Lotto: 001 - appartamento ad uso abitativo
Corpo: foglio 46 particella 451 subalterno 4
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: - via Rione Martiri Nuovo, snc – Ariano Irpino (Avellino) - 83031
Lotto: 001 - appartamento ad uso abitativo
Corpo: foglio 46 particella 451 subalterno 4
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: - via Rione Martiri Nuovo, snc – Ariano Irpino (Avellino) - 83031
Lotto: 001 - appartamento ad uso abitativo
Corpo: foglio 46 particella 451 subalterno 4
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - via Rione Martiri Nuovo, snc – Ariano Irpino (Avellino) - 83031

Lotto: 001 - appartamento ad uso abitativo
Corpo: foglio 46 particella 451 subalterno 4
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - via Rione Martiri Nuovo, snc – Ariano Irpino (Avellino) - 83031

Lotto: ***001 – appartamento per uso abitativo***
Prezzo da libero: ***€ 91.000,00***
Prezzo da occupato: € 91.000,00

VISTA D'ASSIEME dell'EDIFICIO cui fa parte l'APPARTAMENTO ESECUTATO



Beni in **Ariano Irpino (Avellino)**
Località/Frazione **via Rione Martiri Nuovo**

Lotto: 001 – Appartamento per uso abitativo

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: foglio 46 particella 451 sub. 4

Abitazioni tipo civile [A2] sito in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 via Rione Martiri Nuovo, snc

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **– piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: via Rione Martiri Nuovo, Ariano Irpino -AV - Stato Civile: libero -
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] – piena proprietà 1000/1000, bene personale, foglio 46 particella 451, subalterno 4 categoria A/2 , cl. 1, R.C. 426,08 euro, via Rione Martini Nuovo, snc, Ariano Irpino-AV;

Derivante da: l'identificativo catastale di foglio 46 particella 451 sub. 4, giusta costituzione (DOCFA) del 16/05/1992 prot. 154.4/1992 in atti dal 13/10/1997 VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n. 27390.1/2024);
Confini: - oriente: altri fabbricati - mezzogiorno: via pubblica - occidente: vicolo - settentrione: slargo

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sostanzialmente nessuna ad eccezione della mancata identificazione, previa disegnazione, della scala;
Regolarizzabili mediante: do.c.fa.
Descrizione delle opere da sanare: come sopra narrato.

Note: *l'appartamento si sviluppa al piano secondo.*

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):
L'immobile - composto da appartamento per uso abitativo – risulta in una zona centrale del Comune di Ariano Irpino, sobria e ben servita da mezzi ed esercizi. Si ha accesso direttamente dalla strada pubblica che mette in comunicazione il portone d'ingresso dell'edificio con quest'ultima attraverso un camminamento.
Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciale

Attrazioni paesaggistiche: paesaggio storico
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: S.S.90
Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali, pubblici.

3. STATO DI POSSESSO:

Privo di cose e persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:
Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:
-pignoramento a favore [redacted] contro [redacted], gravante su appartamento in Ariano Irpino, censito al fg. 46 p.lla 451 sub. 4 (per la piena proprietà) – trascritto Agenzia delle Entrate – servizio pubblicità immobiliare di Avellino [redacted]

4.2.3 Altre trascrizioni:
-ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo), iscritta ai numeri [redacted], a seguito di atto notarile [redacted], importo totale di euro 220.000,00, importo capitale euro 110.000,00, durata 25 anni, a favore di [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, [redacted].

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali: nessuna.

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale: non reperite

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non reperito
Millesimi di proprietà: Non specificato (verosimilmente assente)
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica
Indice di prestazione energetica: 266,69 Kwh/mq , classe energetica G
Note Indice di prestazione energetica: per l'immobile è stato predisposto l' APE
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: apparentemente inesistenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario precedente: [redacted], **proprietario fino all'anno 2015,** in forza di atto di donazione a rogito [redacted].

Titolare/Proprietario attuale: [redacted] (per piena proprietà per una quota di 1000/1000), in forza di atto di compravendita a rogito di notar [redacted].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: licenza edilizia n. 95/1966;
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: licenza edilizia n. 95/1966 rilasciata dal Sindaco di Ariano Irpino il 20/09/1966
Per lavori: per la ricostruzione di un fabbricato costituito da n. 2 UU.II. di proprietà [redacted]

Numero pratica: licenza edilizia n. 1035/1970 (variante)
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: licenza edilizia n. 1035/1970, rilasciata dal Sindaco di Ariano Irpino il 11/04/1970.
Per lavori: variante per la ricostruzione di un fabbricato costituito da n. 2 UU.II. [redacted]

Dalle informazioni reperite presso l'U.T.C. del Comune di Ariano Irpino è stato possibile accertare, come leggibile dagli allegati grafici, che l'edificazione dell'unità immobiliare individuata dalla presente procedura espropriativa (fg. 46 p.lla 451 sub. 4) è stata realizzata in virtù della licenza edilizia n. 95/1966 e successiva Variante / licenza n. 1035/1970. Dalla lettura degli allegati grafici/descrittivi acclusi alle predette licenze edilizie si nota che la costruzione prevedeva la realizzazione di due unità immobiliari da destinare ad uso abitativo al piano terra e al piano primo, unitamente a un locale deposito al piano semiterrato, mentre non fa riferimento al piano secondo, invero quest'ultimo viene indicato solamente in una sezione e nei prospetti.
In definitiva dell'intera unità immobiliare al piano secondo, censita in catasto come civile abitazione, ed oggetto di esecuzione immobiliare, da quanto è stato possibile accertare non risulta destinata all'uso residenziale.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazioni tipo civile [A2]
Lo stato di fatto appare corrispondere a quanto raffigurato negli allegati grafici acclusi alle due licenze edilizie mentre sussiste dissonanza con la destinazione d'uso, pertanto appaiono difformità urbanistiche. Pertanto bisogna chiedere un mutamento di destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, verosimilmente, da sottotetto non abitabile a sottotetto abitabile.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazioni tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI invero la categoria catastale non coincide con la destinazione urbanistica
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Trattasi di un unico appartamento ubicato al secondo ed ultimo piano facente parte di un fabbricato nel Comune di Ariano Irpino, avente accesso da via Martiri (Rione Martiri Nuovo) a mezzo di strada privata, e precisamente composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, due vani letto e bagno, per complessivi vani catastali 5,5, confinante con vano scala, sottostante proprietà eredi [redacted].
Finitimo alla via pubblica e all'interno del centro abitato ove si svolge normale attività commerciale e residenziale, con esposizione/affaccio verso mezzogiorno e settentrione. Trattasi di un solo lotto.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **– piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Ariano Irpino-AV - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: -

Superficie complessiva dell'intero lotto di circa **mq 105** rappresentati per Coefficiente di omogeneizzazione - D.P.R. n° 138 del 1998.
E' posto al piano: primo e secondo
L'edificio è stato costruito nel: ante 1966-70
ha un'altezza media interna di circa: 2.26 mt (altezza max 2.8 mt – altezza min. 2.0 mt)
L'intero fabbricato è composto da n. 1 livello al secondo e ultimo piano

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: discreto privo di importanti segni di ammaloramento

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **latero-cemento** condizioni: **apparentemente discrete**
Fondazioni	tipologia: **cordoli** materiale: **muratura** condizioni: **apparentemente discrete**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **apparentemente discrete**
Strutture verticali	materiale: **muratura / c.a.** condizioni: **apparentemente discrete**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **pvc con vetri camera** protezione: tapparelle con assenza di **inferriate** materiale protezione: **pvc** condizioni: **discrete**
Manto di copertura	materiale: **tegole** condizioni: **discrete**
Pareti esterne	materiale: **muratura** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **discrete**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **discrete**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampa** rivestimento: **c.a.** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** rete di distribuzione: **tubazioni** diffusori: **termosifoni** condizioni: **buone** **n.b.** caldaia a gas pensile interna per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **discrete da adeguare**

Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **rete cittadina** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **discrete**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **a gravità** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene e acciaio** condizioni: **discrete** da adeguare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto attiene il valore della seguente unità immobiliare si precisa che la destinazione d'uso è residenziale pertanto è facilmente individuabile nei valori OMI della zona, nonchè dalle indagini di mercato immobiliare condotte in loco e in particolare dallo stato in cui versa il fabbricato in quanto comunque necessita di interventi manutentivi, si considera congruo un valore pari a circa 850,00 euro/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lotto 001- appartamento	sup reale lorda	105,00	1	105,00
		105,00		**105,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: residenziale

Valori relativi alla Agenzia del Territorio
Periodo: 2-2024

Zona: zona semicentrale

Tipologia: residenziale (civili abitazione)

Valore di mercato min (€/mq): 880,00

Superficie di riferimento: lorda

Tipo di destinazione: residenziale

Stato conservativo: buono

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metriquadrati. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, è quello individuato sia nella banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

(OMI), la quale rappresenta una delle fonti di riferimento nelle compravendite immobiliari (provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate: "disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 comma 307 della legge 27.12.2006, n: 296 legge finanziaria 2007") per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in mq ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativo alle caratteristiche dell'immobile. Nonché, essendo un bene a destinazione abitativa, si è tenuto conto anche dell'indagine di mercato su beni immobili simili condotta sia in loco che nell'intera provincia di Avellino ed, in particolare, è stato considerato lo stato di conservazioni in cui versa l'appartamento che ineluttabilmente necessita di un intervento manutentivo. **Infine viene decurtato il costo per l'adeguamento urbanistico**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;
Uffici del registro di Avellino;
Ufficio tecnico di Ariano Irpino;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzia immobiliari della zona ed OMI;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.) 915,00 euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Foglio 46 particella 451 sub. 4 catasto fabbricati – Ariano Irpino
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento uso abitativo con terrazzo	105,00	€ 915,00	€ 96.075,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 96.075,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Unico lotto 001 Foglio 46 particella 451 subalterno 4	Abitazioni di tipo civile [A2]	105,00	€ 96.075,00	€ 96.075,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o ~~catastale e ripristino stato dei luoghi per le opere abusive~~:	€ 5.000,00
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:	**€ 91.000,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 91.000,00**

REPERTORIO FOTOGRAFICO immagini **ESTERNE** (fg. 46 p.lla 451 sub. 4)



vista d'assieme
appartamento
fg. 46 p.lla 451sub. 4
(ultimo piano - prospetto mezzogiorno)



vista d'assieme
appartamento
fg. 46 p.lla 451sub. 4
(ultimo piano - prospetto occidentale)



vista d'assieme
appartamento
fg. 46 p.lla 451sub. 4
(ultimo piano - prospetto settentrionale)

Pasquale Pisaniello
INGEGNERE
via Girone, 17bis S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu

REPERTORIO FOTOGRAFICO immagini **INTERNE** (fg. 46 p.lla 451 sub. 4)





ingresso



camera





caldaia

Pasquale Pisaniello
INGEGNERE
rone, 17bis S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu



Serramenti e caloriferi







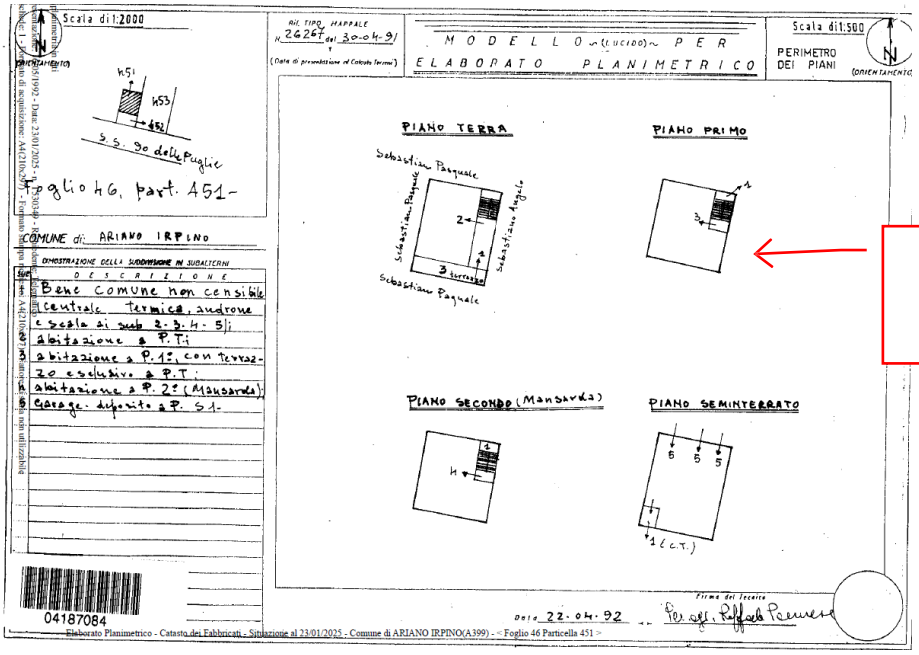
REPERTORIO FOTOGRAFICO immagini **SCALA DI ACCESSO** (fg. 46 p.lla 451 sub. 1)



Ingresso al piano terra



Pianerottolo di arrivo al 2° piano



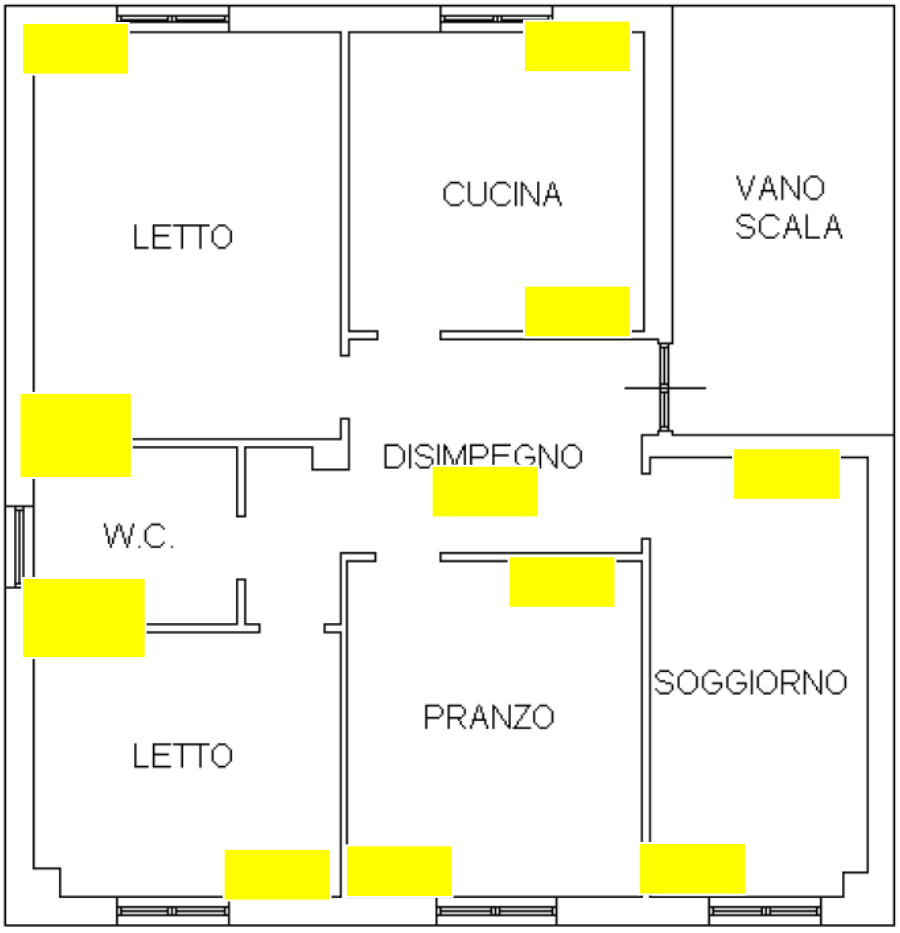
planimetria fabbricato
fg. 46 p.lla 451 sub.1
(scala comune)

Pasquale Pisaniello
INGEGNERE
via Girone, 17bis S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu

Per completezza si fa notare il solaio di copertura composto da due falde e/o due pioventi avente un'altezza utile interna variabile tra i 2 mt e 3,3 mt.

planimetria fabbricato
fg. 46 p.lla 451 sub.4

PIANO SECONDO SOTTOTETTO



Pasquale Pisaniello
INGEGNERE
via Girone, 17bis S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu

Allegati
- estratto di mappa catastale
- planimetria del fabbricato
- predisposizione APE
- licenza edilizia n. 95/1966 e n. 1035/1970 con allegati grafici descrittivi

Data generazione:
26-09-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Pasquale Pisaniello