
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO**

contro: ----

N° Gen. Rep. **67/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 009, 008, 007, 006, 005,
004, 003, 002, 001, 011, 010

Esperto alla stima: Ing Tiberio Russo
Codice fiscale: RSSTBR67S10F636S
Studio in: - 82016 MONTESARCHIO
Fax: 3393480837
Email: tiberio.russo67@gmail.com
Pec: tiberio.russo@ingpec.eu



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Corso Luigi Cadorna - Venticano (AV) - 83030**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

nato a per 1000/1000 di piena proprietà, foglio 14, particella 328, subalterno 3, indirizzo Via Campoceraso, piano 2, comune VENTICANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 156 mq, rendita € 267,01

Corpo: B**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

nato a per 1000/1000 di piena proprietà, foglio 14, particella 939, subalterno 1, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano T, comune VENTICANO, categoria C/6, classe U, consistenza 33 vani, superficie 44 mq, rendita € 57,95

Lotto: 002**Corpo:** C**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

nato a per 500/1000 di piena proprietà, foglio 14, particella 285, subalterno 15, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano S1, comune VENTICANO, categoria C/2, classe 1, consistenza 204 mq, superficie 232 mq, rendita € 210,71

Lotto: 003**Corpo:** D**Categoria:** Bene futuro [F]

nato a per 500/1000 di piena proprietà, foglio 14, particella 285, subalterno 12, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano S1, comune VENTICANO, categoria C/6, classe U, consistenza 68 mq, superficie 77 mq, rendita € 119,40

Lotto: 004**Corpo:** E**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

nato a per 1000/1000 di piena proprietà, foglio 14, particella 285, subalterno 17, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano T, comune VENTICANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 124 mq, superficie 124 mq, rendita € 242,73

Lotto: 005**Corpo:** F**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

nato a per 500/1000 di piena proprietà, foglio 14, particella 285, subalterno 18, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano T, comune VENTICANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 60 mq, rendita € 145,64



Lotto: 006

Corpo: G

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

ato a . per 500/1000 di piena proprietà, foglio 14, particella 285, subalterno 6, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano 1, comune VENTICANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 193 mq, rendita € 412,65

Lotto: 007

Corpo: H

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

ato a per 500/1000 di piena proprietà, foglio 14, particella 285, subalterno 7, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano 2, comune VENTICANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 101 mq, rendita € 198,84

Lotto: 008

Corpo: I

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

nato a l :r 500/1000 di piena proprietà, foglio 14, particella 285, subalterno 16, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano 2-3, comune VENTICANO, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 195 mq, rendita € 397,67

Lotto: 009

Corpo: L

Categoria: Bene futuro [F]

ato a . r 500/1000 di piena proprietà, foglio 14, particella 285, subalterno 10, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano 3, comune VENTICANO, categoria F/3

Bene: - SAN NICOLA II - Venticano (AV) - 83030

Lotto: 010

Corpo: M

Categoria: agricolo

to a l ' per 500/1000 di piena proprietà, sezione censuaria VENTICANO foglio 6, particella 112, scheda catastale L739, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 2655 mq, reddito dominicale: € 3,43, reddito agrario: € 6,86,

sezione censuaria VENTICANO foglio 6, particella 70, scheda catastale L739, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 2665 mq, reddito dominicale: € 3,44, reddito agrario: € 6,88,

Lotto: 011

Corpo: N

Categoria: agricolo

o nato a ' per 500/1000 di piena proprietà, sezione censuaria VENTICANO foglio 8, particella 376, scheda catastale L739, qualità SEMINATIVO,



TIVO, classe 5, superficie catastale 4322 mq, reddito dominicale: € 2,90, reddito agrario: € 7.81,

Corpo: O

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

... nato a ... per 500/1000 di piena proprietà, foglio 8, particella 377, subalterno 2, scheda catastale L739, indirizzo Via San Nicola n. 23 , piano T, comune VENTICANO, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 137 mq, rendita € 198,32

Corpo: P

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

... nato a ... r 500/1000 di piena proprietà, foglio 8, particella 377, subalterno 3, scheda catastale L739, indirizzo Via San Nicola n. 23 , piano T, comune VENTICANO, categoria C/2, classe 1, consistenza 145 mq, superficie 175 mq, rendita € 149,77

2. Stato di possesso

Bene: Corso Luigi Cadorna - Venticano (AV) - 83030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: C

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003

Corpo: D

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 004

Corpo: E

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 005

Corpo: F

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 006

Corpo: G

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari



Lotto: 007

Corpo: H

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 008

Corpo: I

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 009

Corpo: L

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: - SAN NICOLA II - Venticano (AV) - 83030

Lotto: 010

Corpo: M

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 011

Corpo: N

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: O

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: P

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Luigi Cadorna - Venticano (AV) - 83030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Lotto: 005

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006

Corpo: G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 007

Corpo: H

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 008

Corpo: I

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 009

Corpo: L

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - SAN NICOLA II - Venticano (AV) - 83030

Lotto: 010

Corpo: M

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 011

Corpo: N

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: O

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: P

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Luigi Cadorna - Venticano (AV) - 83030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a., Siena NPL 2018 s.r.l.

Corpo: B

Creditori Iscritti: MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a., Siena NPL 2018 s.r.l.

Lotto: 002

Corpo: C

Creditori Iscritti: MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a., Siena NPL 2018 s.r.l.



Lotto: 003

Corpo: D

Creditori Iscritti: MPS Cpital Services Banca per le Imprese s.p.a., Siena NPL 2018 s.r.l.

Lotto: 004

Corpo: E

Creditori Iscritti: MPS Cpital Services Banca per le Imprese s.p.a., Siena NPL 2018 s.r.l.

Lotto: 005

Corpo: F

Creditori Iscritti: MPS Cpital Services Banca per le Imprese s.p.a., Siena NPL 2018 s.r.l.

Lotto: 006

Corpo: G

Creditori Iscritti: MPS Cpital Services Banca per le Imprese s.p.a., Siena NPL 2018 s.r.l.

Lotto: 007

Corpo: H

Creditori Iscritti: MPS Cpital Services Banca per le Imprese s.p.a., Siena NPL 2018 s.r.l.

Lotto: 008

Corpo: I

Creditori Iscritti: MPS Cpital Services Banca per le Imprese s.p.a., Siena NPL 2018 s.r.l.

Lotto: 009

Corpo: L

Creditori Iscritti: MPS Cpital Services Banca per le Imprese s.p.a., Siena NPL 2018 s.r.l.

Bene: - SAN NICOLA II - Venticano (AV) - 83030

Lotto: 010

Corpo: M

Creditori Iscritti: MPS Cpital Services Banca per le Imprese s.p.a., Siena NPL 2018 s.r.l.

Lotto: 011

Corpo: N

Creditori Iscritti: MPS Cpital Services Banca per le Imprese s.p.a., Siena NPL 2018 s.r.l.

Corpo: O

Creditori Iscritti: MPS Cpital Services Banca per le Imprese s.p.a., Siena NPL 2018 s.r.l.

Corpo: P

Creditori Iscritti: MPS Cpital Services Banca per le Imprese s.p.a., Siena NPL 2018 s.r.l.



5. Comproprietari

Beni: Corso Luigi Cadorna - Venticano (AV) - 83030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: C

Comproprietari:

Lotto: 003

Corpo: D

Comproprietari

Lotto: 004

Corpo: E

Comproprietari:

Lotto: 005

Corpo: F

Comproprietari

Lotto: 006

Corpo: G

Comproprietari:

Lotto: 007

Corpo: H

Comproprietari:

Lotto: 008

Corpo: I

Comproprietari:

Lotto: 009

Corpo: L

Comproprietari:

Beni: - SAN NICOLA II - Venticano (AV) - 83030

Lotto: 010

Corpo: M

Comproprietari:

Lotto: 011

Corpo: N

Comproprietari: I

Corpo: O



Comproprietari:
Corpo: P
Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Corso Luigi Cadorna - Venticano (AV) - 83030

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

Corpo: B
Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: C
Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: D
Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: E
Misure Penali: NO

Lotto: 005

Corpo: F
Misure Penali: NO

Lotto: 006

Corpo: G
Misure Penali: NO

Lotto: 007

Corpo: H
Misure Penali: NO

Lotto: 008

Corpo: I
Misure Penali: NO

Lotto: 009

Corpo: L
Misure Penali: NO

Beni: - SAN NICOLA II - Venticano (AV) - 83030

Lotto: 010

Corpo: M
Misure Penali: NO



Lotto: 011

Corpo: N

Misure Penali: NO

Corpo: O

Misure Penali: NO

Corpo: P

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Luigi Cadorna - Venticano (AV) - 83030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005

Corpo: F

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006

Corpo: G

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007

Corpo: H

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 008

Corpo: I

Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 009

Corpo: L

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - SAN NICOLA II - Venticano (AV) - 83030

Lotto: 010

Corpo: M

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 011

Corpo: N

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: O

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: P

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Corso Luigi Cadorna - Venticano (AV) - 83030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 73.557,45

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 16.902,08

Lotto: 003

Valore complessivo intero: 4.840,40

Lotto: 004

Valore complessivo intero: 40.695,89

Lotto: 005

Valore complessivo intero: 17.621,22

Lotto: 006

Valore complessivo intero: 88.089,92

Lotto: 007

Valore complessivo intero: 35.678,24

Lotto: 008

Valore complessivo intero: 74.816,11

Lotto: 009

Valore complessivo intero: 9.583,15

Bene: - SAN NICOLA II - Venticano (AV) - 83030

Lotto: 010

Valore complessivo intero: 5.087,25

Lotto: 011

Valore complessivo intero: 54.308,20



Beni in Venticano (AV)

Località/Frazione

Corso Luigi Cadorna

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 Venticano (AV) CAP: 83030, Corso Luigi Cadorna, 298**

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 14 p.lla 328 sub. 3, sito nel comune di Venticano (AV). Si tratta di un appartamento di tipo civile, ubicato al secondo piano di un condominio.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ----

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**) nato a per 1000/1000 di piena proprietà, foglio 14, particella 328, subalterno 3, scheda catastale L739, indirizzo Via Campoceraso, piano 2, comune VENTICANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 156 mq, rendita € 267,01**Derivante da:** VARIAZIONE del 09/11/2015 Pratica n. AV0155559 in atti dal 09/11/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 64635.1/2015)**Confini:** Il bene insiste su p.lla con identificazione fg. 14 p.lla 274 di confini: NORD stessa ditta e EST stessa ditta; SUD strada comunale CORSO L. CADORNA; OVEST proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venticano (AV) CAP: 83030, Corso Luigi Cadorna, 298**

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 14 p.lla 939 sub. 1, sito nel comune di Venticano (AV). Si tratta di un garage con area giardinata pertinenziale retrostante.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di) - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: O nato : . . 7 per 1000/1000 di piena proprietà, foglio 14, particella 939, subalterno 1, scheda catastale L739, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano T, comune VENTICANO, categoria C/6, classe U, consistenza 33 vani, superficie 44 mq, rendita € 57,95

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2011 Pratica n. AV0264122 in atti dal 20/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67732.1/2011)

Confini: NORD proprietà IORIO; EST proprietà IORIO, SUD stessa ditta; OVEST proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si fa presente che l'accesso al bene sopra indicato insiste sull'area pertinenziale del fabbricato antistante. Si chiarisce che l'accesso all'area giardinata pertinenziale all'autorimessa avviene tramite un passaggio pedonale, dotato di porta corridoio e scale, non identificato catastalmente, ubicato esternamente e prospiciente al bene oggetto d'esecuzione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto d'esecuzione sono siti nel comune di Venticano (AV), poco fuori il centro abitato, lungo la strada provinciale 243, in zona residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Torre Le Nocelle (AV) a 2,7 km; Calvi (BN) a 4,8 km; Mirabella Eclano (AV) a 7,3 km; AVELLINO a 18,0 km; BENEVENTO a 14,0 km..

Attrazioni paesaggistiche: A Venticano, in provincia di Avellino, ci sono diverse attrazioni paesaggistiche di interesse. Il Ponterotto, noto anche come Ponte Appiano, è un antico ponte romano che attraversa il fiume Calore, e .

Attrazioni storiche: Palazzo Ambrosini: Edificio storico che ospita la Fondazione Rachelina Ambrosini. Presenta un portale imponente, un chiostro in pietra con pozzo centrale e un ampio giardino ben curato. Chiesa di Sant.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venticano (AV), Corso Luigi Cadorna, 298

Libero

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venticano (AV), Corso Luigi Cadorna, 298

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di MPS Cptal Services Banca per le Imprese s.p.a.

Derivante da: revoca atti soggetti a Trascrizione; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 14/11/2014 ai nn. 5490 iscritto/trascritto a in data 01/12/2014 ai nn. 18582/16030.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MPS Cptal Services Banca per le Imprese s.p.a

O; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 16/05/2013 ai nn. 392 in data 31/10/2017 ai nn. 17112/1415; Importo ipoteca: € 360000,00; Importo capitale: € 797474,43.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro ; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 01/07/2020 ai nn. 1831 iscritto/trascritto a in data 29/07/2020 ai nn. 9715/7727.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di MPS Cptal Services Banca per le Imprese s.p.a.

Derivante da: revoca atti soggetti a Trascrizione; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 14/11/2014 ai nn. 5490 iscritto/trascritto a in data 01/12/2014 ai nn. 18582/16030.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MPS Cptal Services Banca per le Imprese s.p.a.

O; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 16/05/2013 ai nn. 392 in data 31/10/2017 ai nn. 17112/1415; Importo ipoteca: € 360000,00; Importo capitale: € 797474,43.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro ; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 01/07/2020 ai nn. 1831 iscritto/trascritto a in data 29/07/2020 ai nn. 9715/7727.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venticano (AV), Corso Luigi Cadorna, 298

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:

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

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venticano (AV), Corso Luigi Cadorna, 298
 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:
 Millesimi di proprietà: Non specificato
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: All'esecutato [redacted], nato a [redacted]
 beni eseguiti sono pervenuti per acquisto fattone con atto di donazione e divisione u
 [redacted], nato a [redacted] oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella
 Eclano, in data 18/04/1979, ai nn. 30612; registrato a [redacted], in data 04/05/1979, ai nn. 934.

Titolare/Proprietario: All'esecutato [redacted] nato a [redacted]
 immobili eseguiti sono pervenuti per acquisto fattone c [redacted], nato a [redacted]
 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di com-
 pravendita - a rogito di notaio Francesco Colarusso di Ariano Irpino, in data 16/10/1979, ai nn.
 7704; trascritto a [redacted], in data 15/11/1979, ai nn. 13415/12475.

Titolare/Proprietario: [redacted], nato a [redacted], e la [redacted]
 [redacted], hanno vincolato tutti gli immobili oggetto di
 procedura in fondo patrimoniale. dal 10/07/2012 al [redacted]. In forza di VINCOLO IN FONDO PATRIMO-
 NIALE - a rogito di notaio Francesco Iazeolla di Benevento, in data 10/07/2012, ai nn. 89169; tras-
 critto a [redacted], in data 03/08/2012, ai nn. 13183/11318.
 Note: ANNOTAZIONE nn. 10575/799 del 05/07/2017 sentenza di inefficacia parziale del Tribunale
 di Benevento del 18/05/2017, rep. 955

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: All'esecutato [redacted] nato a [redacted]
 beni eseguiti sono pervenuti per acquisto fattone con atto di donazione e divisione
 nato a [redacted] oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella



Eclano, in data 18/04/1979, ai nn. 30612; registrato a , in data 04/05/1979, ai nn. 934.

Titolare/Proprietario: All'esecutato , nato a , li
 Immobili eseguiti sono pervenuti per acquisto fattone da , nato a
 oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di com-
 pravendita - a rogito di notaio Francesco Colarusso di Ariano Irpino, in data 16/10/1979, ai nn.
 7704; trascritto a , in data 15/11/1979, ai nn. 13415/12475.

Titolare/Proprietario: , a
 , nata a , hanno vincolato tutti gli immobili oggetto di
 procedura in fondo patrimoniale. dal 10/07/2012 al . In forza di VINCOLO IN FONDO PATRIMO-
 NIALE - a rogito di notaio Francesco Iazeolla di Benevento, in data 10/07/2012, ai nn. 89169; tras-
 critto a , in data 03/08/2012, ai nn. 13183/11318.
 Note: ANNOTAZIONE nn. 10575/799 del 05/07/2017 sentenza di inefficacia parziale del Tribunale
 di Benevento del 18/05/2017, rep. 955

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venticano (AV) CAP: 83030, Corso Luigi Cadorna, 298

Numero pratica: del 26/07/1971

Intestazione: □

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di costruzione del fabbricato urbano sito in Venticano (AV) alla via L. Cadorna

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/07/1971 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venticano (AV) CAP: 83030, Corso Luigi Cadorna, 298

Numero pratica: 167 del 1986

Intestazione:)

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoriaai sensi della legge n. 47 del 28/02/85
 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3836

Rilascio in data 18/08/2020 al n. di prot. 1

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venticano (AV) CAP: 83030, Corso Luigi Cadorna, 298

Numero pratica: 167 del 1986

Intestazione.

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoriaai sensi della legge n. 47 del 28/02/85
 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3836

Rilascio in data 18/08/2020 al n. di prot. 1

Dati precedenti relativi ai corpi: B



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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 7307 del 11/03/1991
Zona omogenea:	Residenziale Edificata - Zona B Satura
Norme tecniche di attuazione:	Tale zona è da considerarsi per intero zona di degrado, L.457178, dove è possibile effettuare sugli immobili esistenti, gli interventi consentiti in zona omogenea "A" dal Piano di Recupero Vigente, sono ammesse operazioni, una tantum, di adeguamento igienico-sanitario che comportino aumenti di volume lordo non superiore al 10% del totale, ma nel rispetto del D.M. 02/04/1968. A seguito dei chiarimenti richiesti in ordine alla parificazione delle zone "B Sature" (Edificate) alle zone "B Libere", disposta dal Consiglio Comunale con atto C.C. n.1 del 21/01/1989. l'Ente Delegato (Amministrazione Provinciale), con nota prot. n. L7053 del 08/06/1993" ha rappresentato che non è stata accolta la possibilità di edificazione nelle zone "B Sature" (Edificate) nelle quali, pertanto, resta vietato ogni intervento

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	n. 7307 del 11/03/1991
Zona omogenea:	Residenziale Edificata - Zona B Saturata
Norme tecniche di attuazione:	Tale zona è da considerarsi per intero zona di degrado, L.457178, dove è possibile effettuare sugli immobili esistenti, gli interventi consentiti in zona omogenea "A" dal Piano di Recupero Vigente, sono ammesse operazioni, una tantum, di adeguamento igienico-sanitario che comportino aumenti di volume lordo non superiore al 10% del totale, ma nel rispetto del D.M. 02/04/1968. A seguito dei chiarimenti richiesti in ordine alla parificazione delle zone "B Saturate" (Edificate) alle zone "B Libere", disposta dal Consiglio Comunale con atto C.C. n.1 del 21/01/1989. L'Ente Delegato (Amministrazione Provinciale), con nota prot. n. L7053 del 08/06/1993 ha rappresentato che non è stata accolta la possibilità di edificazione nelle zone "B Saturate" (Edificate) nelle quali, pertanto, resta vietato ogni intervento

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene in oggetto non presenta alcuna documentazione assentita dal comune.

Regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Autorimessa da abbattere Abbattimento e smaltimento: € 6.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 6.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Il bene oggetto di esecuzione è identificato al foglio 14, particella 328, subalterno 3, ubicato in zona residenziale del Comune di Venticano (AV). Si tratta di un appartamento della superficie complessiva di circa 156 mq, posto al piano secondo di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, realizzato in muratura di tufo. L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna caratterizzata da un ampio ingresso-soggiorno dal quale si accede alla cucina, a due bagni e a due camere da letto. Tutti gli ambienti risultano dotati di balcone, garantendo adeguata luminosità e aerazione naturale. Completa la proprietà un ripostiglio posto sul medesimo piano, collegato all'appartamento mediante il balcone del soggiorno e dotato di accesso autonomo dal pianerottolo.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

☒ Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 156,00

E' posto al piano: 2

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 14 particella 328 sub. 3, è costituito da: ingresso-soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto e quattro balconi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup reale lorda	156,00	1,00	156,00
		156,00		156,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: VENTICANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 700

Accessori

A

1. area pertinenziale all'edificio Identificato al n. fg.14 p.II 328- 939- 937- 938
Posto al piano T
Composto da corte comune pavimentata
Sviluppa una superficie complessiva di 74,76 mq mq
Valore a corpo: € 0
Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 14 p.IIa 274, risulta di piena proprietà dell'esecutato per 1/3

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto B

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è identificato catastalmente al Foglio 14, Particella 939, Subalterno 1 del Comune di Venticano (Provincia di Avellino), ed è situato in zona a prevalente destinazione residenziale. Trattasi di autorimessa realizzata con fondazioni e strutture verticali in muratura di tufo. Le pareti interne risultano rifinite in cemento, così come la pavimentazione, anch'essa in conglomerato cementizio. La copertura è costituita da terrazzo piano impermeabilizzato mediante guaina bituminosa. L'unità immobiliare è dotata di area pertinenziale a giardino, ubicata nella parte retrostante del fabbricato, accessibile attraverso corridoio interno con scala che conduce direttamente allo spazio verde. L'accesso principale all'autorimessa avviene mediante l'area pertinenziale collocata sul fronte del fabbricato.



1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75

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

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: a terrazzo materiale: travetti e laterizi

Fondazioni

tipologia: fondazione continua con cordoli materiale: muratura

Solai

tipologia: travetti in precompresso e pignatta

Strutture verticali

materiale: muratura

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 14 particella 939 sub. 1, è composto da un box.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX	sup reale netta	35,00	1,00	35,00
		35,00		35,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: VENTICANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box auto

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 485

Accessori

B 1. area pertinenziale all'edificio

Identificato al n. fg. 14 p.la 328- 939- 937- 938

Posto al piano T

Composto da corte comune pavimentata



Sviluppa una superficie complessiva di 74,76 mq mq

Valore a corpo: € 4000

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 14 p.la 274, risulta di piena proprietà dell'esecutato per 1/3

B 2. area pertinenziale giardinata

Identificato al n. fg. 14 p.la 939 sub. 1

Posto al piano T

Composto da area pertinenziale giardinata

Sviluppa una superficie complessiva di 29 mq mq

Valore a corpo: € 2000

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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO;

Uffici del registro di AVELLINO;

Ufficio tecnico di VENTICANO (AV).

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area pertinenziale all'edificio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.632,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	156,00	€ 590,00	€ 92.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.040,00
VETUSTA' detrazione del 20.00%			€ -18.408,00
Valore Finale			€ 73.632,00
Valore corpo			€ 73.632,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.632,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.632,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso area pertinenziale all'edificio, con annesso area pertinenziale giardinata

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.965,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX	35,00	€ 420,00	€ 14.700,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.700,00
VETUSTA' detrazione del 5.00%	€ -735,00
Valore Finale	€ 13.965,00
Valore corpo	€ 13.965,00
Valore Accessori	€ 6.000,00
Valore complessivo intero	€ 19.965,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 19.965,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area pertinenziale all'edificio	156,00	€ 73.632,00	€ 73.632,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso area pertinenziale all'edificio, con annesso area pertinenziale giardinata	35,00	€ 19.965,00	€ 19.965,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.039,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
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:	€ 73.557,45
---	--------------------

Lotto: 002

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: C.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Venticano (AV) CAP: 83030, Corso Luigi Cadorna, 298**

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 14 p.lla 285 sub. 15 (ex. sub.2), sito nel comune di Venticano (AV). Si tratta di un ampio deposito sito al piano S1 di un fabbricato di 5 piani.

Quota e tipologia del diritto**500/1000 di****O - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: nato :r 500/1000 di piena proprietà, foglio 14, particella 285, subalterno 15, scheda catastale L739, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano S1, comune VENTICANO, categoria C/2, classe 1, consistenza 204 mq, superficie 232 mq, rendita € 210,71Derivante da: VARIAZIONE del 19/12/2025 Pratica n. AV0161225 in atti dal 22/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5515889.19/12/2025 DIVISIONE-FUSIONEAMPLIAMENTO (n. 161225.1/2025)Confini: Il bene insiste su p.lla con stessa identificazione che confina: NORD proprietà ; SUD strada comunale CORSO L. CADORNA; OVEST stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il bene oggetto d'esecuzione è stato riaccatastato e quindi risulta conforme catastalmente.

*Note generali: Il bene sopra identificato presenta un locale tecnico dell'ascensore.***2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

I beni oggetto d'esecuzione sono siti nel comune di Venticano (AV), poco fuori il centro abitato, lungo la strada provinciale 243, in zona residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Torre Le Nocelle (AV) a 2,7 km; Calvi (BN) a 4,8 km; Mirabella Eclano (AV) a 7,3 km; AVELLINO a 18,0 km; BENEVENTO a 14,0 km..**Attrazioni paesaggistiche:** A Venticano, in provincia di Avellino, ci sono diverse attrazioni paesaggistiche di interesse. Il Ponterotto, noto anche come Ponte Appiano, è un antico ponte romano che attraversa il fiume Calore, e .**Attrazioni storiche:** Palazzo Ambrosini: Edificio storico che ospita la Fondazione Rachelina Ambrosini. Presenta un portale imponente, un chiostro in pietra con pozzo centrale e un ampio giardino ben curato. Chiesa di Sant.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro
Derivante da: revoca atti soggetti a Trascrizione; A rogito di TRIBUNALE DI
BENEVENTO in data 14/11/2014 ai nn. 5490 iscritto/trascritto a in data 01/12/2014 ai nn.
18582/16030.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro
; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in
data 16/05/2013 ai nn. 392 in data 31/10/2017 ai nn. 17112/1415; Importo ipoteca: € 360000,00;
Importo capitale: € 797474,43.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro ; A ro-
gito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 01/07/2020 ai nn. 1831 iscritto/trascritto a in data
29/07/2020 ai nn. 9715/7727.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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 momen-
to 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:

Titolare/Proprietario: All'esecutato _____, nato i
beni esecutati sono pervenuti per acquisto fattone con atto di donazione e divisione da
ato a _____ i (attuale/i proprietar-
io/i). In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella
Eclano, in data 18/04/1979, ai nn. 30612; registrato a , in data 04/05/1979, ai nn. 934.

Titolare/Proprietario: All'esecutato _____, nato a _____, gli
immobili esecutati sono pervenuti per acquisto fattone da _____, nato a _____
i oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di com-



pravendita - a rogito di notaio Francesco Colarusso di Ariano Irpino, in data 16/10/1979, ai nn. 7704; trascritto a , in data 15/11/1979, ai nn. 13415/12475.

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] anno vincolato tutti gli immobili oggetto di procedura in fondo patrimoniale. dal 10/07/2012 al . In forza di VINCOLO IN FONDO PATRIMONIALE - a rogito di notaio Francesco Iazeolla di Benevento, in data 10/07/2012, ai nn. 89169; trascritto a , in data 03/08/2012, ai nn. 13183/11318.

Note: ANNOTAZIONE nn. 10575/799 del 05/07/2017 sentenza di inefficacia parziale del Tribunale di Benevento del 18/05/2017, rep. 955

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 172 del 20/06/1980

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione del fabbricato urbano sito in Venticano (AV) alla Via L. Cadorna

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 172

Numero pratica: 195 del 21/01/1982

Intestazione:

Tipo pratica: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Per lavori: di variante in corso d'opera di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/02/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 21/01/1982 al n. di prot. 195

Numero pratica: N.3838 del 30/09/1986

Intestazione:

Tipo pratica: Domanda condono edilizio 47/85 - A

Per lavori: di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3838

7.1 Conformità edilizia:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 7307 del 11/03/1991
Zona omogenea:	Residenziale Edificata - Zona B Saturata



Norme tecniche di attuazione:	Tale zona è da considerarsi per intero zona di degrado, L.457178, dove è possibile effettuare sugli immobili esistenti, gli interventi consentiti in zona omogenea "A" dal Piano di Recupero Vigente, sono ammesse operazioni, una tantum, di adeguamento igienico-sanitario che comportino aumenti di volume lordo non superiore al 10% del totale, ma nel rispetto del D.M. 02/04/1968. A seguito dei chiarimenti richiesti in ordine alla parificazione delle zone "B Sature" (Edificate) alle zone "B Libere", disposta dal Consiglio Comunale con atto C.C. n.1 del 21/01/1989. L'Ente Delegato (Amministrazione Provinciale), con nota prot. n. L7053 del 08/06/1993 ha rappresentato che non è stata accolta la possibilità di edificazione nelle zone "B Sature" (Edificate) nelle quali, pertanto, resta vietato ogni intervento
-------------------------------	---

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La rampa laterale d'accesso al deposito al piano S1 deve essere sanata in quanto è stato realizzato un volume interrato non autorizzato.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. In sanatoria con aggiornamento al Genio Civile

Descrizione delle opere da sanare: Rampa seminterrata coperta non assentita e non autorizzata.

Note: Gli importi saranno definiti al momento del rilascio della sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto C

Il bene oggetto di esecuzione è identificato al foglio 14, particella 285, subalterno 15 (ex. subalterno 2), ed è ubicato nel Comune di Venticano (AV). L'immobile si trova al piano interrato di un edificio composto complessivamente da cinque livelli, di cui quattro fuori terra, realizzato con fondazioni in cemento armato, murature esterne in tamponato e solai misti con travetti precompressi e laterizi. L'unità immobiliare è destinata a deposito ed è costituita da un ampio ambiente principale con pareti allo stato grezzo, un piccolo bagno, due cantinole e un vano tecnico destinato ad accogliere il motore dell'ascensore. Nelle vicinanze della rampa di accesso è presente un giunto, attualmente chiuso, che consente, tramite una porta, il collegamento con l'esterno sul retro del fabbricato. L'accesso al piano e il collegamento ai vari livelli del fabbricato avviene tramite vano scala e ascensore, identificati come beni comuni non censibili al Foglio 14,

Particella	285,	Subalterno	14	(ex.	subalterno	1).
------------	------	------------	----	------	------------	-----

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 207,00

E' posto al piano: S1



ha un'altezza utile interna di circa m. 2.15 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi rovesce materiale: c.a.
Solai	tipologia: travetti precompressi e laterizi gettati in opera
Strutture verticali	materiale: tompagnato
Travi	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: misto in massetto grezzo e mattonelle in monocottura
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in gres porcellanato
Scale	posizione: doppia rampa parallela interna rivestimento: marmo

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al fogli 14 particella 285 subalterno 15, è composto da: deposito, locale tecnico, un bagno e due cantine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup reale netta	207,00	0,20	41,40



		207,00		41,40
--	--	--------	--	-------

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

AccessoriC 1. B.C.N.C. - corte comune, vano
scala e ascensore

Identificato al n. fg. 14 p.la 285

Posto al piano S1-T-1-2-3

Composto da corte comune pavimentata, vano scale e vano ascensore di collegamento tra i piani

Destinazione urbanistica: B.C.N.C.

Valore a corpo: € 2000

Note: Il bene in questione è identificato al foglio 14 particella 285 subalterno 14 (ex sub. 1). Il valore al corpo accessorio è stato suddiviso per i vari beni che costituiscono il complesso esecutato.

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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO;

Uffici del registro di AVELLINO;

Ufficio tecnico di VENTICANO (AV).

8.3 Valutazione corpi:

C. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso B.C.N.C. - corte comune, vano scala e ascensore

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.884,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	41,40	€ 600,00	€ 24.840,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 24.840,00
VETUSTA' detrazione del 10.00%	€ -2.484,00
QUOTA INDIVISA detrazione del 20.00%	€ -4.471,20
Valore Finale	€ 17.884,80
Valore corpo	€ 17.884,80
Valore Accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 19.884,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.942,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso B.C.N.C. - corte comune, vano scala e ascensore	41,40	€ 19.884,80	€ 9.942,40

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 2.982,72
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 16.902,08
---	--------------------

Lotto: 003

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D.



Bene futuro [F] sito in Venticano (AV) CAP: 83030, Corso Luigi Cadorna, 298

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 12 p.la 285 sub. 12 (ex. subalterno 3), sito nel comune di Venticano (AV). Si tratta di un accesso laterale e uno spazio retrostante al fabbricato esecutato.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d iena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

A - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione iato a 0/1000 di piena proprietà, foglio 14, particella 285, subalterno 12, scheda catastale L739, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano S1, comune VENTICANO, categoria C/6, classe U, consistenza 68 mq, superficie 77 mq, rendita € 119,40

Derivante da: Variazione del 19/12/2025 Pratica n. AV0161224 in atti dal 22/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.5515856.19/12/2025 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 161224.1/2025)

Confini: Il bene insiste su p.la con stessa identificazione che confina: NORD proprietà EST proprietà strada comunale CORSO L. CADORNA; OVEST stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il bene oggetto d'esecuzione è stato riaccatastato e quindi risulta conforme catastalmente.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto d'esecuzione sono siti nel comune di Venticano (AV), poco fuori il centro abitato, lungo la strada provinciale 243, in zona residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Torre Le Nocelle (AV) a 2,7 km; Calvi (BN) a 4,8 km; Mirabella Eclano (AV) a 7,3 km; AVELLINO a 18,0 km; BENEVENTO a 14,0 km..

Attrazioni paesaggistiche: A Venticano, in provincia di Avellino, ci sono diverse attrazioni paesaggistiche di interesse. Il Ponterotto, noto anche come Ponte Appiano, è un antico ponte romano che attraversa il fiume Calore, e .

Attrazioni storiche: Palazzo Ambrosini: Edificio storico che ospita la Fondazione Rachelina Ambrosini. Presenta un portale imponente, un chiostro in pietra con pozzo centrale e un ampio giardino ben curato. Chiesa di Sant.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di MPS Cptal Services Banca per le Imprese s.p.a. contr



Derivante da: revoca atti soggetti a Trascrizione; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 14/11/2014 ai nn. 5490 iscritto/trascritto a in data 01/12/2014 ai nn. 18582/16030.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a.

; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 16/05/2013 ai nn. 392 in data 31/10/2017 ai nn. 17112/1415; Importo ipoteca: € 360000,00; Importo capitale: € 797474,43.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro A ro-
gito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 01/07/2020 ai nn. 1831 iscritto/trascritto a in data 29/07/2020 ai nn. 9715/7727.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: All'esecutato nato a /04/1947, i
beni eseguiti sono pervenuti per acquisto fattone con atto di donazione e divisione di
nato a oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella
Eclano, in data 18/04/1979, ai nn. 30612; registrato a , in data 04/05/1979, ai nn. 934.

Titolare/Proprietario: All'esecutato ato a
immobili eseguiti sono pervenuti per acquisto fattone da , nato a
oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di com-
pravendita - a rogito di notaio Francesco Colarusso di Ariano Irpino, in data 16/10/1979, ai nn.
7704; trascritto a , in data 15/11/1979, ai nn. 13415/12475.

Titolare/Proprietario: nato a niuge
, nata no vincolato tutti gli immobili oggetto di



procedura in fondo patrimoniale. dal 10/07/2012 al . In forza di VINCOLO IN FONDO PATRIMONIALE - a rogito di notaio Francesco Iazeolla di Benevento, in data 10/07/2012, ai nn. 89169; trascritto a , in data 03/08/2012, ai nn. 13183/11318.

Note: ANNOTAZIONE nn. 10575/799 del 05/07/2017 sentenza di inefficacia parziale del Tribunale di Benevento del 18/05/2017, rep. 955

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 172 del 20/06/1980

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione del fabbricato urbano sito in Venticano (AV) alla Via L. Cadorna

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 172

Numero pratica: 195 del 21/01/1982

Intestazione:

Tipo pratica: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Per lavori: di variante in corso d'opera di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/02/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 21/01/1982 al n. di prot. 195

Numero pratica: N.3838 del 30/09/1986

Intestazione:

Tipo pratica: Domanda condono edilizio 47/85 - A

Per lavori: di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3838

7.1 Conformità edilizia:

Bene futuro [F]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 7307 del 11/03/1991
Zona omogenea:	Residenziale Edificata - Zona B Saturata



Norme tecniche di attuazione:	Tale zona è da considerarsi per intero zona di degrado, L.457178, dove è possibile effettuare sugli immobili esistenti, gli interventi consentiti in zona omogenea "A" dal Piano di Recupero Vigente, sono ammesse operazioni, una tantum, di adeguamento igienico-sanitario che comportino aumenti di volume lordo non superiore al 10% del totale, ma nel rispetto del D.M. 02/04/1968. A seguito dei chiarimenti richiesti in ordine alla parificazione delle zone "B Sature" (Edificate) alle zone "B Libere", disposta dal Consiglio Comunale con atto C.C. n.1 del 21/01/1989. l'Ente Delegato (Amministrazione Provinciale), con nota prot. n. L7053 del 08/06/1993" ha rappresentato che non è stata accolta la possibilità di edificazione nelle zone "B" Sature" (Edificate) nelle quali, pertanto, resta vietato ogni intervento
-------------------------------	---

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene in oggetto presenta una copertura per auto con struttura in ferro e copertura in lamiera con sovrastanti tegole coppo.

Regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Abbattimento della sopradescritta struttura. Smontaggio struttura con recupero di materiale ferroso e coppi: € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Bene futuro [F] di cui al punto D

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è identificato catastalmente al Foglio 14, Particella 285, Subalterno 12 (ex. subalterno 3) del Comune di Venticano (Provincia di Avellino), ubicato in zona a prevalente destinazione residenziale. Si tratta di una struttura metallica con copertura con tegole in coppo, destinata a copertura di posti auto, posta sul prospetto posteriore del fabbricato, con accesso da B.C.N.C. identificato al Foglio 14 Particella 285 Subalterno 14, sul confine laterale del lotto, che conduce alla parte retrostante del fabbricato. L'area presenta pavimentazione in pietre calcaree e cemento, opportunamente disposte a fini di transito e collegamento.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 α - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

α - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 70,00

E' posto al piano: T

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna materiale: pietre calcaree e cemento

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 14 particella 285 subalterno 12, è composto da: posti auto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
POSTI AUTO	sup reale netta	70,00	0,20	14,00
		70,00		14,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Accessori

D

1. B.C.N.C. - corte comune, vano scala e ascensore Identificato al n. tutto il complesso eseguito Posto al piano T-S1

Composto da ingresso, corte comune pavimentata e terreno

Sviluppa una superficie complessiva di 440 mq

Valore a corpo: € 2000

Note: Il bene in questione è identificato al foglio 14 particella 285 subalterno 14 (ex sub. 1 e 3). Il valore al corpo accessorio è stato suddiviso per i vari beni che costituiscono il complesso eseguito.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO;

Uffici del registro di AVELLINO;

Ufficio tecnico di VENTICANO (AV).

8.3 Valutazione corpi:

D. Bene futuro [F] con annesso B.C.N.C. - corte comune, vano scala e ascensore

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.224,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
POSTI AUTO	14,00	€ 645,00	€ 9.030,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.030,00
QUOTA INDIVISA detrazione del 20.00%			€ -1.806,00



Valore Finale	€ 7.224,00
Valore corpo	€ 7.224,00
Valore Accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 9.224,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.612,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	Bene futuro [F] con annesso B.C.N.C. - corte comune, vano scala e ascensore	14,00	€ 9.224,00	€ 4.612,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.383,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
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:	€ 4.840,40
---	-------------------

Lotto: 004

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: E.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venticano (AV) CAP: 83030, Corso Luigi Cadorna, 298

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 14 p.la 285 sub.17, sito nel comune di Venticano (AV). Si tratta di un appartamento sito al piano T di un fabbricato di 5 piani.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

ato a

/1000 di piena

proprietà, foglio 14, particella 285, subalterno 17, scheda catastale L739, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano T, comune VENTICANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 124 mq, superficie 124 mq, rendita € 242,73

Derivante da: VARIAZIONE del 23/12/2025 Pratica n. AV0161920 in atti dal 24/12/2025 Proto-



collo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.5576862.23/12/2025 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ (n. 161920.1/2025)

Confini: Il bene insiste su n.lla con stessa identificazione che confina: NORD proprietà EST proprietà , UD strada comunale CORSO L. CADORNA; OVEST stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il bene oggetto d'esecuzione è stato riaccatastato e quindi risulta conforme catastalmente.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto d'esecuzione sono siti nel comune di Venticano (AV), poco fuori il centro abitato, lungo la strada provinciale 243, in zona residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Torre Le Nocelle (AV) a 2,7 km; Calvi (BN) a 4,8 km; Mirabella Eclano (AV) a 7,3 km; AVELLINO a 18,0 km; BENEVENTO a 14,0 km..

Attrazioni paesaggistiche: A Venticano, in provincia di Avellino, ci sono diverse attrazioni paesaggistiche di interesse. Il Ponterotto, noto anche come Ponte Appiano, è un antico ponte romano che attraversa il fiume Calore, e .

Attrazioni storiche: Palazzo Ambrosini: Edificio storico che ospita la Fondazione Rachelina Ambrosini. Presenta un portale imponente, un chiostro in pietra con pozzo centrale e un ampio giardino ben curato. Chiesa di Sant.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro ; Derivante da: revoca atti soggetti a Trascrizione; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 14/11/2014 ai nn. 5490 iscritto/trascritto a in data 01/12/2014 ai nn. 18582/16030.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 16/05/2013 ai nn. 392 in data 31/10/2017 ai nn. 17112/1415; Importo ipoteca: € 360000,00; Importo capitale: € 797474,43.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro A ro- gito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 01/07/2020 ai nn. 1831 iscritto/trascritto a in data 29/07/2020 ai nn. 9715/7727.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: All'esecutato [redacted], nato a [redacted], beni eseguiti sono pervenuti per acquisto fattone con atto di donazione e divisione da [redacted] nato a [redacted] oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella Eclano, in data 18/04/1979, ai nn. 30612; registrato a [redacted], in data 04/05/1979, ai nn. 934.

Titolare/Proprietario: All'esecutato [redacted], nato a [redacted], immobili eseguiti sono pervenuti per acquisto fattone da [redacted] nato a [redacted] attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Colarusso di Ariano Irpino, in data 16/10/1979, ai nn. 7704; trascritto a [redacted], in data 15/11/1979, ai nn. 13415/12475.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] anno vincolato tutti gli immobili oggetto di procedura in fondo patrimoniale, dal 10/07/2012 al [redacted]. In forza di VINCOLO IN FONDO PATRIMONIALE - a rogito di notaio Francesco Iazeolla di Benevento, in data 10/07/2012, ai nn. 89169; trascritto a [redacted], in data 03/08/2012, ai nn. 13183/11318.
Note: ANNOTAZIONE nn. 10575/799 del 05/07/2017 sentenza di inefficacia parziale del Tribunale di Benevento del 18/05/2017, rep. 955

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 172 del 20/06/1980

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione del fabbricato urbano sito in Venticano (AV) alla Via L. Cadorna

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 172

Numero pratica: 195 del 21/01/1982

Intestazione: [redacted]



Tipo pratica: VARIANTE IN CORSO D'OPERA
 Per lavori: di variante in corso d'opera di un fabbricato per civile abitazione
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 11/02/1981 al n. di prot.
 Rilascio in data 21/01/1982 al n. di prot. 195

Numero pratica: N.3838 del 30/09/1986

Intestazione:

Tipo pratica: Domanda condono edilizio 47/85 - A

Per lavori: di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3838

Numero pratica: N.3838 del 30/09/1986

Intestazione:

Tipo pratica: Domanda condono edilizio 47/85 - B

Per lavori: di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 4-5-6

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3838

Numero pratica: N.3838 del 30/09/1986

Intestazione:

Tipo pratica: Domanda condono edilizio 47/85 - C

Per lavori: di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 7

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3838

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 7307 del 11/03/1991
Zona omogenea:	Residenziale Edificata - Zona B Saturata
Norme tecniche di attuazione:	Tale zona è da considerarsi per intero zona di degrado, L.457178, dove è possibile effettuare sugli immobili esistenti, gli interventi consentiti in zona omogenea "A" dal Piano di Recupero Vi-



	gente, sono ammesse operazioni, una tantum, di adeguamento igienico-sanitario che comportino aumenti di volume lordo non superiore al 10% del totale, ma nel rispetto del D.M. 02/04/1968. A seguito dei chiarimenti richiesti in ordine alla parificazione delle zone "B Sature" (Edificate) alle zone "B Libere", disposta dal Consiglio Comunale con atto C.C. n.1 del 21/01/1989. l'Ente Delegato (Amministrazione Provinciale), con nota prot. n. L7053 del 08/06/1993" ha rappresentato che non è stata accolta la possibilità di edificazione nelle zone "B Sature" (Edificate) nelle quali, pertanto, resta vietato ogni intervento
--	--

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esternamente al bene in oggetto è presente un porticato in struttura di legno lamellare

Regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: smontaggio struttura in legnosmontaggio e recupero del materiale in legno: € 2.500,00

Spese di sanatoria presunte: € 2.500,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene in oggetto presenta una diversa destinazione d'uso rispetto a quanto assentito

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: trasformazione d'uso in sanatoria S.C.I.A. IN SANATORIA (con importo di circa): € 10.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Al momento risultano in corso le pratiche di condono per abuso edilizio, gli oneri sono da definirsi al momento della definizione delle pratiche stesse.

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

L'immobile oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venticano (Provincia di Avellino) al Foglio 14, Particella 285, Subalterno 17 (ex. subalterno 4) ed è sito in un'area a prevalente destinazione residenziale. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra rialzato di un fabbricato condominiale articolato in quattro piani fuori terra oltre a un piano interrato. L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato costituita da fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi in c.a., mentre le tamponature esterne sono in muratura. I solai sono del tipo misto, composti da travetti precompressi e laterizi in opera. L'appartamento presenta una distribuzione interna suddivisa in zona giorno e zona notte. La zona giorno comprende un ingresso-soggiorno di ampia dimensione, dotato di camino, una cucina e di un secondo accesso indipendente con porticato in struttura in legno da bene comune non censibile al Foglio 14, Particella 285, Subalterno 14 (ex. subalterno 1). La zona notte, separata mediante porta e disimpegno, è composta da una lavanderia, due bagni entrambi provvisti di doccia e due camere da letto. L'intera unità è rifinita con pavimentazione in gres porcellanato effetto marmo scuro, utilizzato anche come rivestimento nei bagni. Gli infissi sono realizzati in alluminio e legno e risultano dotati di veneziane blindate in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

iena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

uota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 107,00



E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.86 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Sotto il profilo manutentivo l'appartamento risulta oggetto di recente ristrutturazione e si presenta in buone condizioni generali.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi rovesce materiale: c.a.
Scale	tipologia: doppia rampa parallela interna materiale: c.a. ubicazione: interna
Solai	tipologia: travetti precompressi e laterizi
Strutture verticali	materiale: tompagnato
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battenti materiale: alluminio e legno protezione: veneziane blindate materiale protezione: ferro
Pavim. Interna	materiale: gress porcellanato effetto marmo nero
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gress porcellanato

Impianti:

Diffusione tipologia: **sottotraccia**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

iscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Non è stato possibile reperire il certificato dell'im-



	pianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.
--	---

scensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto d'esecuzione identificato al foglio 14 particella 285 subalterno 17, è coposto da: un ingresso-soggiorno con cucina, un disimpegno, due staze da letto, una lavanderia e due bagni.

estinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup reale netta	107,00	1,00	107,00
		107,00		107,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2025

Zona: Venticano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 790

Accessori

E 1. B.C.N.C. - area giardinata, corte comune, vano scale e ascensore

Identificato al n. fg. 14 p.lla 285

Posto al piano S1-T-1-2-3

Composto da corte comune pavimentata, vano scale e vano ascensore di collegamento tra i piani

Destinazione urbanistica: B.C.N.C.

Valore a corpo: € 2000

Note: Il bene in questione è identificato al foglio 14 particella 285 subalterno 14 (ex sub. 1). Il valore al corpo accessorio è stato suddiviso per i vari beni che costituiscono il complesso esecutato.

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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, carat-



teristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO;
Uffici del registro di AVELLINO;
Ufficio tecnico di VENTICANO (AV).

8.3 Valutazione corpi:

E. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso B.C.N.C. - area giardinata, corte comune, vano scale e ascensore

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.583,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	107,00	€ 745,00	€ 79.715,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.715,00
VETUSTA' detrazione del 5.00%			€ -3.985,75
QUOTA INDIVISA detrazione del 20.00%			€ -15.145,85
Valore Finale			€ 60.583,40
Valore corpo			€ 60.583,40
Valore Accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 62.583,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.291,70

iepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso B.C.N.C. - area giardinata, corte comune, vano scale e ascensore	107,00	€ 62.583,40	€ 31.291,70

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.387,51
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.500,00
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:	€ 40.695,89
---	-------------

Lotto: 005



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: F.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venticano (AV) CAP: 83030, Corso Luigi Cadorna, 298

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 14 p.lla 285 sub. 18 (ex. subalterno 5), sito nel comune di Venticano (AV). Si tratta di un ufficio sito al piano T di un fabbricato di 5 piani.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a
proprietà, foglio 14, particella 285, subalterno 18, scheda catastale L739, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano T, comune VENTICANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 60 mq, rendita € 145,64

Derivante da: VARIAZIONE del 23/12/2025 Pratica n. AV0161920 in atti dal 24/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.5576862.23/12/2025 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 161920.1/2025)

Confini: Il bene insiste su p.lla con stessa identificazione che confina: NORD proprietà EST proprietà strada comunale CORSO L. CADORNA; OVEST stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il bene oggetto d'esecuzione è stato riaccatastrato e quindi risulta conforme catastalmente.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto d'esecuzione sono siti nel comune di Venticano (AV), poco fuori il centro abitato, lungo la strada provinciale 243, in zona residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Torre Le Nocelle (AV) a 2,7 km; Calvi (BN) a 4,8 km; Mirabella Eclano (AV) a 7,3 km; AVELLINO a 18,0 km; BENEVENTO a 14,0 km..

Attrazioni paesaggistiche: A Venticano, in provincia di Avellino, ci sono diverse attrazioni paesaggistiche di interesse. Il Ponterotto, noto anche come Ponte Appiano, è un antico ponte romano che attraversa il fiume Calore, e .

Attrazioni storiche: Palazzo Ambrosini: Edificio storico che ospita la Fondazione Rachelina Ambrosini. Presenta un portale imponente, un chiostro in pietra con pozzo centrale e un ampio giardino ben curato. Chiesa di Sant.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro [redacted], Derivante da: revoca atti soggetti a Trascrizione; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 14/11/2014 ai nn. 5490 iscritto/trascritto a in data 01/12/2014 ai nn. 18582/16030.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro [redacted], Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 16/05/2013 ai nn. 392 in data 31/10/2017 ai nn. 17112/1415; Importo ipoteca: € 360000,00; Importo capitale: € 797474,43.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro [redacted]; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 01/07/2020 ai nn. 1831 iscritto/trascritto a in data 29/07/2020 ai nn. 9715/7727.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: All'esecutato [redacted] a [redacted] i beni esecutati sono pervenuti per acquisto fattone con atto di donazione e divisione di [redacted] a [redacted] d oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella Eclano, in data 18/04/1979, ai nn. 30612; registrato a [redacted], in data 04/05/1979, ai nn. 934.

Titolare/Proprietario: All'esecutato [redacted], nato a [redacted] i immobili esecutati sono pervenuti per acquisto fattone di [redacted] a [redacted] to i [redacted] (i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Colarusso di Ariano Irpino, in data 16/10/1979, ai nn. 7704; trascritto a [redacted], in data 15/11/1979, ai nn. 13415/12475.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] i [redacted] 2, hanno vincolato tutti gli immobili oggetto di [redacted]



procedura in fondo patrimoniale. dal 10/07/2012 al . In forza di VINCOLO IN FONDO PATRIMONIALE - a rogito di notaio Francesco Iazeolla di Benevento, in data 10/07/2012, ai nn. 89169; trascritto a , in data 03/08/2012, ai nn. 13183/11318.

Note: ANNOTAZIONE nn. 10575/799 del 05/07/2017 sentenza di inefficacia parziale del Tribunale di Benevento del 18/05/2017, rep. 955

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 172 del 20/06/1980

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione del fabbricato urbano sito in Venticano (AV) alla Via L. Cadorna

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 172

Numero pratica: 195 del 21/01/1982

Intestazione: L

Tipo pratica: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Per lavori: di variante in corso d'opera di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/02/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 21/01/1982 al n. di prot. 195

Numero pratica: N.3838 del 30/09/1986

Intestazione

Tipo pratica: Domanda condono edilizio 47/85 - A

Per lavori: di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3838

Numero pratica: N.3838 del 30/09/1986

Intestazione

Tipo pratica: Domanda condono edilizio 47/85 - B

Per lavori: di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 4-5-6

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3838

Numero pratica: N.3838 del 30/09/1986

Intestazione:

Tipo pratica: Domanda condono edilizio 47/85 - C

Per lavori: di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 7

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3838

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.



7.2 Conformità urbanistica:

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

Il bene oggetto di esecuzione è identificato al foglio 14, particella 285, subalterno 5, ed è situato in zona residenziale del Comune di Venticano (AV). L'unità immobiliare consiste in un ufficio posto al piano terra rialzato di un edificio composto da cinque livelli complessivi, di cui quattro fuori terra, realizzato con fondazioni in cemento armato, murature esterne in tamponato e solai misti con travetti precompressi e laterizi. L'immobile è costituito da due locali tra loro comunicanti mediante una porta interna, con distribuzione semplice e funzionale alle attività proprie di un ufficio. L'accesso al bene avviene mediante bene comune non censibile, costituito da ingresso, vano scale e ascensore, identificati come bene comune non censibile al Foglio 14, Particella 285, Subalterno 12 (ex. subalterno 1).

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **ena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.14 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: travi rovesce materiale: c.a.
Scale	tipologia: doppia rampa parallela interna materiale: c.a. ubicazione: interna
Solai	tipologia: travetti precompressi e laterizi
Strutture verticali	materiale: tompagnato
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battenti materiale: alluminio e legno protezione: veneziane blindate materiale protezione: ferro
Portone di ingresso	tipologia: ante a battente materiale: alluminio e vetro
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo



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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene identificato al foglio 14 particella 285 subalterno 18, è composto da: due camere.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICI	sup reale netta	53,00	1,00	53,00
		53,00		53,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2025

Zona: Venticano

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: ufficio

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 690

Accessori

F1. B.C.N.C. - area giardinata, cor-

te comune, vano scale e ascensore

Identificato al n. fg. 14 p.lla 285

Posto al piano S1-T-1-2-3

Composto da corte comune pavimentata, vano scale e vano ascensore di collegamento tra i piani

Destinazione urbanistica: B.C.N.C.

Valore a corpo: € 2000

Note: Il bene in questione è identificato al foglio 14 particella 285 subal-



terno 14 (ex sub. 1). Il valore al corpo accessorio è stato suddiviso per i vari beni che costituiscono il complesso esecutato.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO;
Uffici del registro di AVELLINO;
Ufficio tecnico di VENTICANO (AV).

8.3 Valutazione corpi:

. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso B.C.N.C. - area giardinata, corte comune, vano scale e ascensore

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.613,20.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
UFFICI	53,00	€ 645,00	€ 34.185,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 34.185,00
VETUSTA' detrazione del 10.00%	€ -3.418,50
QUOTA INDIVISA detrazione del 20.00%	€ -6.153,30
Valore Finale	€ 24.613,20
Valore corpo	€ 24.613,20
Valore Accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 26.613,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.306,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso B.C.N.C. - area giardinata, corte comune, vano scale e ascensore	53,00	€ 26.613,20	€ 13.306,60

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 3.991,98
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 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	€ 17.621,22
--	--------------------



trova:

Lotto: 006

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: G.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venticano (AV) CAP: 83030, Corso Luigi Cadorna, 298

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 14 p.la 285 sub. 6, sito nel comune di Venticano (AV). Si tratta di un appartamento sito al piano primo di un fabbricato di 5 piani.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

ta: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

nato a

100 di piena

proprietà, foglio 14, particella 285, subalterno 6, scheda catastale L739, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano 1, comune VENTICANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 193 mq, rendita € 412,65

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2005 Pratica n. AV0134018 in atti dal 05/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20369.1/2005)Confini: Il bene insiste su p.la con stessa identificazione che confina: NORD proprietà

EST proprietà

ID strada comunale CORSO L. CADORNA; OVEST stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto d'esecuzione sono siti nel comune di Venticano (AV), poco fuori il centro abitato, lungo la strada provinciale 243, in zona residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Torre Le Nocelle (AV) a 2,7 km; Calvi (BN) a 4,8 km; Mirabella Eclano (AV) a 7,3 km; AVELLINO a 18,0 km; BENEVENTO a 14,0 km..**Attrazioni paesaggistiche:** A Venticano, in provincia di Avellino, ci sono diverse attrazioni paesaggistiche di interesse. Il Ponterotto, noto anche come Ponte Appiano, è un antico ponte romano che attraversa il fiume Calore, e .**Attrazioni storiche:** Palazzo Ambrosini: Edificio storico che ospita la Fondazione Rachelina Ambrosini. Presenta un portale imponente, un chiostro in pietra con pozzo centrale e un ampio giardino ben curato. Chiesa di Sant.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro
Derivante da: revoca atti soggetti a Trascrizione; A rogito di TRIBUNALE DI
BENEVENTO in data 14/11/2014 ai nn. 5490 iscritto/trascritto a in data 01/12/2014 ai nn.
18582/16030.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in
data 16/05/2013 ai nn. 392 in data 31/10/2017 ai nn. 17112/1415; Importo ipoteca: € 360000,00;
Importo capitale: € 797474,43.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro O; A ro-
gito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 01/07/2020 ai nn. 1831 iscritto/trascritto a in data
29/07/2020 ai nn. 9715/7727.

Dati precedenti relativi ai corpi: G

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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 momen-
to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolite 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:

Titolare/Proprietario: All'esecutato nato a
beni eseguiti sono pervenuti per acquisto fattone con atto di donazione e divisione de
iato a al oggi (attuale/i proprietar-
io/i). In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella
Eclano, in data 18/04/1979, ai nn. 30612; registrato a , in data 04/05/1979, ai nn. 934.

Titolare/Proprietario: All'esecutato nato i gli
immobili eseguiti sono pervenuti per acquisto fattone d , nato a
attuale/i proprietario/i). In forza di atto di com-
pravendita - a rogito di notaio Francesco Colarusso di Ariano Irpino, in data 16/10/1979, ai nn.
7704; trascritto a , in data 15/11/1979 ai nn. 13415/12475.

Titolare/Proprietario: , nato a iuge
A, i , hanno vincolato tutti gli immobili oggetto di
procedura in fondo patrimoniale. dal 10/07/2012 al . In forza di VINCOLO IN FONDO PATRIMO-
NIALE - a rogito di notaio Francesco Iazeolla di Benevento, in data 10/07/2012, ai nn. 89169; tras-
critto a , in data 03/08/2012, ai nn. 13183/11318.



Note: ANNOTAZIONE nn. 10575/799 del 05/07/2017 sentenza di inefficacia parziale del Tribunale di Benevento del 18/05/2017, rep. 955

7 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 172 del 20/06/1980

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione del fabbricato urbano sito in Venticano (AV) alla Via L. Cadorna

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 172

Numero pratica: 195 del 21/01/1982

Intestazione:

Tipo pratica: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Per lavori: di variante in corso d'opera di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/02/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 21/01/1982 al n. di prot. 195

7 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 7307 del 11/03/1991
Zona omogenea:	Residenziale Edificata - Zona B Saturata
Norme tecniche di attuazione:	Tale zona è da considerarsi per intero zona di degrado, L.457178, dove è possibile effettuare sugli immobili esistenti, gli interventi consentiti in zona omogenea "A" dal Piano di Recupero Vigente, sono ammesse operazioni, una tantum, di adeguamento igienico-sanitario che comportino aumenti di volume lordo non superiore al 10% del totale, ma nel rispetto del D.M. 02/04/1968. A seguito dei chiarimenti richiesti in ordine alla parificazione delle zone "B Saturate" (Edificate) alle zone "B Libere", disposta dal Consiglio Comunale con atto C.C. n.1 del 21/01/1989. l'Ente Delegato (Amministrazione Provinciale), con nota prot. n. L7053 del 08/06/1993 ha rappresentato che non è stata ac-



	colta la possibilità di edificazione nelle zone "B" Sature" (Edificate) nelle quali, pertanto, resta vietato ogni intervento
--	--

Note sulla conformità:

er quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è identificato catastalmente al Foglio 14, Particella 285, Subalterno 6 del Comune di Venticano (Provincia di Avellino), ubicato in zona a prevalente destinazione residenziale. L'unità immobiliare consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale composto da quattro piani fuori terra ed un piano interrato. L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, con fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi in c.a., eompagnature perimetrali in muratura. I solai sono del tipo misto, costituiti da travetti precompressi e laterizi in opera, mentre la copertura è a doppia falda rivestita con tegole. I vari livelli sono collegati da vano scale e vano ascensore. L'appartamento ha una superficie catastale di circa 190 m² ed è composto da: ambiente unico destinato a ingresso, soggiorno e cucina, con ripostiglio, due servizi igienici, cinque stanze, disimpegno dedicato alla zona notte e otto balconi, uno per ciascun vano principale. L'accesso e il collegamento ai vari livelli del fabbricato avviene tramite vano scala e ascensore, identificati come beni comuni non censibili al Foglio 14, Particella 285, Subalterno 14 (ex subalterno 1).

. Quota e tipologia del diritto

500/1000 d piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 206,00

E' posto al piano: 1

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a.
Fondazioni	tipologia: travi rovesce materiale: c.a.
Scale	tipologia: doppia rampa parallela interna materiale: c.a. ubicazione: interna
Solai	tipologia: travetti precompressi e laterizi
Strutture verticali	materiale: ompagnato
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: ante a battenti materiale: alluminio e legno protezione: vene-

Pag. 53

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Pavim. Interna materiale: **mattonelle in bicottura**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e ferro**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **mattonelle in ceramica**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle in monocottura**
 Riferito limitatamente a: bagno 1

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle in gres porcellanato**
 Riferito limitatamente a: bagno 2

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al foglio 14 particella 285 subalterno 6, composto da: ingresso-soggiorno e cucina, ripostiglio, due servizi igienici, cinque stanze, disimpegno e otto balconi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup reale netta	169,00	1,00	169,00
BALCONI (fino a 25	sup reale netta	25,00	0,25	6,25



mq)				
BALCONI (oltre 25 mq.)	sup reale lorda	12,00	0,10	1,20
		206,00		176,45

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità Immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2025

Zona: Venticano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 700

Accessori

G

1. B.C.N.C. - area giardinata, corte Identificato al n. fg. 14 p.lla 285

comune, vano scale e ascensore Posto al piano S1-T-1-2-3

Composto da corte comune pavimentata, vano scale e vano ascensore di collegamento tra i piani

Destinazione urbanistica: B.C.N.C.

Valore a corpo: € 2000

Note: Il bene in questione è identificato al foglio 14 particella 285 subalterno 14 (ex sub. 1). Il valore al corpo accessorio è stato suddiviso per i vari beni che costituiscono il complesso esecutato.

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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO;

Uffici del registro di AVELLINO;

Ufficio tecnico di VENTICANO (AV).

8.3 Valutazione corpi:

G. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso B.C.N.C. - area giardinata, corte comune, vano scale e ascensore

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.635,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	169,00	€ 640,00	€ 108.160,00
BALCONI (fino a 25 mq)	6,25	€ 640,00	€ 4.000,00
BALCONI (oltre 25 mq.)	1,20	€ 640,00	€ 768,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 112.928,00

VETUSTA' detrazione del 10.00% € -11.292,80

Valore Finale € 101.635,20

Valore corpo € 101.635,20

Valore Accessori € 2.000,00

Valore complessivo intero € 103.635,20

Valore complessivo diritto e quota € 51.817,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
G	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso B.C.N.C. - area giardinata, corte comune, vano scale e ascensore	176,45	€ 103.635,20	€ 51.817,60

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 15.545,28

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € 88.089,92

Lotto: 007

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: H.



Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venticano (AV) CAP: 83030, Corso Luigi Cadorna, 298

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 14 p.lla 285 sub. 7, sito nel comune di Venticano (AV). Si tratta di un appartamento sito al piano secondo di un fabbricato di 5 piani.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d

!O - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato 000 di piena proprietà, foglio 14, particella 285, subalterno 7, scheda catastale L739, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano 2, comune VENTICANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 101 mq, rendita € 198,84

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2005 Pratica n. AV0134018 in atti dal 05/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20369.1/2005)

Confini: Il bene insiste su p.lla con stessa identificazione che confina: NORD propriet? EST propriet? strada comunale CORSO L. CADORNA; OVEST stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto d'esecuzione sono siti nel comune di Venticano (AV), poco fuori il centro abitato, lungo la strada provinciale 243, in zona residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Torre Le Nocelle (AV) a 2,7 km; Calvi (BN) a 4,8 km; Mirabella Eclano (AV) a 7,3 km; AVELLINO a 18,0 km; BENEVENTO a 14,0 km..

Attrazioni paesaggistiche: A Venticano, in provincia di Avellino, ci sono diverse attrazioni paesaggistiche di interesse. Il Ponterotto, noto anche come Ponte Appiano, è un antico ponte romano che attraversa il fiume Calore, e .

Attrazioni storiche: Palazzo Ambrosini: Edificio storico che ospita la Fondazione Rachelina Ambrosini. Presenta un portale imponente, un chiostro in pietra con pozzo centrale e un ampio giardino ben curato. Chiesa di Sant.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:



DOMANDA GIUDIZIALE a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro
 erivante da: revoca atti soggetti a Trascrizione; A rogito di TRIBUNALE DI
 BENEVENTO in data 14/11/2014 ai nn. 5490 iscritto/trascritto a in data 01/12/2014 ai nn.
 18582/16030.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contr
 erivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in
 data 16/05/2013 ai nn. 392 in data 31/10/2017 ai nn. 17112/1415; Importo Ipoteca: € 360000,00;
 Importo capitale: € 797474,43.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. conti : A ro-
 gito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 01/07/2020 ai nn. 1831 iscritto/trascritto a in data
 29/07/2020 ai nn. 9715/7727.

Dati precedenti relativi ai corpi: H

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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 momen-
 to 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:

Titolare/Proprietario: All'esecutac , nato a
 beni esegutati sono pervenuti per acquisto fattone con atto di donazione e divisione d
 a ad oggi (attuale/i proprietar-
 io/i) . In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella
 Eclano, in data 18/04/1979, ai nn. 30612; registrato a , in data 04/05/1979, ai nn. 934.

Titolare/Proprietario: All'esecutac ato :
 immobili esegutati sono pervenuti per acquisto fattone da ato a
 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di com-
 pravendita - a rogito di notaio Francesco Colarusso di Ariano Irpino, in data 16/10/1979, ai nn.
 7704; trascritto a , in data 15/11/1979, ai nn. 13415/12475.

Titolare/Proprietario: ato a ge



hanno vincolato tutti gli immobili oggetto di procedura in fondo patrimoniale. dal 10/07/2012 al . In forza di VINCOLO IN FONDO PATRIMONIALE - a rogito di notaio Francesco Iazeolla di Benevento, in data 10/07/2012, ai nn. 89169; trascritto a , in data 03/08/2012, ai nn. 13183/11318.

Note: ANNOTAZIONE nn. 10575/799 del 05/07/2017 sentenza di inefficacia parziale del Tribunale di Benevento del 18/05/2017, rep. 955

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 172 del 20/06/1980

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione del fabbricato urbano sito in Venticano (AV) alla Via L. Cadorna

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 172

Numero pratica: 195 del 21/01/1982

Intestazione:

Tipo pratica: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Per lavori: di variante in corso d'opera di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/02/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 21/01/1982 al n. di prot. 195

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 7307 del 11/03/1991
Zona omogenea:	Residenziale Edificata - Zona B Saturata
Norme tecniche di attuazione:	Tale zona è da considerarsi per intero zona di degrado, L.457/1978, dove è possibile effettuare sugli immobili esistenti, gli interventi consentiti in zona omogenea "A" dal Piano di Recupero Vigente, sono ammesse operazioni, una tantum, di adeguamento igienico-sanitario che comportino aumenti di volume lordo non superiore al 10% del totale, ma nel rispetto del D.M. 02/04/1968. A seguito dei chiarimenti richiesti in ordine alla parificazione delle zone "B Saturate" (Edificate) alle zone "B Libere", disposta dal Consiglio Comunale con atto C.C. n.1 del 21/01/1989. L'Ente Delegato (Amministrazione Provinciale), con nota prot. n. L7053 del 08/06/1993 ha rappresentato che non è stata



	accolta la possibilità di edificazione nelle zone "B" Sature" (Edificate) nelle quali, pertanto, resta vietato ogni intervento
--	--

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venticano, in Provincia di Avellino, al Foglio 14, Particella 285, Subalterno 7, ed è ubicato in un'area a destinazione residenziale. L'unità immobiliare è posta al secondo piano di un fabbricato condominiale sviluppato su quattro piani fuori terra oltre a un piano interrato. L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato, con fondazioni a travi rovesce e pilastri e travi in c.a., mentre le tamponature esterne sono realizzate in muratura. I solai risultano del tipo misto, costituiti da travetti precompressi e laterizi in opera. L'appartamento presenta una distribuzione interna suddivisa in zona giorno e zona notte. La zona giorno è composta da un ingresso-soggiorno e da una cucina, entrambi dotati di terrazzo e balcone. La zona notte, separata dalla zona giorno mediante porta, si sviluppa oltre un disimpegno che conduce a due camere da letto, entrambe provviste di balcone, e a un bagno. La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in bicottura, mentre il rivestimento del bagno è realizzato con mattonelle di mosaico, anch'esse in bicottura. Gli infissi sono in alluminio e legno e risultano dotati di veneziane blindate in ferro poste a protezione delle aperture. Il collegamento ai vari livelli del fabbricato avviene tramite vano scala e ascensore, identificati come beni comuni non censibili al Foglio 14, Particella 285, Subalterno 14 (ex subalterno 1).

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - - - - -

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **101,00**

E' posto al piano: 2

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare risulta in buono stato manutentivo.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a.
Fondazioni	tipologia: travi rovesce materiale: c.a.
Scale	tipologia: doppia rampa parallela interna materiale: marmo ubicazione: interna
Solai	tipologia: travetti precompressi e laterizi



Strutture verticali materiale: **tompagnato**Travi materiale: **c.a.****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **ante a battenti** materiale: **alluminio e legno** protezione: **veneziane blindate** materiale protezione: **ferro**Pavim. Interna materiale: **mattonelle in bicottura**Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e ferro**Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle di mosaico in bicottura**Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 14 particella 285 subalterno 7, è composto da: ingresso-soggiorno e cucina, due camere, un disimpegno, un bagno e 4 balconi.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup reale netta	82,00	1,00	82,00
BALCONI	sup reale netta	19,00	0,25	4,75
		101,00		86,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2025

Zona: Venticano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 700

Accessori

H

1. B.C.N.C. - area giardinata, corte Identificato al n. fg. 14 p.la 285

comune, vano scale e ascensore

Posto al piano S1-T-1-2-3

Composto da corte comune pavimentata, vano scale e vano ascensore di collegamento tra i piani

Destinazione urbanistica: B.C.N.C.

Valore a corpo: € 2000

Note: Il bene in questione è identificato al foglio 14 particella 285 subalterno 14 (ex sub. 1). Il valore al corpo accessorio è stato suddiviso per i vari beni che costituiscono il complesso eseguito.

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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO;

Uffici del registro di AVELLINO;



Ufficio tecnico di VENTICANO (AV).

8.3 Valutazione corpi:**H. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso B.C.N.C. - area giardinata, corte comune, vano scale e ascensore**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.974,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	82,00	€ 640,00	€ 52.480,00
BALCONI	4,75	€ 640,00	€ 3.040,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 55.520,00

VETUSTA' detrazione del 10.00% € -5.552,00

QUOTA INDIVISA detrazione del 20.00% € -9.993,60

Valore Finale € 39.974,40

Valore corpo € 39.974,40

Valore Accessori € 2.000,00

Valore complessivo intero € 41.974,40

Valore complessivo diritto e quota € 20.987,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
H	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso B.C.N.C. - area giardinata, corte comune, vano scale e ascensore	86,75	€ 41.974,40	€ 20.987,20

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 6.296,16

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € 35.678,24

Lotto: 008

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: I.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venticano (AV) CAP: 83030, Corso Luigi Cadorna, 298



Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 14 p.lla 285 sub. 16 (ex sub. 8 e 11), sito nel comune di Venticano (AV). Si tratta di un appartamento sviluppato su due piani, sito al piano secondo e terzo di un fabbricato di 5 piani.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione O nato a 10 di piena proprietà, foglio 14, particella 285, subalterno 16, scheda catastale L739, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano 2-3, comune VENTICANO, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 195 mq, rendita € 397,67

Derivante da: VARIAZIONE del 23/12/2025 Pratica n. AV0161690 in atti dal 23/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.5561031.23/12/2025 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 161690.1/2025)

Confini: Il bene insiste su p.lla con stessa identificazione che confina: NORD proprietà

EST proprietà strada comunale CORSO L. CADORNA; OVEST stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il bene oggetto d'esecuzione è stato riaccatastato e quindi risulta conforme catastalmente.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto d'esecuzione sono siti nel comune di Venticano (AV), poco fuori il centro abitato, lungo la strada provinciale 243, in zona residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Torre Le Nocelle (AV) a 2,7 km; Calvi (BN) a 4,8 km; Mirabella Eclano (AV) a 7,3 km; AVELLINO a 18,0 km; BENEVENTO a 14,0 km..

Attrazioni paesaggistiche: A Venticano, in provincia di Avellino, ci sono diverse attrazioni paesaggistiche di interesse. Il Ponterotto, noto anche come Ponte Appiano, è un antico ponte romano che attraversa il fiume Calore, e .

Attrazioni storiche: Palazzo Ambrosini: Edificio storico che ospita la Fondazione Rachelina Ambrosini. Presenta un portale imponente, un chiostro in pietra con pozzo centrale e un ampio giardino ben curato. Chiesa di Sant.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro

O; Derivante da: revoca atti soggetti a Trascrizione; A rogito di TRIBUNALE DI



BENEVENTO in data 14/11/2014 ai nn. 5490 iscritto/trascritto a in data 01/12/2014 ai nn. 18582/16030.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro CREDITO ITALIANO, Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 16/05/2013 ai nn. 392 in data 31/10/2017 ai nn. 17112/1415; Importo ipoteca: € 360000,00; Importo capitale: € 797474,43.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro O; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 01/07/2020 ai nn. 1831 iscritto/trascritto a in data 29/07/2020 ai nn. 9715/7727.

Dati precedenti relativi ai corpi: I

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: All'esecut. , nato i
beni esecutati sono pervenuti per acquisto fattone con atto di donazione e divisione da
, nato i id oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella Eclano, in data 18/04/1979, ai nn. 30612; registrato a , in data 04/05/1979, ai nn. 934.

Titolare/Proprietario: All'esecut. , nato
immobili esecutati sono pervenuti per acquisto fattone da E,
, attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Colarusso di Ariano Irpino, in data 16/10/1979, ai nn. 7704; trascritto a , in data 15/11/1979, ai nn. 13415/12475.

Titolare/Proprietario: ato a
nato e nno vincolato tutti gli immobili oggetto di
procedura in fondo patrimoniale. dal 10/07/2012 al . In forza di VINCOLO IN FONDO PATRIMO-



NIALE - a rogito di notaio Francesco Iazeolla di Benevento, in data 10/07/2012, ai nn. 89169; trascritto a , in data 03/08/2012, ai nn. 13183/11318.

Note: ANNOTAZIONE nn. 10575/799 del 05/07/2017 sentenza di inefficacia parziale del Tribunale di Benevento del 18/05/2017, rep. 955

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 172 del 20/06/1980

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione del fabbricato urbano sito in Venticano (AV) alla Via L. Cadorna

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 172

Numero pratica: 195 del 21/01/1982

Intestazione:

Tipo pratica: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Per lavori: di variante in corso d'opera di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/02/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 21/01/1982 al n. di prot. 195

Numero pratica: N.3838 del 30/09/1986

Intestazione

Tipo pratica: Domanda condono edilizio 47/85 - A

Per lavori: di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3838

Numero pratica: N.3838 del 30/09/1986

Intestazione

Tipo pratica: Domanda condono edilizio 47/85 - C

Per lavori: di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 7

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3838

7.1 Conformità edilizia:

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 7307 del 11/03/1991



Zona omogenea:	Residenziale Edificata - Zona B Satura
Norme tecniche di attuazione:	Tale zona è da considerarsi per intero zona di degrado, L.457178, dove è possibile effettuare sugli immobili esistenti, gli interventi consentiti in zona omogenea "A" dal Piano di Recupero Vigente, sono ammesse operazioni, una tantum, di adeguamento igienico-sanitario che comportino aumenti di volume lordo non superiore al 10% del totale, ma nel rispetto del D.M. 02/04/1968. A seguito dei chiarimenti richiesti in ordine alla parificazione delle zone "B Sature" (Edificate) alle zone "B Libere", disposta dal Consiglio Comunale con atto C.C. n.1 del 21/01/1989. L'Ente Delegato (Amministrazione Provinciale), con nota prot. n. L7053 del 08/06/1993 ha rappresentato che non è stata accolta la possibilità di edificazione nelle zone "B Sature" (Edificate) nelle quali, pertanto, resta vietato ogni intervento

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene oggetto d'esecuzione presenta una diversa destinazione d'uso rispetto a quanto assentito.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Trasformazione d'uso S.C.I.A. in sanatoria (con importo di circa): € 7.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 7.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Al momento risultano in corso le pratiche di condono per abuso edilizio, gli oneri sono da definirsi al momento della definizione delle pratiche stesse.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Venticano (Provincia di Avellino) al Foglio 14, Particella 285, Subalterno 16 (ex subalterni 8 e 11), ed è ubicato in zona a destinazione residenziale. L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre a un piano interrato ed è posta al secondo e al terzo piano del medesimo edificio. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, con fondazioni del tipo a travi rovesce e sistema strutturale costituito da pilastri e travi in cemento armato. Le tamponature esterne risultano in muratura, mentre i solai sono del tipo misto in laterocemento, costituiti da travetti precompressi e pignatte in opera. L'accesso ai piani dell'edificio è garantito da vano scala condominiale e da impianto ascensore, entrambi individuati come beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Venticano al Foglio 14, Particella 285, Subalterno 14 (ex subalterno 1). L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli collegati internamente mediante scala a chiocciola con struttura metallica e gradini in legno. Il piano inferiore risulta composto da tre camere da letto, tutte dotate di balcone; due delle suddette camere presentano cabina armadio, mentre una è dotata di servizio igienico esclusivo con balconcino. Completano il livello un disimpegno, un ulteriore servizio igienico e un locale adibito a lavanderia. Il piano superiore è costituito da un ambiente adibito a cucina-soggiorno, dotato di due balconi e di un terrazzo, oltre a una camera da letto e a un servizio igienico. Entrambi i livelli risultano accessibili sia tramite la scala interna sia mediante ingresso diretto dal bene comune non censibile del fabbricato.



1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

· Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

-----A - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **214,00**

E' posto al piano: 2-3

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare risulta dotata di finiture riconducibili a interventi di ristrutturazione di recente realizzazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a.
Fondazioni	tipologia: travi rovesce materiale: c.a.
Scale	tipologia: doppia rampa parallela interna materiale: c.a. ubicazione: interna
Scale	tipologia: a chiocciola materiale: struttura in acciaio e legno ubicazione: interna Riferito limitatamente a: scala interna
Solai	tipologia: travetti precompressi e laterizi
Strutture verticali	materiale: tompagnato
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e scorrevoli materiale: alluminio e legno protezione: veneziane blindate materiale protezione: FERRO ZINCATO
Pavim. Interna	materiale: gress effetto legno
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in gres porcellanato effetto marmo scuro Riferito limitatamente a: bagno in camera
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle gress

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene, identificato al foglio 14 particella 285 subalterno 16, è un appartamento duplex composto da: ingresso-soggiorno e cucina, quattro camere, tre bagni, un ripostiglio, due disimpegni, un terrazzo e sette balconi

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO DUPLEX	sup reale netta	154,00	1,00	154,00
TERRAZZO	sup reale netta	15,00	0,30	4,50
BALCONI (fino a 25 mq)	sup reale netta	25,00	0,25	6,25
BALCONI (oltre 25 mq)	sup reale netta	20,00	0,10	2,00
		214,00		166,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2025

Zona: Venticano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile



Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 790

Accessori

I

1. B.C.N.C. - area giardinata, corte comune, vano scale e ascensore Identificato al n. fg. 14 p.la 285
 Posto al piano S1-T-1-2-3
 Composto da corte comune pavimentata, vano scale e vano ascensore di collegamento tra i piani
 Destinazione urbanistica: B.C.N.C.
 Valore a corpo: € 2000
 Note: Il bene in questione è identificato al foglio 14 particella 285 subalterno 14 (ex sub. 1). Il valore al corpo accessorio è stato suddiviso per i vari beni che costituiscono il complesso eseguito.

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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO;

Uffici del registro di AVELLINO;

Ufficio tecnico di VENTICANO (AV).

8.3 Valutazione corpi:

I. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso B.C.N.C. - area giardinata, corte comune, vano scale e ascensore

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.254,25.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO DU- PLEX	154,00	€ 745,00	€ 114.730,00
TERRAZZO	4,50	€ 745,00	€ 3.352,50



BALCONI (fino a 25 mq)	6,25	€ 745,00	€ 4.656,25
BALCONI (oltre 25 mq)	2,00	€ 640,00	€ 1.280,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 124.018,75
VETUSTA' detrazione del 5.00%	€ -6.200,94
QUOTA INDIVISA detrazione del 20.00%	€ -23.563,56
Valore Finale	€ 94.254,25
Valore corpo	€ 94.254,25
Valore Accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 96.254,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 48.127,13

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
I	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso B.C.N.C. - area giardinata, corte comune, vano scale e ascensore	166,75	€ 96.254,25	€ 48.127,13

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.438,14
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00
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:	€ 74.816,11
---	-------------

Lotto: 009

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: L.



Bene futuro [F] sito in Venticano (AV) CAP: 83030, Corso Luigi Cadorna, 298

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 14 p.lla 285 sub. 10, sito nel comune di Venticano (AV). Si tratta di un bene in corso di costruzione sito al piano terzo di un fabbricato di 5 piani.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

è nato a

00 di piena

proprietà, foglio 14, particella 285, subalterno 10, scheda catastale L739, indirizzo Via Luigi Cadorna, piano 3, comune VENTICANO, categoria F/3

Derivante da: VARIAZIONE del 18/04/2018 Pratica n. AV0043498 in atti dal 19/04/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6879.1/2018)

Confini: Il bene insiste su p.lla con stessa identificazione che confina: NORD proprietà

EST proprietà

D strada comunale CORSO L. CADORNA; OVEST stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il bene oggetto d'esecuzione è stato riaccatastato e quindi risulta conforme catastalmente.

2 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto d'esecuzione sono siti nel comune di Venticano (AV), poco fuori il centro abitato, lungo la strada provinciale 243, in zona residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Torre Le Nocelle (AV) a 2,7 km; Calvi (BN) a 4,8 km; Mirabella Eclano (AV) a 7,3 km; AVELLINO a 18,0 km; BENEVENTO a 14,0 km..

Attrazioni paesaggistiche: A Venticano, in provincia di Avellino, ci sono diverse attrazioni paesaggistiche di interesse. Il Ponterotto, noto anche come Ponte Appiano, è un antico ponte romano che attraversa il fiume Calore, e .

Attrazioni storiche: Palazzo Ambrosini: Edificio storico che ospita la Fondazione Rachelina Ambrosini. Presenta un portale imponente, un chiostro in pietra con pozzo centrale e un ampio giardino ben curato. Chiesa di Sant.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contr.

; Derivante da: revoca atti soggetti a Trascrizione; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 14/11/2014 ai nn. 5490 iscritto/trascritto a in data 01/12/2014 ai nn.



18582/16030.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro
rivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in
data 16/05/2013 ai nn. 392 in data 31/10/2017 ai nn. 17112/1415; Importo ipoteca: € 360000,00;
Importo capitale: € 797474,43.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. : A ro-
gito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 01/07/2020 ai nn. 1831 iscritto/trascritto a In data
29/07/2020 ai nn. 9715/7727.

Dati precedenti relativi ai corpi: L

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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 momen-
to 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:

Titolare/Proprietario: All'esecutato

beni esecutati sono pervenuti per acquisto fattone con atto di donazione e divisione

/ oggi (attuale/i proprietar-
io/i) . In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella
Eclano, in data 18/04/1979, ai nn. 30612; registrato a , in data 04/05/1979, ai nn. 934.

Titolare/Proprietario: All'esecutato

immobili esecutati sono pervenuti per acquisto fattone da

/i proprietario/i) . In forza di atto di com-
pravendita - a rogito di notaio Francesco Colarusso di Ariano Irpino, in data 16/10/1979, ai nn.
7704; trascritto a , in data 15/11/1979, ai nn. 13415/12475.

Titolare/Proprietario: ato a

, nata a , vincolato tutti gli immobili oggetto di
procedura in fondo patrimoniale. dal 10/07/2012 al . In forza di VINCOLO IN FONDO PATRIMO-
NIALE - a rogito di notaio Francesco Iazeolla di Benevento, in data 10/07/2012, ai nn. 89169; tras-
critto a , in data 03/08/2012, ai nn. 13183/11318.



Note: ANNOTAZIONE nn. 10575/799 del 05/07/2017 sentenza di inefficacia parziale del Tribunale di Benevento del 18/05/2017, rep. 955

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 172 del 20/06/1980

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione del fabbricato urbano sito in Venticano (AV) alla Via L. Cadorna

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 172

Numero pratica: 195 del 21/01/1982

Intestazione:

Tipo pratica: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Per lavori: di variante in corso d'opera di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/02/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 21/01/1982 al n. di prot. 195

Numero pratica: N.3838 del 30/09/1986

Intestazione:

Tipo pratica: Domanda condono edilizio 47/85 - A

Per lavori: di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3838

Numero pratica: N.3838 del 30/09/1986

Intestazione:

Tipo pratica: Domanda condono edilizio 47/85 - B

Per lavori: di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 4-5-6

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3838

Numero pratica: N.3838 del 30/09/1986

Intestazione:

Tipo pratica: Domanda condono edilizio 47/85 - C

Per lavori: di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 7

Oggetto: richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche ed integrazioni

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3838

7.1 Conformità edilizia:

Bene futuro [F]

7.2 Conformità urbanistica:



Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 7307 del 11/03/1991
Zona omogenea:	Residenziale Edificata - Zona B Saturata
Norme tecniche di attuazione:	Tale zona è da considerarsi per intero zona di degrado, L.457178, dove è possibile effettuare sugli immobili esistenti, gli interventi consentiti in zona omogenea "A" dal Piano di Recupero Vigente, sono ammesse operazioni, una tantum, di adeguamento igienico-sanitario che comportino aumenti di volume lordo non superiore al 10% del totale, ma nel rispetto del D.M. 02/04/1968. A seguito dei chiarimenti richiesti in ordine alla parificazione delle zone "B Saturate" (Edificate) alle zone "B Libere", disposta dal Consiglio Comunale con atto C.C. n.1 del 21/01/1989. L'Ente Delegato (Amministrazione Provinciale), con nota prot. n. L7053 del 08/06/1993 ha rappresentato che non è stata accolta la possibilità di edificazione nelle zone "B Saturate" (Edificate) nelle quali, pertanto, resta vietato ogni intervento

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene oggetto d'esecuzione risulta difforme da quanto assentito

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa conformazione della copertura S.C.I.A. in sanatoria (importo di circa): € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Al momento risultano in corso le pratiche di condono per abuso edilizio, gli oneri sono da definirsi al momento della definizione delle pratiche stesse.

Descrizione: Bene futuro [F] di cui al punto L

L'immobile oggetto di valutazione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Venticano (Provincia di Avellino) al Foglio 14, Particella 285, Subalterno 10, ed è ubicato in un'area a destinazione residenziale. L'unità immobiliare è posta al terzo piano di un edificio condominiale composto da quattro piani fuori terra, oltre a un piano interrato. L'appartamento si presenta allo stato di costruzione non ultimata ed è dotato di un terrazzo e di tre balconi, pertinenze esterne esclusive che ne ampliano la fruibilità e l'apporto di luce naturale. L'accesso ai vari livelli del fabbricato è garantito da un vano scala e da un impianto ascensore, entrambi individuati come beni comuni non censibili al Foglio 14, Particella 285, Subalterno 14 (ex subalterno 1). Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, con fondazioni a travi rovesce e un sistema costruttivo costituito da pilastri e travi in c.a. Le tamponature esterne sono realizzate in muratura,

Pag. 75

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



mentre i solai sono del tipo misto, formati da travetti precompressi e laterizi posti in opera.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di ☒ Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **83,00**

E' posto al piano: 3

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in corso di costruzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.
Fondazioni	tipologia: travi rovesce materiale: c.a.
Scale	tipologia: doppia rampa parallela interna materiale: c.a. ubicazione: interna
Solai	tipologia: travetti precompressi e laterizi
Strutture verticali	materiale: tompagnato
Travi	materiale: c.a.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene in oggetto, identificato al fogli 14 particella 285 subalterno 10, è composto da un sottotetto in corso di costruzione

destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOTTOTETTO	sup reale netta	83,00	0,35	29,05
		83,00		29,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità Immobiliare parte di un Edificio

Accessori**L**

1. B.C.N.C. - area giardinata, corte comune, vano scale e ascensore Identificato al n. fg. 14 p.lla 285
 Posto al piano S1-T-1-2-3
 Composto da corte comune pavimentata, vano scale e vano ascensore di collegamento tra i piani
 Destinazione urbanistica: B.C.N.C.
 Valore a corpo: € 2000
 Note: Il bene in questione è identificato al foglio 14 particella 285 subalterno 14 (ex sub. 1). Il valore al corpo accessorio è stato suddiviso per i vari beni che costituiscono il complesso esecutato.

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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO;

Uffici del registro di AVELLINO;

Ufficio tecnico di VENTICANO (AV).

8.3 Valutazione corpi:

L. Bene futuro [F] con annesso B.C.N.C. - area giardinata, corte comune, vano scale e ascensore

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.039,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOTTOTETTO	29,05	€ 500,00	€ 14.525,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.525,00
VETUSTA' detrazione del 5.00%			€ -726,25
QUOTA INDIVISA detrazione del 20.00%			€ -2.759,75
Valore Finale			€ 11.039,00
Valore corpo			€ 11.039,00
Valore Accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 13.039,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.519,50



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
L	Bene futuro [F] con annesso B.C.N.C. - area giardinata, corte comune, vano scale e ascensore	29,05	€ 13.039,00	€ 6.519,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 1.955,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

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: € 9.583,15

Beni in Venticano (AV)
Località/Frazione SAN NICOLA II

Lotto: 010

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: M.****agricolo sito in Venticano (AV) CAP: 83030 frazione: San Nicola II**

Note: I beni oggetto d'esecuzione sono identificati al fg. 6 p.lle 70-112 site nel comune di Venticano (AV) in frazione San Nicola II. Si tratta di due terreni agricoli.

Quota e tipologia del diritto**500/1000 di****O - Piena proprietà****Cod. Fiscale:****Eventuali comproprietari:**

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione**

I nato a ...

1000 di piena

proprietà, sezione censuaria VENTICANO, foglio 6, particella 112, scheda catastale L739, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 2655 mq, reddito dominicale: € 3,43, reddito agrario: € 6,86

Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 13/04/1988 (n. 1477)**Confini:** NORD proprietà degli esecutati; EST torrente; SUD proprietà Colarusso; OVEST proprietà ANAS**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

I ZO na

7 per 500/1000 di piena

proprietà, sezione censuaria VENTICANO, foglio 6, particella 70, scheda catastale L739, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 2665 mq, reddito dominicale: € 3,44, reddito agrario: € 6,88

Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 13/04/1988 (n. 1477)**Confini:** NORD proprietà Sateriale; EST torrente; SUD proprietà degli esecutati; OVEST proprietà ANAS**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

I beni oggetto d'esecuzione sono siti nella zona agricola del comune di Venticano (AV), lungo la strada provinciale 136. I beni sono circondati da terreni colti e da sparse attività di ristorazione.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Torre Le Nocelle (AV) a 2,7 km; Calvi (BN) a 4,8 km; Mirabella Eclano (AV) a 7,3 km; AVELLINO a 18,0 km; BENEVENTO a 14,0 km..**Attrazioni paesaggistiche:** A Venticano, in provincia di Avellino, ci sono diverse attrazioni paesaggistiche di interesse. Il Ponterotto, noto anche come Ponte Appiano, è un antico ponte romano che attraversa il fiume Calore, e .**Attrazioni storiche:** Palazzo Ambrosini: Edificio storico che ospita la Fondazione Rachelina Ambrosini. Presenta un portale imponente, un chiostro in pietra con pozzo centrale e un ampio giardino ben curato. Chiesa di Sant.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di MPS Cptal Services Banca per le Imprese s.p.a. contro
 in data: revoca atti soggetti a Trascrizione; A rogito di TRIBUNALE DI
 BENEVENTO in data 14/11/2014 ai nn. 5490 iscritto/trascritto a in data 01/12/2014 ai nn.
 18582/16030.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MPS Cptal Services Banca per le Imprese s.p.a. contro
 erivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in
 data 16/05/2013 ai nn. 392 in data 31/10/2017 ai nn. 17112/1415; Importo ipoteca: € 360000,00;
 Importo capitale: € 797474,43.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contr. O; A ro-
 gito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 01/07/2020 ai nn. 1831 iscritto/trascritto a in data
 29/07/2020 ai nn. 9715/7727.

Dati precedenti relativi ai corpi: M

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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 momen-
 to 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:

Titolare/Proprietario: All'esecutari
 beni sono pervenuti per acquisto da
 A, nata a ad oggi (attuale/i pro-
 prietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella
 Eclano, in data 15/05/1982, ai nn. 37853; trascritto a , in data 05/06/1982, ai nn. 6218/5584.

Titolare/Proprietario

, nato a

iluge



, nata a , hanno vincolato tutti gli immobili oggetto di procedura in fondo patrimoniale. dal 10/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di VINCOLO IN FONDO PATRIMONIALE - a rogito di notaio Francesco lazeolla di Benevento, in data 10/07/2012, ai nn. 89169; trascritto a , in data 03/08/2012, ai nn. 13183/11318.
Note: ANNOTAZIONE nn. 10575/799 del 05/07/2017 sentenza di inefficacia parziale del Tribunale di Benevento del 18/05/2017, rep. 955

PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 7307 del 11/03/1991
Zona omogenea:	E2 - Zona Agricola Comune
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.03 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.00 m

Note sulla conformità:

Descrizione: **agricolo** di cui al punto M

I beni oggetto d'esecuzione sono identificati al Catasto Terreni di Ventican al foglio 6 particelle 70 e 112. Si tratta di due terreni agricoli adiacenti e confinanti, su lato nord della particella 112 e lato sud della particella 70, che costituiscono un unico corpo. I beni in oggetto presentano una forma trapezoidale, scoscesi verso EST, in coltivazione, con accesso mediante strada pubblica.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **5.320,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia scoscesa verso EST

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I beni risultano curati e in coltivazione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I beni oggetto d'esecuzione sono identificati al foglio 6 particelle 70 e 112. Si tratta di due appezzamenti di terreno che costituiscono un unico corpo.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO PARTICELLA 70	sup reale netta	2.665,00	1,00	2.665,00
TERRENO PARTICELLA 112	sup reale netta	2.655,00	1,00	2.655,00
		5.320,00		5.320,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO;

Uffici del registro di AVELLINO;

Ufficio tecnico di VENTICANO (AV).

8.3 Valutazione corpi:**M. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.985,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
TERRENO PARTICELLA 70	2.665,00	€ 1,50	€ 3.997,50
TERRENO PARTICELLA 112	2.655,00	€ 1,50	€ 3.982,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 7.980,00

QUOTA INDIVISA detrazione del 25.00% € -1.995,00

detrazione del 0.00% € 0,00

Valore Finale € 5.985,00

Valore corpo € 5.985,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 5.985,00

Valore complessivo diritto e quota € 2.992,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
M	agricolo	5.320,00	€ 5.985,00	€ 2.992,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 897,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 5.087,25
---	------------

lotto: 011

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: N.

agricolo sito in Venticano (AV) CAP: 83030 frazione: Ilici, Via San Nicola, n.23

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 8 p.la 376, sito nel comune di Venticano (AV) in zona Ilici. Si tratta di un terreno agricolo.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di ' O - Plena proprietà

Cod. Fiscale: L - - - - -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione O nato . /1000 di piena proprietà , sezione censuaria VENTICANO, foglio 8, particella 376, scheda catastale L739, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 4322 mq, reddito dominicale: € 2,90, reddito agrario: € 7.81

Confini: NORD proprietà ; EST proprietà D stessa ditta e proprietà
OVEST strada provinciale 136.

Identificativo corpo: O.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venticano (AV) CAP: 83030 frazione: Ilici, Via San Nicola, n.23

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 8 p.la 377 sub. 2, sito nel comune di Venticano (AV) frazione Ilici. Si tratta di un appartamento di tipo popolare ubicato al piano T di un fabbricato di 2 piani.



Quota e tipologia del diritto

500/1000 o ena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione O nat /1000 di piena proprietà, foglio 8, particella 377, subalterno 2, scheda catastale L739, indirizzo Via San Nicola n. 23, piano T, comune VENTICANO, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 137 mq, rendita € 198,32

Derivante da: COSTITUZIONE del 17/04/2008 Pratica n. AV0076076 in atti dal 17/04/2008 COSTITUZIONE (n. 2888.1/2008)

Confini: NORD stessa ditta; EST stessa ditta; SUD proprieti EST strada provinciale 136.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il bene in oggetto, allo stato attuale, si presenta in ristrutturazione senza nessun titolo.

Identificativo corpo: P.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Venticano (AV) CAP: 83030 frazione: Ilici, Via San Nicola, n.23

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 8 p.lla 377 sub. 3, sito nel comune di Venticano (AV) frazione Ilici. Si tratta di un deposito ubicato al piano S1 di un fabbricato di 2 piani.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 c - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione nato a 500/1000 di piena proprietà, foglio 8, particella 377, subalterno 3, indirizzo Via San Nicola n. 23, piano T, comune VENTICANO, categoria C/2, classe 1, consistenza 145 mq, superficie 175 mq, rendita € 149,77

Derivante da: COSTITUZIONE del 17/04/2008 Pratica n. AV0076076 in atti dal 17/04/2008 COSTITUZIONE (n. 2888.1/2008)

Confini: NORD stessa ditta; EST stessa ditta; SUD proprieti ; OVEST strada provinciale 136.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il bene oggetto d'esecuzione presenta una struttura esterna, mista in legno e ferro con copertura in lamiera, non assentita da alcun titolo edilizio.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto d'esecuzione sono siti nella zona agricola del comune di Venticano (AV), lungo la strada provinciale 136. I beni sono circondati da terreni colti e da sparse attività di ristorazione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste



Importanti centri limitrofi: Torre Le Nocelle (AV) a 2,7 km; Calvi (BN) a 4,8 km; Mirabella Eclano (AV) a 7,3 km; AVELLINO a 18,0 km; BENEVENTO a 14,0 km..

Attrazioni paesaggistiche: A Venticano, in provincia di Avellino, ci sono diverse attrazioni paesaggistiche di interesse. Il Ponterotto, noto anche come Ponte Appiano, è un antico ponte romano che attraversa il fiume Calore, e .

Attrazioni storiche: Palazzo Ambrosini: Edificio storico che ospita la Fondazione Rachelina Ambrosini. Presenta un portale imponente, un chiostro in pietra con pozzo centrale e un ampio giardino ben curato. Chiesa di Sant.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Utilizzato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: N

agricolo sito in Venticano (AV), Via San Nicola, n.23

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: O

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venticano (AV), Via San Nicola, n.23

Libero

Identificativo corpo: P

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Venticano (AV), Via San Nicola, n.23

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di MPS Cptal Services Banca per le Imprese s.p.a. contro
; Derivante da: revoca atti soggetti a Trascrizione; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 14/11/2014 ai nn. 5490 iscritto/trascritto a in data 01/12/2014 ai nn. 18582/16030.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MPS Cptal Services Banca per le Imprese s.p.a. contro
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 16/05/2013 ai nn. 392 in data 31/10/2017 ai nn. 17112/1415; Importo ipoteca: € 360000,00; Importo capitale: € 797474,43.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro , ro-
gito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 01/07/2020 ai nn. 1831 iscritto/trascritto a In data 29/07/2020 ai nn. 9715/7727.

Dati precedenti relativi ai corpi: N

- **Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di MPS Cptal Services Banca per le Imprese s.p.a. contro
arivante da: revoca atti soggetti a Trascrizione; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 14/11/2014 ai nn. 5490 iscritto/trascritto a in data 01/12/2014 ai nn. 18582/16030.



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro
 Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in
 data 16/05/2013 ai nn. 392 in data 31/10/2017 ai nn. 17112/1415; Importo ipoteca: € 360000,00;
 Importo capitale: € 797474,43.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro
 A ro-
 gito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 01/07/2020 ai nn. 1831 iscritto/trascritto a in data
 29/07/2020 ai nn. 9715/7727.

Dati precedenti relativi ai corpi: O

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro
 Derivante da: revoca atti soggetti a Trascrizione; A rogito di TRIBUNALE DI
 BENEVENTO in data 14/11/2014 ai nn. 5490 iscritto/trascritto a in data 01/12/2014 ai nn.
 18582/16030.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro
 Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in
 data 16/05/2013 ai nn. 392 in data 31/10/2017 ai nn. 17112/1415; Importo ipoteca: € 360000,00;
 Importo capitale: € 797474,43.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. c.
 A ro-
 gito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 01/07/2020 ai nn. 1831 iscritto/trascritto a in data
 29/07/2020 ai nn. 9715/7727.

Dati precedenti relativi ai corpi: P

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: N

sito in Venticano (AV), Via San Nicola, n.23

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-
 to 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



Identificativo corpo: O

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venticano (AV), Via San Nicola, n.23

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:

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

Identificativo corpo: P

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Venticano (AV), Via San Nicola, n.23

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: All'esecutore [redacted], nato a [redacted], [redacted] A, nata a [redacted] oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella Eclano, in data 15/05/1982, ai nn. 37853; trascritto a [redacted], in data 05/06/1982, ai nn. 6218/5584.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] coniuge [redacted] nata a [redacted] hanno vincolato tutti gli immobili oggetto di procedura in fondo patrimoniale. dal 10/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di VINCOLO IN FONDO PATRIMONIALE - a rogito di notaio Francesco Iazeolla di Benevento, in data 10/07/2012, ai nn. 89169; trascritto a [redacted], in data 03/08/2012, ai nn. 13183/11318. Note: ANNOTAZIONE nn. 10575/799 del 05/07/2017 sentenza di inefficacia parziale del Tribunale di Benevento del 18/05/2017, rep. 955

Dati precedenti relativi ai corpi: N

Titolare/Proprietario: All'esecutore [redacted], nato a [redacted] i [redacted] beni sono pervenuti per acquisto da [redacted] nata a [redacted] [redacted] oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella



Eclano, in data 15/05/1982, ai nn. 37853; trascritto a , in data 05/06/1982, ai nn. 6218/5584.

Titolare/Proprietario: , nato a , la coniuge
nata a , anno vincolato tutti gli immobili oggetto di
procedura in fondo patrimoniale. dal 10/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di
VINCOLO IN FONDO PATRIMONIALE - a rogito di notaio Francesco Iazeolla di Benevento, in data
10/07/2012, ai nn. 89169; trascritto a , in data 03/08/2012, ai nn. 13183/11318.
Note: ANNOTAZIONE nn. 10575/799 del 05/07/2017 sentenza di inefficacia parziale del Tribunale
di Benevento del 18/05/2017, rep. 955

Dati precedenti relativi ai corpi: O

Titolare/Proprietario: All'esecutato , nato
beni sono pervenuti per acquisto da , ta a
ta i , zgi (attuale/i pro-
prietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio De Feo di Mirabella
Eclano, in data 15/05/1982, ai nn. 37853; trascritto a , in data 05/06/1982, ai nn. 6218/5584.

Titolare/Proprietario , nato a , uge
nata a , anno vincolato tutti gli immobili oggetto di
procedura in fondo patrimoniale. dal 10/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di
VINCOLO IN FONDO PATRIMONIALE - a rogito di notaio Francesco Iazeolla di Benevento, in data
10/07/2012, ai nn. 89169; trascritto a , in data 03/08/2012, ai nn. 13183/11318.
Note: ANNOTAZIONE nn. 10575/799 del 05/07/2017 sentenza di inefficacia parziale del Tribunale
di Benevento del 18/05/2017, rep. 955

Dati precedenti relativi ai corpi: P

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venticano (AV) CAP: 83030 frazione: Ilici, Via San Nicola, n.23
Numero pratica: 359 del 23/11/1987

Intestazione:

Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE PER LA RICOSTRUZIONE LEGGE 219/81

Per lavori: di ricostruzione di un immobile rurale sito alla contrada Colonna.

Oggetto: LEGGE 219/81 E SUCC. MOD. E INTEGR. RICOSTRUZIONE E RIPARAZIONE UNITA' IMMOBILIARE
DANNEGGIATA DAL SISMA DEL 1980/81

Rilascio in data 23/11/1987 al n. di prot. 359

Dati precedenti relativi ai corpi: O

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venticano (AV) CAP: 83030 frazione: Ilici, Via San Nicola, n.23
Numero pratica: 987 del 07/09/1990

Intestazione:)

Tipo pratica: VARIANTE ALLA RICOSTRUZIONE DELLE OPERE PREVISTE NEL PREDETTO PROGETTO

Per lavori: di variante al progetto per la ricostruzione di un immobile urbano alla via S. Nicola del co-
mune di Venticano (AV)

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/08/1990 al n. di prot. 265

Rilascio in data 07/09/1990 al n. di prot. 987

Dati precedenti relativi ai corpi: O

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Venticano (AV) CAP: 83030 frazione: Ilici, Via San Nicola, n.23



Numero pratica: 359 del 23/11/1987

Intestazione: l) e l

Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE PER LA RICOSTRUZIONE LEGGE 219/81

Per lavori: di ricostruzione di un immobile rurale sito alla contrada Colonna.

Oggetto: LEGGE 219/81 E SUCC. MOD. E INTEGR. RICOSTRUZIONE E RIPARAZIONE UNITA' IMMOBILIARE DANNEGGIATA DAL SISMA DEL 1980/81

Rilascio in data 23/11/1987 al n. di prot. 359

Dati precedenti relativi ai corpi: P

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Venticano (AV) CAP: 83030 frazione: Ilici, Via San Nicola, n.23

Numero pratica: 987 del 07/09/1990

Intestazione: l) e l

Tipo pratica: VARIANTE ALLA RICOSTRUZIONE DELLE OPERE PREVISTE NEL PREDETTO PROGETTO

Per lavori: di variante al progetto per la ricostruzione di un immobile urbano alla via S. Nicola del comune di Venticano (AV)

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/08/1990 al n. di prot. 265

Rilascio in data 07/09/1990 al n. di prot. 987

Dati precedenti relativi ai corpi: P

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: N

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: O

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: P

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 7307 del 11/03/1991
Zona omogenea:	E2 - Zona Agricola Comune
Rapporto di copertura:	0.03 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.00 m

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: N



Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 7307 del 11/03/1991
Zona omogenea:	E2 - Zona Agricola Comune
Rapporto di copertura:	0.03 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.00 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene indicato risulta oggetto di ristrutturazione senza alcun titolo

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Dichiarazione dei lavori di ristrutturazione in atto S.C.I.A. in sanatoria: € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: O

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 7307 del 11/03/1991
Zona omogenea:	E2 - Zona Agricola Comune
Rapporto di copertura:	0.03 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.00 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene in oggetto presenta un deposito aggiunto in c.a., presente catastalmente ma non assentito.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Deposito aggiunto al piano S1 S.C.I.A. in sanatoria: € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 3.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene in oggetto presenta, esternamente e prospicientemente al fabbricato, una struttura mista in legno e ferro con copertura in lamiera e una parete (perimetrale alla particella) in mattoni di cemento, non assentita da alcun titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Smontaggio e abbattimento della suddetta struttura non assentita ripristino stato dei luoghi: € 2.500,00

Spese di sanatoria presunte: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: P



Descrizione: **agricolo** di cui al punto N

Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto Terreni di Venticani al foglio 8 particella 376. Si tratta di un terreno di forma poligonale regolare, scosceso verso EST, in coltivazione, con accesso dalla adiacente particella 377.

1. Quota e tipologia del diritto500/1000 di **O- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **4.322,00**
il terreno risulta di forma poligonale regolare

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il bene si presenta curato e in coltivazione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al foglio 8 particella 376, si tratta di un terreno in coltivazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO PARTICELLA 376	sup reale netta	4.322,00	1,00	4.322,00
		4.322,00		4.322,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto O

Il bene oggetto di esecuzione risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Venticani (Provincia di Avellino), Foglio 8, Particella 377, Subalterno 2, ed è ubicato in zona agricola, nella frazione Illici. L'unità immobiliare è posta al piano terra di un fabbricato composto da due livelli, di cui uno seminterrato. Il fabbricato presenta fondazioni continue in muratura con cordoli, strutture verticali in muratura portante e solai realizzati in laterocemento, costituiti da travetti precompressi e pignatte. L'unità immobiliare si compone di due camere da letto, entrambe dotate di balcone comunicante, un servizio igienico, un soggiorno, un locale ripostiglio e una cucina. L'accesso al compendio immobiliare avviene tramite bene comune non censibile.



individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Venticano al Foglio 8, Particella 377, Subalterno 1, costituito da ingresso recintato in muratura di tufo, con accesso carrabile mediante cancello scorrevole e accesso pedonale mediante cancelletto.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **137,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in stato di ristrutturazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi **materiale: c.a.**

Copertura **tipologia: a doppia falda materiale: c.a.**

Fondazioni **tipologia: fondazione continua con cordoli materiale: muratura**

Solai **tipologia: travetti in precompresso e pignatta**

Strutture verticali **materiale: pompagnato**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello **tipologia: scorrevole e ad anta a battente materiale: FERRO apertura: manuale**

Infissi esterni **tipologia: ante a battenti materiale: legno protezione: veneziana materiale protezione: legno**

Pavim. Interna **materiale: mattonelle in bicottura**

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 8 particella 377 sub. 2, è composto da: due camere da letto, entrambe dotate di balcone comunicante, un servizio igienico, un soggiorno, un locale ripostiglio e una cucina.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup reale lorda	137,00	1,00	137,00
		137,00		137,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: VENTICANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo popolare

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 370

Valore di mercato max (€/mq): 465

Accessori

O

1. BENE COMUNE NON CENSIBILE Identificato al n. fg. 8 p.lla 377

Posto al piano T

Destinazione urbanistica: B.C.N.C.

Valore a corpo: € 5000

Note: Il bene accessorio è identificato B.C.N.C. fg. 8 p.l. 377 sub. 1

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto P

Il bene oggetto di procedura esecutiva risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Venticano (AV) al Foglio 8, Particella 377, Subalterno 3, ed è ubicato in zona agricola, nella frazione Ilici. L'unità immobiliare è collocata al piano seminterrato di un fabbricato composto complessivamente da due livelli fuori terra, di cui uno seminterrato. Il fabbricato presenta fondazioni continue in muratura con cordoli, strutture verticali in muratura portante e solai in laterocemento, realizzati mediante travetti precompressi e pignatte. Il cespite è costituito da quattro vani aperti e comunicanti tra loro, nonché da un ulteriore vano adiacente al corpo di fabbrica, dotato di accesso indipendente. L'accesso al compendio immobiliare avviene tramite bene comune non censibile, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Venticano al Foglio 8, Particella 377, Subalterno 1, costituito da ingresso recintato in muratura di tufo, con accesso carrabile mediante cancello scorrevole e accesso pedonale tramite cancelletto.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 d'

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 175,00



E' posto al piano: S1

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **fondazione continua con cordoli** materiale: **muratura**

Solai tipologia: **travetti in precompresso e pignatta**

Strutture verticali materiale: **calcestruzzo cementizio armato**

Travi materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso tipologia: **ante a battente** materiale: **ferro**

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 8 particella 377 sub. 3, è costituito da: quattro vani aperti e comunicanti tra loro, nonché da un ulteriore vano adiacente al corpo di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup reale lorda	175,00	0,60	105,00
		175,00		105,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: VENTICANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: deposito

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Scadente



Valore di mercato min (€/mq): 320

Valore di mercato max (€/mq): 475

Accessori

P

1. BENE COMUNE NON CENSIBILE Identificato al n. fg. 8 p.la 377
 Posto al piano T
 Destinazione urbanistica: B.C.N.C.
 Valore a corpo: € 0
 Note: Il bene accessorio è identificato B.C.N.C. fg. 8 p.la 377 sub. 1

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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO;

Uffici del registro di AVELLINO;

Ufficio tecnico di VENTICANO (AV).

8.3 Valutazione corpi:**N. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.186,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO PARTICELLA 376	4.322,00	€ 1,50	€ 6.483,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.483,00
QUOTA INDIVISA detrazione del 20.00%			€ -1.296,60
Valore Finale			€ 5.186,40
Valore corpo			€ 5.186,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.186,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.593,20

O. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso BENE COMUNE NON CENSIBILE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.825,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



APPARTAMENTO	137,00	€ 420,00	€ 57.540,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.540,00
VETUSTA' detrazione del 20.00%			€ -11.508,00
QUOTA INDIVISA detrazione del 20.00%			€ -9.206,40
Valore Finale			€ 36.825,60
Valore corpo			€ 36.825,60
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 41.825,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.912,80

P. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso BENE COMUNE NON CENSIBILE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	105,00	€ 400,00	€ 42.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.000,00
VETUSTA' detrazione del 20.00%			€ -8.400,00
QUOTA INDIVISA detrazione del 20.00%			€ -6.720,00
Valore Finale			€ 26.880,00
Valore corpo			€ 26.880,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.440,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
N	agricolo	4.322,00	€ 5.186,40	€ 2.593,20
O	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso BENE COMUNE NON CENSIBILE	137,00	€ 41.825,60	€ 20.912,80
P	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso BENE COMUNE NON CENSIBILE	105,00	€ 26.880,00	€ 13.440,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.083,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.500,00
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:	€ 54.308,20
---	--------------------



Allegati

VISURE CATASTALI STORICHE PER PARTICELLE E SUBALTERNI VECCHIE E AGGIORNATE, PLANIMETRIE PER PARTICELLE E SUBALTERNI VECCHIE E AGGIORNATE, DOCFA, VARIAZIONI CATASTALI, RICEVUTE VARIAZIONI CATASTALI, ELENCHI SUBALTERNI VECCHI E AGGIORNATI, ELABORATI PLANIMETRICI VECCHI E AGGIORNATI, RILIEVO FOTOGRAFICO, STRALCIO DI MAPPA, PREGEO, DOCUMENTI COMUNE, PRATICHE DI CONDONO, PERIZIA CON OMISSIONE DI DATI SENSIBILI.

Data generazione:

27-12-2025

L'Esperto alla stima

Ing Tiberio Russo



