
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **I.N.P.S.**

contro:

N° Gen. Rep. **5/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giancarlo Pacillo
Codice fiscale: PCLGCR68B17A783G
Studio in: Via Marmorale 32 - 82100 Benevento
Telefono: +393332155047
Email: pacillo.ing.giancarlo@gmail.com
Pec: giancarlo.pacillo@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Pietro De Ferraris, 47 - Montefusco (AV) - 83030

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 8, particella 898, subalterno 1-2, indirizzo Via San Pietro de Ferraris n. 47, piano 1, comune MONTEFUSCO, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Totale: 154 m² - Totale: escluse aree scoperte: 149 m², rendita € 232,41

Corpo: B - Pertinenze

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

foglio 8, particella 898, subalterno 4, indirizzo Viale Kennedy, piano T, comune MONTEFUSCO, categoria C/6, classe U, consistenza 52 mq, superficie 73 mq, rendita € 83,25

2. Stato di possesso

Bene: Via San Pietro De Ferraris, 47 - Montefusco (AV) - 83030

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Pertinenze

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Pietro De Ferraris, 47 - Montefusco (AV) - 83030

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Pertinenze

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Pietro De Ferraris, 47 - Montefusco (AV) - 83030

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento

Creditori Iscritti

Corpo: B - Pertinenze



Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

.

Beni: Via San Pietro De Ferraris, 47 - Montefusco (AV) - 83030

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Pertinenze

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Pietro De Ferraris, 47 - Montefusco (AV) - 83030

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento

Misure Penali: NO

Corpo: B - Pertinenze

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Pietro De Ferraris, 47 - Montefusco (AV) - 83030

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B - Pertinenze

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via San Pietro De Ferraris, 47 - Montefusco (AV) - 83030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 82.981,26



Beni in **Montefusco (AV)**
Località/Frazione
Via San Pietro De Ferraris, 47

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 - Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Pietro De Ferraris, 47

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Montefusco, via San Pietro de Ferraris n. 47 -

Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 8, particella 898, subalterno 1-2, indirizzo Via San Pietro de Ferraris n. 47, piano 1, comune MONTEFUSCO, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Totale: 154 m² - Totale: escluse aree scoperte: 149 m², rendita € 232,41

Derivante da: Atto di Compravendita per notar Laura Romano del 21.06.2005, rep. n. 42663/18358, trascritto ad Avellino il 28.06.2005 al n. 13592/10321.

Confini: Strade comunali per due lati, terrapieno.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento degli atti catastali (docfa).

Note: Lo scrivente ha eseguito l'aggiornamento catastale, in ottemperanza all'incarico conferitogli.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Pertinenze.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montefusco (AV) CAP: 83030, Viale J.F. Kennedy, 10

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione

dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 898, subalterno 4, indirizzo Viale Kennedy, piano T, comune MONTEFUSCO, categoria C/6, classe U, consistenza 52 mq, superficie 73 mq, rendita € 83,25
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in zona urbana prevalentemente residenziale, confinante con una zona agricola periurbana, a breve distanza da municipio e attività commerciali.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di pri (Buona), Farmacia (Buona), Ufficio postale (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Carcere Borbonico. Castello Longobardo. Oratorio di San Giacomo. Chiesa Madre di San Giovanni del Vaglio. Palazzo Giordano. Palazzo Ruggiero..

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montefusco (AV), Via San Pietro De Ferraris, 47

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Pertinenze

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montefusco (AV), Viale J.F. Kennedy, 10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva a favore di

contro ; A rogito di Romano Laura in data 21/06/2005 ai nn. 42664/18359;

Iscritto/trascritto a Avellino in data 28/06/2005 ai nn. 13593/2412; Importo ipoteca: €

167.250,00; Importo capitale: € 113.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

scritto/trascritto a Avellino in data 24/01/2025 ai nn. 1257/1074.



Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale attiva a favore c

contro C , A rogito di Romano Laura in data 21/06/2005 ai nn. 42664/18359;

Iscritto/trascritto a Avellino in data 28/06/2005 ai nn. 13593/2412; Importo ipoteca: €

167.250,00; Importo capitale: € 113.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

iscritto/trascritto a Avellino in data 24/01/2025 ai nn. 1257/1074.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Pertinenze**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A - Appartamento**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montefusco (AV), Viale J.F. Kennedy, 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Si riferisce che l'esecutata nel sopralluogo del 12.09.2025 dichiarava l'esistenza dell'APE e si riservava di produrlo allo scrivente. Ciò non è avvenuto.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Pertinenze

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montefusco (AV), Viale J.F. Kennedy, 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Si riferisce che l'esecutata nel sopralluogo del 12.09.2025 dichiarava l'esistenza dell'APE e si riservava di produrlo allo scrivente. Ciò non è avvenuto.

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



Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

_____ C.F. _____
dal 21/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Romano Laura, in data 21/06/2005, ai nn. 42663/18358; trascritto a Avellino, in data 28/06/2005, ai nn. 13592/10321.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Titolare/Proprietario:

_____ dal 21/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Romano Laura, in data 21/06/2005, ai nn. 42663/18358; trascritto a Avellino, in data 28/06/2005, ai nn. 13592/10321.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Pertinenze

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montefusco (AV) CAP: 83030, Viale J.F. Kennedy, 10

Numero pratica: 133

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Riparazione del fabbricato

Presentazione in data 07/11/1981 al n. di prot. 5084

Rilascio in data 28/12/1985 al n. di prot. 5956

Abitabilità/agibilità in data 24/03/2005 al n. di prot. 1427

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montefusco (AV) CAP: 83030, Viale J.F. Kennedy, 10

Numero pratica: 4770

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ristrutturazione dell'unità immobiliare

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 11/12/2020 al n. di prot. 4770

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montefusco (AV) CAP: 83030, Viale J.F. Kennedy, 10

Numero pratica: 4530

Intestazione:

Tipo pratica: CILA - Superbonus

Per lavori: Riqualificazione energetica dell'unità immobiliare

Presentazione in data 11/11/2021 al n. di prot. 4530

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montefusco (AV) CAP: 83030, Viale J.F. Kennedy, 10

Numero pratica: 133

Intestazione:



Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Riparazione del fabbricato
 Presentazione in data 07/11/1981 al n. di prot. 5084
 Rilascio in data 28/12/1985 al n. di prot. 5956
 Abitabilità/agibilità in data 24/03/2005 al n. di prot. 1427
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Pertinenze

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Montefusco (AV) CAP: 83030, Viale J.F. Kennedy, 10**
 Numero pratica: 4770
 Intestazione: C
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: Ristrutturazione dell'unità immobiliare
 Oggetto: sanatoria
 Presentazione in data 11/12/2020 al n. di prot. 4770
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Pertinenze

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Montefusco (AV) CAP: 83030, Viale J.F. Kennedy, 10**
 Numero pratica: 4530
 Intestazione:
 Tipo pratica: CILA - Superbonus
 Per lavori: Riqualificazione energetica dell'unità immobiliare
 Presentazione in data 11/11/2021 al n. di prot. 4530
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Pertinenze

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Pertinenze

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 17 del 28.12.2023



Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	Zona A - Conservazione e riqualificazione dei centri storici Obiettivo fondamentale del PUC è costituito dalla conservazione e dalla tutela dell'identità culturale del territorio mediante la conservazione degli insediamenti storici identificati come zona omogenea A di cui al DM 1444/68. Per tale Zona, in accordo con i lineamenti strutturali, le previsioni programmatiche sono volte ai seguenti obiettivi: conservazione, restauro e valorizzazione dei tratti distintivi originari dell'abitato antico, ovvero dei caratteri urbanistici, edilizi e tipologici di pregio, recupero e rifunzionalizzazione degli edifici degradati, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, integrazione urbanistica e funzionale del tessuto insediativo e, quindi, miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e funzionale. Gli interventi in tale Zona dovranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 e di quelle, laddove applicabili, del D.Lgs n.50/2016, art.25 (Verifica preventiva dell'interesse archeologico), nonché nel rispetto di eventuale Piano del Colore di cui alla L.R. n.26/2002. L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art.26, co.2, lett. e), L.R. n.16/04. Fino all'approvazione del PUA potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), nonché cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.1/2014 abrogata dall'art.159 c.2 lett I) della L.R.n.7 del 2104/2020, ivi compresa eventualmente la tipologia del Centro Commerciale Naturale), pubblici esercizi, piccolo artigianato non insalubre ai sensi dell'art.216 del T.U.L.S. compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza. In caso di provata necessità è possibile aumentare la volumetria totale esistente in misura



	non superiore al 10% per adeguamento igienico sanitario, previa parere favorevole dell'ASL competente. E' consentita la ricostruzione dei fabbricati danneggiati dal sisma del 1980 e interessati dai provvedimenti di cui al D. Lgs 30 marzo 1990, n. 76 e successive modifiche ed integrazioni. E' consentita la realizzazione di parcheggi e box auto nel sottosuolo ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti, anche in deroga allo strumento urbanistico e al regolamento edilizio, ad uso esclusivo dei residenti e destinati a pertinenze (Legge 122/89 e Legge Regionale n. 19/2001) delle singole unità immobiliari di proprietà degli stessi, all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio, in aree adiacenti o in aree separate ubicate entro un raggio di 100 metri dall'abitazione indipendentemente dalla destinazione urbanistica. E' consentita altresì l'utilizzazione abitativa dei sottotetti esistenti e realizzati in conformità del permesso di costruire nel rispetto di quanto prescritto dalla L.R. n. 15 del 28/11/2000 e dell'art. 8 comma 2 della LR n. 19/2009, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma dell'edificio e le facciate. E' consentita la sola residenza come destinazione d'uso. È consentito inoltre l'utilizzo delle residenze come affittacamere, bed and breakfast e albergo diffuso. In questa zona il ricorso a tecnologie innovative per l'energia sostenibile sarà valutato, previo parere della Soprintendenza, per singolo caso con eventuale ipotesi di introduzione di elementi di mitigazione che le rendano compatibili e a condizione che non siano visibili da punti di vista significativi dando preferenza all'utilizzo di tegole fotovoltaiche. (Paragrafo introdotto a seguito parere della Soprintendenza).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 17 del 28.12.2023
Zona omogenea:	A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Pertinenze****Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - Appartamento**

Unità immobiliare ad uso abitativo, facente parte di un più ampio fabbricato residenziale, composta da quattro vani (soggiorno-pranzo, cucina e tre camere da letto), accessori (due bagni e corridoio) e pertinenze (balcone e corte esclusiva). Mi corre l'obbligo riferire che una camera da letto ha una superficie inferiore a 9 mq, pertanto non ha i requisiti igienico-sanitari minimi stabiliti dal DM Sanità 5.07.1975. L'appartamento ha una doppia esposizione est-sud. Ha un ingresso indipendente da scala esterna esclusiva. Dalla menzionata corte, tramite una scala interna, si accede ai locali pertinenziali sottostanti di cui al corpo B.

L'edificio è composto da due unità abitative, un'autorimessa ed un locale deposito; ha struttura portante verticale in muratura e solai latero-cementizi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di _____ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale. _____ - Residenza: Montefusco, via San Pietro de Ferraris n. 47 - Stato Civile:

Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **139,18**

E' posto al piano: Primo



L'edificio è stato costruito nel: Non rilevabile

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20

L'intero fabbricato è composto da n. Tre piani complessivi di cui fuori terra n. Due e di cui interrati n. Uno (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'unità immobiliare de quo è buono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio latero cementizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Ante a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura in blocchi di tufo coibentazione: pannelli termoisolanti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Acciaio e legno accessori: senza maniglione antipánico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagni materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Energia solare	tipologia: pannelli fotovoltaici utilizzazione: energia elettrica condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo



Energia solare

tipologia: **pannelli termici solari piani** utilizzazione:
scaldabagno condizioni: **ottime** conformità: **con certificato di collaudo**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **sufficienti**

Telematico

condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non rilevabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non rilevabile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo è stato eseguito utilizzando il criterio stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - Allegati B e C. I criteri generali di cui al citato allegato C stabiliscono che nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per le unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato (come nel caso di specie) la superficie commerciale è data dalla somma: a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del: - 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a.; - 25% qualora non comunicanti; c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del: - 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a.; - 15% fino a mq 25 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti; d. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a. e del 2% per superfici eccedenti detto limite. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	137,28	1,00	137,28
Balcone	sup reale lorda	1,90	0,30	0,57
		139,18		137,85

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A - Appartamento

1. Cortile

Sviluppa una superficie complessiva di 19.00 mq
Valore a corpo: € 0



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Unità immobiliare composta da due vani destinati a garage e deposito, pertinenziali alla sovrastante abitazione di cui al corpo A.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di . **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73,50**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: Non rilevabile

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.35

L'intero fabbricato è composto da n. Tre piani complessivi di cui fuori terra n. Due e di cui interrati n. Uno (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione e manutenzione è scarso.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Ante a battente materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse Note: Presenza diffusa di umidità
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: scarse Note: Presenza diffusa di umidità
Portone di ingresso	tipologia: serranda avvolgibile materiale: ferro condizioni: buone
Rivestimento	materiale: intonaco di cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Intonaci interni

Impianti:



Elettrico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 5 / 2025
tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non rilevabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	54,80	0,50	27,40



B	-	Pertinenze	
1. Cortile		Svilupa una superficie complessiva di 19.00 mq	
		Valore a corpo: € 0	

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile per confronto diretto con altri immobili aventi, nella stessa zona, analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti.

Catasto di Avellino:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Montefusco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari - OMI - Borsino immobiliare;

Altre fonti di informazione: Tecnici locali.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.467,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	137,28	€ 620,00	€ 85.113,60
Balcone	0,57	€ 620,00	€ 353,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.467,00
Valore Finale			€ 85.467,00
Valore corpo			€ 85.467,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.467,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.467,00

B - Pertinenze. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Cortile



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.922,72.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	27,40	€ 620,00	€ 16.988,00
Deposito	4,68	€ 620,00	€ 2.901,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 19.889,60

Stato di conservazione detrazione del 30.00% € -5.966,88

Valore Finale € 13.922,72

Valore corpo € 13.922,72

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 13.922,72

Valore complessivo diritto e quota € 13.922,72

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile	137,85	€ 85.467,00	€ 85.467,00
B - Pertinenze	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Cortile	32,08	€ 13.922,72	€ 13.922,72

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%) € 14.908,46

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Adeguamento impianto elettrico € -1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 82.981,26****8.6 Regime fiscale della vendita**

Non soggetta ad IVA

Data generazione:

30-01-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Giancarlo Pacillo