



Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Via Piave 5/7**

contro: 

N° Gen. Rep. **119/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Abitazione e garage

Esperto alla stima: Arch. Roberta De Santis

Codice fiscale: DSNRRT80S54A783K

Fax: 3391659274

Email: robdesa09@libero.it

Pec: roberta.desantis@archiworldpec.it



ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: Via Pirro De Luca 72 - Centro storico - Montefusco (AV) - 82030

Lotto: 001 - Abitazione e garage

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] nato a [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] foglio 8, particella 79, subalterno 6, indirizzo Via Pirro De Luca 72, piano 1, comune Montefusco, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5, superficie 79 mq, rendita € 255,65

Corpo: Garage

Categoria: Garage o autorimessa [G]

[REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], foglio 8, particella 79, subalterno 5, indirizzo via Pirro De Luca 72, piano T, comune Montefusco, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, superficie 21 mq, rendita € 20,81

2. Stato di possesso

Bene: Via Pirro De Luca 72 - Centro storico - Montefusco (AV) - 82030

Lotto: 001 - Abitazione e garage

Corpo: Abitazione

Possesso: Libero

Corpo: Garage

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pirro De Luca 72 - Centro storico - Montefusco (AV) - 82030

Lotto: 001 - Abitazione e garage

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pirro De Luca 72 - Centro storico - Montefusco (AV) - 82030

Lotto: 001 - Abitazione e garage

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: Condominio Via Piave 5/7, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP. AR. L.

Corpo: Garage

Creditori Iscritti: Condominio Via Piave 5/7, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC.
COOP. AR. L.



5. Comproprietari

Beni: Via Pirro De Luca 72 - Centro storico - Montefusco (AV) - 82030

Lotto: 001 - Abitazione e garage

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Garage

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Pirro De Luca 72 - Centro storico - Montefusco (AV) - 82030

Lotto: 001 - Abitazione e garage

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Garage

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pirro De Luca 72 - Centro storico - Montefusco (AV) - 82030

Lotto: 001 - Abitazione e garage

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Garage

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Pirro De Luca 72 - Centro storico - Montefusco (AV) - 82030

Lotto: 001 - Abitazione e garage

Valore complessivo intero: 34.600,00



Beni in **Montefusco (AV)**
Località/Frazione **Centro storico**
Via Pirro De Luca 72

Lotto: 001 - Abitazione e garage

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: Abitazione.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montefusco (AV) CAP: 82030 frazione: Centro storico, Via Pirro de Luca n. 72

Note: Appartamento posto al primo piano del fabbricato ubicato in Via Pirro De Luca n. 72

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale - Residenza:

Stato Civile: CONIUGATO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione nato a - codice fiscale

loggio 8, particella 79, subalterno 6, indirizzo Via Pirro De Luca 72, piano 1, comune Montefusco, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5, superficie 79 mq, rendita € 255,65

Derivante da: Variazione del 14/01/2026 - Pratica n. AV0002198 in atti dal 15/01/2026 - Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1 REGISTRO UFFICIALE 134051 14/01/2026 - DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 2198.1/2026)

Confini: L'immobile oggetto di procedura (particella catastale n. 79) confina a nord con la particella n.78, a ovest e a sud con la strada comunale denominata Via Pirro De Luca, a est con la strada comunale denominata Via San Pietro De' Ferraris.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Garage.

Garage o autorimessa [G] sito in Montefusco (AV) CAP: 82030 frazione: Centro storico, Via Pirro de Luca n. 72

Note: Garage posto al piano terra del fabbricato ubicato in Via Pirro De Luca 72

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale - Residenza:

Stato Civile: CONIUGATO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] nato a [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED]
 [REDACTED], foglio 8, particella 79, subalterno 5, indirizzo Via Pirro De Luca 72, piano T,
 comune Montefusco, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, superficie 21 mq, rendita €
 20,81

Derivante da: Variazione del 14/01/2026 - Pratica n. AV0002198 in atti dal 15/01/2026 - Proto-
 collo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1 REGISTRO UFFICIALE 134051 14/01/2026 - DIVISIONE DIVER-
 SA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 2198.1/2026)

Confini: L'immobile oggetto di procedura (particella catastale n. 79) confina a nord con la parti-
 cella n.78, a ovest e a sud con la strada comunale denominata Via Pirro De Luca, a est con la
 strada comunale denominata Via San Pietro De' Ferraris.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in cui sono ubicati i beni oggetto della procedura è sito nel centro storico di Montefu-
 sco. La zona è a prevalenza residenziale. Si rileva la presenza di alcuni esercizi commerciali e locali
 per la ristorazione.

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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: "Surti", una serie di boschi riconosciuti Sito Naturalistico di Interesse
 Comunitario.

Attrazioni storiche: chiesa di San Giovanni del Vaglio, monastero di Santa Caterina da Siena, ora-
 torio di San Giacomo, chiesa duecentesca di San Bartolomeo e la sua antistante porta barocca,
 convento dei frati..

Principali collegamenti pubblici: Servizio autolinee

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montefusco (AV), Via Pirro de Luca n. 72

Libero

Note: L'immobile oggetto di procedura è in possesso del debitore esecutato il quale non lo occu-
 pa.

Identificativo corpo: Garage

Garage o autorimessa [G] sito in Montefusco (AV), Via Pirro de Luca n. 72

Libero

Note: L'immobile oggetto di procedura è in possesso del debitore esecutato il quale non lo occu-

pa.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP. AR. L. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI AVELLINO in data 26/09/2018 ai nn. 15319/1221; Importo ipoteca: € 34.000,00; Importo capitale: € 17.043,28; Note: costi di cancellazione per abitazione e garage pari a euro 294,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Condominio Via Piave 5/7 contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza di condanna; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI AVELLINO in data 29/01/2020 ai nn. 1674/80; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 55.830,86; Note: Costi di cancellazione per abitazione e garage pari a euro 294,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Via Piave 5/7 contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI ABENEVENTO in data 24/09/2025 ai nn. 16707/14005; Costi di cancellazione per abitazione e garage pari a euro 294,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP. AR. L. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI AVELLINO in data 26/09/2018 ai nn. 15319/1221; Importo ipoteca: € 34.000,00; Importo capitale: € 17.043,28; Note: Costi di cancellazione per abitazione e garage pari a euro 294,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Condominio Via Piave 5/7 contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza di condanna; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI AVELLINO in data 29/01/2020 ai nn. 1674/80; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 55.830,86; Note: Costi di cancellazione per abitazione e garage pari a euro 294,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Via Piave 5/7 contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI ABENEVENTO in data 24/09/2025 ai nn. 16707/14005; Costi di cancellazione per abitazione e garage pari a euro 294,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montefusco (AV), Via Pirro de Luca n. 72

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Il condominio non è costituito.



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: NO

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: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

Identificativo corpo: Garage

Garage o autorimessa [G] sito in Montefusco (AV), Via Pirro de Luca n. 72

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Il condominio non è costituito.

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: SI

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: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Stefano, in data 22/09/1965, ai nn. ; trascritto a Ufficio del registro Avellino, in data 28/09/1965, ai nn. 15064/14005.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 08/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Ufficio del registro Avellino, in data 17/12/2008, ai nn. 28756/21986.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Stefano, in data 22/09/1965, ai nn. ; trascritto a Ufficio del registro Avellino, in data 28/09/1965, ai nn. 15064/14005.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 08/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a Ufficio del registro Avellino, in data 17/12/2008, ai nn. 28756/21986.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montefusco (AV) CAP: 82030 frazione: Centro storico, Via Pirro de Luca n. 72

Numero pratica: N. 37 del 03/06/1977

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Installazione canna fumaria

Presentazione in data 14/05/1977 al n. di prot. 1138

Rilascio in data 03/06/1977 al n. di prot. 37

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montefusco (AV) CAP: 82030 frazione: Centro storico, Via Pirro de Luca n. 72

Numero pratica: Decreto N. 75 del 18/11/1985

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Riparazione di un fabbricato - Legge 219/81

Presentazione in data 10/11/1982 al n. di prot. 3964

Rilascio in data 18/11/1985 al n. di prot. 5399

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montefusco (AV) CAP: 82030 frazione: Centro storico, Via Pirro de Luca n. 72

Numero pratica: Decreto N. 343 del 30/12/1987

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Riparazione di un fabbricato - Legge 219/81 _ Rideterminazione del contributo

Presentazione in data 24/09/1987 al n. di prot. 5343

Rilascio in data 30/12/1987 al n. di prot. 7767

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Garage o autorimessa [G] sito in Montefusco (AV) CAP: 82030 frazione: Centro storico, Via Pirro de Luca n. 72

Numero pratica: N. 37 del 03/06/1977

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Installazione canna fumaria

Presentazione in data 14/05/1977 al n. di prot. 1138

Rilascio in data 03/06/1977 al n. di prot. 37

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Garage o autorimessa [G] sito in Montefusco (AV) CAP: 82030 frazione: Centro storico, Via Pirro de Luca n. 72

Numero pratica: Decreto N. 75 del 18/11/1985

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Riparazione di un fabbricato - Legge 219/81

Presentazione in data 10/11/1982 al n. di prot. 3964

Rilascio in data 18/11/1985 al n. di prot. 5399

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Garage o autorimessa [G] sito in Montefusco (AV) CAP: 82030 frazione: Centro storico, Via Pirro de Luca n. 72

Numero pratica: Decreto N. 343 del 30/12/1987

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Riparazione di un fabbricato - Legge 219/81 _ Rideterminazione del contributo

Presentazione in data 24/09/1987 al n. di prot. 5343

Rilascio in data 30/12/1987 al n. di prot. 7767

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Garage o autorimessa [G]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di consiglio n. 17 del 28/12/2023
Zona omogenea:	Zona omogenea A - Conservazione e riqualificazione dei centri storici
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di consiglio n. 17 del 28/12/2023
Zona omogenea:	Zona omogenea A - Conservazione e riqualificazione dei centri storici
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** GarageDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione**

Il bene oggetto di procedura è ubicato in un fabbricato realizzato prima del 1967 (prima planimetria catastale datata 25.08.1967) ed è costituito da un appartamento posto al primo piano e un garage posto al piano terra.

L'appartamento si compone di zona pranzo, soggiorno passante, una camera da letto, un bagno e una cucina. La zona pranzo e la camera da letto hanno copertura voltata. Gli altri ambienti presentano copertura piana realizzata con un controsoffitto in doghe di legno. Nel corso del sopralluogo tenutosi in data 13.11.2025 si è constatato che l'intero appartamento è interessato da fenomeni di umidità, in particolare, il soggiorno passante (area che dà accesso a cucina, bagno e camera da letto) è interessato da problematiche legate a infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. Tale problematica si era già riscontrata nell'ambito di un sopralluogo tenutosi in data 18 marzo 2025 nell'ambito di una precedente procedura esecutiva che aveva come oggetto l'immobile di proprietà del si-

gnor [REDACTED] e nella quale la scrivente era stata incaricata tecnico estimatore. Dopo la visita tenutasi in data 18 marzo 2025 la scrivente effettuò un rilievo fotografico delle falde di copertura del fabbricato utilizzando il drone. Il rilievo si rese necessario per indagare lo stato di conservazione della copertura dell'intero fabbricato e in particolare della falda che ricopre il vano dell'abitazione interessato dai suddetti danneggiamenti. Dal rilievo emerse che le falde di copertura non sono interessate da crolli e che sul soggiorno passante insiste una copertura in lamiera trasparente, copertura che chiude anche il cortile comune. Lo stato di conservazione di tale copertura non può definirsi ottimale. Pertanto si è ritenuto verosimile che le infiltrazioni d'acqua che hanno dato origine all'imbarcamento delle doghe in legno costituenti la controsoffittatura del soggiorno passante, provengano da tale copertura. Nell'ambito della visita all'immobile effettuata in data 13.11.2025 lo stato di conservazione della controsoffittatura si riscontrava peggiorato. Si evidenzia che non è stato effettuato un nuovo rilievo fotografico con drone perchè si ritiene di aver già individuato la causa delle infiltrazioni pertanto, un nuovo rilievo avrebbe solo aggravato i costi del giudizio. Si allega comunque il rilievo effettuato in precedenza (Allegato III - Rilievo fotografico con drone). Si aggiunge infine che l'abitazione, per quanto completamente ammobiliata, è abbandonata da circa diciannove anni e che il suo stato generale di manutenzione si ritrovava peggiorato rispetto alla visita espletata nell'ambito della precedente procedura esecutiva che aveva interessato l'immobile.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 [REDACTED] Piena proprietà [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED] residenza [REDACTED] (AV) - Stato Civile:

CONIUGATO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987 - Decreto n. 343/1987 con riferimento alla legge 219/81

ha un'altezza utile interna di circa m. metri 3,98 soggiorno e letto, metri 2,40 altri vani

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile può definirsi pessimo in considerazione dell'accertata presenza di fenomeni di umidità e di infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalle coperture. Tali fenomeni hanno determinato lesioni dell'intonaco e sgretolamento dello stesso soprattutto in prossimità delle finestre e del balcone.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**
materiale protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Note: Unica eccezione è l'infisso della finestra del bagno che è realizzato in alluminio e non possiede protezioni (tapparelle - scuretti)

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Note: Un'area dell'abitazione (soggiorno passante) è interessata da copertura in lamiera trasparente

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni piетrame** coibentazione: **inesistente** ri-

vestimento: **intonaco** condizioni: **mediocri**

materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **buone**

materiale: **cotto - piastrelle di ges porcellanato** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

Pavim. Interna

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Note: Il portone d'ingresso del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di procedura è invece realizzato in legno massello con doppia anta battente

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **gres porcellanato** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: bagno

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **gres porcellanato** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: Cucina

Scale

rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Note: Scala esterna che dal cortile del fabbricato conduce all'ingresso dell'abitazione oggetto di procedura

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON PERVENUTA
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'immobile è dotato di impianto elettrico che all'atto del sopralluogo risultava non attivo. Si evidenzia che lo stesso proprietario ha dichiarato che l'immobile versa in stato di abbandono da diversi anni.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	alimentato a gasolio
Stato impianto	disattivato
Epoca di realizzazione/adeguamento	Fine anni Settanta del secolo scorso
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento che all'atto del sopralluogo risultava non attivo. Si evidenzia che lo stesso proprietario ha dichiarato che l'immobile versa in stato di abbandono da diversi anni.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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
Residenziale	sup lorda di pavimento	79,00	1,00	79,00
cortile - scale	sup lorda di pavimento	12,00	0,10	1,20
balcone	sup lorda di pavimento	1,00	0,30	0,30
		92,00		80,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Garage**

Il bene oggetto di procedura è ubicato in un fabbricato realizzato prima del 1967 (prima planimetria catastale datata 25.08.1967) ed è costituito da un appartamento posto al primo piano e un garage posto al piano terra.

	lo stesso proprietario ha dichiarato che l'immobile versa in stato di abbandono da diversi anni.
--	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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 lorda di pavimento	20,00	0,50	10,00
		20,00		10,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

Per la determinazione del più probabile prezzo a cui l'immobile oggetto di procedura può essere alienato all'attualità e nel mercato immobiliare di riferimento ci si è avvalsi del metodo di stima sintetico comparativo. Per addivenire a un giudizio di valore attendibile si sono operate indagini presso le agenzie immobiliari presenti in rete, si è esaminata anche la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare per il semestre 1 dell'anno 2025.

Le indagini effettuate presso le agenzie immobiliari presenti in rete hanno consentito di reperire due immobili aventi caratteristiche simili a quelle possedute dall'abitazione oggetto di stima. Gli immobili individuati sono siti nel centro storico del comune di Montefusco e si trovano (come l'abitazione oggetto di procedura) in condizioni tali da necessitare interventi di ristrutturazione (Allegato VII - Documenti stima).

Per quanto concerne l'individuazione del più probabile prezzo a cui il garage oggetto di procedura può essere alienato all'attualità e nel mercato immobiliare di riferimento, la ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari non ha consentito di reperire immobili simili. Pertanto, si è fatto riferimento alle quotazioni dell' OMI per il semestre 1 - 2025 per i box siti nel centro storico e in condizioni normali. Partendo dal valore al metro quadro attribuito dall'OMI ai box in condizione di uso e manutenzione "NORMALE" (euro/metro quadrato 320,00) sono stati adottati gli opportuni adeguamenti in considerazione delle condizioni in cui versa il locale garage (Allegato VII - Documenti stima).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari presenti in rete: CASA.IT - IMMOBILIARE.IT /OMI semestre 1 - 2025.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	79,00	€ 400,00	€ 31.600,00
cortile - scale	1,20	€ 400,00	€ 480,00
balcone	0,30	€ 400,00	€ 120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.600,00
Valore Finale			€ 31.600,00
Valore corpo			€ 31.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.600,00

Garage. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
garage	10,00	€ 300,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.000,00
Valore Finale			€ 3.000,00
Valore corpo			€ 3.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	80,50	€ 31.600,00	€ 31.600,00
Garage	Garage o autorimessa [G]	10,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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:

€ 34.600,00

Allegati

- Allegato I - Individuazione e descrizione del bene oggetto di procedura
- Allegato II - Documentazione fotografica
- Allegato III - Rilievo fotografico con drone
- Allegato IV - Documentazione comune
- Allegato V - Documentazione catastale
- Allegato VI - Ispezioni ipotecarie
- Allegato VII - Documenti stima



Data generazione:
26-01-2026



L'Esperto alla stima
Arch. Roberta De Santis
ROBERTA DE SANTIS
ARCHITETTO
N° 915
Roberta De Santis

