

---

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Popolare di Puglia e Basilicata**

contro:

**N° Gen. Rep. 172/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Abitazione, per-**  
**tinenze, terreni limitrofi, 002**  
**- Terreni agricoli, 003 - ter-**  
**reno agricolo**

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Finelli  
**Codice fiscale:** FNLFNC69S02F839Q  
**Studio in:** Via Pacevecchia 39 - 82100 Benevento  
**Email:** fr.finelli@gmail.com  
**Pec:** francesco.finelli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001 - Abitazione, pertinenze, terreni limitrofi

**Corpo:** A - abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

Nuda proprietà per 1000/1000;  
- Usufrutto per 1000/1000., foglio 113, parti-

cella 1197, subalterno 2, indirizzo Contrada Torreamando n.37, piano T-1, comune Ariano Irpino, categoria A/3, classe 2, consistenza 147 mq, superficie 144 mq, rendita € 298,25

folgio 113, particella 1197, comune Ariano Irpino, classe EU, superficie 785

**Corpo:** B - altri locali dell'abitazione

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

folgio 113, particella 1197, subalterno 6,

indirizzo Contrada Torreamando SNC, piano T, comune Ariano Irpino, categoria C/2, classe 1, consistenza 73 mq, superficie 97 mq, rendita € 109,33

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 113, particella 1199, qualità AREA FAB DM, superficie catastale 11 mq

**Corpo:** C - autorimessa

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

folgio 113, particella 1197, subalterno 4,

indirizzo Contrada Torreamando SNC, piano T, comune Ariano Irpino, categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, superficie 60 mq, rendita € 109,23

**Corpo:** D - terreni agricoli

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio

113, particella 248, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 60 mq, reddito dominicale: € 0,34, reddito agrario: € 0,32,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 113, particella 248, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 1000 mq, reddito dominicale: € 3,62, reddito agrario: € 3,10,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 113, particella 1196, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 2335 mq, reddito dominicale: € 8,44, reddito agrario: € 7,24,

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli

**Corpo:** A - terreni agricoli

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 94,

particella 88, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 425 mq, reddito dominicale: € 0,88, reddito agrario: € 1,43,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 94, particella 135, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 700 mq, reddito dominicale: € 1,45, reddito agrario: € 2,25,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 94, particella 135, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 52 mq, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,04,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 94, particella 141, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2030 mq, reddito dominicale: € 4,19, reddito agrario: € 6,81,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 94, particella 288, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 300 mq, reddito dominicale: € 0,62, reddito agrario: € 1,01,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 94, particella 288, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 98 mq, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,08,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 94, particella 289, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 322 mq, reddito dominicale: € 0,67, reddito agrario: € 1,08,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 94, particella 301, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1100 mq, reddito dominicale: € 2,27, reddito agrario: € 3,69,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 94, particella 302, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 910 mq, reddito dominicale: € 1,88, reddito agrario: € 3,05,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 94, particella 303, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1987 mq, reddito dominicale: € 4,10, reddito agrario: € 6,67,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 94, particella 304, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1858 mq, reddito dominicale: € 3,84, reddito agrario: € 6,24,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 94, particella 307, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 210 mq, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,70,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 97, particella 228, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1200 mq, reddito dominicale: € 2,48, reddito agrario: € 4,34,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 97, particella 338, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 984 mq, reddito dominicale: € 2,03, reddito agrario: € 3,30,

**Corpo: B - altri terreni**

**Categoria: agricolo**

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 94, particella 306, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 55 mq, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,18,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 94, particella 308, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3 mq, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01,

**Lotto: 003 - terreno agricolo**

**Corpo: A - terreno agricolo**

**Categoria: agricolo**

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 50, parti-

cella 97, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 460, reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,83,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001 - Abitazione, pertinenze, terreni limitrofi

**Corpo:** A - abitazione

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari (anche usufruttuaria)

**Corpo:** B - altri locali dell'abitazione

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** C - autorimessa

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** D - terreni agricoli

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli

**Corpo:** A - terreni agricoli

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, contratto affitto fondo rustico legge 203/82

**Corpo:** B - altri terreni

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 003 - terreno agricolo

**Corpo:** A - terreno agricolo

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, contratto affitto fondo rustico legge 203/82

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001 - Abitazione, pertinenze, terreni limitrofi

**Corpo:** A - abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B - altri locali dell'abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C - autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** D - terreni agricoli

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli

**Corpo:** A - terreni agricoli

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B - altri terreni

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - terreno agricolo

**Corpo:** A - terreno agricolo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001 - Abitazione, pertinenze, terreni limitrofi

**Corpo:** A - abitazione

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Studio Associato Gammarota

**Corpo:** B - altri locali dell'abitazione

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Studio Associato Gammarota

**Corpo:** C - autorimessa

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Studio Associato Gammarota

**Corpo:** D - terreni agricoli

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Studio Associato Gammarota

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli

**Corpo:** A - terreni agricoli

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata

**Corpo:** B - altri terreni

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata

**Lotto:** 003 - terreno agricolo

**Corpo:** A - terreno agricolo

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata

#### 5. Comproprietari

**Beni:** - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001 - Abitazione, pertinenze, terreni limitrofi

**Corpo:** A - abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - altri locali dell'abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C - autorimessa

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** D - terreni agricoli

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli

**Corpo:** A - terreni agricoli

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - altri terreni

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 003 - terreno agricolo**

**Corpo: A - terreno agricolo**

**Comproprietari: Nessuno**

## 6. Misure Penali

**Beni: - Ariano Irpino (AV) - 83031**

**Lotto: 001 - Abitazione, pertinenze, terreni limitrofi**

**Corpo: A - abitazione**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: B - altri locali dell'abitazione**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: C - autorimessa**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: D - terreni agricoli**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 002 - Terreni agricoli**

**Corpo: A - terreni agricoli**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: B - altri terreni**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 003 - terreno agricolo**

**Corpo: A - terreno agricolo**

**Misure Penali: NO**

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene: - Ariano Irpino (AV) - 83031**

**Lotto: 001 - Abitazione, pertinenze, terreni limitrofi**

**Corpo: A - abitazione**

**Continuità delle trascrizioni: Non specificato**

**Corpo: B - altri locali dell'abitazione**

**Continuità delle trascrizioni: Non specificato**

**Corpo: C - autorimessa**

**Continuità delle trascrizioni: Non specificato**

**Corpo: D - terreni agricoli**

**Continuità delle trascrizioni: Non specificato**

**Lotto: 002 - Terreni agricoli**

**Corpo: A - terreni agricoli**

**Continuità delle trascrizioni: Non specificato**

**Corpo: B - altri terreni**

**Continuità delle trascrizioni: Non specificato**

**Lotto:** 003 - terreno agricolo

**Corpo:** A - terreno agricolo

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto:** 001 - Abitazione, pertinenze, terreni limitrofi

**Valore complessivo intero:** 132.610,45

**Valore complessivo intero piena proprietà (corpo A):** 89.473,50

**Valore nuda proprietà (corpo A):** 67.105,25

**Valore usufrutto (corpo A):** 22.368,25

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli

**Valore complessivo intero:** 9.974,10

**Lotto:** 003 - terreno agricolo

**Valore complessivo intero:** 417,45

Beni in Ariano Irpino (AV)  
Località/Frazione

### Lotto: 001 - Abitazione, pertinenze, terreni limitrofi

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? N/D

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A - abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: 000000000000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - Nuda proprietà per  
1000/1000; - Usufrutto per 1000/1000.,  
foglio 113, particella 1197, subalterno 2, indirizzo Contrada Torreamando n.37, piano T-1, co-  
mune Ariano Irpino, categoria A/3, classe 2, consistenza 147 mq, superficie 144 mq, rendita €  
298,25

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il sub 2 è posto all'interno della particella 1197. Detta particella è confinante lato SUD-  
EST con la pubblica strada, lato NORD con le particelle 1288 e 1199, lato NORD/OVEST con la  
particella 1196, lato SUD con la particella 263.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 113, particella 1197, comune Ariano Irpino, classe EU, superficie 785

Derivante da: Variazione del 25/02/2013 protocollo n. AV00227323 in atti dal 25/02/2013  
presentato il 25/02/2013 (n.27323.1/2013)

Confini: Detta particella è confinante lato SUD-EST con la pubblica strada, lato NORD con le  
particelle 1288 e 1199, lato NORD/OVEST con la particella 1196, lato SUD con la particella 263.

**Identificativo corpo: B - altri locali dell'abitazione.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in**

Note: Attualmente l'immobile risulta censito catastalmente come deposito. A seguito dei lavori di ristrutturazione del 2013 e non ancora conclusi per quanto riguarda l'immobile in oggetto, è stata realizzata la ridistribuzione funzionale dei locali e la loro parziale variazione della destinazione d'uso il che comporterà la corresponsione degli oneri di urbanizzazione ed a intervento concluso, la fusione in un unico sub delle due unità immobiliari. La categoria catastale dell'immobile finale sarà



identica alla categoria dell'immobile principale (corpo A della presente relazione): A3 - abitazione di tipo economico.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 000000000000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 113, particella 1197, subalterno 6, indirizzo Contrada Torreamando SNC, piano T, comune Ariano Irpino, categoria C/2, classe 1, consistenza 73 mq, superficie 97 mq, rendita € 109,33

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento dei dati di superficie.

Confini: Il sub 6 è posto all'interno della particella 1197. Detta particella è confinante lato SUD-EST con la pubblica strada, lato NORD con le particelle 1288 e 1199, lato NORD/OVEST con la particella 1196, lato SUD con la particella 263.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria Ariano Irpino, foglio 113, particella 1199, qualità AREA FAB DM, superficie catastale 11 mq

Derivante da: Frazionamento del 18/05/2001 protocollo n. 130331 in atti dal 18/05/2001 (n.1319.1/2001)

Confini: La particella confina per tre lati NORD/OVES/EST con la p.lla 1228, lato SUD con la p.lla 1197.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità planimetrie e categoria catastale  
 Regolarizzabili mediante: Presentazione documenti di accatastamento  
 Descrizione delle opere da sanare: Descrizione delle opere da sanare: A seguito dei lavori di ristrutturazione del 2013 (SCIA n. 55) che hanno riguardato anche il sub 2 (corpo A della presente relazione), l'immobile risulta di fatto unito a detto sub 2. Inoltre è stata sia variata la distribuzione funzionale dei locali che la loro destinazione d'uso. Come anche evidenziato in SCIA, al termine dei lavori, di fatto non ancora conclusi per il solo sub 6 (corpo B della presente relazione), si provvederà all'aggiornamento delle planimetrie ed alla fusione in un unico sub delle due unità immobiliari.

Presentazione documenti di accatastamento: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

**Identificativo corpo: C - autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 000000000000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione foglio 113, particella 1197, subalterno 4, indirizzo Contrada Torreamando SNC, piano T, comune Ariano Irpino, categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, superficie 60 mq, rendita € 109,23

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento dei dati di superficie.

Confini: Il sub 4 è posto all'interno della particella 1197. Detta particella è confinante lato SUD-EST con la pubblica strada, lato NORD con le particelle 1288 e 1199, lato NORD/OVEST con la particella 1196, lato SUD con la particella 263.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### Identificativo corpo: D - terreni agricoli.

##### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 000000000000

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 113, particella 248, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 60 mq, reddito dominicale: € 0,34, reddito agrario: € 0,32

Derivante da: Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. AV0291649 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL3.10.2006 N.262 (n. 72319.1/2007)

Confini: Confina lato NORD/EST con la p.lla 246, lato NORD/OVEST con la p.lla 247.

##### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 113, particella 248, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 1000 mq, reddito dominicale: € 3,62, reddito agrario: € 3,10

Derivante da: Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. AV0291649 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL3.10.2006 N.262 (n. 72319.1/2007)

Confini: Confina lato NORD/EST con la p.lla 246, lato NORD/OVEST con la p.lla 247.

##### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 113, particella 1196, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 2335 mq, reddito dominicale: € 8,44, reddito agrario: € 7,24

Derivante da: Frazionamento del 18/05/2001 protocollo n. 130331 in atti dal 18/05/2001 (n.1319.1/2001)

Confini: Confina lato NORD con la p.lla 184, lato NORD/EST con le p.lle 186 e 1228, lato SUD/EST con la p.lla 1197, lato SUD/OVEST con la p.lla 1262

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni costituenti il lotto sono in Contrada Torreamando o Torre degli Amanti in territorio del Comune di Ariano Irpino (AV) in una zona prevalentemente agricola che dista circa 10 km dal centro del paese.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - abitazione**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ariano Irpino (AV),**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Per dichiarazione della sig.ra \_\_\_\_\_ na presente al sopralluogo, l'abitazione è occupata anche dall'usufruttuaria sig.ra \_\_\_\_\_

**Identificativo corpo: B - altri locali dell'abitazione**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ariano Irpino (AV),**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C - autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ariano Irpino (AV),**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: D - terreni agricoli**

**agricolo sito in Ariano Irpino (AV),**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Studio Associato Gammarota contro in data 08/05/2015 ai nn. 7114/589; Importo ipoteca: € 3600,00; Importo capitale: € 1800,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro \_\_\_\_\_ iscritto/trascritto a \_\_\_\_\_ in data 28/09/2016 ai nn. 15368/12740.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Studio Associato Gammarota contro \_\_\_\_\_ in data 08/05/2015 ai nn. 7114/589; Importo ipoteca: € 3600,00; Importo capitale: € 1800,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro i  
to/trascritto a in data 28/09/2016 ai nn. 15368/12740. iscrit-

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - altri locali dell'abitazione**

**- Iscrizione di Ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Studio Associato Gammarota contro  
in data 08/05/2015 ai nn. 7114/589; Importo ipoteca: € 3600,00; Importo capitale: € 1800,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro  
to/trascritto a in data 28/09/2016 ai nn. 15368/12740. iscrit-

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - autorimessa**

**- Iscrizione di Ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Studio Associato Gammarota contro  
in data 08/05/2015 ai nn. 7114/589; Importo ipoteca: € 3600,00; Importo capitale: € 1800,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro  
to/trascritto a in data 28/09/2016 ai nn. 15368/12740. iscrit-

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreni agricoli**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - abitazione**

sito in Ariano Irpino (AV),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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 - altri locali dell'abitazione**

sito in Ariano Irpino (AV),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** C - autorimessa  
sito in Ariano Irpino (AV),  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** D - terreni agricoli  
agricolo sito in Ariano Irpino (AV),  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in**  
Numero pratica: 55  
Intestazione:  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: Manutenzione straordinaria e di adeguamento energetico  
Presentazione in data 08/04/2013 al n. di prot. 6037  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in**  
Numero pratica: 55  
Intestazione: ----  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: Manutenzione straordinaria e di adeguamento energetico  
Presentazione in data 08/04/2013 al n. di prot. 6037  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - altri locali dell'abitazione

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in**

Numero pratica: 494/87

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ricostruzione di pertinenze

Rilascio in data 30/09/1987 al n. di prot. 20788

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - altri locali dell'abitazione

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in**

Numero pratica: 494/bis/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ricostruzione di pertinenze

Rilascio in data 15/03/1989 al n. di prot. 6293

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - altri locali dell'abitazione

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in**

Numero pratica: 46/97

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un deposito

Rilascio in data 20/01/1997 al n. di prot. 7419

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - altri locali dell'abitazione

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in**

Numero pratica: 494/87

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ricostruzione di pertinenze

Rilascio in data 30/09/1987 al n. di prot. 20788

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in**

Numero pratica: 494/bis/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ricostruzione di pertinenze

Rilascio in data 15/03/1989 al n. di prot. 6293

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in**

Numero pratica: 46/97

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un deposito

Rilascio in data 20/01/1997 al n. di prot. 7419

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - autorimessa

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

**Note generali sulla conformità:** Le opere previste riguardano anche la ridistribuzione funzionale e la parziale variazione della destinazione d'uso dei locali adibiti a deposito (sub 6 immobile B della presente relazione) da convertire in cucina, wc e locali a servizio dell'abitazione i cui relativi oneri di urbanizzazione sono stati corrisposti, la fusione in un unico sub delle due unità immobiliari. All'attualità il sub 6 (immobile B della presente relazione) risulta per lo più nello stato rustico e non ancora concluso. Nella SCIA viene inoltre precisato che gli impianti previsti verranno realizzati in conformità alla normativa vigente ed al fine del rilascio del certificato di agibilità verranno prodotte le dichiarazioni di conformità. Essendo i lavori non ancora terminati, soprattutto per quanto riguarda il sub 6 (immobile B della presente relazione), le predette certificazioni di conformità non sono ancora state prodotte.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - altri locali dell'abitazione**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - autorimessa**

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreni agricoli**

## **7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Note generali sulla conformità:** Le opere previste riguardano anche la ridistribuzione funzionale e la parziale variazione della destinazione d'uso dei locali adibiti a deposito (sub 6 immobile B della presente relazione) da convertire in cucina, wc e locali a servizio dell'abitazione il che comporterà la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e a intervento concluso, la fusione in un unico sub delle

due unità immobiliari. Gli oneri di urbanizzazione per cambio destinazione d'uso sono stati regolarmente corrisposti. All'attualità il sub 6 (immobile B della presente relazione) risulta per lo più nello stato grezzo e non ancora concluso. Nella SCIA viene inoltre precisato che gli impianti previsti verranno realizzati in conformità alla normativa vigente ed al fine del rilascio del certificato di agibilità verranno prodotte le dichiarazioni di conformità. Essendo i lavori non ancora terminati, soprattutto per quanto riguarda il sub 6 (immobile B della presente relazione), le predette certificazioni di conformità non sono ancora state prodotte.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - altri locali dell'abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: C - autorimessa

agricolo

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,15 mq/mq
Rapporto di copertura:	0.40
Altezza massima ammessa:	7.50 m

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: I terreni del presente lotto ricadono tutti in zona N - Nuclei Urbani Consolidati. In allegato si restituisce il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreni agricoli

#### Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - abitazione**

L'immobile risulta essere costituito da un'abitazione civile di tipo economico in un'area della contrada Torreamando dove sono ubicati altri fabbricati.

Il fabbricato, di forma rettangolare, costituito da due piani fuori terra, si sviluppa su una struttura in muratura, con copertura a tetto a doppia falda inclinata. Il piano terra risulta essere costituito da un vano cucina soggiorno, da una vano scala con wc, da una camera da letto. Al primo piano sono presenti due ulteriori camere da letto ed un bagno. La suddivisione è identica a quella riportata nella planimetria catastale. L'ingresso al fabbricato avviene attraverso un portone in alluminio anodizzato sulla corte di accesso allo stesso. Tale corte è a sua volta delimitata da una recinzione in ferro aperta da un cancello scorrevole. Alle spalle del fabbricato sono presenti altri corpi di fabbrica (ex locale deposito a cui di fatto è unito e autorimessa) ed altro terreno di pertinenza ivi compreso una piccola area fabbricabile di fabbricato rurale demolito (particella 1199).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Nuda proprietà

Cod. Fiscale: 000000000000

Eventuali comproprietari:



Nessuno

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **639,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento con annessa area di pertinenza. La recente ristrutturazione del 2013 ha interessato l'intera struttura del fabbricato. Le superfici esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate; il tetto a doppia falda inclinata è coperto da un manto di tegole; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; gli infissi interni in legno; i pavimenti ed i rivestimenti di cucina e bagni in piastrelle. L'area esterna prospiciente la pubblica strada è pavimentata in battuto di cemento mentre l'area alle spalle del fabbricato è un terreno su cui insistono altri fabbricati (ex locale deposito e autorimessa). L'area su tre lati è delimitata da una recinzione metallica. L'unico lato non recintato (NORD-OVEST) è quello confinante con il terreno identificato catastalmente al foglio 113 particella 1196 della medesima proprietà.

Lo stato generale di conservazione dell'intero immobile può definirsi normale.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>scu- retti</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>

Portone di ingresso                      tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento                              ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Rivestimento                              ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Scale                                        posizione: **interna** rivestimento: **granito** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico                                    tipologia: **sottotraccia**

Fognatura

Idrico                                        tipologia: **sottotraccia**

Termico                                    tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2013

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Epoca di realizzazione/adequamento	2013

**Note generali impianti:** Nella SCIA n. 55 del 2013, viene precisato che gli impianti previsti verranno realizzati in conformità alla normativa vigente ed al fine del rilascio del certificato di agibilità verranno prodotte le dichiarazioni di conformità. Essendo i lavori non ancora terminati, soprattutto per quanto riguarda il sub 6 (immobile B della presente relazione a cui il corpo A è di fatto unito), le predette certificazioni di conformità non sono ancora state prodotte.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo fa riferimento al valore della superficie commerciale, effettuato secondo le direttive del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138. Ciò premesso si puntualizza che: l'area del balcone è stata misurata al 30% della superficie reale; le superfici scoperte vengono computate in misura del 10% sino alla superficie dei vani principali. Oltre questo dato, il coefficiente applicato è il 2%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	144,00	1,00	144,00
Terreno di pertinenza	sup reale lorda	144,00	0,10	14,40
Balcone	sup lorda di pavimento	11,00	0,30	3,30
Terreno di pertinenza	sup reale lorda	340,00	0,02	6,80
		639,00		168,50

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II - 2018

Zona: Ariano Irpino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 630

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B - altri locali dell'abitazione**

L'immobile risulta essere costituito da un corpo di fabbrica adiacente e di fatto unito all'abitazione (alle spalle del corpo A della presente relazione) con originaria destinazione d'uso deposito.

Il fabbricato di forma pressoché rettangolare, costituito da un piano fuori terra, si sviluppa su una struttura in muratura, con copertura a falde variamente inclinate.

All'attualità i lavori di ristrutturazione come da SCIA n. 55 del 2013 non risultano conclusi se non per il vano definito soggiorno già completamente rifinito. Gli altri vani, da progetto previsti come cucina, bagno, stileria/guardaroba, nonché il portico sono ancora in corso di costruzione e privi di qualsiasi rifinitura e di infissi.

L'accesso all'immobile, unito originariamente all'abitazione principale a livello basamentale da un corridoio

di distribuzione, avviene attraverso l'attuale vano dell'abitazione adibito a cucina/soggiorno tramite una porta in alluminio anodizzato. Altro accesso all'immobile è presente sulla corte di accesso ai fabbricati, di lato all'abitazione principale attraverso un pergolato chiuso da un portone in alluminio anodizzato e vetro. Alle spalle dell'immobile (lato OVEST) è presente un porticato nello stato rustico che tramite una scala in cemento consente l'accesso alla corte di pertinenza, all'immobile autorimessa, al terreno destinato ad uliveto (particella 1196). Sul lato SUD è presente una legnaia da demolire.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 000000000000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **152,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: In corso di costruzione

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di valutazione è costituito da alcuni locali a servizio dell'abitazione principale. La recente ristrutturazione del 2013 ha interessato l'intera struttura del fabbricato e non è ancora terminata a meno del locale definito soggiorno già completamente rifinito. In tale locale si riscontra la presenza di un camino ed ha gli infissi in alluminio anodizzato. Il tetto a falde variamente inclinate è coperto da un manto di tegole. Gli altri locali sono ancora nello stato rustico e sono privi di rifiniture ed infissi.

Lo stato generale di conservazione dell'intero immobile può definirsi in corso di costruzione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **Inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole canadesi**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **al rustico**

Rivestimento ubicazione: **deposito** materiale: **al rustico**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **al rustico**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**

Fognatura

Gas tipologia: **sottotraccia**

Idrico tipologia: **sottotraccia**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2013

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Epoca di realizzazione/adequamento	2013

**Note generali impianti:** Nella SCIA n. 55 del 2013, viene precisato che gli impianti previsti verranno realizzati in conformità alla normativa vigente ed al fine del rilascio del certificato di agibilità verranno prodotte le dichiarazioni di conformità. Essendo i lavori non ancora terminati, soprattutto per quanto riguarda il sub 6 (immobile B della presente relazione), le predette certificazioni di conformità non sono ancora state prodotte.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo fa riferimento al valore della superficie commerciale, effettuato secondo le direttive del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138. Ciò premesso si puntualizza che: l'area del portico è stata misurata al 30% della superficie reale; le superfici scoperte vengono computate in misura del 10% sino alla superficie dei vani principali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali soggiorno, cucina, bagno, stileria	superf. interna lorda	112,00	1,00	112,00
Portico	sup lorda di pavimento	29,00	0,30	8,70
Terreno di pertinenza	sup reale lorda	11,00	0,10	1,10
		<b>152,00</b>		<b>121,80</b>

**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: II - 2018

Zona: Ariano Irpino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 630

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

L'immobile risulta essere costituito da un'autorimessa in un'area della contrada Torreamando all'interno della particella dove sono ubicati altri fabbricati.

Il fabbricato, costituito da un piano fuori terra, si sviluppa su una struttura in muratura e cemento, con copertura a tetto a falde inclinate. Il fabbricato è posizionato alle spalle dell'abitazione (corpo A e B della presente relazione) ed il cui accesso è consentito percorrendo un viottolo posto sul lato SUD della stessa abitazione.

L'immobile è costituito da due vani contigui di forma rettangolare e sfalsati tra loro ad uso rimessa di mezzi agricoli.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di ..... - **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: 000000000000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato interessato da recenti opere di ristrutturazione. Dei due vani che lo costituiscono, sfalsati tra loro e non comunicanti, solo uno il più grande risulta esser chiuso da una saracinesca in ferro. In detto vano si riscontrano anche due finestre chiuse da infissi in alluminio anodizzato. Su un lato del fabbricato si riscontra la presenza di un forno a legna completo di canna fumaria. Il tetto, a falde inclinate per il vano più grande e unica falda per il vano più piccolo, è coperto da un manto di tegole. I locali sono nello stato rustico.

Lo stato generale di conservazione dell'intero immobile può definirsi normale.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Copertura **tipologia: a falde condizioni: buone**Strutture verticali **materiale: c.a. condizioni: buone**Strutture verticali **materiale: muratura condizioni: buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni **tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente**

Riferito limitatamente a: vano più grande

Manto di copertura **materiale: tegole canadesi condizioni: buone**Pareti esterne **materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone**Pavim. Interna **materiale: battuto di cemento condizioni: buone**Portone di ingresso **tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro condizioni: buone**  
Riferito limitatamente a: vano più grande**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo fa riferimento al valore della superficie commerciale, effettuato secondo le direttive del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138. Ciò premesso l'autorimessa è stata considerata come accessorio dell'abitazione principale (corpo A della presente relazione) per cui la sua superficie è stata calcolata al 75% della superficie to-

tale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	superf. interna lorda	60,00	0,75	45,00
		60,00		45,00

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2018

Zona: Ariano Irpino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 430

Valore di mercato max (€/mq): 620

Descrizione: **agricolo di cui al punto D - terreni agricoli**

I terreni del presente lotto sono tutti in contrada Torreamando ove sono ubicati gli altri immobili del presente lotto. In particolare il terreno censito in catasto alla particella 1196 del foglio 113 è direttamente confinante (lato OVEST) con la particella 1196 ove sono presenti i relativi fabbricati. Il terreno censito in catasto alla particella 248 del foglio 1113 è ubicato a circa 200 m (lato SUD-EST) dalla particella 1196.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 000000000000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.395,00**

**Impianti:**



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici dei terreni utilizzate nel calcolo fanno riferimento alla somma delle relativi superfici indicate nelle visure catastali per tipo di coltura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo arborato	sup reale lorda	60,00	1,00	60,00
Uliveto	sup reale lorda	3.335,00	1,00	3.335,00
		3.395,00		3.395,00

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

Il criterio di stima adottato consiste nella determinazione del valore di mercato unitario [€/mq] di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Comune di Ariano Irpino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato via web ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. dati riferiti al II semestre 2018).

Per la determinazione dei più probabili valori di mercato dei terreni l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato ed avvalendosi soprattutto dei Valori Agricoli Medi pubblicati sul sito della Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Avellino aggiornati per l'anno 2019. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per gli immobili costituenti il lotto si considera rispettivamente:

. per gli immobili identificati catastalmente al fg.113, p.lla1197, sub 2, sub 4 e sub 6 del Comune di Ariano Irpino (AV), si considera un'abitazione di tipo economico aventi caratteristiche simili ed in buone condizioni. L'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato, ha consentito di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima per metro quadrato risulta: Vm (valore medio di zona) = 590,00 €/mq;

. per l'immobile identificato catastalmente al fg.113, p.lla 1199 del Comune di Ariano Irpino (AV), si considera un'area di fabbricato rurale demolito. Essendo contigua alla p.lla 1197 si considera come area pertinenziale ai fabbricati insistenti su detta p.lla.

Per i terreni agricoli costituenti il lotto sono stati considerati i Valori Agricoli Medi (VAM) relativi al tipo di coltura effettivamente riscontrata per la Regione Agraria n.1 - Alto Cervaro del Territorio della provincia di Avellino per il Comune di Ariano Irpino.

Per i diversi tipi di coltura dei terreni in analisi si riscontrano i seguenti valori medi: per l'uliveto

1,327 €/mq; per il seminativo arborato 1,133 €/mq..

**8.3 Valutazione corpi:****A - abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.473,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	144,00	€ 590,00	€ 84.960,00
Terreno di pertinenza	14,40	€ 590,00	€ 8.496,00
Balcone	3,30	€ 590,00	€ 1.947,00
Terreno di pertinenza	6,80	€ 590,00	€ 4.012,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.415,00
Conformità impianti detrazione del 10.00%			€ -9.941,50
Valore corpo			€ 89.473,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero piena proprietà			€ 89.473,50
Valore nuda proprietà			€ 67.105,25
Valore usufrutto			€ 22.368,25

**B - altri locali dell'abitazione. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.558,60.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali soggiorno, cucina, bagno, stieria	112,00	€ 590,00	€ 66.080,00
Portico	8,70	€ 590,00	€ 5.133,00
Terreno di pertinenza	1,10	€ 590,00	€ 649,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.862,00
Stato dei lavori detrazione del 70.00%			€ -50.303,40
Valore corpo			€ 21.558,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.558,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.558,60

**C - autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.585,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	45,00	€ 590,00	€ 26.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.550,00
Stato del fabbricato detrazione del 30.00%			€ -7.965,00
Valore corpo			€ 18.585,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.585,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.585,00

**D - terreni agricoll. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.493,35.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Seminativo arborato	60,00	€ 1,13	€ 67,80
Uliveto	3.335,00	€ 1,33	€ 4.425,55

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.493,35
Valore corpo	€ 4.493,35
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.493,35
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.493,35

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	168,50	€ 89.473,50	Intera proprietà € 89.473,50
				Nuda proprietà € 67.105,25
				Usufrutto € 22.368,25
B - altri locali dell'abitazione	Magazzini e locali di deposito [C2]	121,80	€ 21.558,60	€ 21.558,60
C - autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	45,00	€ 18.585,00	€ 18.585,00
D - terreni agricoli	agricolo	3.395,00	€ 4.493,35	€ 4.493,35

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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:	€ 132.610,45
---	--------------

**Lotto: 002 - Terreni agricoli**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **N/D**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - terreni agricoli.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 000000000000000000

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

sezione censuaria Ariano

Irpino, foglio 94, particella 88, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 425 mq, reddito dominicale: € 0,88, reddito agrario: € 1,43

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/07/1977

**Confini:** La p.lla confina lato SUD con la strada villanova, lato OVEST con la p.lla 306, lato NORD con la p.lla 302, lato OVEST con la p.lla 135

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** , sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 94, particella 135, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 700 mq, reddito dominicale: € 1,45, reddito agrario: € 2,25

**Derivante da:** Tabella di variazione del 0703/2007 protocollo n. AV00443366 in atti 0703/2007TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (N.5628.1/2007)

**Confini:** La p.lla confina lato SUD-SUD/EST con la strada villanova e con la p.lla 288, lato OVEST con la p.lla 88, lato NORD-NORD/EST con la p.lla 304, lato EST con la p.lla 288

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** , sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 94, particella 135, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 52 mq, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,04

**Derivante da:** Tabella di variazione del 0703/2007 protocollo n. AV00443366 in atti 0703/2007TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (N.5628.1/2007)

**Confini:** La p.lla confina lato SUD-SUD/EST con la strada villanova e con la p.lla 288, lato OVEST con la p.lla 88, lato NORD-NORD/EST con la p.lla 304, lato EST con la p.lla 288

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** ) , sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 94, particella 141, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2030 mq, reddito dominicale: € 4,19, reddito agrario: € 6,81

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 20/07/1977

**Confini:** La p.lla confina lato SUD con la strada villanova, lato OVEST con la p.lla 304, lato NORD con le p.lle 301 e 253, lato EST con la p.lla 305

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** , sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 94, particella 288, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 300 mq, reddito dominicale: € 0,62, reddito agrario: € 1,01

**Derivante da:** Tabella di variazione del 0703/2007 protocollo n. AV0043374 in atti 0703/2007TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (N.5630.1/2007)

**Confini:** La p.lla confina lato SUD con la strada villanova, lato NORD-NORD/OVEST con la p.lla 135, lato EST con la p.lla 289

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** , sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 94, particella 288, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 98 mq, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,08

**Derivante da:** Tabella di variazione del 0703/2007 protocollo n. AV0043374 in atti 0703/2007TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (N.5630.1/2007)

**Confini:** La p.lla confina lato SUD con la strada villanova, lato NORD-NORD/OVEST con la p.lla 135, lato EST con la p.lla 289

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** , sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 94, particella 289, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 322 mq, reddito dominicale: € 0,67, reddito agrario: € 1,08

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 20/07/1977

**Confini:** La p.lla confina lato SUD con la strada villanova, lato OVEST con la p.lla 288, lato NORD.NORD/EST con la p.lla 304

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** , sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 94, particella 301, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1100 mq, reddito dominicale: € 2,27, reddito agrario: € 3,69

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 20/07/1977

**Confini:** La p.lla confina lato SUD con la p.lla 141, lato OVEST con la p.lla 304, lato NORD con la p.lla 250, lato OVEST con le p.lle 252 e 253

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione** sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 94, particella 302, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 910 mq, reddito dominicale: € 1,88, reddito agrario: € 3,05

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 20/07/1977

**Confini:** La p.lla confina lato SUD con la p.lla 88, lato OVEST con le p.lle 307 e 309, lato NORD con la p.lla 89, lato OVEST con la p.lla 304

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** , sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 94, particella 303, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1987 mq, reddito dominicale: € 4,10, reddito agrario: € 6,67

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 20/07/1977

**Confini:** La p.lla confina lato SUD con la strada villanova, lato OVEST con la p.lla 269, lato NORD con la p.lla 150, lato OVEST con le p.lle 302 e 308

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 94, particella 304, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1858 mq, reddito dominicale: € 3,84, reddito agrario: € 6,24

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 20/07/1977

**Confini:** La p.lla confina lato SUD con la strada villanova e con le p.lle 135 e 289, lato OVEST con la p.lla 302, lato NORD con la p.lla 136, lato OVEST con le p.lle 301 e 141

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione** sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 94, particella 307, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 210 mq, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,70

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 20/07/1977

**Confini:** La p.lla confina lato SUD con la p.lla 306, lato OVEST con la p.lla 303, lato NORD con la p.lla 308, lato OVEST con le p.lle 302 e 306

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione** , sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 97, particella 228, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1200 mq, reddito dominicale: € 2,48, reddito agrario: € 4,34

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 20/07/1977

**Confini:** La p.lla confina lato NORD con la strada villanova, lato EST con la p.lla 229, lato OVEST con la p.lla 149

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 97, particella 338, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 984 mq, reddito dominicale: € 2,03, reddito agrario: € 3,30

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 20/07/1977

**Confini:** La p.lla confina lato NORD con la strada villanova, lato EST con la p.lla 341, lato OVEST

con la p.lla 337.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### Identificativo corpo: B - altri terreni.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 000000000000000000

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Terreni:

##### Intestazione:

, sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 94, particella 306, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 55 mq, reddito  
dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,18

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/07/1977

Confini: La p.lla confina lato SUD con la strada villanova, lato OVEST con la p.lla 307, lato NORD  
con la p.lla 302, lato OVEST con la p.lla 88

#### Identificato al catasto Terreni:

##### Intestazione:

, sezione censuaria Ariano  
Irpino, foglio 94, particella 308, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3 mq, reddito  
dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/07/1977

Confini: La p.lla confina lato SUD con la p.lla 307, lato OVEST con la p.lla 303, lato NORD con la  
p.lla 150, lato OVEST con la p.lla 302

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni costituenti il lotto sono in Contrada Santa Regina in territorio del Comune di Ariano Irpino (AV) in una zona prevalentemente agricola che dista circa 13 km dal centro del paese.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A - terreni agricoli

agricolo sito in Ariano Irpino (AV),

Occupato da contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto agrario, stipulato in data 01.02.2014 e della durata di 15 anni (fino al 31.01.2029), prevede la coltivazione e l'usufrutto delle servitù e delle piantagioni oltre che dei fondi rustici compresi nel presente lotto anche di ulteriori fondi di altre proprietà. Il canone pat-

tuito pari a 30,00 € annui comprende tutti i fondi menzionati nel contratto.

**Identificativo corpo: B - altri terreni  
agricolo sito in Ariano Irpino (AV),  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro [redacted] iscrit-  
to/trascritto a [redacted] in data 28/09/2016 ai nn. 15368/12740.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreni agricoli**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro [redacted] iscrit-  
to/trascritto a [redacted] in data 28/09/2016 ai nn. 15368/12740.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - altri terreni**

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - terreni agricoli**

**agricolo sito in Ariano Irpino (AV),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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 - altri terreni**

**agricolo sito in Ariano Irpino (AV),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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:****7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreni agricoli

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B - altri terreni

**7.2 Conformità urbanistica:**

agricolo

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	9 m

Note sulla conformità:

**Note generali sulla conformità:** I terreni del presente lotto ricadono tutti in zona Agricola Ordinaria (Zona EO). In allegato si restituisce il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreni agricoli

agricolo

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	9 m

Note sulla conformità:

**Note generali sulla conformità:** I terreni del presente corpo ricadono tutti in zona Agricola Ordinaria (Zona EO). In allegato si restituisce il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - altri terreni



**Descrizione: agricolo di cui al punto A - terreni agricoli**

I terreni censiti al presente lotto sono in contrada Santa Regina del territorio di Ariano Irpino a circa 13 km dal centro del paese. Sono ubicati in una zona Agricola Ordinaria destinati all'esercizio diretto delle attività agricole.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: 000000000000000000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.636,00**

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici dei terreni utilizzate nel calcolo fanno riferimento alla somma delle relativi superfici indicate nelle visure catastali per tipo di coltura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	sup reale lorda	10.286,00	1,00	10.286,00
Seminativo arborato	sup reale lorda	1.200,00	1,00	1.200,00
Pascolo	sup reale lorda	150,00	1,00	150,00
		<b>11.636,00</b>		<b>11.636,00</b>

**Descrizione: agricolo di cui al punto B - altri terreni**

I terreni di cui al presente corpo sono di fatto due piccole porzioni di terra integrate rispettivamente tra le particelle 88 e 307 (la particella 306) e le particelle 302 e 303 (la particella 308).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: 000000000000000000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **58,00**

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici dei terreni utilizzate nel calcolo fanno riferimento alla somma delle relativi superfici indicate nelle visure catastali per tipo di coltura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale lorda	58,00	1,00	58,00
		58,00		58,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato consiste nella determinazione del valore di mercato unitario [€/mq] di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Comune di Ariano Irpino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato dei terreni l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato ed avvalendosi soprattutto dei Valori Agricoli Medi pubblicati sul sito della Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Avellino aggiornati per l'anno 2019.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni costituenti il lotto sono stati considerati i Valori Agricoli Medi (VAM) relativi al tipo di coltura effettivamente riscontrata per la Regione Agraria n.1 - Alto Cervaro del Territorio della provincia di Avellino per il Comune di Ariano Irpino.

Per i diversi tipi di coltura dei terreni in analisi si riscontrano i seguenti valori medi: per il seminativo 0,825 €/mq; per il seminativo arborato 1,133 €/mq; per il pascolo 0,530 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A - terreni agricoli. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.926,25.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Seminativo	10.286,00	€ 0,83	€ 8.485,95
Seminativo arborato	1.200,00	€ 1,13	€ 1.359,60
Pascolo	150,00	€ 0,54	€ 80,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.926,25
Valore corpo			€ 9.926,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.926,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.926,25

**B - altri terreni. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47,85.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo	58,00	€ 0,83	€ 47,85
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47,85
Valore corpo			€ 47,85
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47,85
Valore complessivo diritto e quota			€ 47,85

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - terreni agricoli	agricolo	11.636,00	€ 9.926,25	€ 9.926,25
B - altri terreni	agricolo	58,00	€ 47,85	€ 47,85

**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: € 9.974,10

**Lotto: 003 - terreno agricolo**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? N/D

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - terreno agricolo.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Plena proprietà

Cod. Fiscale: 0000000000000000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ..... sezione censuaria Ariano Irpino, foglio 50, particella 97, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 460, reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,83

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/07/1977

Confini: La p.lla confina lato NORD - NORD/OVEST con la p.lla 625, lato EST con la p.lla 98, lato SUD con la pubblica strada.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il bene costituente il lotto è in Contrada Trave in territorio del Comune di Ariano Irpino (AV) in una zona prevalentemente agricola che dista circa 7 km dal centro del paese.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** ..... contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto agrario, stipulato in data 01.02.2014 e della durata di 15 anni (fino al 31.01.2029), prevede la coltivazione e l'usufrutto delle servitù e delle piantagioni oltre che dei fondi rustici compresi nel presente lotto anche di ulteriori fondi di altre proprietà. Il canone pattuito pari a 30,00 € annui comprende tutti i fondi menzionati nel contratto.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro ..... iscritto/trascritto a ..... in data 28/09/2016 ai nn. 15368/12740.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - terreno agricolo

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:****7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**7.2 Conformità urbanistica:**

agricolo

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,10 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 m

**Note sulla conformità:**

**Note generali sulla conformità:** Il terreno del presente lotto ricade all'interno del Parco Turistico Ambientale del regio Tratturo (Zona PT). In allegato si restituisce il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

Descrizione: **agricolo di cui al punto A - terreno agricolo**

Il bene costituente il lotto è in Contrada Trave in territorio del Comune di Ariano Irpino (AV) in una zona prevalentemente agricola che dista circa 7 km dal centro del paese. Il bene è ubicato all'interno del Parco Turistico Ambientale del regio Tratturo (Zona PT) in una zona finalizzata alla tutela ed alla valorizzazione

dell'ambito costituito dalle aree di crinale attraversate dal Regio Tratturo Pescasseroli-Candela nel tratto che costeggia le pendici nord-orientali del Monte Cipitone.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 000000000000000000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **460,00**

**Impianti:**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno utilizzata nel calcolo fa riferimento alla relativa superficie indicata nella visura catastale per il tipo di coltura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	sup reale lorda	460,00	1,00	460,00
		460,00		460,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato consiste nella determinazione del valore di mercato unitario [€/mq] di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Airano Irpino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei più

probabili valori di mercato dei terreni l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato ed avvalendosi soprattutto dei Valori Agricoli Medi pubblicati sul sito della Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Avellino aggiornati per l'anno 2019. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per il terreno costituenti il lotto è stato considerato il Valore Agricolo Medio (VAM) relativo al tipo di coltura effettivamente riscontrata per la Regione Agraria n.1 - Alto Cervaro del Territorio della provincia di Avellino per il Comune di Ariano Irpino.

Per il tipo di coltura del terreno in analisi si riscontra il seguente valore medio: seminativo 0,825 €/mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - terreno agricolo. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 417,45.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Seminativo	460,00	€ 0,83	€ 379,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 379,50
Classe superiore al valore medio aumento del 10.00%			€ 37,95
Valore corpo			€ 417,45
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 417,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 417,45

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - terreno agricolo	agricolo	460,00	€ 417,45	€ 417,45

### 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: € 417,45

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente in formato elettronico:

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visure catastali
4. Visure ipotecarie
5. Documentazione reperita c/o l'U.T.C. di Ariano Irpino (AV)
6. Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni
7. Contratto di Affitto Agrario
8. Comunicazioni Inviata/Ricevute

Benevento, 11 maggio 2019

L'Esperto alla stima  
Ing. Francesco Finelli  
