

---

# TRIBUNALE DI BENEVENTO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **YODA SPV srl**  
Contro \_\_\_\_\_

**N° Gen. Rep. 45/2023**  
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Opificio – Locale Deposito**

**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Pastore  
**Codice fiscale:** PSTPLA67M01A783W  
**Email:** paolopastore67@gmail.com  
**Pec:** pastore.paolo@archiworldpec.it



**Corpo: Locale deposito**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Nazionale n.55 - Località Cardito - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto: 001 - Opificio – Locale Deposito**

**Corpo: Opificio**

Comproprietari:Nessuno

**Corpo: Locale deposito**

Comproprietari:Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Nazionale n.55 - Località Cardito - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto: 001 - Opificio – Locale Deposito**

**Corpo: Opificio**

**Misure Penali:** NO

**Corpo: Locale deposito**

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Nazionale n.55 - Località Cardito - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto: 001 - Opificio – Locale Deposito**

**Corpo: Opificio**

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo: Locale deposito**

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Nazionale n.55 - Località Cardito - Ariano Irpino (AV) - 83031

**Lotto: 001 - Opificio – Locale Deposito**

**Valore complessivo intero: euro 246.320,00**

Beni in Ariano Irpino (AV)  
Località Cardito -Via Nazionale n.55

**Lotto: 001 - Opificio – Locale Deposito**

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: Opificio.**

**Opifici [D/1] sito in Ariano Irpino (AV) alla Località Cardito, Via Nazionale n.55**

**Quota e tipologia del diritto**

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio di mappa n.103, particella 920 - subalterno 1 - indirizzo via Nazionale ,55, piano T-1 , comune A399, categoria D/1, rendita € 3615,20

Derivante da: Costituzione del 16/11/98 - in atti dal 16/11/1998 n.B02722.1/1998

Confini: Confina a Nord-Est con [REDACTED] - particella n. 757/10 - [REDACTED] - particella n.920/2 ; -Nord-Ovest [REDACTED] - particella n. 1149 ; Sud-Ovest [REDACTED] - particella n.1151.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale del catasto fabbricati risulta che ad entrambi i piani viene rappresentata per errore la porzione estrema a Nord-Ovest, dove esistono il vano caldaia e servizi, che invece appartengono alla contigua particella n.1148. E' obbligatorio prima del trasferimento l'aggiornamento della planimetria catastale del bene oggetto di esecuzione

Regolarizzabili mediante: Docfa di variazione

Descrizione delle opere da sanare: Sistemazione planimetria Spese tecniche e di consegna per presentazione Docfa : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Locale deposito.**

**Locale Deposito [C/2] sito in Ariano irpino alla Località Cardito, Via Nazionale n.55**

**Quota e tipologia del diritto**

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio di mappa n. 103, particella 920 - subalterno 2 - indirizzo via Nazionale n.55, piano T , comune A399, categoria C/2, rendita € 169,24

Derivante da: Costituzione del 16/11/98 - in atti dal 16/11/1998 n.B02722.1/1998

Confini: Confina a Nord-Est con [REDACTED]  
[REDACTED] ; particella n. 2169/4 - Sud-Est [REDACTED]  
[REDACTED] - particella n.1072 ; -Nord-Ovest [REDACTED] - particella n. 920/1 ;  
Sud-Ovest [REDACTED] - particella n.1151.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: la sagoma risulta conforme

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

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicati a breve distanza dalla S.S. 90 delle Puglie - via Nazionale - località Cardito. L'accesso avviene attraversando la corte della particella n.1148 e le particelle n.1149 e 1151 del foglio di mappa n.103 di Ariano Irpino. La zona è periferica urbanizzata ed è caratterizzata dalla presenza di molteplici attività commerciali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** a destinazione prevalentemente terziario-produttiva e residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Zona di riqualificazione centro urbano consolidato -zona agricola

**Importanti centri limitrofi:** Montecalvo Irpino.

**Attrazioni paesaggistiche:** Castello Normanno.

**Attrazioni storiche:** Borgo antico.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus urbani ed extraurbani - scuola - Stazione FS Ariano Scalo Km 8,20- Autostrada dei Due Mari Km 10,70.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Opificio

**Opifici [D/1] sito in Ariano Irpino (AV), Località Cardito - Via Nazionale n.55**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo:** Locale deposito

**Magazzini e locali di deposito [C/2] sito in Ariano Irpino (AV), Località Cardito - Via Nazionale n.55**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria, iscritta in data 11/08/2022 ai nn. 14090 /1065, a favore di YODA SPV s.r.l., con sede in Conegliano(TV), [REDACTED] ( per I diritti pari ad 1/2 proprietà ciascuna); Derivante da: concessione a garanzia di mutuo a Rogito del Notaio [REDACTED]



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

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

**Identificativo corpo:** Opificio

**Opifici [D/1] sito in Ariano Irpino (AV), Via Nazionale n.55**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

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

**Spese 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:** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - SI per il piano terra- no per il primo piano

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** No

**Indice di prestazione energetica:** No

**Note Indice di prestazione energetica:** No

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** non specificato

**Identificativo corpo:** Locale Deposito

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ariano Irpino (AV), Via Nazionale n.55**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

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

**Spese 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:** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** No

**Indice di prestazione energetica:** No

**Note Indice di prestazione energetica:** No

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**OPIFICIO**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED], in data 24/12/1975, repertorio 777; registrato a Ariano Irpino in data 29/12/1975, ai n. 2530.

**LOCALE DEPOSITO**

**Titolare/Proprietario :** [REDACTED] (EN) il 13/12/1934 in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED], in data 24/12/1975, repertorio 777;

registrato a Ariano Irpino in data 29/12/1975, ai nn. 2530.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Opifici [D/1]

Numero pratica: Licenza Edilizia n.110 del 1966

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione del fabbricato originario

Questa Autorizzazione ha interessato la sola porzione di fabbricato prospiciente la SS 90.

### Opifici [D/1]

Numero pratica: Licenza Edilizia n.3434 del 10/02/1976

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Sistemazione fabbricato Urbano

### Opifici [D/1]

Numero pratica: Licenza Edilizia n.3535 del 12/05/1976

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione fabbricato Urbano

### Opifici [D/1]

Numero pratica: Concessione Edilizia n.1251 del 25/03/1980

Intestazione: [REDACTED] (VIPA)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento fabbrica pellicce

Presentazione in data 18/06/1980 al numero di prot. 09515

### Locale Deposito [C/2]

Numero pratica: Inesistente

## 7.1 Conformità edilizia:

### Opifici [D/1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note: Risulta rilasciata autorizzazione n.9814 del 17/03/1980 presso la Sezione Autonoma del Genio Civile di Ariano Irpino.

### Locale Deposito [C2]

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia;

Note : Non risulta richiesta alcuna autorizzazione né presso gli uffici del Comune di Ariano Irpino né

presso la Sezione Autonoma del Genio Civile di Ariano Irpino.

Il locale deposito è completamente abusivo e non sanabile per la mancanza di superficie del lotto di terreno su cui sono stati realizzati i fabbricati. Quanto riportato si può rilevare dalla documentazione allegata relativa all'ultimo titolo autorizzativo, C.E. n.1251/80, sui quali grafici di progetto venivano eliminate parte delle volumetrie a realizzarsi, dalla commissione esaminatrice, a causa dell'incapienza dei metri quadri della superficie del lotto.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Opifici [D1] - Locali Deposito [C/2]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia n.1 del 22/03/2010, pubblicato sul BURC n.34 del 03/05/2010
Zona omogenea:	B/2
Norme tecniche di attuazione:	MODERNO La Zona "B2" comprende aree facenti parte del tessuto urbano moderno a destinazione prevalentemente terziario-produttiva e residenziale. Obiettivi del PUC sono: la riqualificazione degli insediamenti esistenti, nonché il consolidamento e il rafforzamento delle attività extraresidenziali che comunque non possono essere incrementate, mediante il completamento edilizio e la razionalizzazione dell'assetto della viabilità. L'attuazione degli interventi avviene con le modalità di cui al precedente art. 9. Fermo restante quanto disciplinato dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai sensi dell'art.25, co.2, della L.R. n. 16/2004 e s.m.i., gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti: Ut = 0,50 mq/mq RC=0,40 max H = 10,50 m. (o media preesistente al contorno) Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate) Ds =si applica l'art. 36 delle presenti Norme di Attuazione Per gli interventi previsti, la volumetria complessiva dovrà essere destinata per il 70% alla residenza e per il 30% alle funzioni extra-residenziali consentite. Inoltre si precisa che il valore UT deve intendersi quale rapporto tra la superficie lorda di pavimento e la superficie territoriale mq/mq. In sede attuativa sarà disciplinato il parametro Df (Distanza tra le fronti) in uno con le previsioni planovolumetriche e le categorie di intervento. I parametri Df (Distanza tra le fronti) e DC (Distanza dai confini di proprietà) preesistenti possono essere mantenuti in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia. Modificato a seguito della Conferenza di Servizi ex art. 24, comma 6, LIR. n. 16/2004 e s.m.i.

	<p>Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 9. Gli Atti di Programmazione degli Interventi ed i PUA dovranno definire l'incidenza quantitativa delle diverse destinazioni d'uso, garantendo comunque la potenzialità insediativa residenziale prevista dal PUC. per la richiamata zona omogenea la suscettibilità edificatoria resta subordinata alla verifica, nelle aree oggetto d'intervento, al rispetto dei parametri previsti dal D.M. 1444/68, con le modalità da definire negli atti di programmazione. Le aree scoperte saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde. I Piani Urbanistici Attuativi dovranno recepire le indicazioni del SIAD ex art. 13 L.R. n. 1/2000 e potranno individuare eventuali aree per viabilità e servizi pubblici aggiuntivi, le cui modalità di cessione o scomputo dagli oneri di urbanizzazione saranno comunque disciplinate dagli Atti di Programmazione degli Interventi ex art. 25, L.R. n. 16/04 e s.m.i.. Fino all'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. 11.380/2001 e s.m.i. . Ai sensi dell'art. 9, comma 2, del D.P.R. 11.380/2001 e s.m.i., sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del medesimo D.P.R. che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla Sezione II del capo 11 del Titolo 11 del citato D.P.R. 11.380/2001 e s.m.i..</p>
--	--

**Note sulla conformità:Opificio** - Nessuna.

**Note sulla conformità:Locale Deposito** – Vedi la conformità Edilizia

Descrizione: **Opifici [D/1]**

La parte di lotto in oggetto è costituito da un fabbricato in muratura portante che si eleva per due piani fuori terra, indentificato catastalmente con la particella n.920, subalterno 1, del foglio di mappa n.103 di Ariano Irpino . All'interno degli ambienti, per entrambi i piani, si svolgeva la lavorazione di pelle ed alta pellicceria. Gli infissi esterni dell'immobile sono, per tutto il piano primo, in alluminio anodizzato e, per il piano terra sono per la gran parte in alluminio anodizzato con un portone in legno ed uno in metallo . L'accesso al lotto avviene attraversando la particella n.1148, sub. 1, corte comune ai subb. 3-8-10 e superato un cancello, posizionato sempre sullo stesso identificativo, si giunge alla particella n.1149 e 1151 di proprietà di [redacted] su cui si affacciano le aperture del bene esecutato. Le particelle n.1148 e 1149 non sono oggetto di esecuzione. La prima richiesta autorizzativa, presso il Comune di Ariano Irpino, ha interessato la sola porzione di fabbricato prospiciente la SS 90 con Licenza Edilizia n.110/1966 non oggetto di esecuzione (particella n.1148). Il primo impianto del fabbricato in oggetto , in base alle documentazioni acquisite presso il Comune di Ariano Irpino, risale al 1976 anno in cui è avvenuto il rilascio della Licenza edilizia n.3434 . Successivamente veniva rilasciata Licenza Edilizia n.3555/76 per sistemazione e modifiche fabbricato. In data 24/02/1976 veniva acquisita l'autorizzazione n.3049 dalla Sezione Autonoma del Genio Civile di Ariano Irpino . Il completamento dell'opera con sopraelevazione di un piano è avvenuta successivamente nell'anno 1980 con il rilascio della Concessione Edilizia n.1251. In data 17/03/1980 veniva rilasciata l'autorizzazione n. 9814 dalla Sezione Autonoma del Genio Civile di Ariano Irpino. Le Autorizzazioni Edilizie n.3434, n. 3555 e n.1251 inglobavano sia il fabbricato che si affaccia sulla SS.90 che quello oggetto di esecuzione. L' unità immobiliare in oggetto ha gli scarichi delle acque nere che confluiscono in una fossa biologica posizionata all'interno del deposito individuato con la particella n.920/2 anche esso oggetto di esecuzione . Anche gli scarichi delle particella n.1148 con vari subalterni , fabbricato lungo la statale SS 90, confluiscono nella stessa fossa biologica.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] – piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie netta calpestable circa mq **403,00**

Condizioni generali dell'immobile: Necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare si è tenuto conto della superficie utile netta che è di mq. 403,00 , delle condizioni in cui si è trova e della necessita di interventi di manutenzione straordinaria .

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Opificio	Superficie netta	403,00	1,00	403,00
		<b>403,00</b>		<b>403,00</b>

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

Destinazione d'uso: Produttiva/Laboratori

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 -2022

Zona: ARIANO IRPINO (AV)

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 540

Valore di mercato max (€/mq): 670

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

#### Descrizione: **Locale Deposito [C2]** .

Il lotto in oggetto è costituito da un deposito che si eleva per un solo piano fuori terra, indenticato catastalmente con la particella n.920, subalterno 2, del foglio di mappa n.103 di Ariano Irpino . La struttura portante verticale è mista in quanto ai lati della grossa apertura d'accesso vi sono due pilastri, sormontati da una trave, in conglomerato cementizio armato e per la restante parte vi sono pilastri in muratura di mattoni. La tamponatura è in muratura di mattoni che funge anche da muro di confine per i lati sud/est e nord/est. Nei pilastri in mattoni pieni sono infilate le travi in ferro del tetto inclinato che è ricoperto da manto di copertura in lamiera ondulata . Le travi in ferro di copertura sono inserite, al lato opposto a quello appena descritto, nella muratura dell'opificio e sono prive di alcun collegamento tra di loro. Ne risulta una struttura portante precaria infatti sono evidenti le lesioni presenti sui pilastri in mattoni sui punti di appoggio della struttura in ferro. L'accesso al lotto avviene attraversando la corte della particella n.1148, sub.1 , corte comune dei subb.3-8-10 e superato un cancello , posizionato sempre sulla stessa particella, si giunge alla particella n.1151 di proprietà del signor [REDACTED] su cui si affaccia l' aperture del bene esecutato, Le particelle n.1148 e 1151 non sono oggetto di esecuzione . All'interno di tale unità è presente una fossa biologica che è a servizio della particella 920 sub.1 e della particella n.1148, vari subalterni , e di una cisterna. Dalle ricerche effettuate presso il comune di Ariano Irpino non risulta esserci alcuna documentazione inerente tale immobile.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] – piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie netta calpestabile circa mq **110,00**

Condizioni generali dell'immobile: Cattive condizioni statiche e mancato rispetto della normativa sismica

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è tenuto conto che il locale deposito è completamente abusivo e non sanabile, per la mancanza di superficie che giustifichi la volumetria realizzata, le condizioni statiche ed il mancato rispetto della normativa sismica pertanto si valuta come di seguito

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito	superficie netta	110,00	1,00	110,00
		<b>110,00</b>		<b>110,00</b>

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

Destinazione d'uso: Produttivo/Laboratori

Sottocategoria:

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 -2022

Zona: ARIANO IRPINO (AV)

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 540

Valore di mercato max (€/mq): 670

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

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata con il criterio di tipo sintetico-comparativo adottando la superficie netta in mq quale parametro tecnico. Il criterio per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare de-quo è quello di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. Al recupero dei dati necessari richiedendo i prezzi di zona direttamente ad agenzie immobiliari. Pertanto il valore normale dell'opificio è determinato dal prodotto tra la superficie netta, espressa in mq ed il valore di mercato minimo, espresso in €/mq, 540,00 in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile. Per locale deposito si è proceduto nella stessa modalità utilizzando la metà del valore di mercato minimo in base a quanto riportato in precedenza in quanto trattasi di volumetrie pertinenti all'attività principale di laboratori.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Ariano Irpino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore desunto dai colloqui tenuti con agenzie immobiliari è pari ad €/mq 540,00 di superficie utile.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): i valori di mercato OMI variano da un minimo di €/mq 540,00 ad un massimo di €/mq 670,00 della superficie lorda.

**8.3 Valutazione corpi:****Opificio. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 217.620,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Opificio	403,00	€ 540,00	€ 217.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 217.620,00
Valore corpo			€ 217.620,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 217.620,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 217.620,00

**Locale Deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale deposito	110,00	€ 270,00	€ 29.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.700,00
Valore corpo			€ 29.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.700,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Opificio	Opifici [D1]	403,00	€ 217.620,00	€ 217.620,00
Locale Deposito	Locale Deposito [C2]	110,00	€ 29.700,00	€ 29.700,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 246.320,00**Data generazione:  
Benevento 11-12-2023L'Esperto alla stima  
**Arch. Paolo Pastore**

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – R.G.E. n.45/2023

*Accesso attraverso la particella n.1148 sub.1*

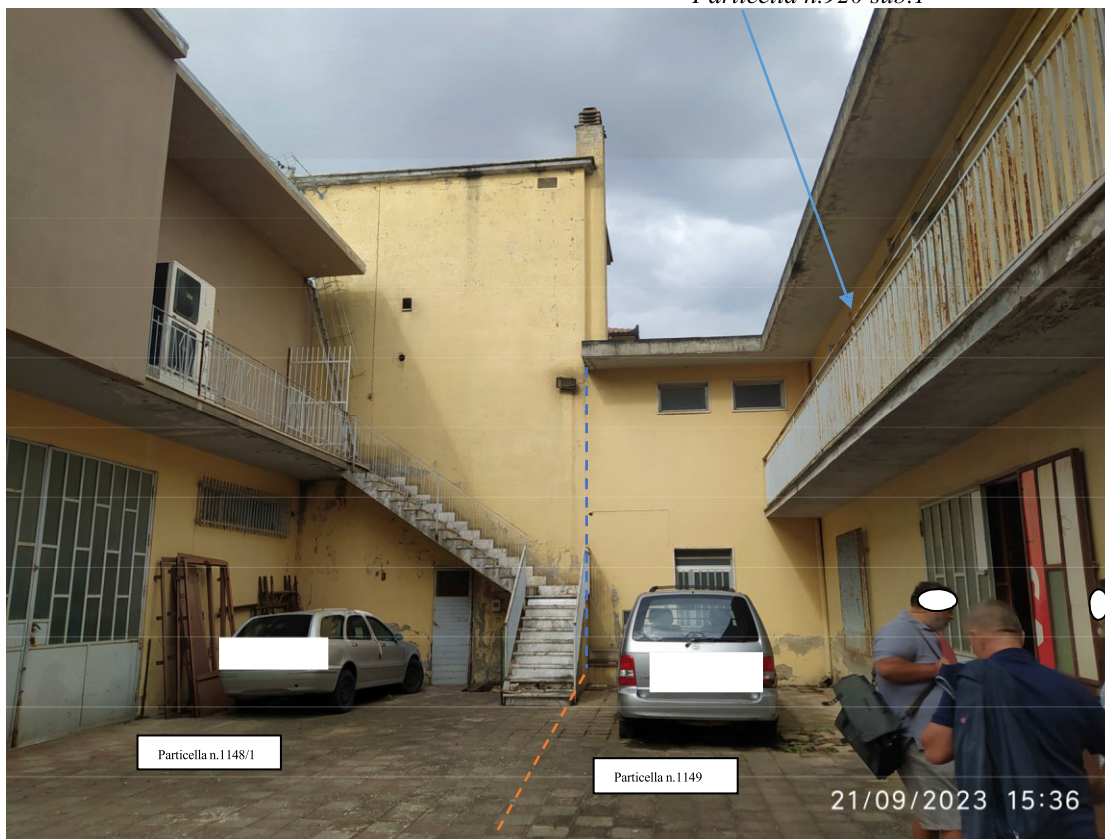
*Fabbricato oggetto di esecuzione*



*Cancello su particella n.1148 sub.1*

*Fabbricato oggetto di esecuzione*





*Particella n.920 sub.1*



*Foto Piano Terra*







*Bagni con accesso dalla part.920/1 ma di fatto appartenenti alla part. 1148/10*



Foto Piano Primo



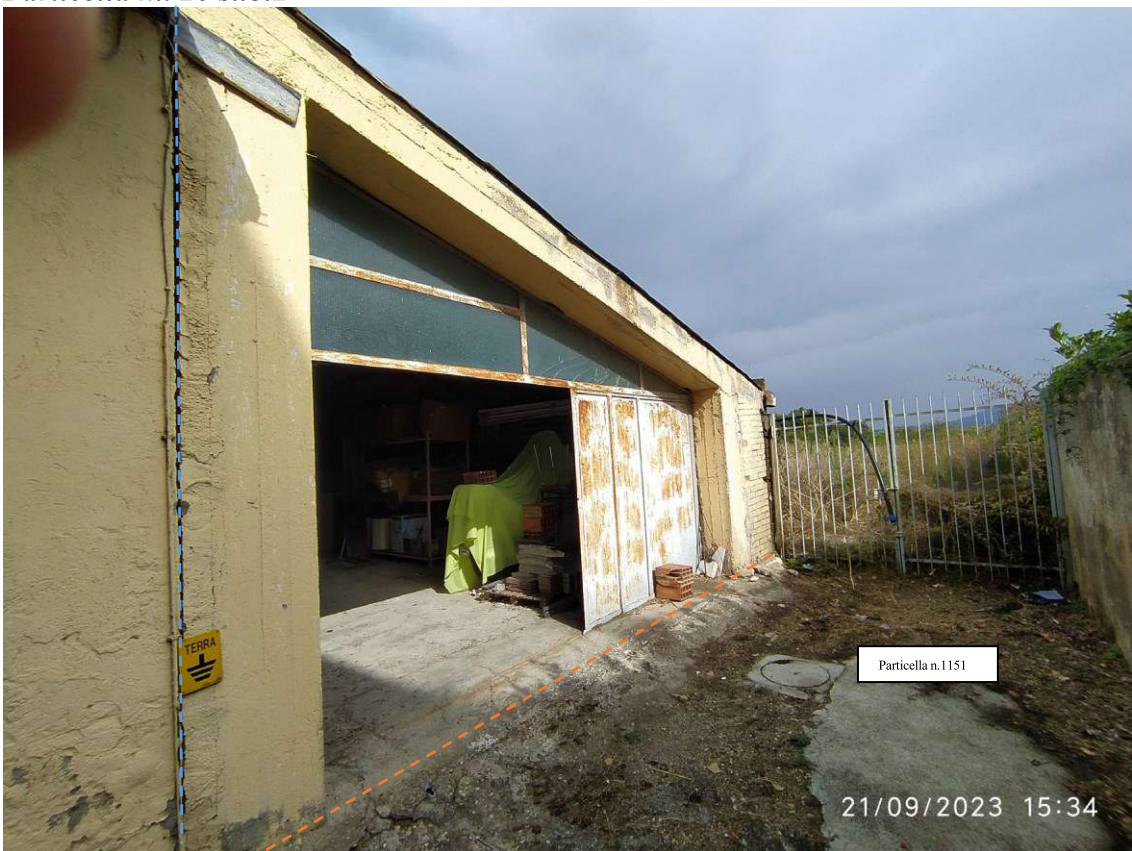


*Locale caldaia della particella n.920/1 ma di fatto appartenenti alla part. 1148/1*



21/09/2023 16:15

*Particella n.920 sub.2*



Particella n.1151

21/09/2023 15:34



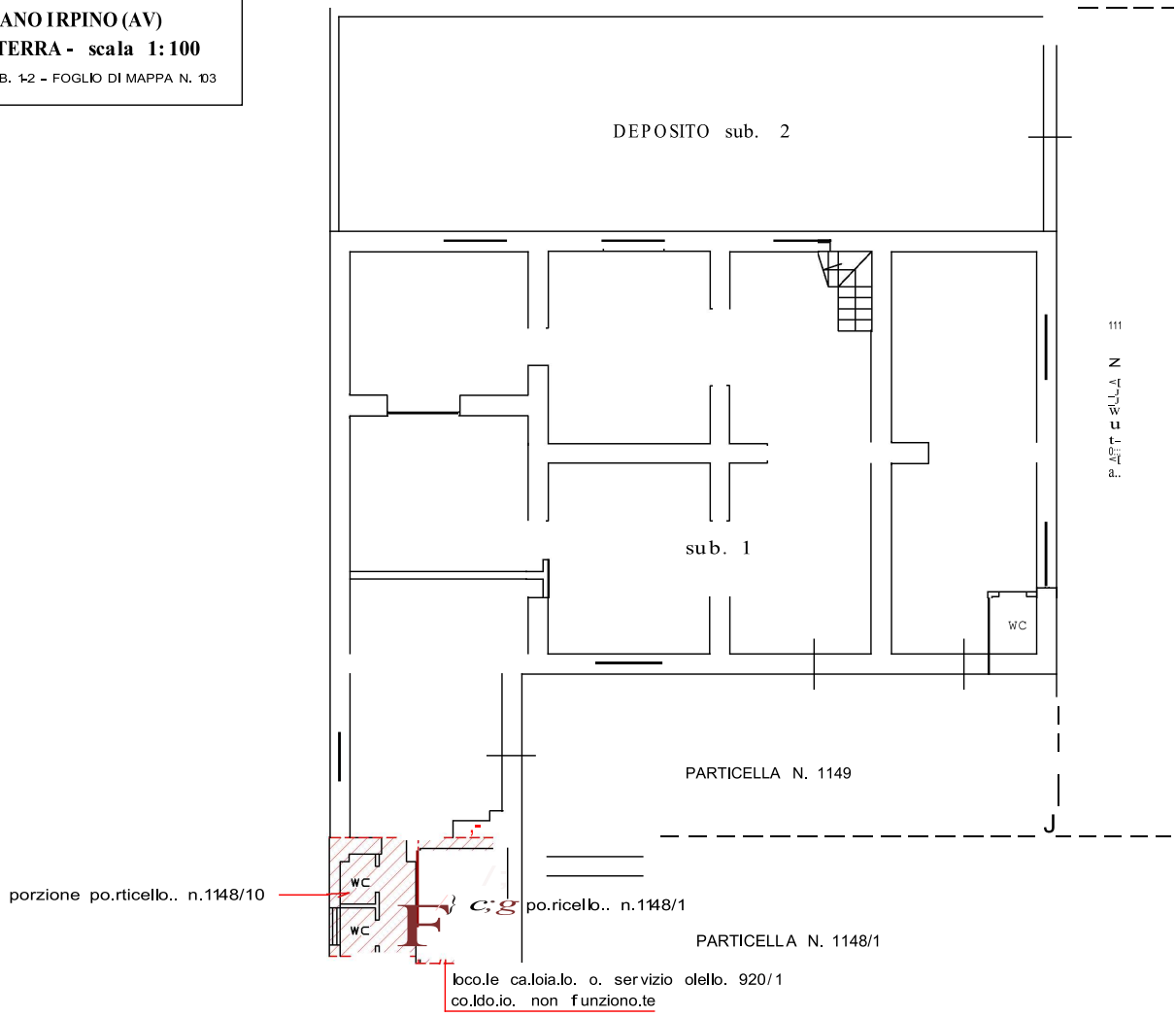
*Pozzetti fossa biologica*



*Cisterna*







COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV)

PIANTA PIANO PRIMO - scala 1:100

PARTICELLA N.920 SUB 1 - FOGLIO DI MAPPA N. 103

