
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MAUI SPV SRL**
(P.IVA: 05254070260)

N° Gen. Rep. **61/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/12/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice LANDOLFI VINCENZO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Abitazione, deposito e terreno siti in
Ariano Irpino (AV) alla contrada Turchiciello,
identificati catastalmente al F. 81 p.IIa 568 sub
3 e sub 2 e sub 1 (corte) e p.IIa 657

Esperto alla stima: Arch. Valeria Lampariello
Codice fiscale: LMPVLR80S44A783H
Partita IVA: 03116300645
Studio in: Via Vitulano 79 - 82016 Montesarchio

Email: lampariellovaleria4@gmail.com

Pec: valeria.lampariello@archiworldpec.it

Beni in Ariano Irpino (AV)

Località/Frazione

Contrada Turchiciello

Lotto: 1 - Abitazione, deposito e terreno siti in Ariano Irpino (AV) alla contrada Turchiciello, identificati catastalmente al F. 81 p.IIa 568 sub 3 e sub 2 e sub 1 (corte) e p.IIa 657

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 08/06/2020 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile ai sigg.

. La parte creditrice, tramite i propri legali Avv. Federica Oronzo e Alberto Oronzo in data 13 luglio 2020 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - Fabbricato sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 2.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Contrada Turchiciello****Quota e tipologia del diritto****1/2 di – Proprietà in regime di separazione dei beni**

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto**1/2 di - Proprietà in regime di separazione dei beni**

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

1 - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

2 - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

foglio 81, particella 568, subalterno 2, indirizzo Contrada Turchiciello, piano T, comune Ariano Irpino (AV), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita € 209,17

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.**Identificativo corpo: B - Deposito sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 3.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Contrada Turchiciello**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

1 - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

2 - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

foglio 81, particella 568, subalterno 3, indirizzo Contrada Turchiciello, piano T, comune Ariano Irpino (AV), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 23,96

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.**Identificativo corpo: C - Bene comune non censibile sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.lla 568 sub 1.****Identificato al catasto Fabbricati:**Derivante da: COSTITUZIONE del 28/05/2004 Pratica n. AV0151562 in atti dal 28/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1732.1/2004)**Identificativo corpo: D- Terreno sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.lla 567.****Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

1 - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

2 - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

foglio 81, particella 567, comune Ariano Irpino (AV), qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 22 9940 mq, rendita € 46,20

Derivante da: Tipo Mappale del 06/04/2004 Pratica n. AV0092208 in atti dal 06/04/2004 (n. 92208.1/2004).**Confini:** L'immobile confina

Nord: strada comunale;

ovest: Mappale 268, 276;

Est: Mappale 569, 570, 183;

Sud: Mappale 87

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

In considerazione delle caratteristiche dei beni pignorati, e per assicurare una maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si è ritenuto di raggrupparli per la vendita in un unico lotto.

Facendo riferimento ai beni indicati nell'atto di pignoramento il lotto sarà dunque costituito da:

1. **Abitazione F. 81 p.lla 568 subalterno 2**, indirizzo Contrada Turchiciello, piano T, comune Ariano Irpino (AV), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita € 209,17
2. **Deposito F. 81, particella 568, subalterno 3**, indirizzo Contrada Turchiciello, piano T, comune Ariano Irpino (AV), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 23,96
3. **Terreno F. 81, particella 567** comune Ariano Irpino (AV), qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 9940 mq, rendita € 46,20
4. **Bene comune non censibile (corte)** p.lla 568 subalterno 1 del foglio 81, indirizzo Contrada Turchiciello, piano T

Il lotto in esame è costituito essenzialmente da una abitazione unifamiliare, un deposito con una corte comune ed un terreno. L'abitazione ha una struttura portante in muratura di tufo, solai latero cementizi, la copertura è a falde inclinate. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Per quanto attiene il deposito, si trova nelle immediate vicinanze del fabbricato principale ed è realizzato in muratura di tufo e a falde inclinate.

L'intera p.lla 508, costituita dalle suddette corte comune, abitazione e deposito, risulta interclusa e vi si accede dalla p.lla 567 (terreno).

Al terreno vi si accede dalla strada comunale e nella zona superiore, nelle adiacenze della abitazione, è stato realizzato un deposito grande ed uno più piccolo e un pollaio; per la restante parte il terreno è in parte incolto e in coltivato ad ulivi.

All'intero lotto si accede da un cancello carrabile.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Avellino a 52 km, Benevento a 34 km.

Attrazioni paesaggistiche: Panoramica Limiti, Lago di Conza.

Attrazioni storiche: Castello Normanno, Santuario Madonna di Valleduogo, Basilica Santa Maria Assunta.

Principali collegamenti pubblici: Autobus, ferrovia

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Fabbricato sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Deposito sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 3

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - Bene comune non censibile sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 1.

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D- Terreno sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 567

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: A - Fabbricato sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 2

Identificativo corpo: B - Deposito sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 3

Identificativo corpo: D- Terreno sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 567

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico:

nessuna

- Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

1. ISCRIZIONE del 19/02/2005 - Registro Particolare 578 Registro Generale 3236

Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 192090 del 10/02/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- Iscrizione n. 157 del 03/02/2025

2. ISCRIZIONE del 22/02/2011 - Registro Particolare 299 Registro Generale 3134

Pubblico ufficiale ROMEI LUISA Repertorio 39980/17086 del 21/02/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 03/07/2020 - Registro Particolare 6358 Registro Generale 8073

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1626 del

08/06/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 03/02/2025 - Registro Particolare 157 Registro Generale 1749

Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 192090 del 10/02/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 578 del 2005

Identificativo corpo: C - Bene comune non censibile sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 1.

1. ISCRIZIONE del 19/02/2005 - Registro Particolare 578 Registro Generale 3236

Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 192090 del 10/02/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- Iscrizione n. 157 del 03/02/2025

2. TRASCRIZIONE del 03/07/2020 - Registro Particolare 6358 Registro Generale 8073

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1626 del

08/06/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 03/02/2025 - Registro Particolare 157 Registro Generale 1749

Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 192090 del 10/02/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 578 del 2005

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Fabbricato sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 2

Spese di gestione condominiale: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: A4

Identificativo corpo: B - Deposito sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 3

Spese di gestione condominiale: nessuna
Attestazione Prestazione Energetica: non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A - Fabbricato sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 2

Identificativo corpo: B - Deposito sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 3

Situazione degli intestati dal 28/05/2004:

Proprietà 1000/1000

fino al 10/02/2005

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 28/05/2004 Pratica n. AV0151562 in atti dal 28/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1732.1/2004)

Situazione degli intestati dal 10/02/2005:

Proprietà 1/2 in regime di

separazione dei beni

Proprietà 1/2 in

regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA Atto del 10/02/2005 Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. 192089 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2420.1/2005 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 21/02/2005

Identificativo corpo: D - Terreno sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 567

Situazione degli intestati dal 28/05/2004:

Proprietà 1000/1000

fino al 10/02/2005

DATI DERIVANTI DA TABELLA DI VARIAZIONE del 06/04/2004 - n. 92208.1/2004 - Pratica n. AV0092208 in atti dal 06/04/2004

Situazione degli intestati dal 10/02/2005:

Proprietà 1/2 in regime di

separazione dei beni

Proprietà 1/2 in

regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA Atto del 10/02/2005 Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. 192089 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2420.1/2005 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 21/02/2005

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Ariano Irpino (AV) si rileva che il solo fabbricato identificato catastalmente al f. 81 p.IIa 568 sub 2 (identificativo corpo A) è stato edificato con:

- Licenza Edilizia n. 376 del 23/04/1969 rilasciata dal Comune di Ariano Irpino avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato rurale, con autorizzazione del Genio Civile di Benevento n. 10497 del 05/03/1981;
- SCIA n. 15182 del 05/01/2021 per miglioramento energetico di un fabbricato residenziale. Manca il certificato di agibilità.

7.1 Conformità catastale:

corpo A - Fabbricato sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 2

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- ✓ Demolizione e nuova costruzione di tramezzi divisorii per diversa distribuzione interna.

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per redazione di pratica DOCFA di aggiornamento: € 1.000,00.

Corpo B - Deposito sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 3

Note sulla conformità: nessuna

7.2 Conformità urbanistica:

corpo A - Fabbricato sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 2

Note sulla conformità:

- Demolizione e nuova costruzione di tramezzi divisorii per diversa distribuzione interna

Il fabbricato in oggetto è costituito da una unità immobiliare che si sviluppa a piano terra, confinante superiormente con un sottotetto ed inferiormente con un piano cantinato semi interrato.

Il piano cantinato semi interrato non rientra né nella relazione tecnica né nei grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 376 del 23/04/1969.

Le variazioni urbanistiche sopra rilevate possono essere sanate a mezzo di pratica Permesso di Costruire in sanatoria.

I costi complessivi per la regolarizzazione sono stimati presumibilmente in € 10.000,00.

Corpo B - Deposito sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 3

Note sulla conformità:

per tale immobile non vi è alcun titolo autorizzativo, pertanto si prevedono costi presunti per la demolizione tramite SCIA da presentare al Comune di Ariano Irpino pari a circa € 7.000,00 €.

Corpo: C - Bene comune non censibile sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 1.

Sulla corte, adiacente al deposito identificato con la p.IIa 568 sub 3, è stata realizzata una tettoia appoggiata al muro di confine con pilastri in cemento armato e copertura ad una falda inclinata con travi in legno e divisorio in mattoni, senza alcun titolo autorizzativo. Pertanto si prevedono costi presunti per la demolizione tramite SCIA da presentare al Comune di Ariano Irpino pari a circa € 5.000,00 €.

Corpo: D- Terreno sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 567

Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato

Strumento urbanistico Approvato: PUC (Piano Urbanistico Comunale) approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 1 del 22/03/2010

Zona omogenea: EO agricola ordinaria:

- Destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole e agli edifici ed attrezzature per attività con esse compatibili o localizzabili all'aperto. L'abilitazione ad edificare per le residenze e pertinenze agricole può essere rilasciata per la conduzione del fondo a imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del D. Lgs. N. 228/01.

Vincoli particolari:

- Vincolo idrogeologico;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – Aree a rischio frana: C1-Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi carografati all'interno, ovvero, di fenomeni di primo distacco;

- Zonizzazione acustica di classe III – Area di tipo misto.

Note sulla conformità:

dalle ricerche condotte dall'ufficio tecnico di Ariano Irpino si fa presente che i depositi ed il pollaio sono privi di qualsiasi titolo autorizzativo, pertanto prevedono costi presunti per la demolizione tramite SCIA da presentare al Comune di Ariano Irpino pari a circa € 17.000,00 e

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Fabbricato sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIIa 568 sub 2**

Abitazione F. 81 p.IIIa 568 subalterno 2, indirizzo Contrada Turchiciello, piano T, comune Ariano Irpino (AV), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita € 209,17

Il lotto in esame è costituito essenzialmente da una abitazione unifamiliare, un deposito con una corte comune ed un terreno. L'abitazione ha una struttura portante in muratura di tufo, solai latero cementizi, la copertura è a falde inclinate. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'abitazione è composta da: ingresso, cucina, salotto, 3 camere da letto ed un bagno.

I pavimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno e persiane esterne esterne in pvc; gli infissi interni sono in legno. Gli intonaci interni sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

È presente una stufa a pellet collegata ad i termosifoni in ghisa. L'alimentazione del gas avviene tramite bombola posizionata all'esterno.

È inoltre presente un impianto fotovoltaico da 6 kw posto sulla copertura esistente con pompa di calore. L'altezza interna è di 2,83 m.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione ad eccezione della presenza in diversi punti di macchie di umidità e condensa.

Superficie complessiva di circa mq **101,56**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [] – Proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: []

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [] - Proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: []

Impianti:

Impianto elettrico:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Impianto a norma | Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
|----------------------------------|----|

| | |
|---------------------------------------|---|
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Tipologia di impianto | Stufa a pellet collegata a termosifoni in ghisa |

Impianto idrico:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto idrico | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Impianto a norma | Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità |

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 101,56 | 1,00 | 101,56 |

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - Deposito sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.IIa 568 sub 3**

Il deposito si trova nel cortile ed adiacente alla abitazione. La struttura portante è in muratura e la copertura a falde inclinate. Vi si accede da un piccolo portico sul cui fondo è presente un forno a legna. Gli infissi sono in alluminio; le pareti interni sono rivestite in parte di piastrelle in ceramica e per la sovrastante parte tinteggiate. Vi trova collocazione anche un camino a legna; attualmente è adibito a cucina e deposito. È presente l'impianto elettrico ed idrico.

L'altezza interna varia da un minimo di m 2,05 ad un massimo di m 3,20.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di – **Proprietà in regime di separazione dei beni**

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Proprietà in regime di separazione dei beni**

Cod. Fiscale:

Impianti:**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Impianto a norma | Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Impianto idrico:

| | |
|------------------------|----|
| Esiste impianto idrico | SI |
|------------------------|----|

| | |
|---|---|
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Impianto a norma | Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità |

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Deposito | sup lorda di pavimento | 26,00 | 0,50 | 13,00 |

Descrizione di cui al punto C - **Corte sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.Illa 568 sub 1.**

Corte comune alle p.Ille 568 sub 2 e 3 di mq 218,00 in normale stato di manutenzione

Sulla corte comune adiacente al deposito identificato con la p.Illa 568 sub 3, è stata realizzata una tettoia appoggiata al muro di confine con pilastri in cemento armato e copertura ad una falda inclinata con travi in legno e divisorio in mattoni, senza alcun titolo autorizzativo di circa mq 28,00.

Descrizione: di cui al punto D - **Terreno sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.Illa 567**

Terreno F. 81, particella 567 comune Ariano Irpino (AV), qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 9940 mq, rendita € 46,20

Al terreno vi si accede dalla strada comunale e nella zona superiore, nelle adiacenze della abitazione, è stato realizzato un deposito grande ed uno più piccolo ed un pollaio; per la restante parte il terreno è in parte incolto e in coltivato ad ulivi.

Il terreno risulta di forma regolare con giacitura in lieve pendio.

Stato di manutenzione: buono

Sul terreno sono stati realizzati senza titolo autorizzativo:

- Deposito di circa mq 38 con adiacente tettoia di mq 13, realizzato con pilastri in cemento armato, mattoni di tamponamento, travi in legno e copertura con falde inclinate;
- N. 1 piccolo deposito di circa mq 15;
- N. 1 pollaio di circa mq 8.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per i fabbricati

La stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere apposite indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in

zona che presentano simili caratteristiche;

5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;

6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato nella zona periferica del Comune di ARIANO IRPINO.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle vicinanze dell'immobile.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest'analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni. Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 450,00 Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 805,00 €/mq, con una richiesta media pari ad €/mq 585,00.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre del 2024, per la zona Extraurbana LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO, per abitazioni civili in normale stato di manutenzione, riportano quotazioni con un minimo di 560,00 €/mq ed un massimo di 680,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 620,00 €/mq).

Per i terreni

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato, è stato applicato il criterio basato sulla comparazione dei prezzi di vendita: il valore degli immobili viene determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato, adottando come parametro di riferimento il metro quadrato (mq.); Come fattori influenti per la stima, sono stati presi in considerazione:

per il terreno: ubicazione, destinazione urbanistica, consistenza e geometria del fondo, tipo di coltura praticata, lavorabilità.

Indagini e ricerche di mercato per il terreno: onde acquisire gli elementi di cui sopra, ho provveduto in maniera autonoma, ad eseguire delle indagini di mercato, che hanno interessato:

1. i valori fondiari medi unitari per ettaro e tipo di coltura, redatti dalle Commissioni Provinciali, all'uopo convocate dalle U.O.D. della Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali competenti per territorio, aggiornati all'anno 2023 e ricadenti nella

zona 9 della Provincia di Avellino, in cui rientra il Comune di Ariano Irpino.

ZONA n°9 - Comprende i Comuni di Ariano Irpino, Carife, Casalbore, Castel Baronia, Greci, Montaguto, Montecalvo Irpino, San Nicola Baronia, San Sossio Baronia, Savignano Irpino, Scampitella, Trevico, Vallata, Vallesaccarda, Villanova del Battista e Zungoli.

| Tipo di coltura | Valori fondiari medi unitari €/Ha | |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------|
| Seminativo | €/Ha | 7.865,71 |
| Seminativo Arborato | " | 8.387,73 |
| Seminativo Irriguo | " | 14.376,95 |
| Seminativo Arborato Irriguo | " | 14.978,06 |
| Orto Irriguo | " | 18.324,45 |
| Oliveto | " | 18.788,72 |
| Vigneto | " | 14.756,75 |
| Castagneto da Frutto | " | 8.543,61 |
| Bosco | " | 4.429,26 |
| Pascolo | " | 3.321,94 |
| Incolto produttivo | " | 2.214,63 |

2. i Valori Agricolo Medi pubblicati dalla Agenzia Delle Entrate per la provincia di Avellino aggiornati all'anno 2019 regione agraria n. 1

| REGIONE AGRARIA N°: 1 ALTO CERVARO Comuni di: ARIANO IRPINO , CASALBORE, GRECI, MONTAGUTO, MONTECALVO IRPINO, SAVIGNANO IRPINO, ZUNGOLI | | | | |
|---|---------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|
| COLTURA | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive |
| BOSCO CEDUO | 5180,00 | | | |
| BOSCO D'ALTO FUSTO | 5590,00 | | | |
| CANNETO | 10400,00 | | | |
| CASTAGNETO DA FRUTTO | 9990,00 | | | |
| FRUTTETO | | | | |
| INCOLTO PRODUTTIVO | 3490,00 | | | |
| NOCCIOLETO | | | | |
| ORTO IRRIGUO | 22760,00 | | | |
| PASCOLO | 5380,00 | | | |
| PASCOLO CESPUGLIATO | 4200,00 | | | |
| PRATO | | | | |
| SEMINATIVO | 8250,00 | | | |
| SEMINATIVO ARBORATO | 11330,00 | | | |

Considerato che l'appezzamento di terreno catastalmente è classificato come seminativo arborato, il relativo prezzo unitario, di cui alla tabella dei valori fondiari medi è pari a 0,84 €/mq, per la tabella dei valori agricoli medi è pari ad €/mq 1,13. Tale prezzo è inferiore rispetto a quello scaturito dalle indagini di mercato che rilevano un prezzo medio pari a circa 2,70 €/mq. Pertanto

utilizzando quest'ultimo valore, più congruo, si ha:

Valore appezzamento di terreno = Superficie x prezzo unitario = 9.940 mq. x 2,70 €/mq. = 26.838,00 €.

8.2 Fonti di informazione:

Per i fabbricati

Catasto di Comune censuario di Ariano Irpino;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;
Uffici del registro di Avellino;
Ufficio tecnico di Ariano Irpino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ariano Irpino.

In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 450,00 Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 805,00 €/mq, con una richiesta media pari ad €/mq 585,00.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 600,00.

Per i terreni

Catasto: Comune Censuario di Ariano Irpino (AV),
Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO,
Ufficio del registro di AVELLINO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Ariano Irpino (AV).

VALORI FONDIARI MEDI UNITARI DELLA PROVINCIA DI AVELLINO COMUNE DI ARIANO IRPINO

VALORI MEDI AGRICOLI PROVINCIA DI AVELLINO COMUNE DI ARIANO IRPINO.

Considerando lo stato attuale del terreno, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 2,70.

8.3 Valutazione corpi:

A - Fabbricato sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.Ila 568 sub 2. Abitazione di tipo economico [A3]

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Valore corpo | 101,56 | 600,00 | € 60.930,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 60.930,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 60.930,00 |

B - Deposito sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.Ila 568 sub 3. Magazzini e locali di deposito [C2]

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Valore corpo | 13,00 | 600,00 | € 7.800,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 7.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 7.800,00 |

C - Bene comune non censibile sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.Ila 568

sub 1.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Valore corpo | 14,55 | 600,00 | € 8.730,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 8.730,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 8.730,00 |

D - Terreno sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.Ila 567.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo | 9.940,00 mq | 2,70 | € 26.838,00 |
| Valore corpo | | | € 26.838,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 26.838,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 26.838,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Fabbricato sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.Ila 568 sub 2 | Abitazione di tipo economico [A3] | 101,56 | € 60.930,00 | € 60.930,00 |
| B - Deposito sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.Ila 568 sub 3 | Magazzini e locali di deposito [C2] | 13,00 | € 7.800,00 | € 7.800,00 |
| C - Bene comune non censibile sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.Ila 568 sub 1. | Corte | 14,55 | € 8.730,00 | € 8.730,00 |
| D - Terreno sito in Ariano Irpino alla contrada Turchiciello F. 81 p.Ila 567 | | 9.940,00 | € 26.838,00 | € 26.838,00 |

Totale € 104.298,00**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 40.000,00

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: **€ 64.298,00**

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- allegato 1: catasto

- allegato 2: ispezione ipotecaria
- allegato 3: rilievo fotografico
- allegato 4: rilievo stato dei luoghi
- allegato 5: urbanistica
- allegato 6: indagini mercato

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo spettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. a resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:
02-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Lampariello