

Tribunale di Avellino

CONFERIMENTO DI INCARICO PERITALE PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI

(art. 216, c.1 CCII e art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

R.G.F. n. 55/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Pasquale Russolillo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Unità immobiliare sita agro del Comune di Comune di San Mango Sul Calore
(AV) alla Contrada Poppano, n. 30



Dati Catastali

Comune in San Mango sul Calore (AV) Contrada Poppano, n. 30
Immobile catastalmente identificato al NCEU del Comune di San Mango sul Calore al foglio 5, particella 1166, subalterno 1
Categoria: C/1 (Negozi e botteghe)

Situazione Giuridica e Occupazionale

- ✓ Stato occupazionale: Libero
- ✓ Titolo di godimento: Nessun contratto di locazione in essere
- ✓ Proprietà: Unico proprietario

1 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

1.1. Descrizione del bene

L'immobile in oggetto, avente destinazione commerciale, sito nel Comune di San Mango sul Calore (AV) alla Contrada Poppano n. 30, è costituito da un corpo di fabbrica indipendente che si eleva interamente su un piano rialzato rispetto alla quota stradale. La struttura risulta integralmente circondata su tutti e quattro i lati da un'area pertinente adibita a corte esclusiva, la quale garantisce isolamento e indipendenza funzionale all'unità ed occupa una superficie lorda di 850 mq. L'assetto interno dell'immobile, che si estende per una superficie lorda di 162 mq risulta distribuito in quattro locali principali destinati all'attività commerciale. La dotazione dei servizi comprende due unità igieniche e un locale tecnico destinato alla caldaia, quest'ultimo caratterizzato da una configurazione specifica che prevede un unico accesso dall'esterno situato sul retro del fabbricato, separando nettamente la zona impianti dall'area destinata al pubblico. Al momento del sopralluogo l'unità è risultata libera da persone e cose, priva di contratti di locazione in essere e nella piena disponibilità della proprietà aziendale, senza la presenza di ulteriori comproprietari.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

L'immobile è di piena proprietà, per la quota di 1/1, della società XXXXXX s.r.l. (P.IVA:XXXXXXXXXXXX), con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXX, in persona del legale rappresentante pro tempore XXXXXXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXXXXX(CF:XXXXXXXXXXXX).

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di San Mango sul Calore (AV)

L'unità immobiliare, intestata alla società XXXXXXXXXXXXXXXsede in XXXXXXXXXXXXXXX (AV)

P.IVA:XXXXXXXXXXXX di Amministratore delegato XXXXXXXXXXXX nato ad Atripalda il XXXXXXXXXXXX CF:XXXXXXXXXX, risulta catastalmente identificata al NCEU del Comune di San Mango sul Calore al Foglio 5, Particella 1166, Subalterno 1, Categoria C/1, secondo quanto rilevato dalla visura catastale storica con situazione degli atti informatizzati aggiornata al 19/02/2026.

1.4. Coerenze

L'unità immobiliare confina a:

- Nord con le particelle 173 e 1094 intestate a XXXXXXXXXXXX;
- Est con la particella 1099 strada comunale;
- Sud con la particella 1047 ente urbano;
- Ovest con la particella 1040 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile è situato alla Contrada Poppano, un autentico avamposto rurale che incarna l'essenza produttiva e paesaggistica dell'Irpinia centrale. Situata in una posizione collinare privilegiata, la zona si presenta come un insediamento diffuso dove l'architettura residenziale si fonde senza soluzione di continuità con il territorio agricolo.

L'assetto del quartiere è definito da una bassa densità abitativa, composta prevalentemente da abitazioni indipendenti e strutture legate alla tradizione contadina, molte delle quali oggi convertite in eccellenze del settore vitivinicolo. Il paesaggio è il vero elemento dominante: i declivi sono interamente modellati da vigneti e uliveti che scendono verso la valle del Calore, conferendo alla zona un'atmosfera di isolamento sereno, lontana dal caos dei centri maggiori ma non del tutto isolata.

Dal punto di vista funzionale, Poppano vive in una sorta di simbiosi con il centro di San Mango sul Calore e i comuni limitrofi come Lapio e Paternopoli. Sebbene la zona sia priva di una rete commerciale fitta, la sua identità è rilevante sul piano dell'enoturismo, grazie alla presenza di cantine rinomate che attirano visitatori interessati alla qualità dei vitigni locali.

Sotto il profilo infrastrutturale, la zona è regolarmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria, elettrica e illuminazione pubblica, oltre ai servizi di urbanizzazione secondaria che garantiscono la vivibilità del borgo in armonia con le aree verdi circostanti.

Per quanto riguarda la mobilità, i principali collegamenti pubblici sono garantiti dalle autolinee provinciali (AIR Campania S.p.A.) che collegano San Mango sul Calore ai poli di Avellino e Benevento. Infine, la zona gode di una buona accessibilità logistica: il collegamento alla rete autostradale è garantito dalla vicinanza con l'Autostrada A16 Napoli-Canosa, situata a circa 15

km tramite lo svincolo di Castel del Lago (Benevento) o quello di Grottamiranda, rendendo la contrada facilmente raggiungibile dai principali flussi di traffico regionale.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di un piano rialzato costruito ante 1967. La struttura portante è in muratura e solai in latero cemento;

- facciate: intonacate con zoccolatura in pietra a faccia vista;
- accesso: portone in alluminio preverniciato verde con vetri;
- condizioni generali dello stabile: Discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Immobile, posto al piano rialzato è composto da ingresso, cucina, due bagni e un locale caldaia con accesso dall'esterno.

- pareti tinteggiate, i bagni e la cucina sono rivestiti in ceramica fino ad una altezza di due metri;
- pavimenti in piastrelle di graniglia lapidea;
- infissi esterni in alluminio preverniciato con vetri - camera;
- porta d'accesso: in ferro e riquadri in vetro;
- porta interna dei bagni in legno e in alluminio con pannelli di bachelite;
- imp. elettrico in parte sotto traccia e in parte a vista;
- imp. Idrico sottotraccia;
- imp. Termico con termosifoni in ghisa verniciati;
- acqua calda sanitaria prodotta dalla caldaia installata nel relativo locale;
- servizi igienici attrezzati con lavabo e wc;
- impianto di condizionamento non presente;
- altezza dei locali: fino a m 3,15 circa;

Le condizioni dell'immobile si presentano con una situazione critica relativa alla sua struttura rappresentata dal cedimento della fondazione su cui insiste il muro che separa il blocco della cucina, dei due servizi igienici e del vano caldaia dal vano dell'ingresso, blocco la cui veduta è impedita ai visitatori da una parete in cartongesso. Cedimento che oltre all'avvallamento del pavimento si manifesta con lesioni alla base del muro (F 20) ed in alto all'intradosso della sovrastante trave (F 22 e F 23).

In uno dei locali adibiti a servizi igienico sanitari (F 28 e F 29) si evidenzia il crollo parziale dell'intonaco del soffitto.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto riguarda le dotazioni tecnologiche dell'immobile, si rileva l'assenza

delle certificazioni di conformità degli impianti. Tale circostanza implica che le installazioni (elettriche, idriche e termiche) non dispongono della documentazione ufficiale prevista dalle normative vigenti (come il DM 37/08).

2.6. Certificazioni di idoneità statica

In merito alla sicurezza strutturale dell'edificio, si rileva che non è presente alcuna certificazione di idoneità statica. Tale assenza documentale indica che, sebbene la struttura in muratura e laterocemento risalga a un'epoca antecedente al 1967 e si presenti in discrete condizioni visive, non è stato formalizzato il collaudo o la perizia tecnica che ne attesti ufficialmente la rispondenza ai requisiti di stabilità previsti dalle normative vigenti.

3 STATO OCCUPAZIONALE

3.1. Detenzione del bene

In occasione dei sopralluoghi effettuati il 20/02/2026 e il 23/03/2026, l'immobile è risultato non occupato da persone. Le operazioni di verifica e l'accesso ai beni sono stati possibili grazie alla collaborazione del Curatore fallimentare, Avv. Mario DE NIGRIS, e dell'Amministratore delegato della XXXXXXXXXXXX, il Signor XXXXXXXXXXXX, presente in entrambe le date.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXXXX - proprietà per la quota di 1/1 dal 31/05/2005 Atto del 31/05/2005 Pubblico ufficiale GRECO ROBERTO Sede MONTORO SUPERIORE (AV) Repertorio n. 28731 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9710.1/2005 Reparto PI di AVELLINO - Pratica n. AV in atti dal 20/06/2005.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per Costituzione del 03/03/2003 pratica n. 56150 in atti dal 03/03/2003 Costituzione (n. 630.1/2003) per GRECO ROBERTO Sede MONTORO SUPERIORE (AV) Repertorio n. 28731 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9710.1/2005 Reparto PI di AVELLINO - Pratica n. AV in atti dal 20/06/2005.

6 LEGITTIMITÀ VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il sottoscritto perito, accesso agli atti comunali, ha rilevato quanto segue:

6.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) protocollo n. 2493 del 04/05/2007;
- Comunicazione fine lavori della D.I.A. n. 2493 del 04/05/2007 del 01/08/2007 n. prot. 4349;
- Certificato di Agibilità n. prot. 4407 del 03/08/2007;
- Atto compravendita Rep. n. 28.731 Racc. n. 5.121 Registrato il 17/06/2005 n. 1939 – 1T.

6.2 Stato Urbanistico - Edilizio

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile, si conferma che la costruzione dell'intero complesso è antecedente al 1967. Tale datazione è rilevante in quanto, ai sensi della normativa vigente, gli edifici realizzati prima del 1° settembre 1967 godono di una specifica presunzione di conformità in assenza di licenza edilizia, purché non siano stati oggetto di varianti essenziali successive. Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di San Mango sul Calore (AV), il fabbricato è inserito in zona "F" (attrezzature e impianti di interesse pubblico o generale). Sulla base delle verifiche effettuate, il bene risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche vigenti all'epoca della sua costruzione e non presenta difformità rispetto all'attuale assetto normativo comunale.

Pertanto, l'immobile è da considerarsi conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.

6.3 Stato catastale

Da un punto di vista catastale le difformità riscontrate consistono in una discrepanza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, come di seguito rappresentato in planimetria:

PLANIMETRIA AGLI ATTI

Data: 10/03/2026 - n. T175523 - Richiedente: ZRRGLG80E19A783Q

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Avellino	Dichiarazione protocollo n. AV0203220 del 02/08/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di San Mango Sul Calore Contrada Poppano civ. 30	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: Foglio: 5 Particella: 1166 Subalterno: 1	Ercolino Vincenzo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Avellino N. 2137

Piano Terra
H= mt. 3.15

corte esclusiva

Diagram showing the layout of the ground floor (Piano Terra) with rooms labeled: w.c., a.b., loc. caldaia, w.c., a.b., Cucina. The plan includes a north arrow and a scale of 1:200.

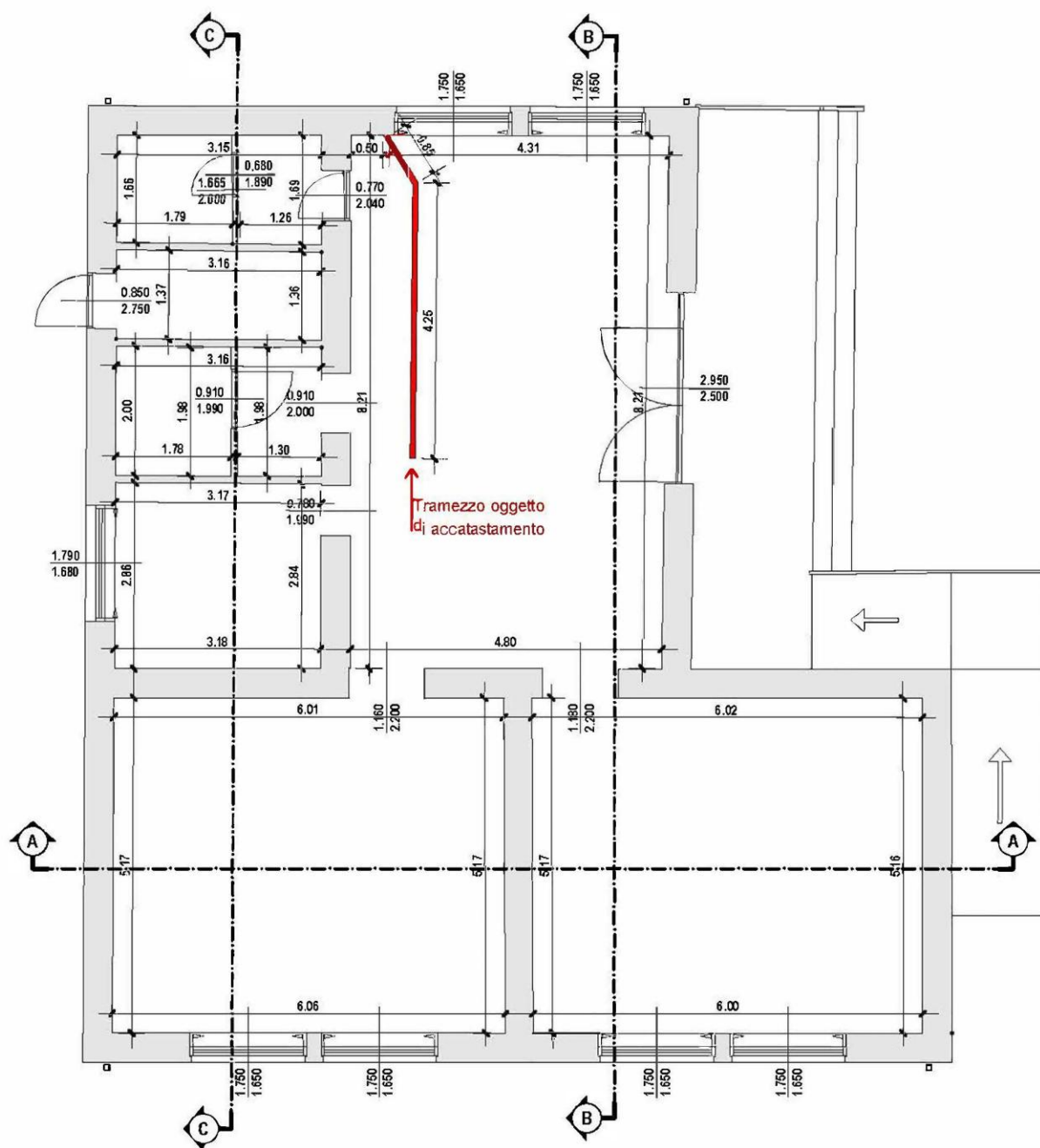
Ultima planimetria in atti

Data: 10/03/2026 - n. T175523 - Richiedente: ZRRGLG80E19A783Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2026 - Comune di SAN MANGO SUL CALORE(H975) - < Foglio 5 - Particella 1166 - Subalterno 1 >
CONTRADA POPPANO n. 30 Piano T

STATO DI FATTO: PIANTA PIANO TERRA CON IL TRAMEZZO OGGETTO DI ACCATASTAMENTO



Tali variazioni, sebbene non inficino la conformità urbanistica (trattandosi di modifiche interne su un immobile ante '67), determinano un'incoerenza nella rappresentazione geometrica del bene.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di Variazione Catastale per Esatta Rappresentazione Grafica (Docfa), previo deposito di una CILA in sanatoria qualora le modifiche interne siano state realizzate in epoca successiva all'obbligo dei titoli abilitativi.

I costi purgativi relativi alla regolarizzazione delle difformità rilevate, comprensivi di sanzioni amministrative, diritti di segreteria e onorari professionali per la redazione della nuova planimetria, sono stimati forfettariamente in circa € 1.500.

Pertanto, l'immobile è da considerarsi difforme dal punto di vista catastale.

7 CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Immobile	mq.	156,0	100%	156,0
Locale caldaia	mq.	6,4	25%	1,6
		162,4		157,6
		mq. lordi		mq. commerciali

8 STIMA

8.1 Criteri di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti d'informazione

Al fine di garantire un'adeguata valutazione del compendio, si è proceduto alla determinazione del più probabile prezzo di vendita sul mercato alla data di redazione del presente rapporto di valutazione. La stima prescinde da fenomeni

speculativi o contingenze momentanee, mirando a identificare il valore intrinseco del cespite in condizioni di normale operatività del mercato.

Considerato che il contesto micro-zonale di **San Mango Sul Calore (AV)** è caratterizzato da una scarsa attività di compravendita per tipologie simili, il sottoscritto ha adottato una metodologia di stima sintetica di tipo comparativo.

Procedura di Stima e Analisi di Mercato

Per garantire l'affidabilità del giudizio di stima, la procedura è stata articolata nelle seguenti fasi:

- **Market Comparison Analysis:** Raccolta di dati relativi a transazioni recenti o offerte di vendita per immobili con caratteristiche estrinseche (ubicazione, servizi) ed intrinseche (tipologia edilizia, stato conservativo) analoghe.
- **Indagine presso Operatori Specializzati:** Sono state interpellate agenzie immobiliari locali per acquisire dati reali sulle dinamiche di assorbimento del mercato e sui prezzi di chiusura delle trattative nella zona agricola e industriale di **San Mango Sul Calore (AV)**.
- **Coefficienti di Differenziazione e Aggiustamento:** Il valore medio unitario è stato rettificato mediante l'applicazione di coefficienti correttivi volti a ponderare le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Fonti di informazione

Al fine di corroborare l'indagine di mercato e garantire la massima attendibilità del valore unitario adottato, il sottoscritto ha attinto ai seguenti canali informativi:

Fonti Ufficiali ed Istituzionali

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate): Sono state consultate le quotazioni relative alla fascia - zona **B1 del Comune di San Mango Sul Calore (AV)** riferibili al **secondo semestre dell'anno 2025**. I dati OMI forniscono un intervallo di valori (min/max) basato sugli atti di compravendita e locazione effettivamente registrati.

Valutazione LOTTO UNICO

Quotazioni immobiliari

- ✓ Periodo: 2° semestre 2025
- ✓ Zona: **B1/Extraurbana**
- ✓ Valore di compravendita: min **540 €/mq** ÷ prezzo max **710 €/mq**

Negozi, botteghe [C1] con annessa area pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio	157,60 mq	€/mq 400	€ 63.040,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 63.040,00
VETUSTÀ detrazione del 15 %	€ - 9.456,00
Valore Parziale	€ 19.332,00
Detrazione per immediatezza della vendita del 15 %	€ - 9.456,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€ - 1.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 61.960,00

Immediatezza della vendita

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Arch. Gianluigi Zarro dichiara di aver depositato telematicamente il presente rapporto di valutazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

San Mango Sul Calore (AV), li 03/04/2026

Il Tecnico
(Arch. Gianluigi Zarro)

