
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **74/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08.06.2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Terreni agricoli,
002 - Terreni agricoli, 003 -
Terreno edificabile

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: - Contrada Camporeale - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Corpo: A - Terreni Agricoli

Categoria: agricolo

OMISSIS

sezione censuaria Ariano Irpino foglio 14, particella 119, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 17970, reddito dominicale: € 27,84, reddito agrario: € 51,04

sezione censuaria Ariano Irpino foglio 14, particella 120, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq 10900, reddito dominicale: € 39,41, reddito agrario: € 47,85

Lotto: 002 - Terreni agricoli

Corpo: A - Terreni Agricoli

Categoria: agricolo

OMISSIS

OMISSIS

sezione censuaria Ariano Irpino foglio 14, particella 24, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq 61000, reddito dominicale: € 220,53, reddito agrario: € 267,78

sezione censuaria Ariano Irpino foglio 14, particella 236, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 14060, reddito dominicale: € 21,78, reddito agrario: € 39,94

Lotto: 003 - Terreno edificabile

Corpo: A - Terreno Edificabile

Categoria: agricolo

OMISSIS

sezione censuaria Ariano Irpino foglio 14, particella 126, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq 40215, reddito dominicale: € 145,39, reddito agrario: € 176,54

2 Stato di possesso

Bene: - Contrada Camporeale - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Corpo: A - Terreni Agricoli

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Terreni agricoli

Corpo: A - Terreni Agricoli

Possesso: Libero



Lotto: 003 - Terreno edificabile

Corpo: A - Terreno Edificabile

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Contrada Camporeale - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Corpo: A - 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

Lotto: 003 - Terreno edificabile

Corpo: A - Terreno Edificabile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Contrada Camporeale - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Corpo: A - Terreni Agricoli

Creditori Iscritti: *OMISSIS*

Creditori Interventuti: Agenzia Entrate Riscossione, SIENA NPL 2018 SRL

Lotto: 002 - Terreni agricoli

Corpo: A - Terreni Agricoli

Creditori Iscritti: *OMISSIS*

Creditori Interventuti: Agenzia Entrate Riscossione, SIENA NPL 2018 SRL

Lotto: 003 - Terreno edificabile

Corpo: A - Terreno Edificabile

Creditori Iscritti: *OMISSIS*

Creditori Interventuti: Agenzia Entrate Riscossione, SIENA NPL 2018 SRL



5. Comproprietari

Beni: - Contrada Camporeale - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Corpo: A - Terreni Agricoli

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Terreni agricoli

Corpo: A - Terreni Agricoli

Comproprietari: **OMISSIS**

Lotto: 003 - Terreno edificabile

Corpo: A - Terreno Edificabile

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Contrada Camporeale - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Corpo: A - Terreni Agricoli

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Terreni agricoli

Corpo: A - Terreni Agricoli

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Terreno edificabile

Corpo: A - Terreno Edificabile

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Contrada Camporeale - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Corpo: A - Terreni Agricoli

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Terreni agricoli

Corpo: A - Terreni Agricoli

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Terreno edificabile

Corpo: A - Terreno Edificabile

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: - Contrada Camporeale - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Valore complessivo intero: € 28.343,12

Lotto: 002 - Terreni agricoli

Valore complessivo intero: € 70.690,16

Valore per singola quota: € 35.345,08

Lotto: 003 - Terreno edificabile

Valore complessivo intero: € 328.857,85



Beni in **Ariano Irpino (AV)**
Località/Frazione **Contrada Camporeale**

Lotto: 001 - 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? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreni Agricoli.

agricolo sito in frazione: Contrada Camporeale

Note: I terreni censiti al presente lotto sono in contrada Camporeale del territorio di Ariano Irpino a circa 10 km dal centro del paese in direzione di Savignano Irpino. Si raggiungono dalla strada SS90 percorrendo l'interpodereale tra le p.lle 814 e 132 e piegando verso SUD all'incrocio con la strada Vicinale.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di *OMISSIS* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ***OMISSIS***

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***OMISSIS***, sezione censuaria Ar-iano Irpino, foglio 14, particella 119, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 17970, reddito dominicale: € 27,84, reddito agrario: € 51,04

Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 06/04/1988 (n. 20373)

Confini: La particella confina: a NORD con strada interpodereale e p.lle 132, 236; a EST con strada interpodereale e p.la 866; a SUD ed ad OVEST con p.la 120

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***OMISSIS***, sezione censuaria Ar-iano Irpino, foglio 14, particella 120, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq 10900, reddito dominicale: € 39,41, reddito agrario: € 47,85

Derivante da: Tabella di variazione del 06/12/2002 protocollo n. 265729 in atti dal 06/12/2012 CAMBIO CULTURA (n.626.1/1999)

Confini: La particella confina: a NORD con strada interpodereale e p.lle 132, 119; a EST con p.lle 866, 870, 563; a SUD con p.lle 130, 40, 125; ad OVEST con strada interpodereale e p.lle 25, 134.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni costituenti il lotto sono in Contrada Camporeale 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 ordinaria - extraurbana consolidata a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto indata 29-03-2017 ai nn. 4773/4042.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA in data 15/11/2018 ai nn. 18195/1532; Note: La nota d'iscrizione è avvenuta in data successiva al pignoramento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni Agricoli

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**

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia n.1 del 22-03-2010
Zona omogenea:	AGRICOLA ORDINARIA (ZONA EO) equiparata alla zona omogenea "E" del D.M 1444/68
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – Vincolo Idrogeologico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	9,0 mt
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	circa 100 mq

Note sulla conformità:

In allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Ariano Irpino (AV).

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Terreni Agricoli**

Le particelle n. 119-120 sono ubicate per intero in una zona Agricola Ordinaria (ZONA EO) destinate all'esercizio diretto delle attività agricole. Seminativo è la destinazione culturale delle aree dei fondi. Non si è rilevata la presenza di fabbricati rurali.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28.870,00**

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	28.870,00	1,00	28.870,00
		28.870,00		28.870,00



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 dell'Agenda del Territorio (riferiti all'anno 2019) pubblicati sul sito della Agenzia delle Entrate.

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 il tipo di coltura dei terreni in analisi, tutti SEMINATIVO si riscontra il seguente valore medio: 0,85 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A - Terreni Agricoli. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.343,12.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	28.870,00	€ 0,85	€ 24.539,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.539,50
Estensione dei fondi aumento del 5.00%			€ 1.226,98
Suscettività edificatoria aumento del 10.00%			€ 2.576,65
Valore corpo			€ 28.343,12
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.343,12
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.343,12



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreni Agricoli	agricolo	28.870,00	€ 28.343,12	€ 28.343,12

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: **€ 28.343,12**

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? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreni Agricoli.

agricolo sito in frazione: Contrada Camporeale

Note: I terreni censiti al presente lotto sono in contrada Camporeale del territorio di Ariano Irpino a circa 10 km dal centro del paese in direzione di Savignano Irpino. La particella 24 si raggiunge direttamente dalla strada SS90 con la quale confina sul lato OVEST; la particella 236 si raggiunge percorrendo dalla SS90 la strada comunale Monteleone e piegando all'incrocio verso SUD sulla strada Vicinale.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, sezione censuaria Ariano Irpino, foglio 14, particella 24, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq 61000, reddito dominicale: € 220,53, reddito agrario: € 267,78

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/07/1977

Confini: La particella confina: a NORD con strada comunale Monteleone; a EST con strada vicinale; a SUD con p.lle 813, 875,760; ad OVEST con SS90

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, sezione censuaria Ariano Irpino, foglio 14, particella 236, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 14060, reddito dominicale: € 21,78, reddito agrario: € 39,94

Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 06/04/1988 (n.20373)



Confini: La particella confina: a NORD con p.lla 138; a EST con p.lle 123, 868, 866; a SUD con p.lla 119; ad OVEST con strada vicinale

Conformità catastale:

I terreni sono divisi per quote uguali pari ad 1/2 ciascuno tra i due comproprietari. Non risulta possibile però individuare su entrambi i terreni come queste quote possano essere identificate ed attribuite ai due proprietari. Si consiglia quindi, previo approvazione del G.Es., di procedere ad un frazionamento catastale.

Per non inficiare la valutazione dei terreni e mantenerla uguale per entrambe le quote, tale frazionamento può essere così effettuato:

- . per la particella 24 la linea di divisione deve essere considerata perpendicolare alla SS90 strada principale di accesso al fondo dividendo tale accesso in due parti uguali;
- . per la particella 236 la linea di divisione deve essere considerata rispetto alla strada Vicinale per consentire un libero ed uguale accesso alle due parti del terreno.

Frazionamento Catastale: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni costituenti il lotto sono in Contrada Camporeale 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 ordinaria - extraurbana consolidata a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto in data 29-03-2017 ai nn. 4773/4042.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA in data 15/11/2018 ai nn. 18195/1532; Note: La nota d'iscrizione è avvenuta in data successiva al pignoramento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni Agricoli



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

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia n.1 del 22-03-2010
Zona omogenea:	Agricola Ordinaria (ZONA EO) equiparata a E - Insediamenti extraurbani sparsi (ZONA I)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – Vincolo idrogeologico, fascia di rispetto stradale per la particella 24
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	9,0 mt
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	125 mq



Note sulla conformità:

In allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Ariano Irpino (AV).

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Terreni Agricoli**

La particella n. 24 è compresa in massima parte (circa il 80%) in una zona Agricola Ordinaria (ZONA EO) destinata all'esercizio diretto delle attività agricole, mentre la restante parte in una zona urbanistica omogenea denominata Insediamenti Extraurbani Sparsi (ZONA I).

La particella n.236 è ubicata per intero in una zona Agricola Ordinaria destinata all'esercizio diretto delle attività agricole.

Seminativo è la destinazione colturale delle aree dei fondi. Su entrambe le particelle non si è rilevata la presenza di fabbricati rurali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena ProprietàSuperficie complessiva

di circa mq **75.060,00**

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	75.060,00	1,00	75.060,00
		75.060,00		75.060,00

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 dell'Agenzia del Territorio (riferiti all'anno 2019) pubblicati sul sito della Agenzia delle Entrate.

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 il tipo di coltura dei terreni in analisi, tutti SEMINATIVO si riscontra il seguente valore medio: 0,85 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A - Terreni Agricoli. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.690,16.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	75.060,00	€ 0,85	€ 63.801,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.801,00
Estensione dei terreni aumento del 5.00%			€ 3.190,05
Suscettività edificatoria aumento del 10.00%			€ 6.699,11
Valore corpo			€ 73.690,16
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.690,16
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.845,08

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreni Agricoli	agricolo	75.060,00	€ 73.690,16	€ 36.845,08

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

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: € 70.690,16

Valore immobile per singola quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.345,08



Lotto: 003 - Terreno edificabile

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: A - Terreno Edificabile.

agricolo sito in frazione: Contrada Camporeale

Note: Il terreno censito al presente lotto è in contrada Camporeale del territorio di Ariano Irpino a circa 10 km dal centro del paese in direzione di Savignano Irpino. La particella 126 si raggiunge direttamente dalla strada SS90 con la quale confina sul lato OVEST.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Ariano Irpino, foglio 14, particella 126, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq 40215, reddito dominicale: € 145,39, reddito agrario: € 176,54

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/07/1977

Confini: La particella confina: a NORD con p.lle 665, 135, 260; a EST con strada interpodereale (tracciata in mappa) e p.lle 128, 130, 645; a SUD con p.lle 751, 746, 748; ad OVEST con strada statale SS90 e p.la 754. Inoltre include totalmente la p.la 257.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene costituente il lotto è in Contrada Camporeale 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 ordinaria - extraurbana consolidata a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

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:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto in data 29-03-2017 ai nn. 4773/4042.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA in data 15/11/2018 ai nn. 18195/1532; Note: La nota d'iscrizione è avvenuta in data successiva al pignoramento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno Edificabile

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**

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia n.1 del 22-03-2010
Zona omogenea:	Agricola Ordinaria (ZONA EO) equiparata a E - Nuclei extraurbani consolidati(ZONA N)



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – Vincolo idrogeologico, fascia di rispetto stradale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,15 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,5 mt
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	circa 15 mq per la parte agricola, 36.164 mq per la restante parte

Note sulla conformità:

In allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Ariano Irpino (AV).

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Terreno Edificabile**

La particella n.126 è ubicata in minima parte (circa il 10%) in zona Agricola Ordinaria (ZONA EO) destinata all'esercizio diretto delle attività agricole, e in massima parte è compresa nella zona urbanistica omogenea denominata Nuclei Extraurbani Consolidati (ZONA N).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.445,00**

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del terreno agricolo utilizzata nel calcolo, fa riferimento alla superficie indicata nella visura catastale per tipo di coltura pari al 10% della superficie totale del lotto (4.021 mq).

La superficie del terreno edificabile è la restante parte (36.194 - 30 = 36.164 mq) a meno di circa 30 mq utilizzati come passaggio dalla pubblica strada alla particella 257 altrimenti detta particella sarebbe totalmente interclusa.

Ai fini della determinazione della consistenza effettiva del terreno edificabile, alla superficie del relativo lotto è stato applicato l'indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,15$ mq/mq come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per la valutazione del valore al metro quadro della parte di terreno edificabile si sono utilizzati i seguenti parametri di riferimento:

. VL ovvero il valore del lotto a metro quadrato

. U_t ovvero l'indice di utilizzazione territoriale che ci dice quanti metri quadrati è possibile edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso = 0,15 mq/mq

. $VEmq$ ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato = 300,00 €/mq

. VE_{tot} ovvero il valore dell'intero edificato

. SL ovvero la superficie del lotto = 36.164 mq

. I_a ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto alla grandezza del lotto, rispetto alla posizione e al pregio del lotto = 20%

Si è proceduto nello stabilire i metri quadrati edificabili per un determinato lotto in funzione dell'indice U_t fornito dagli strumenti urbanistici del Comune di Ariano Irpino. Viene quindi stabilito il prezzo di mercato a



metro quadrato VEmq dell'edificio che verrà ad esistere su quel lotto. Moltiplicando i valori si ottiene il prezzo globale dell'immobile VEtot. Il valore complessivo del terreno in euro sarà un'aliquota di tale numero. Questa percentuale è data da la che è stata stabilita nel 20%. Per ottenere il prezzo a metro quadrato si è infine diviso per la superficie del lotto SL. Il calcolo è di seguito esplicitato:

$$VE_{tot} = SL * U_t * VEmq = 1.627.380 \text{ €}$$

$$VL = la * VE_{tot} / SL = 60 \text{ €/mq}$$

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	sup reale lorda	4.021,00	1,00	4.021,00
Terreno edificabile	sup reale lorda	5.424,00	1,00	5.424,00
		9.445,00		9.445,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2019

Zona: Suburbana/AREA PIP CAMPOREALE

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 270

Valore di mercato max (€/mq): 330

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 (aggiornati per l'anno 2019) e delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. dati riferiti al II semestre 2019) pubblicati sul sito della Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per il terreno costituente il lotto è stato considerato il Valore Agricolo Medio (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 il tipo di coltura del terreno in analisi, SEMINATIVO si riscontra il seguente valore medio: 0,85 €/mq.

Per la suscettività edificatoria urbanisticamente evidenziata, vista la destinazione produttiva della zona e valutata la tipologia di immobile prevalente, come immobile di confronto si considerava il "capannone tipico" in condizioni normali. 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) = 300,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A - Terreno Edificabile. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 328.857,85.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	4.021,00	€ 0,85	€ 3.417,85
Terreno edificabile	5.424,00	€ 60,00	€ 325.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 328.857,85
Valore corpo			€ 328.857,85
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 328.857,85
Valore complessivo diritto e quota			€ 328.857,85

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno Edificabile	agricolo	9.445,00	€ 328.857,85	€ 328.857,85

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: € 328.857,85



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. Certificato Destinazione Urbanistica reperito c/o l'U.T.C. di Ariano Irpino (AV)
6. Comunicazioni Inviata/Ricevute

Benevento, 26 maggio 2020

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Finelli


