

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **16/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-03-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 – Seminativo.
Lotto 2 – Pascolo.

Esperto alla stima: Ing. Gianpiero Marrone
Codice fiscale: MRRGPR71S10G494E
Partita IVA: 01799230626
Studio in: Via Fratelli Addabbo,15 - 82100 Benevento
Telefono: 0824313208
Email: marroneing@gmail.com
Pec: gianpiero.marrone@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 001 - Seminativo

Corpo: A

Categoria: agricolo

, sezione censuaria

foglio 13, particella 256, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 17560, reddito dominicale: € 36.28, reddito agrario: € 58.95,

Bene: - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 002 - Pascolo

Corpo: A

Categoria: agricolo

, sezione censuaria

foglio 18, particella 41, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 3180, reddito dominicale: € 2,96, reddito agrario: € 1,64,

2. Stato di possesso

Bene: - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 001 - Seminativo

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 002 - Pascolo

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 001 - Seminativo

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 002 - Pascolo

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 001 - Seminativo

Bene: - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 002 - Pascolo

5. Comproprietari

Beni: - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 001 - Seminativo

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 002 - Pascolo

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 001 - Seminativo

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 002 - Pascolo

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 001 - Seminativo

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 002 - Pascolo

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 001 - Seminativo

Valore complessivo intero: 28.256,00

Bene: - Montecalvo Irpino (AV) - 83037

Lotto: 002 - Pascolo

Valore complessivo intero: 4.054,50

Beni in **Montecalvo Irpino (AV)**
c.da Buondano

Lotto: 1 - Seminativo

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.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria

, foglio 13, particella 256, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 17560, reddito dominicale: € 36.28, reddito agrario: € 58.95

Derivante da: Atto di compravendita rogato dal Notaio Margherita Manna di Ariano Irpino (AV), Rep. 15055. Registrato al n. 683 il 27/05/1991. Voltura n. 3986.3/1991 in atti dal 09/08/1995.

Confini: Nord con strada vicinale. Sud con P.Ila 257 di altra proprietà. Ovest con P.Ila 437 di altra proprietà. Est con strada vicinale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente un manufatto in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso dotato di copertura ad una falda che non è riportato nella mappa catastale.

Regolarizzabili mediante: Immissione in mappa (PREGEO) e Accatastamento (DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: Manufatto in calcestruzzo vibrocompresso.

PREGEO: € 1.500,00

DOCFA : € 800,00

Oneri Totali: **€ 2.300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appezzamento di terreno è ubicato in contrada Buondano nel Comune di Montecalvo Irpino (AV), a circa 1,5 km dal centro urbano del paese, in una zona periferica rispetto ai centri urbani limitrofi. In particolare il terreno è collegato al tratto urbano delle S.S. 414, che collega Montecalvo Irpino con la zona della stazione ferroviaria e a seguire con la S.S. 90 BIS, mediante un tratto di strada comunale sterrata, lungo circa 450 m.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: assenti.
Servizi offerti dalla zona: assenti.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Ariano Irpino.
Attrazioni paesaggistiche: assenti.
Attrazioni storiche: assenti.
Principali collegamenti pubblici: assenti.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Servitù di metanodotto a favore della massa dei creditori contro _____ ; Derivante da: Scrittura privata sottoscritta autenticata.; A rogito di Notaio Concetta De Vitto data 10/07/1997 ai nn. 3708 iscritto/trascritto a Avellino data 06/08/1997 ai nn. 12281/10657; La servitù di metanodotto è a favore della _____ , che non è un creditore.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro _____ ; Derivante da: Tribunale di Benevento iscritto/trascritto a Avellino in data 06/02/2019 ai nn. 1882/1585.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinente.

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non pertinente, trattasi di terreno

Indice di prestazione energetica: Non pertinente, trattasi di terreno.

Note Indice di prestazione energetica: Non pertinente, trattasi di terreno.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: . **proprietario/i**
ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Manna Margherita, in data 07/05/1991, ai nn. 15055; registrato a Ariano Irpino, in data 27/05/1991, ai nn. 683; trascritto a Avellino, in data 06/06/1991, ai nn. 7184/6140 e 7196/6152.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente un manufatto in blocchi di calcestruzzo vibro-compresso dotato di copertura ad una falda costruito senza nessun titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Manufatto in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso.

Permesso di Costruire in Sanatoria.: € 2.000,00

Autorizzazione Sismica in Sanatoria, compreso indagini sui materiali, progettazione strutturale, geologia e collaudo statico.: € 6.000,00

Lavori di consolidamento a farsi in seguito ad autorizzazione sismica.: € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 14.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | di C.C. n° 38 del 24/03/1978 e successiva di Variante |
| Zona omogenea: | E3 Zona Seminativa Irrigua |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | di G.C. n° 80 del 02/05/2018. |
| Zona omogenea: | EO Agricola Ordinaria |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Altezza massima ammessa: | 9 m |

| | |
|---|--|
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | Abitativa fino a 175,60 mq di superficie lorda interna. Annessi agricoli fino a 0,03 mq/mq di superficie di coltura praticata. |
| Altro: | E' possibile realizzare edifici rurali necessari per la conduzione dell'azienda agricola e di annessi manufatti strumentali e per attività agrituristiche e ad esse complementari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

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

L'appezzamento di terreno è costituito da un'unica particella catastale di terreno, la n° 256, di forma irregolare e abbastanza declive verso ovest e con la presenza di un manufatto in blocchetti di calcestruzzo vibro-compresso avente dimensione in pianta di circa 4 m x 4 , ad un solo piano e con copertura a falda unica, collocato in posizione decentrata. Altresì sono presenti paline di segnalazione della presenza di una tubazione interrata trasportante idrocarburi. La coltura in atto è seminativo e non presenta ombreggiamenti. L'accesso all'appezzamento può avvenire direttamente dalla strada comunale sterrata che delimita l'appezzamento da Nord a Sud-Est. Tale strada si diparte dalla S.S.414 e consente l'accesso all'appezzamento dopo circa 450 m. Ai sensi del PRG vigente nel Comune di Montecalvo Irpino l'appezzamento ricade in Zona E3 "Zona seminativa irrigua", mentre secondo il PUC adottato ricade in Zona EO "Agricola ordinaria", entrambi gli strumenti urbanistici consentono l'edificazione. Ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio di frana dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno esso ricade in Area "C1 di possibile ampliamento dei fenomeni franosi che consente la modificabilità dei luoghi nel rispetto delle norme di settore vigenti.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17.560,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Acclive

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Assenti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

IL corpo è costituito da un appezzamento di terreno la cui consistenza è rappresentata dalla superficie reale di estensione risultante dagli atti catastali, senza l'utilizzo di nessun coefficiente di riduzione e/o maggiorazione della stessa.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Agricola-Seminativo | sup reale netta | 17.560,00 | 1,00 | 17.560,00 |
| | | 17.560,00 | | 17.560,00 |

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

Nella valutazione del bene immobile in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dell'accessibilità, della coltivazione in atto, della destinazione urbanistica e dei vincoli di tipo urbanistico e ambientale, nonché della conseguente suscettività edificatoria, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale che caratterizzano l'attuale momento storico (guerra, alta inflazione ecc.) che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di di Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di Montecalvo Irpino;

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

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.360,00.

Nella valutazione del bene immobile in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dell'accessibilità, della coltivazione in atto, della destinazione urbanistica e dei vincoli di tipo urbanistico

e ambientale, nonché della conseguente suscettività edificatoria, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale che caratterizzano l'attuale momento storico (guerra, alta inflazione ecc.) che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Agricola-Seminativo | 17.560,00 | € 6,00 | € 105.360,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 105.360,00 |
| Valore corpo | | | € 105.360,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 105.360,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 105.360,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | agricolo | 17.560,00 | € 105.360,00 | € 105.360,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|--------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 15.804,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 16.300,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |
| Decurtazione per assenza di una strada di accesso asfaltata | € -35.000,00 |
| Decurtazione per presenza di servitù di metanodotto | € -10.000,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 28.256,00

Beni in **Montecalvo Irpino (AV)**
C.da Frascino

Lotto: 2 - Pascolo

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.

agricolo sito in Montecalvo Irpino (AV)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria

, foglio 18, particella 41, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 3180, reddito dominicale: € 2,96, reddito agrario: € 1,64

Derivante da: Atto di compravendita rogato dal Notaio Luisa Romei di Ariano Irpino il 05/08/1998, Rep. 24119. Voltura n. 9740.1/1998 in atti dal 28/11/1998.

Confini: Nord con la P.IIa 165, Sud con le P.IIe 30 e 40, Est con la P.IIa 149, Ovest con le P.IIe 9, 69, 70.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appezzamento di terreno è ubicato in contrada Frascino nel Comune di Montecalvo Irpino (AV), a circa 3,5 km dal centro urbano del paese, in una zona periferica rispetto ad esso ed anche in riferimento ai centri urbani limitrofi. Il fondo è intercluso e accessibile dalla strada comunale Cesine, passando attraverso fondi di altri proprietari, per un circa 200 m.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: assenti.

Servizi offerti dalla zona: assenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Ariano Irpino.

Attrazioni paesaggistiche: assenti.

Attrazioni storiche: assenti.

Principali collegamenti pubblici: assenti.

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | di C.C. n° 38 del 24/03/1978 e successiva di Variante |
| Zona omogenea: | E3 Zona Seminativa Irrigua |
| Strumento urbanistico Adottato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | di G.C. n° 80 del 02/05/2018. |
| Zona omogenea: | EO Agricola Ordinaria |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

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

L'appezzamento di terreno è costituito da un'unica particella catastale di terreno, la n° 41, di forma estremamente irregolare e molto declive verso ovest ove è presente un impluvio naturale che raccoglie le acque piovane provenienti dai terreni circostanti. La coltura in atto è un pascolo/semintivo e non presenta ombreggiamenti. L'accesso all'appezzamento può esclusivamente dai fondi confinanti (quindi esso è un fondo intercluso) a cui si accede dalla strada comunale asfaltata Via Cesine, percorrendo un tratto di circa 200 m. Ai sensi del PRG vigente nel Comune di Montecalvo Irpino l'appezzamento ricade in Zona E3 "Zona seminativa irrigua", mentre secondo il PUC adottato ricade in Zona EO "Agricola ordinaria", entrambi gli strumenti urbanistici consentono l'edificazione. Ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio di frana dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno esso ricade in Area "A3 alta attenzione" che consente la non modificabilità dei luoghi e quindi l'inedificabilità. Altresì il fondo ricade nella fascia di rispetto fluviale in quanto confina con un impluvio naturale, vallone, il che lo rende inedificabile.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.180,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Assenti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

IL corpo è costituito da un appezzamento di terreno la cui consistenza è rappresentata dalla superficie reale di estensione risultante dagli atti catastali, senza l'utilizzo di nessun coefficiente di riduzione e/o miglioramento della stessa.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Agricolo | sup reale netta | 3.180,00 | 1,00 | 3.180,00 |
| | | 3.180,00 | | 3.180,00 |

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

Nella valutazione del bene immobile in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dell'accessibilità, della coltivazione in atto, della destinazione urbanistica e dei vincoli di tipo urbanistico e ambientale, nonché della conseguente suscettività edificatoria, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale che caratterizzano l'attuale momento storico (guerra, alta inflazione ecc.) che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di Montecalvo Irpino;

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

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.770,00.

Nella valutazione del bene immobile in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dell'accessibilità, della coltivazione in atto, della destinazione urbanistica e dei vincoli di tipo urbanistico e ambientale, nonché della conseguente suscettività edificatoria, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale che caratterizzano l'attuale momento storico (guerra, alta inflazione ecc.) che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Agricolo | 3.180,00 | € 1,50 | € 4.770,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 4.770,00 |
| Valore corpo | | | € 4.770,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.770,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.770,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | agricolo | 3.180,00 | € 4.770,00 | € 4.770,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|----------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 715,50 |
| 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: | € 4.054,50 |
|---|-------------------|

9. ALLEGATI ALLA PERIZIA**9.1 Allegati generali**

- 1) RGE_16_2019_Nomina del CTU.
- 2) RGE_16_2019_Verbale Accesso del 17/11/2022.
- 3) RGE_16_2019_Certificato Destinazione Urbanistica.

9.2 Allegati al Lotto 1

- 4) RGE_16_2019_Estratto di Mappa e Visura Lotto 1.
- 5) RGE_16_2019_Ortofoto Lotto 1.
- 6) RGE_16_2019_Documentazione Fotografica Lotto 1.
- 7) RGE_16_2019_Accesso agli Atti e Riscontro.

9.3 Allegati al Lotto 2

- 8) RGE_16_2019_Estratto di Mappa e Visura Lotto 2.
- 9) RGE_16_2019_Ortofoto Lotto 2.
- 10) RGE_16_2019_Documentazione Fotografica Lotto 2.

Benevento, lì 27 gennaio 2023

L'Esperto alla stima
Ing. Gianpiero Marrone