

# Tribunale di Benevento

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**  
contro: **OMISSIS**

n° Gen. Rep. **232/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25.11.2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE LANNA**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Lotto 01 - **Fabbricato ad uso laboratorio in via Roma**
- Lotto 02 - **Fabbricato in costruzione- in via Roma- con retrostante area**
- Lotto 03 - **Piccola area di terreno retrostante il fabbricato in via Roma**
- Lotto 04 - **Terreni ubicati a valle di via Roma**
- Lotto 05 - **Terreni in località Cinquegrane (A)**
- Lotto 06 - **Terreni in località Cinquegrane (B)**
- Lotto 07 - **Terreni in località Cinquegrane (C)**
- Lotto 08 - **Terreni in località Pioppi**

Esperto alla stima: arch. Rosanna Lorusso  
Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Benevento al n° 268

c.f.: LRSRNN65L52A783T ---- p.iva 01008750620  
polizza professionale n° 013 00429125 – stipulata con GENERALI INA Assitalia

viale Mellusi n° 51 – 82100 Benevento

e mail : [arch.rosannalorusso@gmail.com](mailto:arch.rosannalorusso@gmail.com)  
pec: [rosanna.lorusso2@archiworldpec.it](mailto:rosanna.lorusso2@archiworldpec.it)

---

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Roma - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 01 - **FABBRICATO AD USO LABORATORIO IN VIA ROMA**

**Corpo:** Fabbricato ad uso laboratorio

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

OMISSIS con sede in Bonito,

foglio 4, particella 1395, subalterno 1, indirizzo via Roma, piano terra e piano primo,

comune Bonito, categoria C/3, classe U, consistenza 226 mq, superficie 276 mq, rendita € 630,28

**Lotto:** 02 –

**FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN VIA ROMA CON RETROSTANTE AREA**

**Corpo:** fabbricato in costruzione

**Categoria:** Bene futuro [F]

OMISSIS,

foglio 4, particella 1395, subalterno 2, indirizzo via Roma, comune Bonito, categoria in corso di costruzioni

**Corpo:** area posteriore al fabbricato in costruzione

**Categoria:**

OMISSIS,

foglio 4, particella 1396, scheda catastale 58289/2016, indirizzo via Roma, piano T, comune Bonito, categoria Fo1, consistenza 217 mq

**Lotto:** 03 –

**PICCOLA AREA DI TERRENO RETROSTANTE FABBRICATO IN VIA ROMA**

**Corpo:** terreno posteriore al fabbricato in via Roma (intercluso)

**Categoria:**

OMISSIS, sezione censuaria Bonito

foglio 4, particella 469, scheda catastale 58289/2016, qualità seminativo arb, classe 2, superficie catastale 122 mq, reddito dominicale: € 0.69, reddito agrario: € 0,54,

**Lotto:** 04 – **TERRENI UBICATI A VALLE DI VIA ROMA**

**Corpo:** Terreni ubicati a valle di via Roma

**Categoria:** agricolo

OMISSIS,

- sezione censuaria Bonito foglio 4, particella 1132, qualità seminativo arb, classe 2, superficie catastale 2000 mq, reddito dominicale: € 11.36, reddito agrario: € 8.78,

- sezione censuaria Bonito foglio 4, particella 1133, qualità seminativo arb, classe 2, superficie catastale 343, reddito dominicale: € 1,95, reddito agrario: € 1,51,

**Bene:** - Località Cinquegrane - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 05 - **TERRENI IN LOCALITÀ CINQUEGRANE (A)**

**Corpo:** A) fg. 8 part. lle 51-53-59

**Categoria:** agricolo

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



OMISSIS,

- sezione censuaria Bonito foglio 8, particella 51, qualità Uliveto , classe 1, superficie catastale 570 mq, reddito dominicale: € 2,06, reddito agrario: € 1,91;
- sezione censuaria Bonito foglio 8, particella 53, qualità seminativo , classe 2, superficie catastale 340 mq, reddito dominicale: € 1,76, reddito agrario: € 1,58;
- sezione censuaria Bonito foglio 8, particella 59, qualità area fabbricato demolito, superficie catastale 91 mq

**Lotto: 06 - TERRENI IN LOCALITÀ CINQUEGRANE (B)**

**Corpo:** B) fg. 8 part.IIe 61-62

**Categoria:** agricolo

OMISSIS,

- sezione censuaria Bonito foglio 8, particella 61, qualità Seminativo irriguo // Seminativo arbor, classe U // 4, superficie catastale 2000 mq // 3310 mq, reddito dominicale: € 18,59 // 8,55, reddito agrario: € 6,71 // 9,4;
- sezione censuaria Bonito foglio 8, particella 62, qualità seminativo // uliveto, classe 2 // 3, superficie catastale 2208 mq // 5222 mq, reddito dominicale: € 11,40 // 10,26, reddito agrario: € 6,74 // 12,14

**Lotto: 07 - TERRENI IN LOCALITÀ CINQUEGRANE (C)**

**Corpo:** C) fg. 8 part.IIa 44

**Categoria:** agricolo

OMISSIS,

- sezione censuaria Bonito foglio 8, particella 44, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 7.800 mq, reddito dominicale: € 18,13, reddito agrario: € 22,16

**Bene:** - Località Pioppi - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 08 - TERRENI IN LOCALITÀ PIOPPI**

**Corpo:** fg. 3 part.IIe 225 e 328

**Categoria:** agricolo

OMISSIS,

- sezione censuaria Bonito foglio 3, particella 225, qualità area fabbricato demolito, superficie catastale 340 mq;
- sezione censuaria Bonito foglio 3, particella 328, qualità seminativo // pascolo, classe 5 // U, superficie catastale 10.071 mq // 4.029 mq, reddito dominicale: € 10,40 // 1,87, reddito agrario: € 20,80 // 0,83

## 2. Stato di possesso

**Bene:** via Roma - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 01 - FABBRICATO ad uso laboratorio in via Roma**

**Corpo:** Fabbricato ad uso laboratorio

**Possesso:**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2011 per l'importo euro 3.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

---

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



Registrato presso Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Avellino il OMISSIS  
Tipologia contratto: durata anni 6, scadenza 05/01/2022

**Lotto: 02 - Fabbricato in costruzione in via Roma con retrostante area**

**Corpo:** Fabbricato in costruzione

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Area posteriore al fabbricato in costruzione

**Possesso:** Libero

**Lotto: 03 - Piccola area di terreno retrostante fabbricato in via Roma**

**Corpo:** Terreno posteriore al fabbricato in via Roma (attualmente intercluso)

**Possesso:** Non è stato possibile accertarne l'uso in quanto inaccessibile in fase di sopralluogo

**Lotto: 04 - Terreni agricoli ubicati a valle di via Roma**

**Corpo:** Terreni ubicati a valle di via Roma

**Possesso:** Libero

**Bene:** - Località Cinquegrane - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 05 - Terreni in località Cinquegrane (A)**

**Corpo:** A) fg. 8 part. I.le 51-53-59

**Possesso:**

**part. I.le 51 e 53** Occupate da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 25/03/2015 con cadenza annuale Registrato a Av -- Ariano Irpino il 26/03/2015 ai nn.1713

Tipologia contratto: durata 15 anni, scadenza 25/03/2030

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 25/03/2029

**Possesso:** particella 59 libera

**Lotto: 06 - Terreni in località Cinquegrane (B)**

**Corpo:** B) - fg. 8 part. I.le 61-62

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 26/03/2015 con cadenza annuale Registrato a Av -- Ariano Irpino il 26/03/2015 ai nn.1713

Tipologia contratto: durata contratto anni 15, scadenza 25/03/2030

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 25/03/2029

**Lotto: 07 - Terreni in località Cinquegrane (C)**

**Corpo:** C) fg. 8 part. I.la 44

**Possesso:** Libero

**Bene:** - Località Pioppi - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 08 - Terreni in località Pioppi**

**Corpo:** fg. 3 part. I.le 225 e 328

**Possesso:** Libero

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

---

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**Bene:** via Roma - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 01 - FABBRICATO ad uso laboratorio in via Roma**

**Corpo:** Fabbricato ad uso laboratorio

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI (solo piano terra)

**Lotto: 02 - Fabbricato in costruzione in via Roma con retrostante area**

**Corpo:** fabbricato in costruzione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Si con gli idonei ammodernamenti

**Corpo:** area posteriore al fabbricato in costruzione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto: 03 -**

**Piccola area di terreno retrostante fabbricato in via Roma (attualmente interclusa)**

**Corpo:** Terreno posteriore al fabbricato in via Roma (intercluso)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto: 04 - Terreni agricoli ubicati a valle di via Roma**

**Corpo:** Terreni ubicati a valle di via Roma

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** accesso disagiata

**Bene:** - Località Cinquegrane - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 05 - Terreni in località Cinquegrane (A)**

**Corpo:** A) fg. 8 part.lla 51-53-59)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto: 06 - Terreni in località Cinquegrane (B)**

**Corpo:** B) fg. 8 part.lla 61-62

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto: 07 - Terreni in località Cinquegrane (C)**

**Corpo:** C) fg. 8 part.lla 44

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** - Località Pioppi - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 08 - Terreni in località Pioppi**

**Corpo:** fg. 3 part.lla 225 e 328

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Roma - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 01 - FABBRICATO ad uso laboratorio in via Roma**

**Corpo:** Fabbricato ad uso laboratorio

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

---

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**Lotto: 02** - Fabbricato in costruzione in via Roma con retrostante area

**Corpo:** Fabbricato in costruzione

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** Area posteriore al fabbricato in costruzione

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto: 03** - Piccola area di terreno retrostante fabbricato in via Roma -attualmente interclusa

**Corpo:** Terreno posteriore al fabbricato in via Roma (intercluso)

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto: 04** - Terreni ubicati a valle di via Roma

**Corpo:** Terreni ubicati a valle di via Roma

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** - Località Cinquegrane - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 05** - Terreni in località Cinquegrane A)

**Lotto: 06** - Terreni in località Cinquegrane B)

**Lotto: 07** - Terreni in località Cinquegrane C)

**Corpo:** A -B-C fg. 8 part.IIe 51-53-59 /61-62 / 44

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** - Località Pioppi - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 08** - Terreni in località Pioppi

**Corpo:** fg. 3 part.IIe 225 e 328

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Roma - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 01** - **FABBRICATO ad uso laboratorio in via Roma**

**Corpo:** Fabbricato ad uso laboratorio

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 02** - **Fabbricato in costruzione in via Roma con retrostante area**

**Corpo:** Fabbricato in costruzione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Area posteriore al fabbricato in costruzione

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 03** - **Piccola area di terreno intercluso retrostante fabbricato in via Roma**

**Corpo:** Terreno posteriore al fabbricato in via Roma (intercluso)

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 04** - **Terreni ubicati a valle di via Roma**

**Corpo:** Terreni ubicati a valle di via Roma



Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - Località Cinquegrane - Bonito (AV) - 83032

---

**Lotto: 05 - Terreni in località Cinquegrane (A)**

**Corpo:** A) fg. 8 part.IIe 51-53-59

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 06 - Terreni in località Cinquegrane (B)**

**Corpo:** B) fg. 8 part.IIe 61-62

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 07 - Terreni in località Cinquegrane (C)**

**Corpo:** C) fg. 8 part.IIa 44

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - Località Pioppi - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 08 - Terreni in località Pioppi**

**Corpo:** fg. 3 part.IIe 225 e 328

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Roma - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 01 - FABBRICATO ad uso laboratorio in via Roma**

**Corpo:** Fabbricato ad uso laboratorio

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 02 - Fabbricato in costruzione in via Roma con retrostante area**

**Corpo:** Fabbricato in costruzione

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Area posteriore al fabbricato in costruzione

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 03 - Piccola area di terreno intercluso retrostante fabbricato in via Roma**

**Corpo:** terreno posteriore al fabbricato in via Roma (intercluso)

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 04 - Terreni ubicati a valle di via Roma**

**Corpo:** Terreni ubicati a valle di via Roma

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Località Cinquegrane - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 05 - Terreni in località Cinquegrane (A)**

**Corpo:** A) fg. 8 part.IIe 51-53-59

**Misure Penali:** NO

---

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**Lotto: 06 - Terreni in località Cinquegrane (B)**

**Corpo:** B) fg. 8 part.lle 61-62  
**Misure Penali:** NO

**Lotto: 07 - Terreni in località Cinquegrane (C)**

**Corpo:** C) fg. 8 part.lla 44  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Località Pioppi - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 08 - Terreni in località Pioppi**

**Corpo:** fg. 3 part.lle 225 e 328  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Roma - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 01 - FABBRICATO ad uso laboratorio in via Roma**

**Corpo:** Fabbricato ad uso laboratorio  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 02 - FABBRICATO in costruzione in via Roma con retrostante area**

**Corpo:** Fabbricato in costruzione  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** Area posteriore al fabbricato in costruzione  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 03 - Piccola area di terreno intercluso retrostante fabbricato in via Roma**

**Corpo:** terreno posteriore al fabbricato in via Roma (intercluso)  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 04 - Terreni ubicati a valle di via Roma**

**Corpo:** Terreni ubicati a valle di via Roma  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - Località Cinquegrane - Bonito (AV) - 83032

**Lotto: 05 - Terreni in località Cinquegrane (A)**

**Corpo:** A) fg. 8 part.lle 51-53-59  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 06 - Terreni in località Cinquegrane (B)**

**Corpo:** B) fg. 8 part.lle 61-62  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 07 - Terreni in località Cinquegrane (C)**

**Corpo:** C) fg. 8 part.lla 44  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

---

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**Bene:** - Località Pioppi - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 08 - **Terreni in località Pioppi**

**Corpo:** A) fg. 3 part.lle 225 e 328

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Roma - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 01 - **FABBRICATO ad uso laboratorio in via Roma**

**Valore complessivo intero:** € 65.758,40 in arrotondamento **€ 65.760,00**

**Lotto:** 02 - **FABBRICATO IN COSTRUZIONE in via Roma con retrostante area**

**Valore complessivo intero:** € 102.888,00 in arrotondamento **€ 102.900,00**

**Lotto:** 03 - **PICCOLA AREA DI TERRENO intercluso retrostante fabbricato in via Roma**

**Valore complessivo intero:** € 197,64 in arrotondamento **€ 197,65**

**Lotto:** 04 - **TERRENI ubicati a valle di via Roma**

**Valore complessivo intero:** € 2.810,00

**Bene:** - Località Cinquegrane - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 05 - **TERRENI in località Cinquegrane (A)**

**Valore complessivo intero:** € 6.527,03 in arrotondamento **€ 6.527,00**

**Lotto:** 06 - **TERRENI in località Cinquegrane (B)**

**Valore complessivo intero:** € 23.250,50

**Lotto:** 07 - **TERRENI in località Cinquegrane(C)**

**Valore complessivo intero:** € 23.400,00

**Bene:** - Località Pioppi - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 08 - **TERRENI in località Pioppi**

**Valore complessivo intero:** € 30.846,00



Beni in  
via Roma  
83032 Bonito (AV)

**Lotto: 01****FABBRICATO AD USO LABORATORIO IN VIA ROMA**

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:** Fabbricato ad uso laboratorio.

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Roma Bonito (AV)**

**Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Ulteriori informazioni sul debitore:

OMISSIS fu eretto OMISSIS nel 1935. Successivamente nel 2010 il Consiglio di Amministrazione procede con la trasformazione dell'OMISSIS costituendo la denominata : " OMISSIS".

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in Bonito;

foglio 4, particella 1395, subalterno 1, indirizzo via Roma, piano terra e piano primo, comune Bonito, categoria C/3, classe U, consistenza 226 mq, superficie 276 mq , rendita € 630,28;

Derivante da: Variazione nel classamento del 18/05/2017 - protocollo n° AV0064757;

Confini: Il fabbricato confina a sud con part.Illa 807; a nord con part.Illa 1395 sub 2; a est con part.Illa 1396; a ovest con strada comunale via Roma.

Si dichiara la conformità catastale.

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

Bonito, comune campano in provincia di Avellino con più di 2500 abitanti, è ubicato sul versante sinistro della bassa valle del fiume Ufita, alle pendici sud-orientali del monte Calvario e al confine con la provincia di Benevento. L'economia del paese è basata fondamentalmente sull'agricoltura, specializzata nella produzione di grano, uva e olive, che costituisce la principale fonte di reddito e di occupazione locale.

Sulla strada che rappresenta l'arteria principale del paese , via Roma, è ubicato il fabbricato oggetto di stima. Su detta strada, che conduce alla piazza dove è il castello e il municipio, sono posizionate alcune delle attività commerciali presenti in paese, quali bar e generi alimentari e similari.

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

---

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



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

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale, farmacia, scuola infanzia, scuola primaria, scuola secondaria 1° grado

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Mirabella Eclano (Av) Km 5 - Grottaminarda (Av) km 6; Benevento Km 18; Avellino Km 28.

**Attrazioni paesaggistiche:** belvedere che permette di godere del panorama che si affaccia sulla valle del Calore e su quella dell'Ufita.

**Attrazioni storiche:** Torre Normanna; Il Palazzo Pagella – Buongiorno; Chiese di interesse storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus extraurbani

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato.** Il fabbricato in oggetto è occupato dalla ditta OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2011 per l'importo di € 3.000,00.

Il canone di locazione, versato con cadenza mensile, è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il contratto è registrato presso l' Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Avellino il OMISSIS. Tipologia contratto: durata anni 6, scadenza 05/01/2022.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Benevento iscritto/trascritto a Avellino in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non dichiarate

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non dichiarate

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

Piano terra accessibile

Piano primo, allo stato inaccessibile data la presenza di scala a pioli con dimensioni ridotte.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:**

L'APE è stato redatto dal sottoscritto stimatore arch. Rosanna Lorusso

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS proprietario ante ventennio In forza di FONDAZIONE .

Note: OMISSIS è stato fondato nel 1922 da OMISSIS

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS proprietario ante ventennio In forza di atto di assegnazione.



Note: Con testamento olografo del 17 novembre 1938 il sig. OMISSIS lasciò all'OMISSIS il suo patrimonio.

OMISSIS fu eretto in OMISSIS con R.D. del 14 novembre 1935 ed inserito dalla Regione Campania nell'elenco delle Istituzioni Pubbliche di assistenza e beneficenza.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di trasformazione da OMISSIS con costituzione di OMISSIS a rogito di notaio Luisa Romei di Ariano Irpino (Av), in data 09/08/2011, ai nn. OMISSIS; trascritto a Avellino, in data 12/08/2011, ai nn. OMISSIS.

Note: Con deliberazione in data 14 ottobre 2010 il Consiglio di Amministrazione ha avviato la procedura di depubblicazione e di trasformazione dell'OMISSIS di diritto privato.

Con questo atto i sigg. OMISSIS costituiscono una OMISSIS denominata "OMISSIS", con durata illimitata.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Informazioni in merito alla conformità edilizia

Note generali sulla conformità:

Come certificato dal responsabile dell'Ufficio tecnico f.f. del Comune di Bonito: "*in relazione all'immobile identificato al foglio di mappa 04, particella 1395 sub 1, agli atti dell'Ente non sussiste alcun provvedimento autorizzativo, né dati relativi alla identificazione dell'epoca della sua edificazione*".

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Av n° 15 del 13/12/2004 -- Visto di congruità del Presidente G. R. della Campania n° 239 del 20/04/2005 e successivi Decreto del Presidente A
Zona omogenea:	zona A - Piano di recupero
Norme tecniche di attuazione:	Manutenzione Ordinaria; Manutenzione Straordinaria; Restauro e Risanamento conservativo; Ristrutturazione Edilizia; Sostituzione Edilizia; Demolizione e creazione di Spazi Liberi; Ristrutturazione Urbanistica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO



## Descrizione FABBRICATO AD USO LABORATORIO

L'immobile oggetto di stima è una struttura mista, composto da tre corpi di fabbrica.

Il corpo principale è realizzato in muratura con due piani fuori terra: piano terra e primo, annesso e contiguo ad altro composto da unico piano.

Il piano terra ha accesso dalla principale via Roma ed è costituito da vani due, tra loro comunicanti, caratterizzati da copertura con volte a botte.

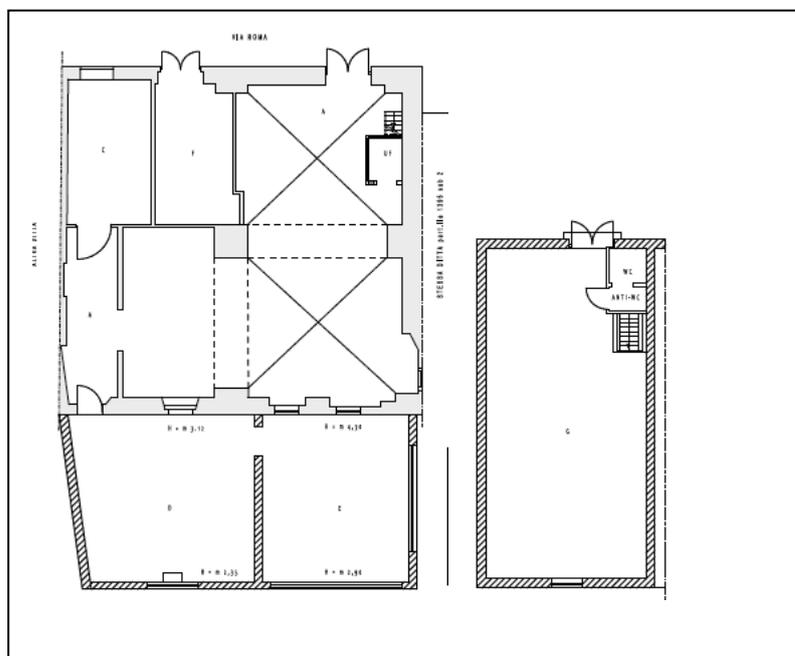
Il fabbricato ad uso mulino è caratterizzato dalla presenza di un antico impianto, perfettamente funzionante, per la macina del grano.

Dal vano anteriore con scala a pioli di ridotte dimensioni si accede al piano superiore composto da un unico ambiente illuminato da un balcone prospettante su via Roma ed altra apertura sulla parete opposta.

All'interno del vano, con tramezzatura in pannelli è stato realizzato un ambiente ad uso wc con antistante disimpegno.

La copertura è realizzata a tetto in legno con falde inclinate, la parte interna è rivestita con pannelli coibentati.

Al piano terra, retrostanti al corpo centrale sono due vani in blocchetti di muratura e copertura in lamiera coibentata. I vani sono tra loro comunicanti e l'accesso è esclusivamente dal corpo centrale.



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

Cod. Fiscale: OMISSIS –

Ulteriori informazioni sul debitore:

OMISSIS fu eretto OMISSIS nel 1935. Successivamente nel 2010 il Consiglio di Amministrazione procede con la trasformazione dell'OMISSIS costituendo la denominata : " OMISSIS"

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **227,10**

L'edificio è stato costruito nel: periodo antecedente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 153; ha un'altezza utile interna abitabile e variabile a secondo dei locali

PT: locali prospettanti fronte strada h: m 3,50 / 1° locale posteriore

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile nel suo insieme è in discreto stato manutentivo. La copertura del vano ad un livello, prospet

tante su via Roma, necessita di revisione e manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: corpo centrale
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: per i due vani posteriori copertura in lamiera coibentata
Solai	tipologia: <b>archi e/o volte in muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente ai locali a piano terra fronte strada
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Doppia porta- esterna in legno, interna alluminio e vetro
---------------------	---

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non dichiarata e non deducibile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza del bene è effettuato in base alla superficie netta, applicando i coefficienti correttivi specificati nello schema riepilogativo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra corpo centrale	Sup. reale netta	113,00	0,62	70,06
Piano primo corpo centrale	Sup. reale netta	55,80	0,62	34,60
piano terra vani posteriori al corpo centrale	Sup. reale netta	58,30	0,65	37,90
		<b>227,10</b>		<b>142,55</b>

Coefficienti correttivi:

Piano terra e primo = 0,90 (unità occupata) x 0,90 (tipologia) x 0,95 (esposizione) x 0,90 (manutenzione – da rinnovare) x 0,95 (senza riscaldamento) x 0,95 (vetustà oltre 40 anni)= 0,62

Piano terra vani posteriori = 0,90 (unità occupata) x 0,95 (esposizione) x 0,90 (manutenzione – da rinnovare) x 0,95 (senza riscaldamento) x 1,00 (vetustà tra 10 e 40 anni)= 0,65

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

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

Ai fini estimativi occorre senz'altro, porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi. In pratica, partendo dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, ottenuto con la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione (coefficienti riduttori di destinazione d'uso), che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati.

Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

Lo scrivente estimatore, considerata la zona di ubicazione del bene oggetto di perizia all'interno del paese, tenuto conto del mercato immobiliare del comune, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione, considera congrua una valutazione del prezzo di mercato per quanto attiene l'unità pari a €/mq 440,00 per la parte antica del fabbricato e di € 520,00 per i corpi di fabbrica di costruzione più recente.

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;  
 Uffici del registro di Avellino;  
 Ufficio tecnico di comune Bonito;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie operanti nei comuni limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Valore determinato per comparazione con tipologie aventi caratteristiche simili e ubicate in zone limitrofe hanno dato luogo ad una oscillazione tra i due estremi: 440-520 €/mq ;

Altre fonti di informazione: Notizie desunte dai professionisti operanti nella zona..

**8.3 Valutazione corpi:****Fabbricato ad uso laboratorio.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.758,40

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra corpo centrale	70,06	€ 440,00	€ 30.826,40
Piano primo corpo centrale	34,60	€ 440,00	€ 15.224,00
piano terra vani posteriori	37,90	€ 520,00	€ 19.708,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.758,40
Valore corpo			€ 65.758,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.758,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.758,40

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato ad uso laboratorio	Laboratori per arti e mestieri [C3]	142,55	€ 65.758,40	€ 65.758,40

**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:

**€ 65.758,40 in arrotondamento € 65.760,00**



**Lotto: 02****FABBRICATO IN COSTRUZIONE in VIA ROMA CON RETROSTANTE AREA**

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: fabbricato in costruzione.****Bene futuro [F] sito in via Roma**

Note: unità in corso di costruzione

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS,

foglio 4, particella 1395, subalterno 2, indirizzo via Roma, comune Bonito, categoria in corso di costruzioni

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO PRESENTI LE PLANIMETRIE

Regolarizzabili mediante: presentazione docfa presso Agenzia dell'entrate

presentazione DOCFA: € 150,00

spese tecniche: € 500,00

Oneri Totali: € 650,00

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Non è possibile verificare la conformità catastale in quanto mancano planimetrie catastali di riscontro.

**Identificativo corpo: Area posteriore al fabbricato in costruzione.****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS,

foglio 4, particella 1396, scheda catastale 58289/2016, indirizzo via Roma, piano T, comune Bonito, categoria Fo1, consistenza 217 mq;

Confini: fronte nord part.Ila 469; fronte est part.Ila 1133 e 814; fronte ovest 1395.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

La sottoscritta arch. Rosanna Lorusso, in qualità di esperto stimatore e preventivamente autorizzata dal G.E., ha provveduto in data 22.11.2019 a depositare il docfa presso gli uffici competenti per regolarizzare le difformità catastali, regolarizzandole.



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

Il fabbricato di che trattasi è ubicato in via Roma del comune di Bonito. Detta strada rappresenta l'arteria principale del paese, sulla quale prospettano alcune attività commerciali, quali bar e generi alimentari e similari. La strada conduce alla piazza dove è il castello e il municipio. Alle spalle il belvedere.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale, farmacia, scuola infanzia, scuola primaria, scuola secondaria 1° grado

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Mirabella Eclano (Av) Km 5 - Grottaminarda (Av) km 6; Benevento Km 18; Avellino Km 28.

**Attrazioni paesaggistiche:** belvedere che permette di godere del panorama che si affaccia sulla valle del Calore e su quella dell'Ufita.

**Attrazioni storiche:** Torre Normanna; Il Palazzo Pagella – Buongiorno; Chiese di interesse storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus extraurbani.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Fabbricato in costruzione

**Bene futuro [F] sito in Bonito (AV), via Roma**

**Libero**

Note: Il fabbricato allo stato attuale non è usufruibile perchè non sono stati completati i lavori di costruzione. La struttura è priva di ogni rifinitura quale intonaci, impianti, pavimenti, infissi ecc

**Identificativo corpo:** Area posteriore al fabbricato in costruzione

**Libero**

Note: L'accesso all' area può avvenire esclusivamente tramite l'attiguo fabbricato di cui alla particella 1995 le cui opere di costruzione sono sospese da tempo.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Benevento iscritto/trascritto a Avellino in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** fabbricato in costruzione

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Benevento iscritto/trascritto a Avellino in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** area posteriore al fabbricato in costruzione

---

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: Fabbricato in costruzione**

Bene futuro [F] sito in Bonito (AV), via Roma

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:---

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si ma con i dovuti accorgimenti da porre in essere

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: NO edificio in costruzione

Indice di prestazione energetica: ----

Note Indice di prestazione energetica: -----

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: Area posteriore al fabbricato in costruzione**

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: Si ma con i dovuti accorgimenti da porre in essere

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non dovuto in quanto trattasi di Area urbana

Indice di prestazione energetica: ----

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:****Titolare/Proprietario:** OMISSIS In forza di FONDAZIONE .

Note: OMISSIS è stato fondato nel 1922 da OMISSIS

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS In forza di atto di assegnazione.

Note: Con testamento olografo del 17 novembre 1938 il sig. OMISSIS lasciò all'OMISSIS il suo patrimonio. OMISSIS fu eretto in OMISSIS con R.D. del 14 novembre 1935 ed inserito dalla Regione Campania nell'elenco delle Istituzioni Pubbliche di assistenza e beneficenza.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di trasformazione da OMISSIS con costituzione di OMISSIS - a rogito di notaio Luisa Romei di Ariano Irpino (Av), in data 09/08/2011, ai nn. OMISSIS; trascritto a Avellino, in data 12/08/2011, ai nn. OMISSIS.

Note: Con deliberazione in data 14 ottobre 2010 il Consiglio di Amministrazione ha avviato la procedura di depubblicazione e di trasformazione dell'OMISSIS di diritto privato.

Con questo atto i sigg. OMISSIS costituiscono una OMISSIS denominata "OMISSIS", con durata illimitata.



**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato in costruzione

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS. In forza di FONDAZIONE .

Note: OMISSIS è stato fondato nel 1922 da OMISSIS

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS. In forza di atto di assegnazione.

Note: Con testamento olografo del 17 novembre 1938 il sig. OMISSIS lasciò all'OMISSIS il suo patrimonio. OMISSIS fu eretto in OMISSIS con R.D. del 14 novembre 1935 ed inserito dalla Regione Campania nell'elenco delle Istituzioni Pubbliche di assistenza e beneficenza.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di trasformazione da OMISSIS con costituzione di OMISSIS - a rogito di notaio Luisa Romei di Ariano Irpino (Av), in data 09/08/2011, ai nn. OMISSIS;  
trascritto a Avellino, in data 12/08/2011, ai nn. OMISSIS.

Note: Con deliberazione in data 14 ottobre 2010 il Consiglio di Amministrazione ha avviato la procedura di depubblicazione e di trasformazione dell'OMISSIS di diritto privato.

Con questo atto i sigg. OMISSIS costituiscono una OMISSIS denominata "OMISSIS", con durata illimitata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area posteriore al fabbricato in costruzione

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Bene futuro [F] sito in via Roma**

Numero pratica: 32 del 1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori:

Ricostruzione del fabbricato urbano di proprietà dell'OMISSIS sito in Bonito alla via Roma

Oggetto: Ricostruzione

Presentazione in data 29/03/1984 al n. di prot. 1114

Rilascio in data 24/04/1986 al n. di prot. 1557

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato in costruzione

### **Bene futuro [F] sito in via Roma**

Numero pratica: 88 /219/1987

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori:

Ricostruzione del fabbricato urbano di proprietà dell'OMISSIS sito in Bonito alla via Roma

Rilascio in data 28/05/1987 al n. di prot. 002228

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato in costruzione

### **Bene futuro [F] sito in via Roma**

Numero pratica: 02/219/1991

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante in c.o. al Permesso a costruire

Per lavori:

Ricostruzione del fabbricato urbano di proprietà dell'OMISSIS sito in Bonito alla via Roma



Oggetto: variante

Presentazione in data 13/10/1990 al n. di prot. 4623

Rilascio in data 08/01/1991 al n. di prot. 147

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato in costruzione

### 7.1 Conformità edilizia:

**Bene futuro [F]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Il titolo edilizio è decaduto e la costruzione non è stata completata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato in costruzione

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Bene futuro [F]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Av n° 15 del 13/12/2004 -- Visto di congruità del Presidente G. R. della Campania n° 239 del 20/04/2005 e successivi Decreto del Presidente A
Zona omogenea:	zona A - Piano di recupero
Norme tecniche di attuazione:	Manutenzione Ordinaria; Manutenzione Straordinaria; Restauro e Risanamento conservativo; Ristrutturazione Edilizia; Sostituzione Edilizia; Demolizione e creazione di Spazi Liberi; Ristrutturazione Urbanistica
Residua potenzialità edificatoria:	NO

#### Note sulla conformità

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

diversa distribuzione interna rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto di cui al titolo abilitativo

Regolarizzabili mediante: CILA per lavori già eseguiti

Descrizione delle opere da sanare: Nuova distribuzione interna - spostamento tramezzi

CILA : € 1.500,00 –

Diritti segreteria Comune Bonito per deposito CILA: € 50,00

Bolli sulla domanda: € 32,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 1.582,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** fabbricato in costruzione

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Av n° 15 del 13/12/2004 -- Visto di congruità del Presidente G. R. della Campania n° 239 del 20/04/2005 e successivi Decreto del Presidente A
Zona omogenea:	zona A - Piano di recupero



Norme tecniche di attuazione:	Manutenzione Ordinaria; Manutenzione Straordinaria; Restauro e Risanamento conservativo; Ristrutturazione Edilizia; Sostituzione Edilizia; Demolizione e creazione di Spazi Liberi; Ristrutturazione Urbanistica
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Dati precedenti relativi ai corpi:** area posteriore al fabbricato in costruzione

Descrizione:  
**Fabbricato in costruzione**  
**(Bene futuro [F])**

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato alla via Roma e trattasi di un edificio di due livelli fuori terra, sottotetto e piano seminterrato. La struttura del fabbricato è in cemento armato con compagnatura esterna in laterizi. I lavori di costruzione dell'edificio sono sospesi da molto tempo ed allo stato attuale il bene è privo di ogni rifinitura quale intonaci, pavimenti, infissi, impianti etc.



**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale: OMISSIS  
 Eventuali comproprietari: .Nessuno

Superficie complessiva residenziale di circa mq 408,00 e superficie non residenziale di circa mq 82,00  
 L'edificio è stato costruito nel: 1988  
 ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,90  
 L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre  
 Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di fabbricato in costruzione

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **solai in c.a e laterizi**  
 Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **da verificare**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----



**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza del bene è effettuato in base alla superficie netta, applicando i coefficienti correttivi specificati nello schema riepilogativo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO SEMINTERRATO (garage/deposito)	superf. interna netta	91,00	0,54	49,14
PIANO TERRA (residenziale)	superf. interna netta	96,00	0,62	59,52
PIANO PRIMO (residenziale)	superf. interna netta	109,00	0,60	65,40
PIANO SOTTOTETTO (residenziale)	superf. interna netta	112,00	0,54	60,48
rampa accesso piano seminterrato	superf. interna netta	11,10	0,30	3,33
Balconi piano terra (sup. non residenziale)	superf. interna netta	20,25	0,30	6,08
Balconi piano primo (sup. non residenziale)	superf. interna netta	18,10	0,30	5,43
Balconi piano sotto-tetto (sup. non residenziale)	superf. interna netta	13,80	0,30	4,14
vano scala	superf. interna netta	18,55	0,50	9,28
		<b>489,80</b>		<b>262,79</b>

**Coefficienti correttivi:**

Piano seminterrato = 0,80 (piano) x 0,90 (tipologia economico) x 0,75 (epoca costruzione oltre 40 anni)= 0,54

Piano terra = 0,92 (piano) x 0,90 (tipologia economico) x 0,75 (epoca costruzione oltre 40 anni)= 0,62;

Piano primo = 0,90 (piano) x 0,90 (tipologia economico) x 0,75 (epoca costruzione oltre 40 anni)= 0,60;

Piano sotto tetto= 0,80 (piano) x 0,90 (tipologia economico) x 0,75 (epoca costruzione oltre 40 anni)= 0,54

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2019

Zona: B1-centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 630

### Descrizione

#### Area posteriore al fabbricato in costruzione

Il bene in oggetto è un'area urbana (particella 1396) ubicata posteriormente al fabbricato di cui alla part.lla 1395.

L'area si estende verso il fabbricato di cui alla part.lla 919 (di proprietà di soggetto diverso dall'esecutato). A seguire il terreno identificato catastalmente con la part.lla 469 e oggetto della procedura.

L'area è mediamente pianeggiante.

In fase di sopralluogo ho constatato che sull'area oggetto di studio insiste una recinzione che divide l'area in due parti tra loro non comunicanti. Atteso che dal confronto con gli elaborati catastali è risultata una discordanza si è resa l'esigenza di effettuare il rilievo dell'area. Per tanto, preventivamente autorizzata dal Giudice dell'esecuzione, ho effettuato un rilievo avvalendomi dell'ausilio di collaboratore munito di idonea strumentazione gps.

Dalla restituzione grafica del rilievo è emerso che la superficie (catastalmente di mq 217,00 complessivi) è di mq 180,00 per la parte prospettante il fabbricato indicato con la particella 1395 sub 2 e restanti circa mq 50,00 prospettanti un fabbricato estraneo alla procedura.

Il divisorio presente su questa particella, che in fase di studio non è stato possibile appurare chi lo avesse posto in essere, impedisce di accedere anche all'altro terreno oggetto della procedura (particella 469) rendendolo così intercluso.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di OMISSIS-**

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **217,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Trattasi di area urbana assimilabile allo stato attuale a piccola zona di terreno. L'area è in profondo abbandono e priva di manutenzione.

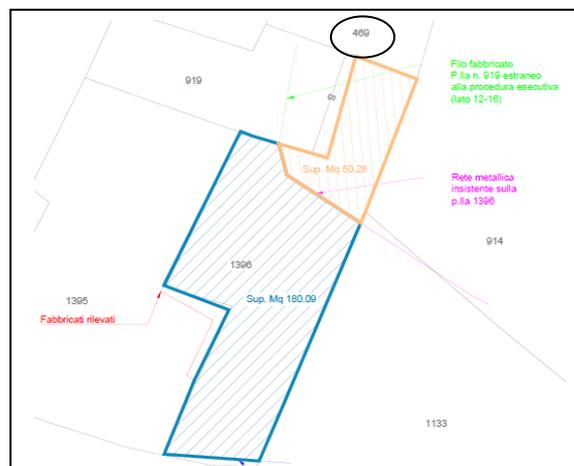
**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**



Divisorio presente sulla area urbana di cui alla part. 1396



Restituzione grafica del rilievo eseguito con strumentazione gps

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza del bene è effettuato in base alla superficie netta. La superficie computata nel calcolo della consistenza è quella relativa alla superficie indicata nella visura catastale (mq 217,00)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area urbana	sup reale netta	217,00	0,95	206,15
		<b>217,00</b>		<b>206,15</b>

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

Ai fini estimativi occorre senz'altro, porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Co-mune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno. Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi. In pratica, partendo dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, ottenuto con la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione (coefficienti riduttori di destinazione d'uso), che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati. Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali. Lo scrivente estimatore, considerata la zona di ubicazione del bene oggetto di perizia all'interno del paese, tenuto conto del mercato immobiliare del comune, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione, considera congrua una valutazione del prezzo di mercato per quanto attiene l'unità pari a €/mq 400,00 e per l'area urbana €/mq 5,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;  
 Uffici del registro di Avellino;  
 Ufficio tecnico di Comune di Bonito;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie operanti nei comuni limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore determinato per comparazione con tipologie aventi caratteristiche simili e ubicate in zone limitrofe hanno dato luogo ad una oscillazione tra i due estremi: 250 - 400 €/mq ;

Altre fonti di informazione: Notizie desunte dai professionisti operanti nella zona..

---

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**8.3 Valutazione corpi:****Fabbricato in costruzione. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO	49,14	€ 400,00	€ 19.656,00
SEMINTERRATO (garage/deposito)			
PIANO TERRA (residenziale)	59,52	€ 400,00	€ 23.808,00
PIANO PRIMO (residenziale)	65,40	€ 400,00	€ 26.160,00
PIANO SOTTOTETTO (residenziale)	60,48	€ 400,00	€ 24.192,00
rampa accesso piano seminterrato	3,33	€ 400,00	€ 1.332,00
Balconi piano terra (sup. non residenziale)	6,08	€ 400,00	€ 2.432,00
Balconi piano primo (sup. non residenziale)	5,43	€ 400,00	€ 2.172,00
Balconi piano sottotetto (sup. non residenziale)	4,14	€ 400,00	€ 1.656,00
vano scala	9,28	€ 400,00	€ 3.712,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.120,00
Valore corpo			€ 105.120,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.120,00

**Area posteriore al fabbricato in costruzione.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.030,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana	206,15	€ 5,00	€ 1.030,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.030,75
Valore corpo			€ 1.030,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.030,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.030,75

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
fabbricato in costruzione	Bene futuro [F]	262,79	€ 105.120,00	€ 105.120,00
area posteriore al fabbricato in costruzione		206,15	€ 1.030,75	€ 1.030,75



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.232,00

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: € 102.888,00 in arrotondamento € 102.900,00

**Lotto: 03**

**Piccola area di terreno retrostante fabbricato in via Roma  
(attualmente intercluso)**

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: terreno posteriore al fabbricato in via Roma (intercluso).

**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 Bonito, foglio 4, particella 469, scheda catastale 58289/2016, qualità seminativo arb, classe 2, superficie catastale 122 mq, reddito dominicale: € 0.69, reddito agrario: € 0,54

Derivante da: Impianto meccanografico del 28.06.1977

Confini: fronte nord part.lla 755; fronte sud part.lla 1396 e 919; fronte ovest part.lla 463 e 465;

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

L'area è ubicata posteriormente ad un fabbricato di via Roma (estraneo alla procedura) del comune di Bonito. Detta strada rappresenta l'arteria principale del paese, sulla quale prospettano alcune attività commerciali, quali bar e generi alimentari e similari. La strada conduce alla piazza dove è il castello e il municipio. Alle spalle il belvedere.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale, farmacia, scuola infanzia, scuola primaria, scuola secondaria 1° grado

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Mirabella Eclano (Av) Km 5 - Grottaminarda (Av) km 6; Benevento Km 18; Avellino Km 28.

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**Attrazioni paesaggistiche:** belvedere che permette di godere del panorama che si affaccia sulla valle del Calore e su quella dell'Ufita.

**Attrazioni storiche:** Torre Normanna; Il Palazzo Pagella – Buongiorno; Chiese di interesse stori

---

CO.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus extraurbani

### 3. STATO DI POSSESSO:

Note: Il terreno in oggetto resta intercluso tra i fabbricati (di proprietà di soggetti diversi dall'esecutato) ed altri terreni. L'accesso all' area può avvenire tramite l'area di cui alla particella 1396, con essa confinante. In fase di sopralluogo non è stato possibile accedere all'area in oggetto e per tanto non è stato possibile verificarne l'uso e la detenzione.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Benevento iscritto/trascritto a Avellino in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno posteriore al fabbricato in via Roma (attualmente intercluso)

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite 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 dovuto in quanto trattasi di terreno

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS In forza di FONDAZIONE .

Note: OMISSIS è stato fondato nel 1922 da OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS In forza di atto di assegnazione.

Note: Con testamento olografo del 17 novembre 1938 il sig. OMISSIS lasciò all'OMISSIS OMISSIS Infantile S. Antonio di Padova il suo patrimonio. OMISSIS

fu eretto in OMISSIS con R.D. del 14 novembre 1935 ed inserito dalla Regione Campania nell'elenco delle Istituzioni Pubbliche di assistenza e beneficenza.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di atto di trasformazione da OMISSIS con costituzione di OMISSIS - a rogito di notaio Luisa Romei di Ariano Irpino (Av), in data 09/08/2011, ai nn. OMISSIS; trascritto a Avellino, in data 12/08/2011, ai nn. OMISSIS.



Note: Con deliberazione in data 14 ottobre 2010 il Consiglio di Amministrazione ha avviato la procedura di depubblicazione e di trasformazione dell'OMISSIS di diritto privato.

Con questo atto i sigg. OMISSIS costituiscono una OMISSIS denominata "OMISSIS", con durata illimitata.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Av n° 15 del 13/12/2004 -- Visto di congruità del Presidente G. R. della Campania n° 239 del 20/04/2005 e successivi Decreto del Presidente A
Zona omogenea:	zona A - Piano di recupero
Norme tecniche di attuazione:	Manutenzione Ordinaria; Manutenzione Straordinaria; Restauro e Risanamento conservativo; Ristrutturazione Edilizia; Sostituzione Edilizia; Demolizione e creazione di Spazi Liberi; Ristrutturazione Urbanistica
Residua potenzialità edificatoria:	NO

#### Descrizione:

#### **Terreno posteriore al fabbricato in via Roma (attualmente intercluso)**

Il bene in oggetto è un'area di terreno ubicata posteriormente ai fabbricati prospicienti sulla strada centrale via Roma e prospetta a valle sui terreni parzialmente coltivati.

Detto terreno rimane intercluso tra beni estranei alla procedura, limitandone l'accesso.

L'unico accesso potrebbe essere attraversando l'area identificata catastalmente con la particella 1396 (oggetto della procedura) o attraverso il fabbricato identificato catastalmente con la particella 465 (estraneo alla procedura).



#### 1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **122,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: La piccola zona di terreno è priva di manutenzione.



**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Io scrivente stimatore per determinarne il valore dei terreni, oltre ad avvalermi della mia esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione e di notizie desunte dai colloqui tenuti anche presso studi tecnici professionali operanti nel settore, ai fini estimativi, ho posto nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure ho valutato, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno. Ciò premesso, al fine di espletare il mandato conferitomi dalla S.V. nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni, facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi. In pratica, con l'applicazione del metodo della stima sintetica comparativa il prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, si ottiene attraverso la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione, che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti anche in base all'esperienza ed a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni. L'algoritmo di calcolo utilizzato, dalla sottoscritta, per la determinazione del valore assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V \text{ fondo} = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove: V fondo = valore del fondo Vmax = valore massimo ordinariamente rilevato, nell'ambito territoriale comunale K= coefficiente numerico (inferiore o pari ad 1) determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Quindi considerato che:

- 1) il valore del terreno oggetto di studio varia tra valore max di €/mq 1,10 e valore min di €/mq 3,00;
- 2) i coefficienti relativi alle caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni, con riferimento al valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica, sono i seguenti:

- Accesso insufficiente = 0,90
- Giacitura normale = 0,90
- applicando l'algoritmo di cui sopra si ha:

$$V \text{ fondo} = \text{€/mq } 2,00 \times 0,90 \times 0,90 = \text{€/mq } 1,60$$

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale netta	122,00	0,81	98,82

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



		122,00		98,82
--	--	--------	--	-------

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Ai fini estimativi occorre senz'altro, porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi.

In pratica, partendo dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, ottenuto con la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione (coefficienti riduttori di destinazione d'uso), che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati.

Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

Lo scrivente estimatore, considerata la zona di ubicazione del bene oggetto di perizia all'interno del paese, tenuto conto del mercato immobiliare del comune, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione, considera congrua una valutazione del prezzo di mercato per quanto attiene l'unità pari a €/mq 2,00.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;  
 Uffici del registro di Avellino;  
 Ufficio tecnico di Comune di Bonito;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Agenzie operanti nei comuni limitrofi;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Valore determinato per comparazione con tipologie aventi caratteristiche simili e ubicate in zone limitrofe hanno dato luogo ad una oscillazione tra i due estremi: 1,10 €/mq- 3,00 €/mq;  
 Altre fonti di informazione: Notizie desunte dai professionisti operanti nella zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Terreno posteriore al fabbricato in via Roma (intercluso).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 197,64.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	98,82	€ 2,00	€ 197,64
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 197,64
Valore corpo			€ 197,64
Valore Accessori			€ 0,00

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



Valore complessivo intero	€ 197,64
Valore complessivo diritto e quota	€ 197,64

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
terreno posteriore al fabbricato in via Roma		98,82	€ 197,64	€ 197,64

**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: € 197,64 in arrotondamento € 197.65,00

**Lotto: 04****TERRENI UBICATI A VALLE DI VIA ROMA**

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: Terreni ubicati a valle di via Roma.**

**agricolo sito in via Roma**

**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 Bonito, foglio 4, particella 1132, qualità seminativo arb, classe 2, superficie catastale 2000 mq,

reddito dominicale: € 11.36, reddito agrario: € 8.78

Derivante da: Frazionamento del 17.05.2000 protocollo n. 126595 in atti dal 17.05.2000 (n. 126595.1/2000)

Confini: fronte nord part.Ile 1175, 1174,455; fronte sud part.Ile 472; fronte ovest part.Ile 1133, 814 e 799;

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Bonito, foglio 4, particella 1133, qualità seminativo arb, classe 2, superficie catastale 343, reddito dominicale: € 1,95, reddito agrario: € 1,51

Derivante da: Frazionamento del 17.05.2000 protocollo n. 126595 in atti dal 17.05.2000 (n. 126595.1/2000)

Confini: fronte nord part.Ila 814; fronte sud part.Ile 472; fronte ovest part.Ile 1396; fronte est 1132.

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



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

I terreni in oggetto, di cui alle part. I/le 1132 e 1133, sono ubicati in prossimità del centro del paese, a valle di via Roma .

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale, farmacia, scuola infanzia, scuola primaria, scuola secondaria 1° grado

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Mirabella Eclano (Av) Km 5 - Grottaminarda (Av) km 6; Benevento Km 18; Avellino Km 28.

**Attrazioni paesaggistiche:** belvedere che permette di godere del panorama che si affaccia sulla valle del Calore e su quella dell'Ufita.

**Attrazioni storiche:** Torre Normanna; Il Palazzo Pagella – Buongiorno; Chiese di interesse storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus extraurbani

**3. STATO DI POSSESSO: Libero****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Benevento iscritto/trascritto a Avellino in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreni ubicati a valle di via Roma

**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:** Disagevole

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non dovuto perché trattasi di terreni

**Indice di prestazione energetica:** -----

**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:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS In forza di FONDAZIONE .

Note: OMISSIS è stato fondato nel 1922 da OMISSIS

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS . In forza di atto di assegnazione.

Note: Con testamento olografo del 17 novembre 1938 il sig. OMISSIS lasciò all'OMISSIS il suo pa-

---

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



trimonio. OMISSIS fu eretto in OMISSIS con R.D. del 14 novembre 1935 ed inserito dalla Regione Campania nell'elenco delle Istituzioni Pubbliche di assistenza e beneficenza.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di trasformazione da OMISSIS con costituzione di OMISSIS - a rogito di notaio Luisa Romei di Ariano Irpino (Av), in data 09/08/2011, ai nn. OMISSIS; trascritto a Avellino, in data 12/08/2011, ai nn. OMISSIS.

Note: Con deliberazione in data 14 ottobre 2010 il Consiglio di Amministrazione ha avviato la procedura di depubblicazione e di trasformazione dell'OMISSIS di diritto privato. Con questo atto i sigg. OMISSIS costituiscono una OMISSIS denominata "OMISSIS", con durata illimitata.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

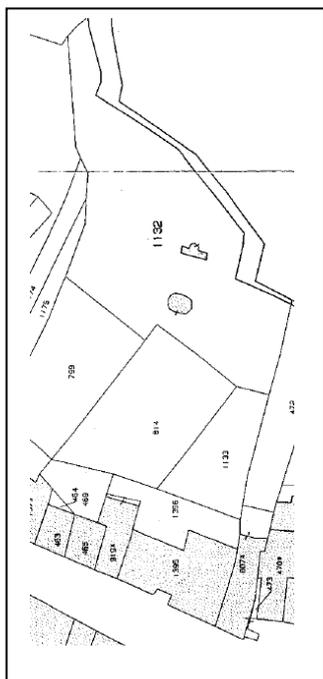
### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Av n° 15 del 13/12/2004 -- Visto di congruità del Presidente G. R. della Campania n° 239 del 20/04/2005 e successivi Decreto del Presidente A
Zona omogenea:	F7 (verde territoriale)
Residua potenzialità edificatoria:	NO

#### Descrizione:

#### Terreni agricoli ubicati a valle di via Roma



I terreni sono inclusi in un'area agricola parzialmente coltivata, ubicata a valle di via Roma e seguono l'andamento della collina. Le particelle che costituiscono il fondo in oggetto sono tra loro confinanti. A monte è il terreno di cui alla particella 1133 e a seguire il terreno di cui alla particella 1132. L'accesso ai fondi è possibile da valle mediante una stradina comunale interpoderale che si imbecca da via Roma. Al momento dei sopralluoghi detta strada è risultata fruibile solo per la parte iniziale, tratto in cui è composta da una gradinata, mentre la rimanente parte - quella che costeggia il terreno identificato catastalmente con la part.lla 1132- è incolta e piena di arbusti tali da impedirne il passaggio.

A monte, invece, l'accesso potrebbe essere garantito attraverso l'adiacente area urbana indicata catastalmente con la particella 1396, anch'essa oggetto della procedura.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

Superficie complessiva di circa mq **2.343,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I fondi sono privi di manutenzione. Non è stato possibile eseguire un'ispezione all'interno degli stessi a causa degli arbusti ed erbacce presenti che ne impediscono l'accesso.

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

##### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Io scrivente stimatore per determinarne il valore dei terreni, oltre ad avvalermi della mia esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione e di notizie desunte dai colloqui tenuti anche presso studi tecnici professionali operanti nel settore, ai fini estimativi, ho posto nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure ho valutato, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno. Ciò premesso, al fine di espletare il mandato conferitomi dalla S.V. nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni, facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi. In pratica, con l'applicazione del metodo della stima sintetica comparativa il prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, si ottiene attraverso la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione, che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti anche in base all'esperienza ed a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni. L'algoritmo di calcolo utilizzato, dalla sottoscritta, per la determinazione del valore assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V \text{ fondo} = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove: V fondo = valore del fondo  $V_{\max}$  = valore massimo ordinariamente rilevato, nell'ambito territoriale comunale K= coefficiente numerico (inferiore o pari ad 1) determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Quindi considerato che:

1) il valore del terreno varia tra valore max di €/mq 1,10 e valore min di €/mq 3,00;

2) i coefficienti relativi alle caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni, con riferimento al valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica, sono i seguenti:

- Accesso sufficiente = 0,90
- Ubicazione normale = 1,00
- Fertilità mediocre = 0,85
- Giacitura mediocre / acclive = 0,85

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



- Forma normale = 1,00
- Ampiezza medio = 0,90

applicando l'algoritmo di cui sopra si ha:

$$V \text{ fondo} = \text{€/mq } 2,00 \times 1 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 1,17$$

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo (particella 1133)	sup reale netta	343,00	0,60	205,80
Terreno agricolo (particella 1132)	sup reale netta	2.000,00	0,60	1.200,00
		<b>2.343,00</b>		<b>1.405,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Ai fini estimativi occorre senz'altro, porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi. In pratica, partendo dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, ottenuto con la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione (coefficienti riduttori di destinazione d'uso), che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati.

Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

Lo scrivente estimatore, considerata la zona di ubicazione del bene oggetto di perizia all'interno del paese, tenuto conto del mercato immobiliare del comune, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione, considera congrua una valutazione del prezzo di mercato per quanto attiene l'unità pari a €/mq 2,00.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Comune di Bonito;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie operanti nei comuni limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore determinato per comparazione con tipologie aventi caratteristiche similari e ubicate in zone limitrofe hanno dato luogo ad una oscillazione tra i due estremi: 1,10 €/mq- 3,00 €/mq ;

Altre fonti di informazione: Notizie desunte dai professionisti operanti nella zona.



**8.3 Valutazione corpi:****Terreni agricoli ubicati a valle di via Roma.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.810,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo (part.1133)	205,00	€ 2,00	€ 410,00
Terreno agricolo (part.1132)	1.200,00	€ 2,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.810,00
Valore corpo			€ 2.810,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.810,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.810,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni ubicati a valle di via Roma	Terreno agricolo	1.405,00	€ 2.810,00	€ 2.810,00

**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: **€ 2.810,00**

Beni in  
**Località Cinquegrane**  
**83032 Bonito (AV)**

**Lotto: 05 /A****TERRENI IN LOCALITÀ CINQUEGRANE**

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:**

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**Identificativo corpo: A (fg. 8 part. Ile 51-53-59).**

**Terreno agricolo sito in frazione: Località Cinquegrane**

Note: Sulla particella 59 insiste parte di un rudere di fabbricato

**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 Bonito, **foglio 8, particella 51**, qualità Uliveto , classe 1, superficie catastale 570 mq, reddito dominicale: € 2,06, reddito agrario: € 1,91

Derivante da: Strumento atto pubblico del 09.08.2011 - rogante Romeli Luisa da Ariano Irpino  
Trasformazione da OMISSIS in OMISSIS

Confini: fronte nord / ovest strada comunale Caselle; fronte sud / ovest part. Ila 48; fronte sud / est part. Ila 49; fronte nord / est part. Ila 52;

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Bonito, **foglio 8, particella 53**, qualità seminativo , classe 2, superficie catastale 340 mq, reddito dominicale: € 1,76, reddito agrario: € 1,58

Derivante da: Strumento atto pubblico del 09.08.2011 - rogante Romeli Luisa da Ariano Irpino  
Trasformazione da OMISSIS in OMISSIS

Confini: fronte nord / ovest strada comunale Caselle; fronte sud / ovest part. Ila 52; fronte sud / est part. Ila 215; fronte nord / est part. Ile 56 e 57;

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Bonito, **foglio 8, particella 59**, qualità area fabbricato demolito, superficie catastale 91 mq

Derivante da: Strumento atto pubblico del 09.08.2011 - Rogante Romei Luisa Trasformazione da OMISSIS in OMISSIS

Confini: fronte nord / ovest strada comunale Caselle; fronte sud / ovest part. Ila 681; fronte sud / est part. Ila 60; fronte nord / est part. Ila 60

Note: detta area ha diritto alla corte di cui alla particella 60 del foglio 8

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Area agricola prossima al centro del paese di Bonito, servita dalla strada comunale Santo Janni alla località Cinquegrana.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ufficio postale , Farmacia , scuole infanzia, 1° grado e secondaria 1° grado

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Mirabella Eclano (Av) Km 5 Grottaminarda (Av) km 6; Benevento Km 18; Avellino Km 28.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus extraurbani 4



### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS (solo per le part. Ite 51 e 53), con contratto di locazione stipulato in data 25/03/2015 con cadenza annuale  
 Registrato a Av -- Ariano Irpino il 26/03/2015 ai nn.1713  
 Tipologia contratto: durata 15 anni, scadenza 25/03/2030  
 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 25/03/2029

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**  
 Il terreno relativo alla part. 59 è libero

Note: Si precisa che solo i terreni relativi alle particelle 51 e 53 sono dati in locazione al sig. Vazza.  
 La particella 59 è libera da contratti d'uso.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
 Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Benevento iscritto/trascritto a Avellino in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

### 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: SI  
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
 Attestazione Prestazione Energetica: Non dovuta perché trattasi di terreni  
 Indice di prestazione energetica: -----  
 Note Indice di prestazione energetica: Attestazione NON dovuta in quanto trattasi di terreni  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario ante ventennio. In forza di FONDAZIONE .

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS . In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di trasformazione da OMISSIS con costituzione di OMISSIS - a rogito di notaio Luisa Romei di Ariano Irpino (Av), in data 09/08/2011, ai nn. OMISSIS.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

#### 7.1 Conformità edilizia: Agricolo



**7.2 Conformità urbanistica:****Agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n° 15 del 13/12/2004 al quale ha fatto seguito il visto congruità, giusto decreto del Presidente della Giunta Regionale
Zona omogenea:	E 2 (agricola) (part.Ile 53,59 e la part.Ila 51 all'80 %, il restante 20,00% ricade in zona "F 6")
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8 ml

Descrizione:  
**A : TERRENO agricolo**  
**(fg. 8 part.Ile 51-53-59)**

I terreni relativi alle particelle componenti il lotto (part.Ile 51,53,59) hanno accesso diretto dalla prospettante strada comunale Santo Janni. Sono di forma regolare e mediamente pianeggianti.  
 Sulla particella 59 è presente parte di un rudere .

**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale: OMISSIS  
 Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.001,00**  
 il terreno risulta di forma regolare  
 Colture arboree seminativo

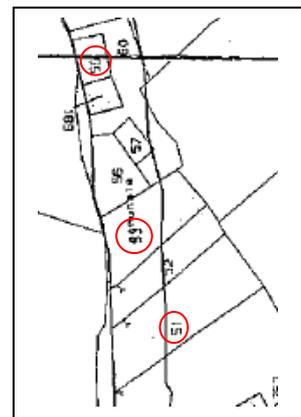
Stato di manutenzione generale: scarso  
 Condizioni generali dell'immobile: i terreni al momento dei sopralluoghi sono risultati non curati e coltivati.

**Impianti: NESSUNO**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Io scrivente stimatore per determinarne il valore dei terreni, oltre ad avvalermi della mia esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione e di notizie desunte dai colloqui tenuti anche

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



presso studi tecnici professionali operanti nel settore, ai fini estimativi, ho posto nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure ho valutato, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno. Ciò premesso, al fine di espletare il mandato conferitomi dalla S.V. nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni, facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi. In pratica, con l'applicazione del metodo della stima sintetica comparativa il prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, si ottiene attraverso la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione, che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti anche in base all'esperienza ed a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni. L'algoritmo di calcolo utilizzato, dalla sottoscritta, per la determinazione del valore assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V \text{ fondo} = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove: V fondo = valore del fondo  $V_{\max}$  = valore massimo ordinariamente rilevato, nell'ambito territoriale comunale K = coefficiente numerico (inferiore o pari ad 1) determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Quindi considerato che:

- 1) il valore del terreno varia tra valore max di €/mq 1,10 e valore min di €/mq 3,00;
- 2) i coefficienti relativi alle caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni, con riferimento al valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica, sono i seguenti:

- Accesso buono = 1,00
- Ubicazione normale = 1,00
- Fertilità discreta = 0,90
- Giacitura pianeggiante = 0,85
- Forma normale = 1,00
- Ampiezza piccolo = 0,90

applicando l'algoritmo di cui sopra si ha:

$$V \text{ fondo} = \text{€/mq } 2,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 1,62$$

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno di cui alla particella 51	sup reale netta	570,00	0,81	461,70
terreno di cui alla particella 53	sup reale netta	340,00	0,81	275,40
terreno di cui alla particella 59	sup reale netta	91,00	0,81	73,71
		<b>1.001,00</b>		<b>810,81</b>

#### Accessori

A (fg.8 part.IIe 51-53-59)

1. Rudere sulla particella 59 Valore a corpo: **€ 4.500,00**



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

Ai fini estimativi occorre senz'altro, porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi. In pratica, si parte dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, ottenuto con la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione (coefficienti riduttori di destinazione d'uso), che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati.

Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

Lo scrivente estimatore, considerata la zona di ubicazione del bene oggetto di perizia all'interno del paese, tenuto conto del mercato immobiliare del comune, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione, considera congrua una valutazione del prezzo di mercato di €/mq 2,00

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;  
Uffici del registro di Avellino;  
Ufficio tecnico di Comune di Bonito;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore determinato per comparazione con tipologie aventi caratteristiche simili e ubicate in zone limitrofe hanno dato luogo ad una oscillazione tra i due estremi: €/mq 1,10 - €/mq 3,00.

**8.3 Valutazione corpi:****A - Terreni agricoli (fg. 8 part.IIe 51-53-59) con annesso Rudere**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.027,03.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno di cui alla particella 51	461,70	€ 2,50	€ 1.154,25
Terreno di cui alla particella 53	275,40	€ 2,50	€ 688,50
Terreno di cui alla particella 59	73,71	€ 2,50	€ 184,28
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.027,03
Valore corpo			€ 2.027,03
Valore Accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 4.527,03
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.527,03

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A (fg. 8 part. lle 51-53-59)	Terreno agricolo con annesso rudere	810,81	€ 4.527,03	€ 4.527,03

**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: € 4.527,03 si arrotonda a € 4.527,00

**Lotto: o6 / B****TERRENI IN LOCALITÀ CINQUEGRANE**

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: B (fg. 8 part. lle 61-62 ).

Terreno agricolo sito in frazione: Località Cinquegrane

**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 Bonito, **foglio 8, particella 61**, qualità Seminativo irriguo // Seminativo arbor, classe U // 4, superficie catastale 2000 mq // 3310 mq, reddito dominicale: € 18,59 // 8,55, reddito agrario: € 6,71 // 9,40

Derivante da: Tabella di variazione del 07.03.2007 protocollo n AV0050583 in atti dal 07.03.2007 - Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3.10.2006 /n 10652.1/2007)

Confini: fronte nord strada comunale Caselle; fronte nord /est part.lla 62 fronte ovest part.lla 60 fronte sud - sud /ovest part. lle 216- 215;

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Bonito, **foglio 8, particella 62**, qualità seminativo // uliveto, classe 2 // 3, superficie catastale 2208 mq // 5222 mq, reddito dominicale: € 11,40 // 10,26, reddito agrario: € 6,74 // 12,14

Derivante da: Tabella di variazione del 12.12.2007 protocollo n AV 0294178 in atti dal 12.12.2007 - Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 262 del 3.10.2006 /n 74808.1/2007)

Confini: fronte nord / est- sud/est strada comunale; fronte sud part. lle 216-218; fronte sud / ovest part.lla 61;



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

Area agricola prossima al centro del paese di Bonito, servita dalla strada comunale Santo Janni alla località Cinquegrana.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ufficio postale (3), Farmacia (3), scuole infanzia, 1° grado e secondaria 1° grado (3)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Mirabella Eclano (Av) Km 5 Grottaminarda (Av) km 6; Benevento Km 18; Avellino Km 28.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus extraurbani 4

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 26/03/2015 con cadenza annuale

Registrato a Av --Ariano Irpinio il 26/03/2015 ai nn.1713

Tipologia contratto: durata contratto anni 15, scadenza 25/03/2030

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 25/03/2029

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Benevento iscritto/trascritto a Avellino in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Attestazione NON dovuta in quanto trattasi di terreni

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS proprietario ante ventennio. In forza di FONDAZIONE .

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS . In forza di atto di assegnazione.

---

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di trasformazione da OMISSIS con costituzione di OMISSIS - a rogito di notaio Luisa Romei di Ariano Irpino (Av), in data 09/08/2011, ai nn. OMISSIS.

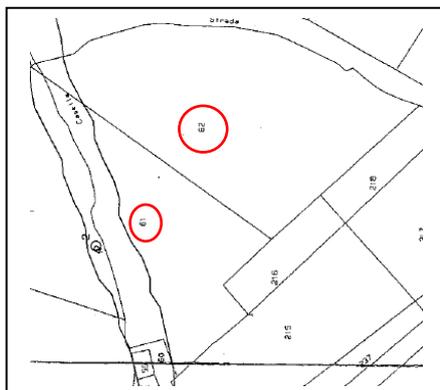
**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia: Agricolo****7.2 Conformità urbanistica: Agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n° 15 del 13/12/2004 al quale ha fatto seguito il visto congruità, giusto decreto del Presidente della Giunta Regionale
Zona omogenea:	E 2 (agricola)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8 ml

**Descrizione:****B:Terreno agricolo  
(fg. 8 part.IIe 61-62 )**

I terreni componenti il lotto (part.IIe 61-62) sono posizionati ad una quota superiore rispetto alla prospettante strada comunale. L'accesso è mediante i terreni confinanti, di proprietà di soggetti estranei alla procedura. Durante le verifiche eseguite in fase di sopralluogo non è stato possibile appurare eventuali servitù o diritti di passaggio dai terreni attigui.

Gli appezzamenti sono tra loro attigui e confinanti sul lato più lungo, tali da raffigurarsi come una unica superficie; hanno forma regolare assimilabile ad un triangolo, sono di media ampiezza e con giacitura mediamente pianeggiante.



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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12.740,00**

il terreno risulta di forma regolare/triangolare

Colture arboree seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: i terreni al momento dei sopralluoghi sono risultati curati e coltivati.

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

Io scrivente stimatore per determinarne il valore dei terreni, oltre ad avvalermi della mia esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione e di notizie desunte dai colloqui tenuti anche presso studi tecnici professionali operanti nel settore, ai fini estimativi, ho posto nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure ho valutato, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno. Ciò premesso, al fine di espletare il mandato conferitomi dalla S.V. nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni, facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi. In pratica, con l'applicazione del metodo della stima sintetica comparativa il prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, si ottiene attraverso la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione, che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti anche in base all'esperienza ed a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni. L'algoritmo di calcolo utilizzato, dalla sottoscritta, per la determinazione del valore assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V \text{ fondo} = V_{\text{max}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove: V fondo = valore del fondo Vmax = valore massimo ordinariamente rilevato, nell'ambito territoriale comunale K= coefficiente numerico (inferiore o pari ad 1) determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Quindi considerato che:

- 1) il valore del terreno varia tra valore max di €/mq 1,10 e valore min di €/mq 3,00
- 2) i coefficienti relativi alle caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni, con riferimento al valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica, sono i seguenti:

- Accesso mediocre = 0,95
- Ubicazione normale = 1,00
- Fertilità buona = 1,00
- Giacitura leggermente acclive = 0,85
- Forma regolare = 1,00
- Ampiezza media = 0,90

applicando l'algoritmo di cui sopra si ha:

$$V \text{ fondo} = \text{€/mq } 2,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 1,46$$

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



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

Ai fini estimativi occorre senz'altro, porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi.

In pratica, si parte dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, ottenuto con la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione (coefficienti riduttori di destinazione d'uso), che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati.

Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

Lo scrivente estimatore, considerata la zona di ubicazione del bene oggetto di perizia all'interno del paese, tenuto conto del mercato immobiliare del comune, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione, considera congrua una valutazione del prezzo di mercato di €/mq 2,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;  
Uffici del registro di Avellino;  
Ufficio tecnico di Comune di Bonito;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore determinato per comparazione con tipologie aventi caratteristiche simili e ubicate in zone limitrofe hanno dato luogo ad una oscillazione tra i due estremi: €/mq 1,10 - €/mq 3,00.

**8.3 Valutazione corpi:****B Terreno agricolo (fg. 8 part. ILE 61-62 )**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.250,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno di cui alla particella 61	3.876,30	€ 2,50	€ 9.690,75
Terreno di cui alla particella 62	5.423,90	€ 2,50	€ 13.559,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.250,50
Valore corpo			€ 23.250,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.250,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.250,50

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B (fg. 8 part.IIe 61-62 )	Terreno agricolo	9.300,20	€ 23.250,50	€ 23.250,50

**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: € 23.250,50

**Lotto: 07 / C****TERRENI IN LOCALITÀ CINQUEGRANE**

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: C (fg. 8 part.IIa 44 ).**

**Terreno agricolo sito in Località Cinquegrane**

**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 Bonito, foglio **8**, **particella 44**, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 7800 mq, reddito dominicale: € 18,13, reddito agrario: € 22,16

Derivante da: Impianto meccanografico del 28/06/1977

Confini: Lato NORD - OVEST part.IIa 43; Lato SUD - EST strada comunale; Lato NORD - EST part.IIa 47; Lato SUD- OVEST part.IIa 64

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Area agricola prossima al centro del paese di Bonito, servita dalla strada comunale Santo Janni alla località Cinquegrana

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ufficio postale (3), Farmacia (3), scuole infanzia, 1° grado e secondaria 1° grado (3)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Mirabella Eclano (Av) Km 5 Grottaminarda (Av) km 6; Benevento Km 18; Avellino Km 28.

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus extraurbani 4

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### **Libero**

Note: Il terreno è risultato coltivato ed in buono stato manutentivo. Premesso che non è il proprietario a prendersene cura, da ricerche effettuate in fase di sopralluogo non è stato possibile appurare e verificare chi accudisse il fondo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Benevento iscritto/trascritto a Avellino in data OMISSIS ai nn. OMISSIS

### 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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Attestazione NON dovuta in quanto trattasi di terreni

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: Attestazione NON dovuta in quanto trattasi di terreni

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS **proprietario ante ventennio**. In forza di FONDAZIONE .

#### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS .In forza di atto di assegnazione.

#### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di trasformazione da OMISSIS con costituzione di OMISSIS - a rogito di notaio Luisa Romei di Ariano Irpino (Av), in data 09/08/2011, ai nn. OMISSIS.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

#### **7.1 Conformità edilizia: Agricolo**

#### **7.2 Conformità urbanistica: Agricolo**



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n° 15 del 13/12/2004 al quale ha fatto seguito il visto congruità, giusto decreto del Presidente della Giunta Regionale
Zona omogenea:	E 2 (agricola)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8 ml

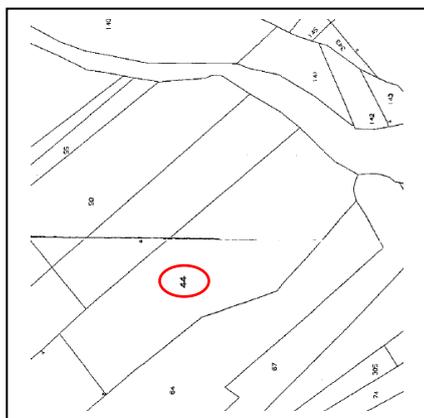
Descrizione:  
**C – TERRENO AGRICOLO**  
**(fig. 8 part.IIa 44 )**

Il terreno in oggetto ha l'accesso dalla strada comunale sulla quale prospetta. Il fondo, di forma regolare, si sviluppa sulla collina; parte di esso è occupato da un vigneto e da oltre e circa 27 piante di ulivo

Il terreno è risultato coltivato ed in buono stato manutentivo. Premesso che non è il proprietario a

prendersene cura, da ricerche effettuate in fase di sopralluogo non è stato possibile appurare e verificare chi accudisse il fondo.

La potenzialità produttiva data dalla presenza del vigneto ed uliveto consente di applicare un valore di stima del terreno superiore a quelli ad esso limitrofi .



### 1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.800,00**

il terreno risulta di forma regolare

Colture arboree seminativo- vigneto- ulivi

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: i terreni al momento dei sopralluoghi sono risultati curati e coltivati.

### Impianti: NESSUNO

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Io scrivente stimatore per determinarne il valore dei terreni, oltre ad avvalermi della mia esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione e di notizie desunte dai colloqui tenuti anche presso studi tecnici professionali operanti nel settore, ai fini estimativi, ho posto nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure ho valutato, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno. Ciò premesso, al fine di espletare il mandato conferitomi dalla S.V. nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni, facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi. In pratica, con l'applicazione del metodo della stima sintetica comparativa il prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, si ottiene attraverso la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione, che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti anche in base all'esperienza ed a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni. L'algoritmo di calcolo utilizzato, dalla sottoscritta, per la determinazione del valore assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V \text{ fondo} = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove: V fondo = valore del fondo Vmax = valore massimo ordinariamente rilevato, nell'ambito territoriale comunale K= coefficiente numerico (inferiore o pari ad 1) determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Quindi considerato che:

1) il valore del terreno varia tra valore max di €/mq 1,10 e valore min di €/mq 3,00;

2) i coefficienti relativi alle caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni, con riferimento al valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica, sono i seguenti:

- Accesso buono = 1,00
- Ubicazione normale = 1,00
- Fertilità buona = 1,00
- Forma regolare = 1,00
- Ampiezza regolare = 1,00

applicando l'algoritmo di cui sopra si ha:

$$V \text{ fondo} = \text{€/mq } 3,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€/mq } 3,00$$

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno di cui alla particella 44	sup reale netta	7.800,00	1,00	7.800,00
		<b>7.800,00</b>		<b>7.800,00</b>

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



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

Ai fini estimativi occorre senz'altro, porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno. Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi.

In pratica, si parte dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, ottenuto con la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione (coefficienti riduttori di destinazione d'uso), che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati.

Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

Lo scrivente estimatore, considerata la zona di ubicazione del bene oggetto di perizia all'interno del paese, tenuto conto del mercato immobiliare del comune, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione, considera congrua una valutazione del prezzo di mercato di €/mq 3,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Comune di Bonito;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore determinato per comparazione con tipologie aventi caratteristiche simili e ubicate in zone limitrofe hanno dato luogo ad una oscillazione tra i due estremi: €/mq 1,10 - €/mq 3,00.

**8.3 Valutazione corpi:****C – Terreno agricolo (fg. 8 part.IIa 44 ).**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno di cui alla particella 44	7.800,00	€ 3,00	€ 23.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.400,00
Valore corpo			€ 23.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.400,00

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C (fg. 8 part.IIa 44 )	Terreno agricolo	7.800,00	€ 23.400,00	€ 23.400,00

**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: **€ 23.400,00**

Beni  
Località Pioppi  
83032 Bonito (AV)

**Lotto: o8****TERRENI IN LOCALITÀ PIOPI**

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 (fg. 3 part.IIe 225 e 328).**

**Terreno agricolo sito in Località Pioppi**

Note: Sulla particella 225 insiste parte di un rudere di fabbricato

**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 Bonito, **foglio 3, particella 225**, qualità area fabbricato demolito, superficie catastale 340 mq

Derivante da: Variazione d'ufficio del 07.08.2018 protocollo n AV0080647 in atti dal 07.08.2018 (n.6552.1/2018)

Confini: fronte nord part.IIa 328 (stessa ditta) fronte est part.IIa 328; fronte ovest e sud part.IIa 319

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Bonito, **foglio 3, particella 328**, qualità seminativo

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



// pascolo, classe 5 // U, superficie catastale 10.071 mq // 4.029 mq, reddito dominicale: € 10,40  
 // 1,87, reddito agrario: € 20,80 // 0,83  
Derivante da: tabella di variazione del 29.08.2007 prot. n AV0214719 in atti dal 29.08.2007  
 Rettifica in autotutela d'ufficio - dati AGEA 2006 (n 56532.1/2007)  
Confini: fronte nord part.lle 227 e 228;  
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Area agricola, alla località Pioppi, prossima al centro del paese di Bonito, servita dalla strada comunale Ariella

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ufficio postale (3), Farmacia (3), scuole infanzia, 1° grado e secondaria 1° grado (3)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Mirabella Eclano (Av) Km 5 Grottaminarda (Av) km 6; Benevento Km 18; Avellino Km 28.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus extraurbani 4

## 3. STATO DI POSSESSO: Libero

Note: Il terreno è risultato coltivato ed in buono stato manutentivo. Premesso che non è il proprietario a prendersene cura, da ricerche effettuate in fase di sopralluogo non è stato possibile appurare e verificare chi accudisse il fondo.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Benevento iscritto/trascritto a Avellino in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A (fg. 3 part.lle 225 e 328)

## 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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Attestazione NON dovuta in quanto trattasi di terreni

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: Attestazione NON dovuta in quanto trattasi di terreni

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

---

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS proprietario ante ventennio. In forza di FONDAZIONE .

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS . In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di trasformazione da OMISSIS con costituzione di OMISSIS - a rogito di notaio Luisa Romei di Ariano Irpino (Av), in data 09/08/2011, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia: agricolo****7.2 Conformità urbanistica: agricolo**

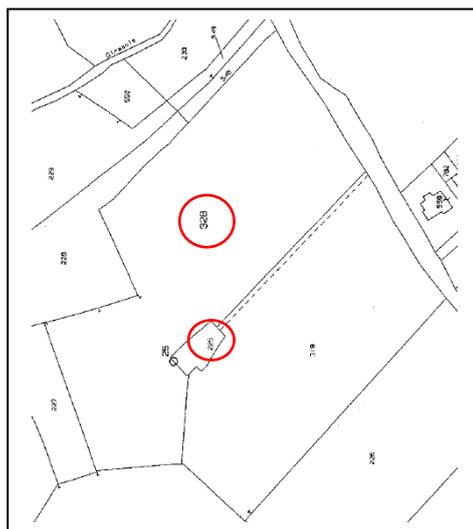
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n° 15 del 13/12/2004 al quale ha fatto seguito il visto congruità, giusto decreto del Presidente della Giunta Regionale
Zona omogenea:	E 2 (agricola) (part.IIa 225) -- E 2 la part.IIa 328 per la quota del 39,69% all'80 %, il restante 60,31 % ricade in zona "F6" (fascia di rispetto)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8 ml

Descrizione:

**TERRENO AGRICOLO (fg. 3 part.IIe 225 e 328)**

Il terreno oggetto di valutazione è composto da due particelle tra loro contigue tali da costituire un'area unica.

Il terreno relativo alla particella 328 ha accesso diretto dalla prospettante strada comunale; mentre quello di cui alla particella 225 (sul quale insiste un rudere relativo ad una vecchia costruzione) è posizionato più lontano rispetto alla



strada ed possibile accedervi dalla particella 328.

In fase di sopralluogo ho rilevato l'esistenza di una strada che conduce alla particella 225, realizzata in terra battuta della larghezza di circa m 1,00 .

Detta stradina, riportata anche sul foglio di mappa, insiste sulla particella 319 di proprietà diversa dal soggetto eseguito

I terreni, inseriti in un'area agricola, e circondati da terreni coltivati, sono pianeggianti. Il terreno di cui alla particella 328 è in ottimo stato manutentivo, mentre quello della particella 225 - forse anche a causa della presenza del rudere che non consente la coltivazione dell'area- risulta abbandonato e pieno di erbacce.

Nell'immediata vicinanza dei terreni in oggetto sono delle vasche di raccolta d'acqua, collocate su terreni di proprietà diversa dall'esecutato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14.440,00**

il terreno risulta di forma regolare

Colture arboree seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno della particella 328 al momento dei sopralluoghi è risultato curato e coltivato, a differenza di quello della particella 225

**Impianti: NESSUNO**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Io scrivente stimatore per determinarne il valore dei terreni, oltre ad avvalermi della mia esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione e di notizie desunte dai colloqui tenuti anche presso studi tecnici professionali operanti nel settore, ai fini estimativi, ho posto nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure ho valutato, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno. Ciò premesso, al fine di espletare il mandato conferitomi dalla S.V. nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni, facendo riferimento al metodo della stima sinte-

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

tica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi. In pratica, con l'applicazione del metodo della stima sintetica comparativa il prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, si ottiene attraverso la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione, che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti anche in base all'esperienza ed a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni. L'algoritmo di calcolo utilizzato, dalla sottoscritta, per la determinazione del valore assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V \text{ fondo} = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove: V fondo = valore del fondo Vmax = valore massimo ordinariamente rilevato, nell'ambito territoriale comunale K= coefficiente numerico (inferiore o pari ad 1) determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello quali-

tativo. Quindi considerato che:

- 1) il valore del terreno varia tra valore max di €/mq 1,10 e valore min di €/mq 2,00;
- 2) i coefficienti relativi alle caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni, con riferimento al valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica, sono i seguenti:

-terreno identificato catastalmente con la particella 328

- Accesso buono = 1,00
- Ubicazione normale = 1,00
- Fertilità buona = 1,00
- Forma regolare = 1,00
- Ampiezza regolare = 1,00

applicando l'algoritmo di cui sopra si ha:

$$V \text{ fondo} = \text{€/mq } 2,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€/mq } 2,00$$

-terreno identificato catastalmente con la particella 225

- Accesso mediocre = 0,95
- Ubicazione normale = 1,00
- Fertilità buona = 1,00
- Forma regolare = 1,00
- Ampiezza regolare = 1,00

applicando l'algoritmo di cui sopra si ha:

$$V \text{ fondo} = \text{€/mq } 2,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€/mq } 1,90$$

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno di cui alla particella 328	sup reale netta	14.100,00	1,00	14.100,00
Terreno di cui alla particella 225	sup reale netta	340,00	0,95	323,00
		<b>14.440,00</b>		<b>14.423,00</b>

### Accessori

Terreno (fg. 3 part. IIe 225 e 328)

1. Rudere sulla particella 225 Valore a corpo: **€ 2.000,00**



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

Ai fini estimativi occorre senz'altro, porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi.

In pratica, si parte dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, ottenuto con la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione (coefficienti riduttori di destinazione d'uso), che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati.

Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

Lo scrivente estimatore, considerata la zona di ubicazione del bene oggetto di perizia all'interno del paese, tenuto conto del mercato immobiliare del comune, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione, considera congrua una valutazione del prezzo di mercato di €/mq 2,00

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Comune di Bonito;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore determinato per comparazione con tipologie aventi caratteristiche simili e ubicate in zone limitrofe hanno dato luogo ad una oscillazione tra i due estremi: €/mq 1,10 - €/mq 2,00.

**8.3 Valutazione corpi:****Terreno agricolo con annesso rudere (fg. 3 part. I.le 225 e 328)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.846,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno di cui alla particella 328	14.100,00	€ 2,00	€ 28.200,00
terreno di cui alla particella 225	323,00	€ 2,00	€ 646,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.846,00
Valore corpo			€ 28.846,00
Valore Accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 30.846,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.846,00

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A (fg. 3 part.lla 225 e 328)	agricolo con annesso Rudere	14.423,00	€ 30.846,00	€ 30.846,00

**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: € 30.846,00

**SINTESI**

Lotto 01 - Fabbricato ad uso laboratorio in via Roma .....	€ 65.760,00
Lotto 02 - Fabbricato in costruzione con retrostante appezzamento di terreno in via Roma ...	€ 102.900,00
Lotto 03 - Piccola area di terreno retrostante fabbricato in via Roma .....	€ 197,00
Lotto 04 - Terreni ubicati a valle di via Roma .....	€ 2.810,00
Lotto 05 - Terreni in località Cinquegrane (A) .....	€ 6.527,00
Lotto 06 - Terreni in località Cinquegrane (B) .....	€ 23.205,00
Lotto 07 - Terreni in località Cinquegrane (C) .....	€ 23.400,00
Lotto 08 - Terreni in località Pioppi .....	€ 30.846,00

**ALLEGATI:**

- 01) Fogli di mappa nn 3,4,8 del comune di Bonito (AV);
- 02) Visure catastali ;
- 03) Elaborato planimetrico fg 4 part. 1395 sub 1 e2;
- 04) Planimetria catastale fg 4 part.lla 1395 sub 1;
- 05) Restituzione grafica del Rilievo metrico stato di fatto fabbricato uso mulino (part.lla 1395/1);
- 06) Restituzione grafica del Rilievo metrico stato di fatto fabbricato in costruzione (part.lla 1395/2) ;
- 07) Restituzione grafica del Rilievo con gps area urbana (part.
  - 07 a libretto intersezioni;
  - 07 b libretto delle misure;
  - 07 c documentazione fotografica (scatti rilievo)
  - 07 d conversione quota da wgs84 A SLM;
  - 07 e punti di scatto;
  - 07 -1 particolare rilievo ;
  - 07 - 2 particolare rilievo su mappa;
  - 07 - 3 particolare rilievo su ortofoto;
  - 07 - 4 particolare rilievo su mappa catastale ;
  - 07- 6 particolare superfici su mappa catastale su mappa;
- 08) Mod. 1 – aggiornamento dati catastali
- 09) Documentazione rilasciata dall' Ufficio tecnico del comune di Bonito
  - a) Attestazione e Certificati destinazione urbanistica;
  - b) Grafici relativi al fabbricato in costruzioni allegati alla richiesta di C.E.
- 10) Attestato Prestazione Energetica
- 11) Rilievo fotografico

Data generazione:  
19-08-2020

L'Esperto alla stima  
**arch. Rosanna Lorusso**

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

