
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI**

contro

N° Gen. Rep. **40/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Terreni

Esperto alla stima: Ing. Francesco Finelli
Codice fiscale: FNLFNC69S02F839Q
Studio in: Via Torre della Catena 227 - 82100 Benevento
Email: fr.finelli@gmail.com
Pec: francesco.finelli@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Località Martiri - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni

Proprietà 1/1

bene personale, sezione censuaria Ariano Irpino **foglio 46, particella 1063**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1160 mq, reddito dominicale: € 4.19, reddito agrario: € 5.09

nato a AVELLINO (AV) il 30/01/1955

Proprietà 1/1

in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Ariano Irpino **foglio 46, particella 1064**, qualità AREA FAB DM, superficie catastale 28 mq

nato a ARIANO IRPINO (AV) il

Proprietà 1/1 bene personale, sezione censuaria Ariano Irpino **foglio 46, particella 1072**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 135 mq, reddito dominicale: € 0.49, reddito agrario: € 0.59

Come rilevato dal sottoscritto CTU e relazionato in apposita istanza del 21/06/2023 in atti, successivamente alla trascrizione del pignoramento **sull'immobile in catasto al foglio 46, particella 1072** del Comune di Ariano Irpino, è stata trascritta successione di

devoluzione del bene per USUCAPIONE in favore dei suoi quattro figli, di poi successivo atto di divisione tra i quattro aventi diritto in virtù del quale è divenuto proprietario esclusivo del bene di cui

Come indicato dal G.Es. nel dispositivo del 21/11/2023 in atti "considerato che mancando, allo stato, un accertamento giudiziale circa l'intervenuto acquisto per usucapione opponibile al creditore pignorante la procedura esecutiva può proseguire con la sola necessità di precisare nell'avviso di vendita l'esistenza delle predette trascrizioni, Dispone che il CTU prosegua nelle operazioni di stima del compendio pignorato".

2. Stato di possesso

Bene: - Località Martiri - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Località Martiri - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: - Località Martiri - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni

Creditori Iscritti

5. Comproprietari

Beni: - Località Martiri - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: - Località Martiri - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Località Martiri - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni

Continuità delle trascrizioni: ALTRO

Come rilevato dal sottoscritto CTU e relazionato in apposita istanza del 21/06/2023 in atti, successivamente alla trascrizione del pignoramento sull'immobile in catasto al foglio 46, particella 1072 del Comune di Ariano Irpino, è stata trascritta successione da

e devoluzione del bene per USUCAPIONE in favore dei suoi quattro figli, di poi successivo atto di divisione tra i quattro aventi diritto in virtù del quale è divenuto proprietario esclusivo del bene de quc

Come indicato dal G.Es. nel dispositivo del 21/11/2023 in atti "considerato che mancando, allo stato, un accertamento giudiziale circa l'intervenuto acquisto per usucapione opponibile al creditore pignorante la procedura esecutiva può proseguire con la sola necessità di precisare nell'avviso di vendita l'esistenza delle predette trascrizioni, Dispone che il CTU prosegue nelle operazioni di stima del compendio pignorato".

8. Prezzo

Bene: - Località Martiri - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 001 - Terreni

Valore complessivo intero: 213.154,00



Beni in **Ariano Irpino (AV)**
Località/Frazione **Località Martiri**

Lotto: 001 - Terreni

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Come rilevato dal sottoscritto CTU e relazionato in apposita istanza del 21/06/2023 in atti, successivamente alla trascrizione del pignoramento sull'immobile in catasto al foglio 46, particella 1072 del Comune di Ariano Irpino, è stata trascritta successione di devoluzione del bene per USUCAPIONE in favore dei suoi quattro figli, di poi successivo atto di divisione tra i quattro aventi diritto in virtù del quale è divenuto proprietario esclusivo del bene de quo

Come indicato dal G.Es. nel dispositivo del 21/11/2023 in atti "considerato che mancando, allo stato, un accertamento giudiziale circa l'intervenuto acquisto per usucapione opponibile al creditore pignorante la procedura esecutiva può proseguire con la sola necessità di precisare nell'avviso di vendita l'esistenza delle predette trascrizioni, Dispone che il CTU prosegua nelle operazioni di stima del compendio pignorato".

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Come rilevato dal sottoscritto CTU e relazionato in apposita istanza del 21/06/2023 in atti, successivamente alla trascrizione del pignoramento sull'immobile in catasto al foglio 46, particella 1072 del Comune di Ariano Irpino, è stata trascritta successione di devoluzione del bene per USUCAPIONE in favore dei suoi quattro figli, di poi successivo atto di divisione tra i quattro aventi diritto in virtù del quale è divenuto proprietario esclusivo del bene de quo

Come indicato dal G.Es. nel dispositivo del 21/11/2023 in atti "considerato che mancando, allo stato, un accertamento giudiziale circa l'intervenuto acquisto per usucapione opponibile al creditore pignorante la procedura esecutiva può proseguire con la sola necessità di precisare nell'avviso di vendita l'esistenza delle predette trascrizioni, Dispone che il CTU prosegua nelle operazioni di stima del compendio pignorato".

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreni.

sito in frazione: Località Martiri

Note: I terreni censiti al presente lotto sono in contrada Martiri del territorio di Ariano Irpino a circa 3 km dal centro del paese in direzione NORD passando per la contrada Accoli.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprietà 1/1 bene personale, sezione censuaria Ariano Irpino, **foglio 46, particella 1063**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1160 mq, reddito dominicale: € 4.19, reddito agrario: € 5.09

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 19/08/2003 Pratica n. 141163 in atti dal 19/08/2003 (n. 4009.1/2003) Atto del 30/06/2004 Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Sede ARIANO IRPI-



NO (AV) Repertorio n. 36808 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

10912.1/2004 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 26/07/2004

Confini: La particella confina: a NORD con le particelle 1159 e 1589; a EST con le particelle 1588 e 1064; a SUD con la particella 1064 e con la pubblica strada; a OVEST con la particella 1072.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Ariano Irpino, **foglio 46, particella 1064**, qualità AREA FAB DM, superficie catastale 28 mq

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 28/05/2004 Pratica n. AV0157836 in atti dal 07/06/2004 DEMOLIZ. PRFP IST 152162/04 (n. 152162.1/2004) Atto del 30/06/2004 Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio n. 36808 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10912.1/2004 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 26/07/2004

Confini: La particella confina: a NORD con la particella 1063; a EST con la particella 1065; a SUD con la pubblica strada; a OVEST con la particella 1063.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprietà 1/1 bene personale, sezione censuaria Ariano Irpino, **foglio 46, particella 1072**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 135 mq, reddito dominicale: € 0.49, reddito agrario: € 0.59

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 19/08/2003 Pratica n. 141163 in atti dal 19/08/2003 (n. 4009.1/2003)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

Proprietà 1/1 bene personale Atto del 04/08/2021 Pubblico ufficiale FEDERICO RAFFAELE Sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio n. 5329 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 12231.2/2021 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 01/09/2021

Proprietà 1000/4000 fino al 04/08/2021

Proprietà 1000/4000 fino al 04/08/2021

Proprietà 1000/4000 fino al 04/08/2021

Proprietà 1000/4000 fino al 04/08/2021 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/05/2019 Pubblico ufficiale SCAPERROTTA Sede ARIANO IRPINO (AV) - UU Sede ARIANO IRPINO (AV) Registrazione Volume 88888 n. 269825 registrato in data 07/06/2021 - IN MORTE DIoltura n. 7108.1/2021 - Pratica n. AV0062088 in atti dal 05/07/2021

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 28/05/2019 Atto del 30/06/2004 Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio n. 36808 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10912.1/2004 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 26/07/2004

Confini: La particella confina: a NORD con la particella 1073; a EST con la particella 1063; a SUD con la pubblica strada; a OVEST con la particella 278.



Informazioni in merito alla conformità catastale: Come rilevato dal sottoscritto CTU e relazionato in apposita istanza del 21/06/2023 in atti, successivamente alla trascrizione del pignoramento sull'immobile in catasto al foglio 46, particella 1072 del Comune di Ariano Irpino, è stata trascritta successione da _____ : devoluzione del bene per USUCAPIONE in favore dei suoi quattro figli, di poi successivo atto di divisione tra i quattro aventi diritto in virtù del quale è divenuto proprietario esclusivo del bene de qu
Come indicato dal G.Es. nel dispositivo del 21/11/2023 in atti "considerato che mancando, allo stato, un accertamento giudiziale circa l'intervenuto acquisto per usucapione opponibile al creditore pignorante la procedura esecutiva può proseguire con la sola necessità di precisare nell'avviso di vendita l'esistenza delle predette trascrizioni, Dispone che il CTU prosegua nelle operazioni di stima del compendio pignorato".

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni costituenti il lotto sono in Contrada Martiri in territorio del Comune di Ariano Irpino (AV) in una zona "del centro urbano consolidato" che dista circa 3 km dal centro del paese.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: centro urbano consolidato a traffico scorrevole

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non applicabile

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non applicabile

Attestazione Prestazione Energetica: Non applicabile

Indice di prestazione energetica: Non applicabile



Note Indice di prestazione energetica: Non applicabile

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario al **04/06/2002** al **23/07/2004**. In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto in data 06/08/2020, ai nn. 10353/8266.

Titolare/Proprietario: al **23/07/2004** ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita; trascritto in data 23/07/2004, ai nn. 14416/10912.

Titolare/Proprietario: al **21/06/2021** al **01/09/2021**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto in data 21/06/2021, ai nn. 10181/8404.

Note: **Devoluzione per USUCAPIONE, tra le altre, della particella n.1072 del foglio 46 nel Comune di Ariano Irpino alla morte di**

Titolare/Proprietario/Intestatario al **01/09/2021** ad oggi (**attuale intestatario**). In forza di atto di divisione; trascritto in data 01/09/2021, ai nn. 14899/12231.

Note: **Devoluzione per USUCAPIONE, tra le altre, della particella n.1072 del foglio 46 nel Comune di Ariano Irpino alla morte di**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 83/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano da adibire ad abitazione ed attività commerciale in località Martiri

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/07/2008 al n. di prot.

Numero pratica: 457/2014

Intestazione:

Tipo pratica: Rimborso oneri di urbanizzazione

Note tipo pratica: Determina di rimborso oneri di urbanizzazione per lavori non eseguiti di cui al P.d.C. n.83 del 03/07/2008

Rilascio in data 17/09/2014 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Note generali sulla conformità: **Allo stato sui terreni costituenti il lotto non vige alcun atto autorizzativo a costruire.**



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia n.1 del 22-03-2010
Zona omogenea:	Riqualificazione del Centro Urbano Consolidato (zona B1) / Completamento rado del tessuto marginale periurbano (zona B3)
Norme tecniche di attuazione:	<p>La Zona "B1" riguarda il tessuto urbano consolidato per il quale si prevede la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica e il completamento. Fermo restante quanto disciplinato dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai sensi dell'art.25, co.2, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:</p> <p>It = 1,9 mc/mq Rc = 0,40 max H = 13,50 m (o media preesistente al contorno) Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate) Ds = si applica l'art.36 delle Norme di Attuazione.</p> <p>Dagli <u>Atti di Programmazione degli Interventi</u>, per le Nuove Edificazioni, la volumetria complessiva dovrà essere destinata per il 70% (minimo) alla residenza e per il 30% (massimo) alle funzioni extra-residenziali consentite (commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricettive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza).</p> <p>Le aree scoperte, pertinenziali, saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.</p> <p>----</p> <p>Le Zone "B3" comprendono aree parzialmente edificate facenti parte del tessuto urbano marginale periurbano di più recente formazione. Obiettivi del Piano sono: la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica ed urbanistica ed il completamento rado del tessuto edilizio con il rafforzamento delle attività extra residenziali compatibili. Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto. Fermo restante quanto disciplinato da-</p>



	<p>gli Atti di Programmazione degli Interventi ai sensi dell'art.25, co.2, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:</p> <p>Uf = 0,27 mq/mq Rc = 0,40 max H = 7,50 m (o media preesistente al contorno) Df = 10 m. (tra pareti finestrate) Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate) Ds = si applica l'art. 36 delle presenti Norme di Attuazione.</p> <p>Le aree scoperte saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.</p> <p>Per la richiamata zona omogenea la suscettibilità edificatoria resta subordinata alla verifica, nelle aree oggetto d'intervento, al rispetto dei parametri previsti dal D.M. 1444/68, con le modalità da definire negli atti di programmazione.</p> <p>Dagli <u>Atti di Programmazione degli Interventi</u>, per le Nuove Edificazioni, la volumetria complessiva dovrà essere destinata per il 100% alle funzioni extra-residenziali consentite (commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricettive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza).</p> <p>I PUA dovranno prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso specifiche; la restante parte dovrà essere sistemata a verde pertinenziale.</p>
--	--

Note sulla conformità:Descrizione: di cui al punto **A - Terreni**

Le particelle la n.1064 per intero e le nn.1063-1072 in massima parte (circa l'80%) sono comprese nella zona urbanistica omogenea "Riqualificazione del Centro Urbano Consolidato (zona B1)". La restante parte delle particelle nn. 1063-1072 sono comprese nella zona urbanistica omogenea "Completamento rado del tessuto marginale periurbano (zona B3)".

Seminativo è la destinazione culturale delle aree delle particelle ai nn. 1063-1072 mentre la particella n. 1064 è un'area di un fabbricato demolito.

Non si è rilevata la presenza di fabbricati su nessuno dei terreni costituenti il lotto. Il lotto nel suo insieme è di forma pressoché rettangolare e risulta essere acclive dalla strada pubblica verso NORD.



1. Quota e tipologia del diritto**1/1 d Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.082,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del lotto è data dalla somma delle superfici delle aree delle tre particelle: 1.160 mq (p.la 1063) + 28 mq (p.la 1064) + 135 mq (p.la 1072) = 1.323 mq.

Di questa superficie circa l'80% è in area B1, 928 mq (p.la 1063) + 28mq (p.la 1064) + 108mq (p.la 1072) = 1.064 mq, mentre la restante parte circa 259 mq in area B3.

La superficie dell'area in zona B3 considerato sia la dimensione che il rispetto della Dc – Distanza dai confini di proprietà, la si può ritenere trascurabile ai fini del calcolo di un fabbricato edificabile ed è quindi considerata come corte del fabbricato da edificare e calcolata al 10% sino alla superficie/impronta del fabbricato, oltre questo dato il coefficiente applicato è il 2%, attribuendo infine al totale, il valore calcolato (€/mq) del fabbricato di riferimento.

Per la valutazione del valore al metro quadro della superficie edificabile (1.064 mq) si sono utilizzati i seguenti parametri di riferimento:

- . VL ovvero il valore del lotto a metro quadrato
- . It ovvero Indice di fabbricabilità territoriale = 1,9 mc/mq
- . H ovvero Altezza della costruzione = 13,5 m
- . Rc ovvero Rapporto di copertura = 0,4 mq/mq
- . VEmqRES ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato nella sua componente residenziale = 676,00 €/mq
- . VEmqCOMM ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato nella sua componente commerciale = 438,00 €/mq
- . VEtot ovvero il valore dell'intero edificato
- . SL ovvero la superficie del lotto = 1.064 mq
- . Ia ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato, alla grandezza del lotto, alla posizione e al pregio del lotto = 50%.

Si è proceduto nello stabilire i metri quadrati edificabili per il lotto in funzione dell'indice It fornito dallo strumento urbanistico del Comune di riferimento. In funzione della cubatura assentibile (SL*It), valutando l'altezza massima consentita per la costruzione ed il Rapporto di copertura, è stato considerato come immobile edificabile sul lotto un fabbricato urbano destinato ad attività commerciale (piano terra) ed abitazione civile (3 piani superiori) la cui superficie per ciascun piano è pari a circa 170 mq.

In definitiva la superficie edificabile considerata è pari a circa 680 mq di cui quella destinata all'attività commerciale è pari a circa SEd_comm = 170 mq mentre quella destinata ad abitazione civile è pari a circa SEd_res = 510 mq.

Viene quindi stabilito il prezzo di mercato a metro quadrato VEmq dell'edificato su quel lotto.

Moltiplicando i valori si ottiene il prezzo globale dell'immobile VEtot.

Il valore complessivo del terreno in euro sarà un'aliquota di tale numero. Questa percentuale data da Ia è stata stabilita nel 50%.

Per ottenere il prezzo a metro quadrato si è infine diviso per la superficie del lotto SL.

Il calcolo è di seguito esplicitato:

$$VEtot = (SEd_comm * VEmqCOMM) + (SEd_res * VEmqRES) = 74.460 \text{ €} + 344.760 \text{ €} = 419.220,00 \text{ €}$$

$$VL = Ia * VEtot / SL = 197,00 \text{ €/mq}$$



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie Edificabile	sup reale lorda	1.064,00	1,00	1.064,00
Area scoperta	sup reale lorda	18,00	1,00	18,00
		1.082,00		1.082,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il valore di un'area edificabile si sviluppa in ragione della metodologia per Valore di Trasformazione.

L'area oggetto di stima possiede un valore in quanto consentirà la realizzazione di un bene commercializzabile. Il processo mira innanzitutto all'individuazione della tipologia di immobile realizzabile sul sito in oggetto (in ragione della destinazione urbanistica consentita). La cubatura ammissibile (quantità) e la destinazione d'uso della stessa (qualità) determinano il valore dell'area.

Il criterio di stima adottato si articola, quindi, in due percorsi:

- Determinazione per comparazione del prezzo a metro quadrato di un fabbricato edificato;
- Calcolo del prezzo a metro quadrato dei terreni.

In prima analisi si valuta quale tipologia di immobile possa essere edificato su quei terreni individuando il valore medio per metro quadrato per la tipologia trovata e in funzione degli indici di fabbricabilità reperiti presso l'UTC di Ariano Irpino si determina l'effettiva superficie edificabile nella sua misura massima.

Si stabilisce, quindi, il prezzo di mercato a metro quadrato dell'edificato.

Moltiplicando i valori si ottiene il prezzo globale dell'immobile.

Il valore complessivo del lotto in euro sarà un'aliquota di tale numero perché sul lotto, allo stato privo di edificazioni, non è possibile stabilire a-priori cosa effettivamente possa essere edificato in termini di grandezza e qualità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Ariano Irpino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato dei terreni l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto avvalendosi delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. dati riferiti al I semestre 2023) pubblicati sul sito della Agenzia delle Entrate ed anche attraverso indagini di mercato via web (www.borsinoimmobiliare.it).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la suscettività edificatoria urbanisticamente evidenziata, vista la destinazione produttiva della zona e valutata la tipologia di immobile prevalente, come immobile di confronto si considera una "abitazione civile" in condizioni normali per la componente "residenziale" e un "magazzino" per la componente "commerciale". L'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato, ha consentito di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima per metro quadrato risulta:

VmRES (valore medio di zona) = 676,00 €/mq per la componente "residenziale" e VmCOMM (va-



lore medio di zona) = 438,00 €/mq per la componente "commerciale".

8.3 Valutazione corpi:

A - Terreni.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 213.154,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie Edificabile	1.064,00	€ 197,00	€ 209.608,00
Area scoperta	18,00	€ 197,00	€ 3.546,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 213.154,00
Valore corpo			€ 213.154,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 213.154,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 213.154,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreni		1.082,00	€ 213.154,00	€ 213.154,00

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:	€ 213.154,00
---	---------------------

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente in formato elettronico:

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visure catastali
4. Formalità
5. Documentazione reperita c/o UTC di Ariano Irpino (AV)
6. Comunicazioni Inviata

Benevento, 5 febbraio 2024

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Finelli


