

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **74/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-01-2023 ore 11:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Sebastian Limata  
**Codice fiscale:** LMTSST86A02A783M  
**Email:** sebastianlimata@yahoo.it  
**Pec:** s.limata@conafpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** contrada Maddalena SNC - contrada Maddalena- Pignatale - Ariano Irpino (AV) - 83021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 95, particella 151, comune Ariano Irpino, categoria fabbricato rurale , classe A/3, consistenza 6 vani, superficie 268

foglio 95, particella 394, comune Ariano Irpino, categoria F/2, consistenza 42,77

unità collabente, foglio 95, particella 395, comune Ariano Irpino, categoria C/2, consistenza 45 mq, superficie 58 mq, rendita € 67.40

foglio 95, particella 396, comune Ariano Irpino, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, superficie 26 mq, rendita € 29.65

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 87, particella 67, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 1950 mq, reddito dominicale: € 4.03, reddito agrario: € 6.55,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 95, particella 393 , qualità seminativo, uliveto, vigneto, classe 01-02-U, superficie catastale 21712mq + 1807mq + 981mq, reddito dominicale: € 123.35 + 4.20 + 5.57, reddito agrario: € 112.13 + 4.67 + 5.07,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 95, particella 128, subalterno AA -AB, qualità seminativo - pascolo, classe 04 - 01, superficie catastale 2808 mq + 712 mq, reddito dominicale: € 4.35- 1.10 , reddito agrario: € 7.98 - 0.55,

sezione censuaria Ariano Irpinofoglio 87, particella 189, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 1840 mq, reddito dominicale: € 3.80, reddito agrario: € 6.18,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** contrada Maddalena SNC - contrada Maddalena- Pignatale - Ariano Irpino (AV) - 83021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato il fabbricato da Vigorito Gelsomina per uso abitativo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Considerato che le sig.ra \_\_\_\_\_ occupa l'immobile in virtù del diritto di uso e abitazione (cfr atto notarile agli atti) e da carta d'identità si evince che è nata nel 30 aprile 1928 e che ha l'età di 94 anni, essendo in ottima salute si considera ai fini estimativi un'occupazione potenziale di un quinquennio.

**Possesso:** Occupati i terreni da \_\_\_\_\_ con regolare contratto di fitto agrario registrato all'agenzia delle entrate, stipulato in data il 11.05.2018 ed eseguita la registrazione il 06.02.2019 al n.335 per anni 15 come da allegato n.5.



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

**Bene:** contrada Maddalena SNC - contrada Maddalena- Pignatale - Ariano Irpino (AV) - 83021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** contrada Maddalena SNC - contrada Maddalena- Pignatale - Ariano Irpino (AV) - 83021

**Lotto:** 001

**5 Comproprietari**

**Beni:** contrada Maddalena SNC - contrada Maddalena- Pignatale - Ariano Irpino (AV) - 83021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** contrada Maddalena SNC - contrada Maddalena- Pignatale - Ariano Irpino (AV) - 83021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non specificato

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** contrada Maddalena SNC - contrada Maddalena- Pignatale - Ariano Irpino (AV) - 83021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** contrada Maddalena SNC - contrada Maddalena- Pignatale - Ariano Irpino (AV) - 83021

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 85.473,00



Beni in **Ariano Irpino (AV)**  
Località/Frazione **contrada Maddalena- Pignatale**  
contrada Maddalena SNC

## Lotto: 001

**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 - Atto del 5 gennaio del 1987 pubblico ufficiale Manna Margherita sede di Ariano Irpino (AV) repertorio 6871 registrazione numero 190 in data 26 gennaio 1987 n.6749.2/1987 in atti del 29/05/1983 - voltura n.674987 in atti dal 09/04/1990 - tabella di variazione del 10/05/2010 registrato in data presentato il 10/05/2010 n.100469.1/2010 pratica n.AV0100469 IN ATTI DAL 10/05/2010 - tabella di variazione del 14/12/2011 pratica n. AV0312949 in atti del 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 n.262 (n.6828.1/2011) - variazione toponomastica dell'11/12/2014 pratica n.AV0239521 in atti 11/12/2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ASNC (n.118250.1/2014)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ariano Irpino (AV) CAP: 83031 frazione: Contrada maddalena , Contrada maddalena SNC**

**Quota e tipologia del diritto**  
**1000/1000 di**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 95, particella 151, comune Ariano Irpino, categoria fabbricato rurale , classe A/3, consistenza 6 vani, superficie 268

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 95, particella 394, comune Ariano Irpino, categoria F/2, consistenza 42,77

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: unità collabente, foglio 95, particella 395, comune Ariano Irpino, categoria C/2, consistenza 45 mq, superficie 58 mq, rendita € 67.40

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: unità collabente, foglio 95, particella 396, comune Ariano Irpino, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, superficie 26 mq, rendita € 29.65

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ariano Irpino, foglio 87, particella 67, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 1950 mq, reddito dominicale: € 4.03, reddito agrario: € 6.55

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ariano Irpino, foglio 95, particella 393 , qualità seminativo, uliveto, vigneto, classe 01-02-U, superficie catastale 21712mq + 1807mq + 981mq, reddito dominicale: € 123.35 + 4.20 + 5.57, reddito agrario: € 112.13 + 4.67 + 5.07



Note: variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 convertito con modificazione nella legge del 24.11.2006 n.286 e successive modificazioni (anno 2011) porzione AC: classamento per parificazione con la qualità 3 seminativo arborei classe 01

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** sezione censuaria Ariano Irpino, foglio 95, particella 128, subalterno AA -AB, qualità seminativo - pascolo, classe 04 - 01, superficie catastale 2808 mq + 712 mq, reddito dominicale: € 4.35- 1.10 , reddito agrario: € 7.98 - 0.55

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** sezione censuaria Ariano Irpino, foglio 87, particella 189, qualità seminativo, classe 03, superficie catastale 1840 mq, reddito dominicale: € 3.80, reddito agrario: € 6.18  
Informazioni in merito alla conformità catastale: oltre al fabbricato iniziale categoria A/3 (licenza edilizia 961 del 19/2 1970) risulta progettato e realizzato un fabbricato di categoria F/2 (collaudato l'11 ottobre 1989)

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

I beni in oggetto si trovano in una contrada a 15 minuti dal comune di Ariano Irpino e a 10 minuti da villanova di Battista. sono costituiti principalmente da:

Un fabbricato cat. A/3 costituito da un corpo di 2 livelli rappresentati da una superficie lorda di circa 106 mq a piano, comprensivi di un balcone di circa 14mq; negli anni sono state aggiunte nuove due porzioni lateralmente al fabbricato originario: una di 25mq lordi e l'altra di 45mq lordi circa. 2 unità collabenti di 20mq e 45 mq cat. C/2 sulla medesima particella 393 del foglio 95; sono presenti inoltre altre 3 particelle di terreno.

In totale sono presenti particelle di terreno n.4

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Ariano irpino, Grottaminarda, Accadia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Santuario madonna di vallelungo.

**Attrazioni storiche:** Castello normanno, Chiesa Santa Teresa di Gesù Bambino.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da:** \_\_\_\_\_ per uso abitativo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Considerato che le sig.ra \_\_\_\_\_ occupa l'immobile in virtù del diritto di uso e abitazione (cfr atto notarile agli atti) e da carta d'identità si evince che è nata nel 30 aprile 1928 e che ha l'età di 94 anni, essendo in ottima salute si considera ai fini estimativi un'occupazione di un quinquennio.

**Occupati i terreni da** \_\_\_\_\_ con regolare contratto di fitto agrario registrato all'agenzia delle entrate, stipulato in data il 11.05.2018 ed eseguita la registrazione il 06.02.2019 al n.335 per anni 15 come da allegato n.5.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia n. 961 del 13.02.1970

Intestazione: di

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ricostruzione fabbricato rurale

Numero pratica: autorizzazione a costruire ai sensi delle norme tecniche di edilizia in zone sismiche

Intestazione: di

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: autorizzazione a costruire in zone sismiche

Presentazione in data 09/03/1974 al n. di prot. 1746

Rilascio in data 22/05/1974 al n. di prot. 1746

Numero pratica: provvedimento di autorizzazione ad edificare e assegnazione contributi

Intestazione: di

Presentazione in data 30/03/1984 al n. di prot. 6593

Rilascio in data 03/06/1987 al n. di prot. 12431

Numero pratica: ricostruzione pertinenze agricole con benefici della legge 14-05-1981 n.219

Intestazione: di

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: ricostruzione pertinenze agricole con benefici della legge 14-05-1981 n.219

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/09/1987 al n. di prot.

Numero pratica: concessione edilizia n. 2674 del 09.03.1974

Intestazione: di

Presentazione in data 29/09/1973 al n. di prot. 2674

Rilascio in data 09/03/1974 al n. di prot. 2674



Numero pratica: presentazione genio civile  
 Intestazione: di  
 Presentazione in data 22/05/1974 al n. di prot. 10344

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non risulta progettata una porzione di fabbricato di 25mq lordi che si trova tra l'abitazione di tipo A/3 dal deposito di tipo F/2

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	agricola
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

i beni sono caratterizzati da 4 p.lle di terreno, unità collabenti e principalmente un fabbricato composto da una struttura realizzata con licenza edilizia n.2674 del 9 marzo 1974 a cui sono state aggiunte negli anni altri due manufatti che hanno aumentato la superficie totale. originariamente la superficie lorda era di 106mq su 2 livelli, negli anni sono state aggiunte due unità a piano terra, dalla dimensione di 23,63mq netti +42,77mq netti per un totale di 66,40mq che sommati alla consistenza originaria ammontano a 226,4 mq netti ovvero



268mq lordi.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000** di

Cod. Fiscale: - Resider

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **268**

E' posto al piano: terra e piano primo

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile non si trova in condizioni di ordinarietà in quanto è privo di:

- regolare impianto di riscaldamento;
- non è servito da acquedotto e metanodotto;
- non è presente regolare impianti fognario ma solo un pozzo nero.
- è presente una forte umidità di risalita visibile sui muri come da foto allegate.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Fondazioni tipologia: **plinti collegati** materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **scorrevole**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **inesistente**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **marmo** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987





Impianto a norma	NO
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
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

i beni sono caratterizzati da 4 p.lle di terreno, unità collabenti e principalmente un fabbricato composto da una struttura realizzata con licenza edilizia n.2674 del 9 marzo 1974 a cui sono state aggiunte negli anni altri due manufatti che hanno aumentato la superficie totale. originariamente la superficie lorda era di 106mq su 2 livelli, negli anni sono state aggiunte due unità a piano terra, dalla dimensione di 23,63mq netti +42,77mq netti per un totale di 66,40mq che sommati alla consistenza originaria ammontano a 226,4 mq netti ovvero 268mq lordi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina piano terra	sup reale netta	21,00	1,00	21,00
ingresso piano terra	sup reale netta	10,00	1,00	10,00
camera piano terra	sup reale netta	18,00	1,00	18,00
scale con sottoscala	sup reale netta	11,25	1,00	11,25
camera piano primo	sup reale netta	21,00	1,00	21,00
scale	sup reale netta	5,00	1,00	5,00
disimpegno piano primo	sup reale netta	11,20	1,00	11,20
WC piano primo	sup reale netta	5,00	1,00	5,00
camera da letto piano primo	sup reale netta	23,00	1,00	23,00
balcone	sup reale netta	14,00	0,80	11,20
<b>piano terra</b>	<b>sup lorda di pavimento</b>	<b>174,00</b>	<b>1,00</b>	<b>174,00</b>
<b>primo piano</b>	<b>sup lorda di pavimento</b>	<b>94,00</b>	<b>1,00</b>	<b>92,00</b>
	sup reale netta	23,63	1,00	23,63
camera piano primo	sup reale netta	23,00	1,00	23,00
camera piano primo	sup reale netta	23,58	1,00	23,58
seconda camera piano primo	sup reale netta	23,58	1,00	23,58



camera secondo piano	sup reale netta	23,58	1,00	23,58
		<b>268</b>		

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Accessori**

A

## 1. Deposito

Identificato al n. foglio 95 particella 395

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 45 mq

Destinazione urbanistica: deposito, unità collabente cat. C/2

Valore a corpo: **€ 6750**

Note: considerato che l'unità collabente è formata da un deposito realizzato con pali in legno e lamiera, ma il prezzo attribuito viene considerato solo perché registrato ma senza avere un valore intrinseco a cui vengono attribuiti 150€ a mq.

A

## 2. Deposito

Identificato al n. foglio 95 particella 396

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq

Destinazione urbanistica: deposito, unità collabente cat. C/2

Valore a corpo: **€ 3000**

Note: considerato che l'unità collabente è formata da un deposito realizzato con pali in legno e lamiera, ma il prezzo attribuito viene considerato solo perché registrato ma senza avere un valore intrinseco a cui vengono attribuiti 150€ a mq.

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

Il criterio di stima adottato per la valutazione del prezzo dell'immobile il sottoscritto C.T.U. ha operato nell'ambito economico dello scambio come avviene in qualsiasi trattativa di mercato; ovvero l'incontro tra domanda e offerta.

Il valore di mercato di un bene, quindi, in un determinato tempo e luogo che ne determina il prezzo finale, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Gli elementi presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la presenza di parcheggi, la rumorosità e la salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati.

Nel caso specifico dei beni de quo, è stato stimato un unico lotto che riguarda: fabbricati (rappresentati da una abitazione e 3 unità collabenti) e 4 particelle di terreno di cui su una insistono tutti e 4 i fabbricati.

E' il caso di precisare che il prezzo di mercato di un immobile varia a seconda della forma di mercato ove l'unità immobiliare è collocata, a parità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di gruppi di offerta e di domanda, di localizzazione e di periodo di mercato. L'analisi del mercato immobiliare costituisce una fase del processo estimativo che conduce al giudizio di



stima, pertanto, è necessario identificare e analizzare il sub-mercato reale ove ricade l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

La stima del più probabile valore di mercato del bene è stata fatta utilizzando il procedimento per comparazione diretta con beni, ad esso similari, cioè appartenenti al medesimo mercato elementare omogeneo, compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi (tra i sei e i dodici mesi precedenti) al periodo cui fa riferimento la valutazione effettuata dallo scrivente. Si sono eseguite delle ricerche mirate anche presso operatori del settore immobiliare della zona e tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche (Consulente immobiliare – Osservatorio Immobiliare, Agenzia del Territorio) al fine di individuare il valore di mercato. Il parametro della valutazione è il valore a mq di superficie commerciale dove per superficie commerciale si intende la superficie al lordo delle pareti interne ed esterne (metà spessore per le pareti confinanti) aumentata della superficie lorda di accessori e pertinenze, "ragguagliata" con coefficienti da fissare in base al singolo caso. Quindi, alla luce di quanto su esposto si è proceduto nel modo seguente:

sono presenti 4 particelle costituendo 2 corpi aziendali che sono caratterizzate da 4 tipologie di occupazione del suolo; considerando che i terreni si trovano in condizioni di estrema ordinarietà dei terreni circostanti sono stati considerati i valori VAM senza effettuare particolari aggiunte o detrazioni utilizzando i dati come da tabelle allegate.

Sono presenti:

sul foglio 87 particella 76 per 0,1950 Ha: seminativo

sul foglio 95 particella 393 sono presenti: 2,1712 Ha di seminativo, 0,1807 di oliveto e 0,0981 di vigneto.

Sul foglio 95 particella 128 sono presenti: 0,2808 seminativo e 0,0712 pascolo

Sul foglio 87 particella 189 è presente 0,1840 di seminativo.

Considerando le tabelle e accorpando la superficie per UTILIZZO DEL SUOLO si effettuano le seguenti somme:

SEMINATIVO:  $2,831 * 8250 \text{ €/Ha} = 23355,75 \text{ €}$

ULIVETO:  $0,1807 * 13270 \text{ €/Ha} = 2397 \text{ €}$

VIGNETO:  $0,0981 * 11940 \text{ €/Ha} = 1171 \text{ €}$

PASCOLO:  $0,0712 * 5380 \text{ €/Ha} = 383 \text{ €}$

In definitiva il valore dei terreni ammonta a 27.306 €;

al seguito viene sommato alle unità collabenti presenti sulle visure catastali (fg.95 p.lle 395 e 396) per una superficie totale di 65mq che vengono moltiplicate per un valore di 150€/mq in quanto trattandosi di capannoni realizzati in pali e lamiera ma accatastati, hanno solo un valore giuridico di ricostruzione, di conseguenza:  $(45+20) * 150 \text{ €/Ha} = 9.750 \text{ €}$

al seguito viene sommato al valore del fabbricato:

il fabbricato non si trova in condizioni di ordinarietà (privo di impianto fognario, acquedotto, metanodotto, riscaldamento) e sono state apportate modifiche negli anni; difatti ci sono state ristrutturazioni post terremoto del 1962 e post terremoto del 1980.

Originariamente il fabbricato era posto su due livelli e il piano terra aveva stesse dimensioni del piano superiore. Sono state aggiunte altre due unità post terremoto del 1980, dalla dimensione totale di 70 mq lordi.

Vengono sommate quindi, 106 mq lordi (piano terra) + 92 mq (106 mq - 14mq di balcone) per un totale di 198 mq realizzati con concessione edilizia n. 961 del 13.02.1970 per il parametro di 250 €/mq per un totale di 49.500 €.

Nell'anno 1987 è stato realizzato un fabbricato di 45 mq lordi di categoria F/2 e tra codesto fabbricato e l'originario vi è un altro deposito dalla superficie di 25mq lordi per un totale di 70 mq a cui viene attribuito un valore di 200 €/mq per un totale di 14.000 €.

Il valore intero di tutti gli immobili è dato dalla somma di:

terreni	27.306 €
unità collabenti	9.750 €
fabbricato originario	49.500 €
fabbricati aggiuntivi all'originario	14.000 €
il valore totale dei beni è di	100.556 €



Il valore unitario attribuito all'unità immobiliare, riferito al mq di superficie commerciale, è di € 250.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Ariano Irpino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tabella OMI Ufficio del territorio di AVELLINO Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2019 Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n.1 del 01/02/2019 dove è compresa la regione agraria n.1 ALTO CERVARO dove sono compresi i Comuni di: ARIANO IRPINO, CASALBORE, GRECI, MONTAGUTO, MONTECALVO IRPINO, SAVIGNANO IRPINO, ZUNGOLI. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 250;

Altre fonti di informazione: riviste del settore, siti specifici riguardati l'estimo generale, MANUALE DI ESTIMO NORMATIVA DI BASE. MATEMATICA FINANZIARIA. ESTIMO GENERALE, CIVILE, RURALE, LEGALE, AMBIENTALE E CATASTALE (Stefano Amicabile).

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Deposito, con annesso Deposito

Il criterio di stima adottato per la valutazione del prezzo dell'immobile il sottoscritto C.T.U. ha operato nell'ambito economico dello scambio come avviene in qualsiasi trattativa di mercato; ovvero l'incontro tra domanda e offerta.

Il valore di mercato di un bene, quindi, in un determinato tempo e luogo che ne determina il prezzo finale, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Gli elementi presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la presenza di parcheggi, la rumorosità e la salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati.

Nel caso specifico dei beni de quo, è stato stimato un unico lotto che riguarda: fabbricati (rappresentati da una abitazione e 3 unità collabenti) e 4 particelle di terreno di cui su una insistono tutti e 4 i fabbricati.

E' il caso di precisare che il prezzo di mercato di un immobile varia a seconda della forma di mercato ove l'unità immobiliare è collocata, a parità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di gruppi di offerta e di domanda, di localizzazione e di periodo di mercato. L'analisi del mercato immobiliare costituisce una fase del processo estimativo che conduce al giudizio di stima, pertanto, è necessario identificare e analizzare il sub-mercato reale ove ricade l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

La stima del più probabile valore di mercato del bene è stata fatta utilizzando il procedimento per comparazione diretta con beni, ad esso similari, cioè appartenenti al medesimo mercato elementare omogeneo, compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi (tra i sei e i dodici mesi precedenti) al periodo cui fa riferimento la valutazione effettuata dallo scrivente. Si sono eseguite delle ricerche mirate anche presso operatori del settore immobiliare della zona e tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche (Consulente immobiliare – Osservatorio



Immobiliare, Agenzia del Territorio) al fine di individuare il valore di mercato. Il parametro della valutazione è il valore a mq di superficie commerciale dove per superficie commerciale si intende la superficie al lordo delle pareti interne ed esterne (metà spessore per le pareti confinanti) aumentata della superficie lorda di accessori e pertinenze, "ragguagliata" con coefficienti da fissare in base al singolo caso. Quindi, alla luce di quanto su esposto si è proceduto nel modo seguente:

sono presenti 4 particelle costituendo 2 corpi aziendali che sono caratterizzate da 4 tipologie di occupazione del suolo; considerando che i terreni si trovano in condizioni di estrema ordinarietà dei terreni circostanti sono stati considerati i valori VAM senza effettuare particolari aggiunte o detrazioni utilizzando i dati come da tabelle allegate.

Sono presenti:

sul foglio 87 particella 76 per 0,1950 Ha: seminativo

sul foglio 95 particella 393 sono presenti: 2,1712 Ha di seminativo, 0,1807 di oliveto e 0,0981 di vigneto.

Sul foglio 95 particella 128 sono presenti: 0,2808 seminativo e 0,0712 pascolo

Sul foglio 87 particella 189 è presente 0,1840 di seminativo.

Considerando le tabelle e accorpando la superficie per UTILIZZO DEL SUOLO si effettuano le seguenti somme:

SEMINATIVO:  $2,831 * 8250 \text{ €/Ha} = 23355,75 \text{ €}$

ULIVETO:  $0,1807 * 13270 \text{ €/Ha} = 2397 \text{ €}$

VIGNETO:  $0,0981 * 11940 \text{ €/Ha} = 1171 \text{ €}$

PASCOLO:  $0,0712 * 5380 \text{ €/Ha} = 383 \text{ €}$

In definitiva il valore dei terreni ammonta a 27.306 €;

al seguito viene sommato alle unità collabenti presenti sulle visure catastali (fg.95 p.lle 395 e 396) per una superficie totale di 65mq che vengono moltiplicate per un valore di 150€/mq in quanto trattandosi di capannoni realizzati in pali e lamiera ma accatastati, hanno solo un valore giuridico di ricostruzione, di conseguenza:  $(45+20) * 150 \text{ €/Ha} = 9.750 \text{ €}$

al seguito viene sommato al valore del fabbricato:

il fabbricato non si trova in condizioni di ordinarietà (privo di impianto fognario, acquedotto, metanodotto, riscaldamento) e sono state apportate modifiche negli anni; difatti ci sono state ristrutturazioni post terremoto del 1962 e post terremoto del 1980.

Originariamente il fabbricato era posto su due livelli e il piano terra aveva stesse dimensioni del piano superiore. Sono state aggiunte altre due unità post terremoto del 1980, dalla dimensione totale di 70 mq lordi.

Vengono sommate quindi, 106 mq lordi (piano terra) + 92 mq (106 mq - 14mq di balcone) per un totale di 198 mq realizzati con concessione edilizia n. 961 del 13.02.1970 per il parametro di 250 €/mq per un totale di 49.500 €.

Nell'anno 1987 è stato realizzato un fabbricato di 45 mq lordi di categoria F/2 e tra codesto fabbricato e l'originario vi è un altro deposito dalla superficie di 25mq lordi per un totale di 70 mq a cui viene attribuito un valore di 200 €/mq per un totale di 14.000 €.

Il valore intero di tutti gli immobili è dato dalla somma di:

terreni	27.306 €
unità collabenti	9.750 €
fabbricato originario	49.500 €
fabbricati aggiuntivi all'originario	14.000 €
il valore totale dei beni è di	100.556 €

Il valore unitario attribuito all'unità immobiliare, riferito al mq di superficie commerciale, è di € 250; la stima dell'immobile tiene conto del diritto di uso ed abitazione che grava sullo stesso.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cucina piano terra	21,00	€ 250,00	€ 4.200,00
ingresso piano terra	10,00	€ 250,00	€ 2.000,00
camera piano terra	18,00	€ 250,00	€ 3.600,00



scale con sottoscala	11,25	€ 250,00	€ 2.250,00
camera piano primo	21,00	€ 250,00	€ 4.200,00
scale	5,00	€ 250,00	€ 1.000,00
disimpegno piano primo	11,20	€ 250,00	€ 2.240,00
WC piano primo	5,00	€ 250,00	€ 1.000,00
camera da letto piano primo	23,00	€ 250,00	€ 4.600,00
balcone	11,20	€ 150,00	€ 2.240,00
<b>piano terra (superficie lorda)</b>	<b>174,00</b>	<b>€ 250,00</b>	<b>€ 34.800,00</b>
<b>primo piano (superficie lorda)</b>	<b>94,00</b>	<b>€ 250,00</b>	<b>€ 18.400,00</b>
	23,63	€ 250,00	€ 4.726,00
camera piano primo	23,00	€ 250,00	€ 4.600,00
camera piano primo	23,58	€ 250,00	€ 4.716,00
seconda camera piano primo	23,58	€ 250,00	€ 4.716,00
camera secondo piano	23,58	€ 250,00	€ 4.716,00
Valore corpo			€ 250,00
Valore Accessori			€ 9.750,00
Valore complessivo intero			€ 100.556,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Deposito, con annesso Deposito	268	€ 100.556,00	€ 0,00

**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, tenuto conto del diritto di uso di abitazione gravante sull'immobile: **€ 85.473,00**

Data generazione:  
04-01-2024

L'Esperto alla stima  
**Dott. Agr.mo Sebastian Limata**

