

---

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

promossa da: [REDACTED]  
[REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **190/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/11/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Vincenziana Andricciola**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1 - Terreni siti in Petruro Irpino riportati in catasto al F. p.lle 495, 497, 54 e 7 sub 2**

**Lotto 2 - Terreni siti in Chianchetelle (AV) F. 2 p.lle 838, 668, 669, 91 e 288**

**Lotto 3 - Fabbricati siti in Chianchetelle (AV) alla Via Roma F. 2 p.la 104 – 105 - 838 sub 1 e 389, terreno F. 2 ex p.la 102 oggi p.la 899**

**Lotto 4 - Fabbricato sito in Chianchetelle (AV) alla Via Roma F. 2 p.la 438 sub 1**

**Esperto alla stima:** Arch. Valeria Lampariello  
**Codice fiscale:** LMPVLR80S44A783H  
**Partita IVA:** 03116300645  
**Studio in:** Via Castelluccio 11 - 83017 Rotondi  
**Email:** lampariellovaleria4@gmail.com  
**Pec:** valeria.lampariello@archiworldpec.it

**Lotto: 1 - Terreni siti in Petruro Irpino riportati in catasto al F. p.lla 495, 497, 54 e 7 sub 2**

**Beni in Petruro Irpino (AV)**  
Località/Frazione **località Campoluogo**

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 8 ottobre 2019 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile alla sig.ra [REDACTED] e in data 22 ottobre 2019 al sig. [REDACTED]. La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. [REDACTED], in data 15 novembre 2019 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A: F. 1 p.lla 54****Terreno sito in Petruro Irpino (AV) CAP: 83010 alla località Campoluogo****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di [REDACTED] – Proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED], foglio 1, particella 54, comune di Petruro Irpino (AV) località Campoluogo, qualità: pascolo, classe U, superficie are 4 ca 71, reddito dominicale € 0,24, reddito agrario € 0,10.

**Derivante da:** Atto del 17/01/1997 Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO Sede CHIUSANO DI SAN DOMENICO (AV) Repertorio n. 27537 - Voltura n. 1670.2/1997 in atti dal 21/11/1998

**Confini:** L'immobile confina***Nord:*** Mappale 55;***sud-ovest:*** Mappale 451;***est:*** strada comunale Lago**Identificativo corpo: B: F. 1 p.lla 495****Terreno sito in Petruro Irpino (AV) CAP: 83010 alla località Campoluogo****Quota e tipologia del diritto****[REDACTED] – Livellario**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**[REDACTED] – diritto del concedente**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] (livellario) [REDACTED] (diritto del concedente), foglio 1, particella 495, comune di Petruro Irpino (AV) località Campoluogo, qualità: seminativo arborato parificato a vigneto, classe 1, superficie are 30 ca 20 mq, reddito dominicale € 16,38, reddito agrario € 9,36.

**Derivante da:** TABELLA DI VARIAZIONE del 19/11/1999 Pratica n. 186197 in atti dal 23/08/2002 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 1228.1/1999)

**Confini:** L'immobile confina

**Nord:** Mappale 5;

**ovest:** strada comunale Lago;

**est:** mappale 6;

**sud:** mappale 497.

**Identificativo corpo: C: F. 1 p.lla 497**

**Terreno sito in Petruro Irpino (AV) CAP: 83010 alla località Campoluogo**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] – Livellario

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] – diritto del concedente

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] (livellario) [REDACTED] (diritto del concedente), foglio 1, particella 497, comune di Petruro Irpino (AV) località Campoluogo, qualità: seminativo arborato parificato a vigneto, classe 1, superficie are 5 ca 80 mq, reddito dominicale € 3,15, reddito agrario € 1,80.

**Derivante da:** TABELLA DI VARIAZIONE del 19/11/1999 Pratica n. 186197 in atti dal 23/08/2002 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 1228.1/1999)

**Confini:** L'immobile confina

**Nord:** Mappale 495;

**ovest:** strada comunale Lago e mappale 495;

**est:** mappale 495;

**sud:** mappale 8.

**Identificativo corpo: D: F. 1 p.lla 7 sub 2**

Si specifica che la particella 7 sub 2 oggetto del presente è pignoramento è stata soppressa con Tipo Mappale del 18/08/2017 Pratica n. AV0117151 in atti dal 18/08/2017 presentato il 18/08/2017 (n. 117151.2/2017) La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: p.lla 7, fabbricato promisquo, ca 30, che al Catasto Fabbricati corrisponde alla p.lla 7 subalterno 1.

**Costruzione collabente sito in Petruro Irpino (AV) CAP: 83010 alla località Campoluogo**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] – Livellario

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] – diritto del concedente

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] (livellario) [REDACTED] (diritto del concedente), foglio 1, particella 7 sub 1, comune di Petruro Irpino (AV) Via Chiusa, categoria F/2.

**Derivante da:** COSTITUZIONE del 04/09/2017 Pratica n. AV0124227 in atti dal 05/09/2017 COSTITUZIONE (n. 1599.1/2017)

**Confini:** L'immobile confina

**Nord - est:** Mappale 497 e 480;

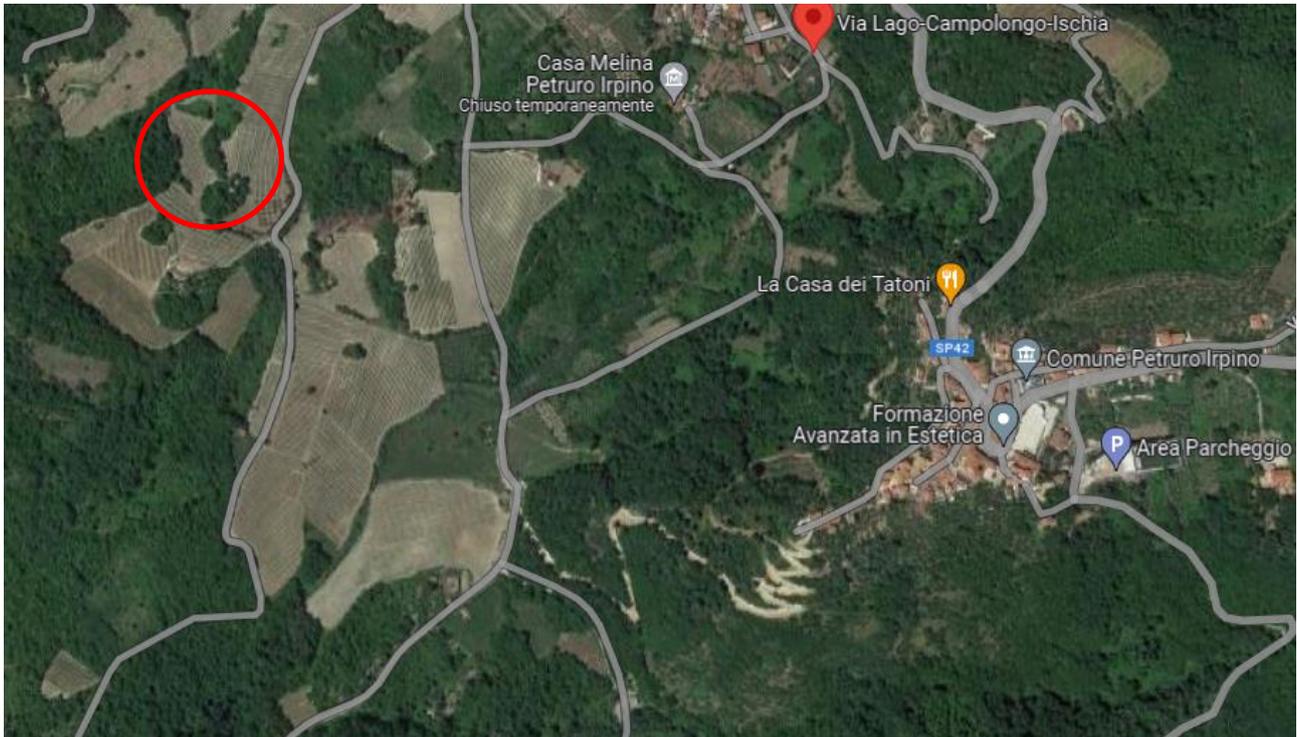
**ovest:** mappale 495 e 8;

**sud:** mappale 8.

Gli immobili sono indicati alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41°2'15.432"

EST 14°47'10.716"



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

Petruro Irpino sorge su di uno sperone roccioso nella valle del fiume Sabato, là dove il corso d'acqua si insinua nella Stretta di Barba. Situato a 500 metri sul livello del mare e a 21 km da Avellino. Il territorio si estende per 3,14 km<sup>2</sup> e i comuni confinanti sono: Altavilla Irpina, Chianche, San Nicola Manfredi, Torrioni e Tufo. I beni oggetto del pignoramento si trovano nella zona periferica di Petruro Irpino alla località Campoluogo e sono identificati catastalmente come di seguito:

- F. 1 p.la 54, qualità pascolo, classe U, are 04.71, reddito dominicale € 0,24, reddito agrario 0,10;
- F. 1 p.la 495, qualità seminativo arborato (vigneto), classe 1, are30.20, reddito dominicale € 16,38, reddito agrario € 9,36;
- F. 1 p.la 497, qualità seminativo arborato (vigneto), classe 1, are 5.80, reddito dominicale € 3,15, reddito agrario € 1,80;

- F. 1 p.lla 7 subalterno 2: la suddetta particella è stata soppressa, ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 1 Particella 7 sub 1, categoria F/2

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi offerti dalla zona:** attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Avellino a circa 20 Km, Benevento a circa 15 Km.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di S. Bartolomeo, Fontana "A Pila", Cappella di Montevergine.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

### 3. STATO DI POSSESSO:

**corpo A: F. 1 p.lla 54, corpo B: F. 1 p.lla 495, corpo C: F. 1 p.lla 497**

Detti terreni, alla data del sopralluogo (14/10/2022), risultano, essere concessi in locazione alla società con contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 1 marzo 2013, il canone di affitto stabilito è stabilito in € 2.850,00 annui.

**corpo D: F. 1 p.lla 7 sub 1**

in disponibilità del debitore esecutato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**corpo B: F. 1 p.lla 495, corpo C: F. 1 p.lla 497 - corpo D: F. 1 p.lla 7 sub 2**

Su detti beni risulta gravare un diritto di livello di cui all'atto del 17/01/1997 Pubblico ufficiale DR. PASTORE Sede CHIUSANO DI SAN DOMENICO (AV) Repertorio n. 27537 - UR Sede AVELLINO (AV) Registrazione n. 306 registrato in data 04/02/1997 - C.V. Voltura n. 1670.1/1997 - Pratica n. 1469 in atti dal 03/01/2002. Il diritto di livello è un tipo di contratto agrario, ora pressochè in disuso, che consiste nella concessione pluriennale di un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo e che civilmente viene equiparato all'enfiteusi. L'enfiteusi, disciplinata dal Codice Civile dall'articolo 957 e seguenti, viene definita come un diritto reale su proprietà altrui, in base al quale il titolare (enfiteuta) gode dell'utile dominio sul fondo stesso, obbligandosi a migliorarlo e pagando al proprietario (concedente) un canone annuo in denaro o in prodotti alimentari.

Il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione, come disposto dall'articolo 1164 del Codice Civile, bensì può essere usucapito solo il diritto dell'enfiteuta o livellario, nè l'enfiteuta o livellario può usucapire il diritto del concedente; l'affrancazione rappresenta quindi l'unica possibilità dell'enfiteuta o livellario di diventare pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma a favore del concedente, somma data dalla rivalutazione del canone enfiteutico.

**Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:**

**corpo A: F. 1 p.lla 54 - corpo B: F. 1 p.lla 495 - corpo C: F. 1 p.lla 497 - corpo D: F. 1 p.lla 7 sub 2**

1. TRASCRIZIONE del 08/02/1997 - Registro Particolare 1746 Registro Generale 2054 Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO Repertorio 27537 del 17/01/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 10/11/2004 - Registro Particolare 16225 Registro Generale 21286 Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO Repertorio 38221 del 13/10/2004 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Nota disponibile in formato elettronico



I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

- [REDACTED] – proprietà Diritto del concedente fino al 17/01/1997
- [REDACTED] – proprietà Livellario fino al 28/06/1985

Situazione degli intestati dal 28/06/1985:

- [REDACTED] – proprietà: Da verificare livellario in regime di comunione legale dei beni fino al 17/01/1997
- [REDACTED] – proprietà: Da verificare livellario in regime di comunione legale dei beni fino al 17/01/1997

Atto del 28/06/1985 Pubblico ufficiale VINCENZO GIORDANO Sede MONTORO SUPERIORE (AV) Repertorio n. 25115 - UR Sede AVELLINO (AV) Registrazione n. 3217 registrato in data 11/07/1985 - Voltura n. 485985 in atti dal 13/04/1988

Situazione degli intestati dal 17/01/1997:

- [REDACTED] Enfiteusi 1000/1000 fino al 17/01/1997
- INTESTAZIONE PARZIALE Da verificare fino al 17/01/1997

Atto del 17/01/1997 Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO Sede CHIUSANO DI SAN DOMENICO (AV) Repertorio n. 27537 - Voltura n. 1670.1/1997 in atti dal 21/11/1998

Situazione degli intestati dal 17/01/1997

- [REDACTED] – diritti del concedente
- [REDACTED] 9 – livellario

Atto del 17/01/1997 Pubblico ufficiale DR. PASTORE Sede CHIUSANO DI SAN DOMENICO (AV) Repertorio n. 27537 - UR Sede AVELLINO (AV) Registrazione n. 306 registrato in data 04/02/1997 - C.V. Voltura n. 1670.1/1997 - Pratica n. 1469 in atti dal 03/01/2002

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **corpo D: F. 1 p.lla 7 sub 2**

Attualmente unità collabente ma predentemente identificato come porzione di fabbricato e realizzato in data antecedente il 1 settembre 1967.

### **7.2 Conformità urbanistica:**

Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 34 del 07/05/200 e del Piano Particolareggiato Attuativo della Zona "P" Parco fluviale del P.R.G. approvato con delibera di consiglio comunale n. 17 del 08/04/2001.

#### **corpo B: F. 1 p.lla 495 - corpo C: F. 1 p.lla 497**

Zona "Ea" Agricola per lo sviluppo agrituristico

La zona individua le aree agricole destinate all'attività agrituristica con annesse attrezzature come definito dalla L.R. n. 41 del 28/08/84.

Per i fabbricati esistenti:

per edifici ed alloggi da destinare ad utilizzazioni agrituristiche e miglioramento delle opere igienico sanitarie, termiche ed idriche e sistemazione e arredamenti degli alloggi e servizi, è consentito il recupero, riattamento e riqualificazione funzionale, incrementando la volumetria esistente per un massimo di 96 mq di superficie utile fino a 12 posti letto come previsto dall'art. 3 punto 1 della L.R. n. 41 del 28/08/84.

Tale superficie è aggiuntiva all'incremento volumetrico pari al 20% della volumetria esistente di cui al punto 1.8, titolo II della L.R. 14/82.

Gli interventi di cui sopra sono attuabili nel rispetto dei seguenti parametri: H= 8m, Df= 10m, Dc= 5m, Ds= si applica l'art. 19 delle Norme di attuazione del P.R.G.

Inoltre, sono previsti tutti gli interventi contemplati per la zona "E" Agricola Semplice.

Per i fabbricati rurali extra residenziali (pertinenze):

la costruzione dei fabbricati rurali extra residenziali quali: porcili, silos, serbatoi idrici, rimesse meccaniche agricole, ecc. è subordinata all'osservanza dei seguenti indici: indice territoriale: 0.10 mc/mq; altezza: in relazione all'impianto; distanza dai confini: 20 mt; distanza strade: si applica all'art. 19 delle norme di attuazione.

#### **Corpo A: F. 1 p.IIa 54**

Zona "P" Parco Fluviale – Ambito 1 – Tutela dei caratteri morfologici e paesaggistici (normativa in allegato)

Inoltre, le particelle sopra citate ricadono nell'ambito del progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico "Rischio Frana" redatto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano- Volturno, pertanto ai fini dell'attuazione degli interventi edilizi è necessario procedere alla verifica dello stesso piano.

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna

#### Descrizione: di cui al punto **A: F. 1 p.IIa 54**

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Petruro Irpino (AV) alla località Campolongo Strada comunale Lago in zona periferica. Al presente appezzamento di terreno si accede mediante stradina non asfaltata transitabile con opportuni mezzi meccanici. La particella ha una superficie complessiva di mq 471,00 e classificata catastalmente come pascolo.

Attualmente il fondo agricolo si presenta completamente ricoperto da vegetazione ed in stato di abbandono.

#### Descrizione: di cui al punto **B: F. 1 p.IIa 495**

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Petruro Irpino (AV) alla località Campolongo Strada comunale Lago in zona periferica. Al presente appezzamento di terreno si accede mediante stradina non asfaltata transitabile con opportuni mezzi meccanici. La particella ha una superficie complessiva di mq 3020,00 e classificata catastalmente come seminativo arborato parificata a vigneto.

Attualmente il fondo agricolo si presenta in parte ricoperto da vegetazione ed in parte coltivato a vigneto.

#### Descrizione: di cui al punto **C: F. 1 p.IIa 497**

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Petruro Irpino (AV) alla località Campolongo Strada comunale Lago in zona periferica. Al presente appezzamento di terreno si accede mediante stradina non asfaltata transitabile con opportuni mezzi meccanici. La particella ha una superficie complessiva di mq 580,00 e classificata catastalmente come seminativo arborato parificata a vigneto.

Attualmente il fondo agricolo si presenta coltivato a vigneto.

#### Descrizione: di cui al punto **D: F. 1 p.IIa 7**

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Petruro Irpino (AV) alla località Campolongo Strada comunale Lago in zona periferica. Attualmente risulta identificato catastalmente come unità collabente ovvero tutti quegli immobili che, fondamentalmente, non possono essere abitati o utilizzati e privo di consistenza e rendita. Già in precedenza era identificato come porzione di fabbricato con una superficie di circa 30 mq. Attualmente la porzione di fabbricato è inutilizzabile.

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

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato, è stato applicato il criterio basato sulla comparazione dei prezzi di vendita: il valore degli immobili viene determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato, adottando come parametro di riferimento il metro quadrato (mq.); come fattori influenti per la stima, sono stati presi in considerazione:

per il terreno: ubicazione, destinazione urbanistica, consistenza e geometria del fondo, tipo di coltura praticata, lavorabilità.

Indagini e ricerche di mercato per il terreno: onde acquisire gli elementi di cui sopra, ho provveduto in maniera autonoma, ad eseguire delle indagini di mercato, che hanno interessato:

- compravendite di terreno con destinazione urbanistica simile a quelle dei fondi in esame;
- i valori fondiari medi unitari per ettaro e tipo di coltura, redatti dalle Commissioni Provinciali, all'uopo convocate dalle U.O.D. della Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali competenti per territorio, aggiornati all'anno 2022 e ricadenti nella zona 5 della Provincia di Avellino, in cui rientra il Petruro Irpino;

**ZONA n°5** – Comprende i Comuni di Altavilla Irpina, Candida, Capriglia Irpina, Cianche, Grottolella, Manocalzati, Montefusco, Montefredane, Pratola Serra, Prata Principato Ultra, Pietrastornina, Petruro Irpino, Roccabascerana, Ospedaletto dall'Alpinolo, Santa Paolina, Sant'Angelo a Scala, Summonte, Tufo e Torrioni.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	14.919,98
Seminativo arborato	16.075,76
Seminativo irriguo	20.798,18
Seminativo arborato irriguo	21.859,31
Noccioleto	24.251,72
Vigneto	28.402,92
Vigneto (*)	43.696,80
Oliveto	18.571,14
Castagneto da frutto	12.172,68
Bosco	4.848,12
Pascolo	3.535,09

---

Incolto produttivo	2.525,06
--------------------	----------

(\*) Solo per i Comuni di Altavilla Irpina, Candida, Capriglia Irpina, Cianche, Grottolella, Manocalzati, Montefusco, Montefredane, Pratola Serra, Prata Principato Ultra, Petruro Irpino, Ospedaletto dall'Alpinolo, Santa Paolina, Sant'Angelo a Scala, Summonte, Tufo e Torrioni.

- i valori agricoli medi della provincia di Avellino in capo alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio ultimo aggiornamento riferito al 2019, comune censuario Petruro Irpino, ricadenti nella zona agraria n. 8.



## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 01/02/2019

n.- del -

		REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DI AVELLA E DEL VALLO DI LAURO Comuni di: AVELLA, BAIANO, CERVINARA, DOMICELLA, LAURO, MARZANO DI NOLA, PAGO DEL VALLO DI LAURO, ROTONDI, SIRIGNANO, SPERONE			REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE DI AVELLINO Comuni di: AIELLO DEL SABATO, ALTAVILLA IRPINA, ATRIPALDA, AVELLINO, CANDIDA, CAPRIGLIA IRPINA, CESINALI CHIANCHE, CONTRADA, GROTTOLELLA, MANOCALZATI, MONTEFALCIONE, MONTEFREDANE, MONTORO INFERIORE, MONTORO SUPERIORE, PAROLISE, PETRURO IRPINO, PRATA PRINCIPATO ULTRA, PRATOLA SERRA, SAN MICHELE DI SERINO, SAN POTTITO ULTRA, SANTA LUCIA DI SERINO, SANTA PAOLINA, SANTO STEFANO DEL SOLE, TORRIONI, TUFO, MONTORO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5480,00				7020,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7430,00				5890,00			
BOSCO MISTO					4510,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	12150,00				18550,00			
FRUTTETO	51810,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	2770,00				3490,00			
NOCCIOLETO	54070,00	SI	SI		43820,00	SI	SI	
ORTO IRRIGUO	40080,00				65700,00			
PASCOLO	3490,00				4720,00			
PASCOLO ARBORATO	5480,00				6200,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	3490,00				4510,00			

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

n.- del -

		REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DI AVELLA E DEL VALLO DI LAURO Comuni di: AVELLA, BAIANO, CERVINARA, DOMICELLA, LAURO, MARZANO DI NOLA, PAGO DEL VALLO DI LAURO, ROTONDI, SIRIGNANO, SPERONE			REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE DI AVELLINO Comuni di: AIELLO DEL SABATO, ALTAVILLA IRPINA, ATRIPALDA, AVELLINO, CANDIDA, CAPRIGLIA IRPINA, CESINALI CHIANCHE, CONTRADA, GROTTOLELLA, MANOCALZATI, MONTEFALCIONE, MONTEFREDANE, MONTORO INFERIORE, MONTORO SUPERIORE, PAROLISE, PETRURO IRPINO, PRATA PRINCIPATO ULTRA, PRATOLA SERRA, SAN MICHELE DI SERINO, SAN POTTITO ULTRA, SANTA LUCIA DI SERINO, SANTA PAOLINA, SANTO STEFANO DEL SOLE, TORRIONI, TUFO, MONTORO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	17120,00				11740,00			
SEMINATIVO ARBORATO	21010,00				16710,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	31720,00				35720,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	26600,00				35720,00			
ULIVETO	14810,00				13580,00			
VIGNETO	22240,00				24090,00			

**Corpo A: F. 1 p.lla 54**

Considerato che l'appezzamento di terreno catastalmente è classificato come seminativo arborato parificato a vigneto, il relativo prezzo unitario, di cui alla tabella sovrastante, va da un minimo di 0,35 €/mq ad un massimo di 0,47 €/mq. Tale prezzo è inferiore rispetto a quello scaturito dalle indagini di mercato e pari a: 1,00 €/mq.

**Corpo B: F. 1 p.lla 495 – Corpo C: f. 1 p.lla 497**

Considerato che l'appezzamento di terreno catastalmente è classificato come seminativo arborato parificato a vigneto, il relativo prezzo unitario, di cui alla tabella sovrastante, va da un minimo di 2,40 €/mq ad un massimo di 4,37 €/mq. Tale prezzo è inferiore rispetto a quello scaturito dalle indagini di mercato e pari a: 5,60 €/mq.

**Corpo D: F. 1 p.lla 7**

Visto lo stato di consistenza dell'unità collabente, si ritiene congruo calcolare il valore del terreno su cui insisteva la porzione di fabbricato, allo stato attuale non utilizzabile. Pertanto la qualità dei terreni confinanti si ritiene definire un prezzo di vendita pari ad €/mq 5,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto: Comune Censuario di Petruro Irpino (AV),  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino,  
 Ufficio del registro di Avellino, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Petruro Irpino (AV).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq); Valori Fondiari Medi Unitari REGIONE CAMPANIA n. 139 del 07/03/2022

VALORI AGRICOLI MEDI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO COMUNE DI PETRURO IRPINO

Considerando lo stato attuale del terreno, si ritiene congruo attribuire:

- terreno adibito a pascolo € 1,00;
- seminativo arborato parificato a vigneto € 5,50;
- area dell'unità collabente € 5,00.

**8.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lente</b>	<b>Equiva-</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Corpo A: f.1 p.IIa 54	471,00		€ 1,00	€ 471,00
Corpo B: F. 1 p.IIa 495	3.020,00		€ 5,50	€ 16.610,00
Corpo C: F. 1 p.IIa 497	580,00		€ 5,50	€ 3.190,00
Corpo D: F. 1 p.IIa 7	30,00		€ 5,00	€ 150,00

Considerato che il livellario per riscattare la proprietà del terreno deve procedere all'affrancazione, il valore del diritto di livello sarà dato dalla differenza fra il valore di mercato (Vm) della piena proprietà del terreno e il valore di affrancazione (Vaf)

Il valore di affrancazione (Vaf), vista la normativa e la giurisprudenza in materia, sarà così calcolato:

**Corpo B: F. 1 p.IIa 495**

<b>PROCEDURA AFFRANCAZIONE TERRENI</b>			
<b>CALCOLO CANONE:</b>			
<b><math>C_e (€) = RD (€) \times 1,80 \times ISTAT</math></b>			
<b>Legenda:</b>			
C <sub>e</sub> : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);			
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;			
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;			
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;			
REDDITO DOMINICALE TERRENO (DA VISURA AGGIORNATA)	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DA 01.01.1997 A 01.01 DELL'ANNO DI ISTANZA ( <a href="https://rivaluta.istat.it/">https://rivaluta.istat.it/</a> )	<b>CANONE</b>
€ 16,38	1,80	1,655	<b>€ 48,80</b>
<b>VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI:</b>			
<b><math>Vaf (€) = (Ce \times 15) + (5 \times Ce)</math></b>			
V <sub>af</sub> : valore di affrancazione (espresso in Euro);			
C <sub>e</sub> : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).			
CANONE DETERMINATO	15 VOLTE	ULTIME 5 ANNUALITA'	<b>VALORE DI AFFRANCAZIONE</b>
€ 48,80	€ 731,94	€ 243,98	<b>€ 975,92</b>

valore del diritto di livello = Valore di mercato – valore di affrancamento

valore del diritto di livello = € 16.610,00 - € 976,00 = € 15.634,00

### Corpo C: f. 1 p.IIa 497

PROCEDURA AFFRANCAZIONE TERRENI			
<b>CALCOLO CANONE:</b>			
<b>C<sub>e</sub> (€) = RD (€) x 1,80 x ISTAT</b>			
Legenda:			
C <sub>e</sub> : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);			
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;			
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;			
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;			
REDDITO DOMINICALE TERRENO (DA VISURA AGGIORNATA)	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DA 01.01.1997 A 01.01 DELL'ANNO DI ISTANZA ( <a href="https://rivaluta.ista.it/">https://rivaluta.ista.it/</a> )	<b>CANONE</b>
€ 3,15	1,80	1,655	<b>€ 9,38</b>
<b>VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI:</b>			
<b>Vaf (€) = (Ce x 15) + (5 x Ce)</b>			
V <sub>af</sub> : valore di affrancazione (espresso in Euro);			
C <sub>e</sub> : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).			
CANONE DETERMINATO	15 VOLTE	ULTIME 5 ANNUALITA'	<b>VALORE DI AFFRANCAZIONE</b>
€ 9,38	€ 140,76	€ 46,92	<b>€ 187,68</b>

valore del diritto di livello = Valore di mercato – valore di affrancamento

valore del diritto di livello = € 3.190,00 - € 188,00 = € 3.002,00

### Corpo D: F. 1 p.IIa 7

Per detto bene, essendo unità collabente è privo di rendita e pertanto non si può determinare il valore di affrancamento.

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: f.1 p.IIa 54	Terreno	471,00	€ 471,00	€ 471,00
B: F. 1 p.IIa 495	Terreno	3.020,00	€ 15.634,00	€ 15.634,00
C: F. 1 p.IIa 497	Terreno	580,00	€ 3.002,00	€ 3.002,00
D: F. 1 p.IIa 7	F/2	30	€ 150,00	€ 150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo  
Valore complessivo diritto e quota

€ 19.257,00  
€ 19.257,00

### 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 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 19.257,00

## Lotto: 2 – Terreni siti in Chianchetelle (AV) F. 2 p.lle 838, 668, 669, 91 e 288

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 8 ottobre 2019 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile alla sig.ra [REDACTED] in data 22 ottobre 2019 al sig. [REDACTED]. La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. [REDACTED] in data 15 novembre 2019 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

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

#### Identificativo corpo: A: F. 2 p.lla 838

Terreno sito in Chianche frazione Chianchetelle (AV) CAP: 83010 alla Via Campo del Pelo

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] – Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], foglio 2, particella 838, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), qualità: seminativo arborato, classe 2, superficie ha 2 are 30 ca 93, reddito dominicale € 95,41 reddito agrario € 65,50.

Derivante da: Tipo Mappale del 10/06/2008 Pratica n. AV0113525 in atti dal 10/06/2008 (n. 113525.1/2008)

Confini: L'immobile confina

**Nord:** Mappale 51, 50,668;

**sud:** Mappale 91, 514, 839;

**est:** strada comunale Campo del Pelo

**ovest:** Mappale 96, 668

#### Identificativo corpo: B: F. 2 p.lla 668

Terreno sito in Chianche frazione Chianchetelle (AV) CAP: 83010 alla Via Santa Margherita

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] – Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 2, particella 668, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), qualità: seminativo, classe 3, superficie are 55 ca 09, reddito dominicale € 15,65 reddito agrario € 24,18.  
Derivante da: Variazione del 08/08/1994 Pratica n. AV0175518 in atti dal 14/12/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2708.1/1994)

**Confini:** L'immobile confina

***Nord:*** Mappale 47,48,49, 781;

***sud:*** Mappale 538, 98, 99;

***est:*** Mappale 838

***ovest:*** Mappale 53, 669, 863, 57,57, Via Santa Margherita

**Identificativo corpo: C: F. 2 p.IIa 669**

**Terreno sito in Chianche frazione Chianchetelle (AV) CAP: 83010**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] – Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 2, particella 669, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), qualità: seminativo, classe 3, superficie are 01 ca 97, reddito dominicale € 0,56 reddito agrario € 0,86.

Derivante da: Variazione del 08/08/1994 Pratica n. AV0175518 in atti dal 14/12/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2708.1/1994)

**Confini:** L'immobile confina

***Nord:*** Mappale 54;

***sud:*** Mappale 668, 863;

***est:*** Mappale 668;

***ovest:*** Mappale 529, 530.

**Identificativo corpo: D: F. 2 p.IIa 91**

**Terreno sito in Chianche frazione Chianchetelle (AV) CAP: 83010**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] – Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 2, particella 91, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), qualità: seminativo, classe 3, superficie are 08 ca 55, reddito dominicale € 2,43 reddito agrario € 3,75.

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/10/1977

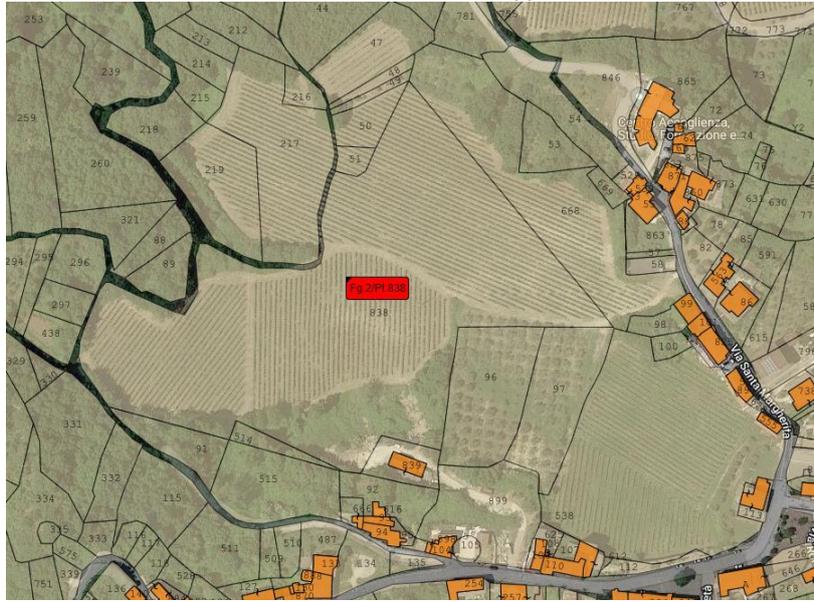
**Confini:** L'immobile confina

***Nord:*** Mappale 838;

***sud:*** strada comunale Campo del Pelo;

***est:*** strada comunale Campo del Pelo;

***ovest:*** Mappale 515.



**Identificativo corpo: E. F. 2 p.lla 288**

**Terreno sito in Chianche frazione Chianchetelle (AV) CAP: 83010**

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ – Proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** ██████████, foglio 2, particella 288, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), qualità: seminativo arborato, classe 1, superficie are 08 ca 40, reddito dominicale € 5,21 reddito agrario € 2,82.

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 15/10/1977

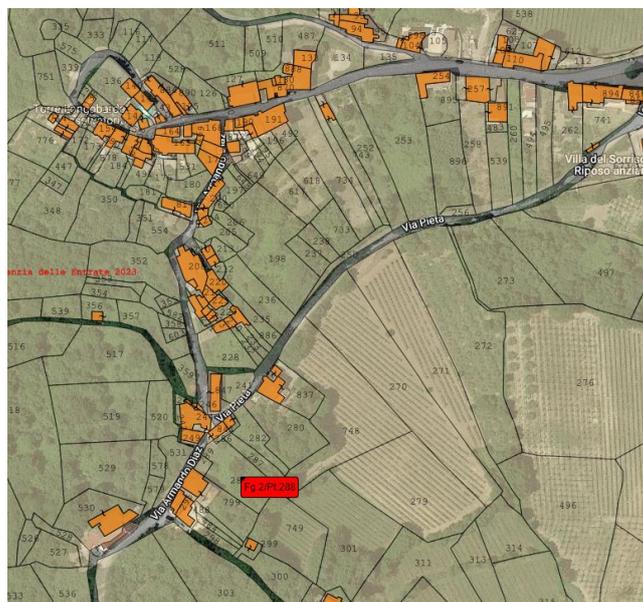
**Confini:** L'immobile confina

***Nord:*** Mappale 838;

***sud:*** strada comunale Campo del Pelo;

***est:*** strada comunale Campo del Pelo;

***ovest:*** Mappale 515.



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

Chianchetelle è una frazione di Chianche ubicata su di una rupe scoscesa. Qui si trova un'importante torre di vedetta posta a sorveglianza del fondovalle che metteva in comunicazione la media valle del Sabato con la pianura beneventana. I beni oggetto del pignoramento si trovano nella zona semicentrale di Chianchetelle e sono identificati catastalmente come di seguito:

- F. 2 p.lla 838, seminativo arborato, classe 2, superficie ha 2 are 30 ca 93, reddito dominicale € 95,41 reddito agrario € 65,50.;
- F. 2 p.lla 668, seminativo, classe 3, superficie are 55 ca 09, reddito dominicale € 15,65 reddito agrario € 24,18;
- F. 2 p.lla 669, seminativo, classe 3, superficie are 01 ca 97, reddito dominicale € 0,56 reddito agrario € 0,86
- F. 2 p.lla 91, seminativo, classe 3, superficie are 08 ca 55, reddito dominicale € 2,43 reddito agrario € 3,75;
- F. 2 p.lla 288, seminativo arborato, classe 1, superficie are 08 ca 40, reddito dominicale € 5,21 reddito agrario € 2,82.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi offerti dalla zona:** attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Avellino a circa 20 Km, Benevento a circa 15 Km.

**Attrazioni storiche:** Torre longobarda.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

## 3. STATO DI POSSESSO:

**corpo A: F. 2 p.lla 838, corpo B: F. 2 p.lla 668, corpo C: F. 2 p.lla 669, corpo D: F. 2 p.lla 91**

Detti terreni, alla data del sopralluogo (14/10/2022), risultano, essere concessi in locazione alla società [REDACTED] con contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 1 marzo 2013, il canone di affitto stabilito è stabilito in € 2.850,00 annui.

**corpo: E: F. 2 p.lla 288**

in disponibilità del debitore esecutato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico:

nessuna

- Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

**Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:**

**corpo A: F. 2 p.lla 838**

1. TRASCRIZIONE del 10/11/2004 - Registro Particolare 16225 Registro Generale 21286

Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO Repertorio 38221 del 13/10/2004

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2040 del 11/11/2008 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 931 del 29/07/2014 (INEFFICACIA TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 20/02/2006 - Registro Particolare 705 Registro Generale 3882

Pubblico ufficiale G.E.I. S.P.A Repertorio 190/2006 del 17/02/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 5961 Registro Generale 23110

Pubblico ufficiale EQUITALIA AVELLINO SPA Repertorio 5077/12 del 17/10/2007

IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1486 del 23/08/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 01/07/2008 - Registro Particolare 10729 Registro Generale 14471

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 342 del 05/05/2008

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 14/09/2009 - Registro Particolare 14305 Registro Generale 18206

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 55/813 del 24/03/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 10/05/2012 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 7870

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 351/9990 del 02/03/2012

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 04/11/2019 - Registro Particolare 13886 Registro Generale 16921

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4475 del 22/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**corpo B: F. 2 p.lla 668 e corpo C: F. 1 p.lla 669**

1. TRASCRIZIONE del 16/08/2000 - Registro Particolare 10664 Registro Generale 12424

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 70/1076 del 04/06/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 25/09/2000 - Registro Particolare 12802 Registro Generale 14772

Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 38707 del 08/09/2000

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 04/11/2019 - Registro Particolare 13886 Registro Generale 16921

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4475 del 22/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Immobili attuali

**Corpo D: F. 2 p.lla 91**

1. TRASCRIZIONE del 10/11/2004 - Registro Particolare 16225 Registro Generale 21286

Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO Repertorio 38221 del 13/10/2004

**ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2040 del 11/11/2008 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 931 del 29/07/2014 (INEFFICACIA TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 20/02/2006 - Registro Particolare 705 Registro Generale 3882

Pubblico ufficiale G.E.I. S.P.A Repertorio 190/2006 del 17/02/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 5961 Registro Generale 23110

Pubblico ufficiale EQUITALIA AVELLINO SPA Repertorio 5077/12 del 17/10/2007

IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1486 del 23/08/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 01/07/2008 - Registro Particolare 10729 Registro Generale 14471

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 342 del 05/05/2008

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 04/11/2019 - Registro Particolare 13886 Registro Generale 16921

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4475 del 22/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**Corpo E: F. 2 p.lla 288**

1. TRASCRIZIONE del 10/11/2004 - Registro Particolare 16225 Registro Generale 21286

Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO Repertorio 38221 del 13/10/2004

**ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2040 del 11/11/2008 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 931 del 29/07/2014 (INEFFICACIA TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 5961 Registro Generale 23110

Pubblico ufficiale EQUITALIA AVELLINO SPA Repertorio 5077/12 del 17/10/2007

IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1486 del 23/08/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 01/07/2008 - Registro Particolare 10729 Registro Generale 14471

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 342 del 05/05/2008

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 04/11/2019 - Registro Particolare 13886 Registro Generale 16921

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4475 del 22/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**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:** nessuna

**Cause in corso:** nessuna

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Corpo A: F. 2 p.III 838**

**Titolare/Proprietario:**

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

1 [REDACTED] (30) Usufruttuario parziale fino al 08/04/1993

2 [REDACTED] (3) Comproprietario fino al 25/08/1976

3 [REDACTED] (3) Comproprietario fino al 25/08/1976

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/08/1976 (antecedente all'impianto meccanografico):

[REDACTED] Proprieta' 1000/1000 fino al 26/02/1978

Derivante da RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/08/1976 - CERTIFICATO DI MORTE Voltura n. 7146.1/2008 - Pratica n. AV0084801 in atti dal 29/04/2008

Situazione degli intestati dal 26/02/1978:

[REDACTED] Proprieta' 1/2 fino al 24/04/1988

[REDACTED] Proprieta' 1/2 fino al 24/04/1988

Derivanti da Atto del 26/02/1978 Pubblico ufficiale DES LOGES M Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. 5465 - UR Sede AVELLINO (AV) Registrazione n. 1209 registrato in data 14/03/1978 - Voltura n. 8284 in atti dal 08/03/1985

Situazione degli intestati dal 24/04/1988:

[REDACTED] Proprietà 6/12 fino al 08/04/1993

[REDACTED] Proprietà 1/12 fino al 08/04/1993

[REDACTED] 932 Proprietà 4/12 fino al 08/04/1993

[REDACTED] Proprietà 1/12 fino al 08/04/1993

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/04/1988 - UR Sede AVELLINO (AV) Registrazione Volume 522 n. 25 registrato in data 20/09/1988 - Voltura n. 830288 in atti dal 12/04/1990

Situazione degli intestati dal 08/04/1993:

[REDACTED] Usufruttuario parziale fino al 10/06/2008

[REDACTED] Proprietà fino al 10/06/2008

DATI DERIVANTI DA Atto del 08/04/1993 Pubblico ufficiale NOBILE MATTEI Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 2672 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 16 n. 1544 registrato in data 28/04/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3597.1/1993 - Pratica n. 213603 in atti dal 22/08/2001

Situazione degli intestati dal 10/06/2008:

██████████ Usufruttuario parziale

██████████ Proprietà

DATI DERIVANTI DA TABELLA DI VARIAZIONE del 10/06/2008 - n. 113525.1/2008 - Pratica n. AV0113525 in atti dal 10/06/2008

**Corpo B: F. 2 p.lla 668, Corpo C: F. 2 p.lla 669**

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

██████████ Livellario in parte fino al 12/11/1993

██████████ Livellario in parte fino al 12/11/1993

██████████ Diritto del concedente fino al 12/11/1993

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 15/10/1977

Situazione degli intestati dal 12/11/1993:

██████████ Proprieta' fino al 08/08/1994

Situazione degli intestati dal 08/08/1994:

██████████ Proprietà

**Corpo D: F. 2 p.lla 91**

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

██████████ (30) Usufruttuario parziale fino al 08/04/1993

██████████ (3) Comproprietario fino al 26/02/1978

██████████ (3) Comproprietario fino al 26/02/1978

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 15/10/1977

Situazione degli intestati dal 26/02/1978:

██████████ Proprieta' 1/2 fino al 24/04/1988

██████████ Proprietà 1/2 fino al 24/04/1988

DATI DERIVANTI DA Atto del 26/02/1978 Pubblico ufficiale DES LOGES M Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. 5465 - UR Sede AVELLINO (AV) Registrazione n. 1209 registrato in data 14/03/1978 - Voltura n. 8284 in atti dal 08/03/1985

Situazione degli intestati dal 24/04/1988:

██████████ Proprieta' 6/12 fino al 08/04/1993

██████████ Proprieta' 1/12 fino al 08/04/1993

██████████ Proprieta' 4/12 fino al 08/04/1993

██████████ Proprieta' 1/12 fino al 08/04/1993

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/04/1988 - UR Sede AVELLINO (AV) Registrazione Volume 522 n. 25 registrato in data 20/09/1988 - Voltura n. 830288 in atti dal 12/04/1990

Situazione degli intestati dal 08/04/1993:

██████████ Usufruttuario parziale fino al 10/06/2008

██████████ Proprietà fino al 10/06/2008

DATI DERIVANTI DA Atto del 08/04/1993 Pubblico ufficiale NOBILE MATTEI Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 2672 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 16 n. 1544 registrato in data 28/04/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3597.1/1993 - Pratica n. 213603 in atti dal 22/08/2001

**Corpo E: F. 2 p.lla 288**

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

██████████ Da verificare fino al 31/03/1994

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 15/10/1977

Situazione degli intestati dal 31/03/1994:

██████████ Proprietà

DATI DERIVANTI DA Atto del 31/03/1994 Pubblico ufficiale NOBILE MATTEI Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 3881 - UR Sede AVELLINO (AV) Registrazione Volume 16 n. 1508 registrato in data 13/04/1994 - DONAZIONE Voltura n. 2679.1/1994 - Pratica n. 213557 in atti dal 22/08/2001

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

Fondi agricoli

### 7.2 Conformità urbanistica:

Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale adottato del C.C. n. 96 del 16.12.90 approvato dall'Amministrazione Provinciale di Avellino con decreto n. 54 del 14.12.92.

**F. 2 p.lla 838** ricade in zona "E" Agricola come da norme di attuazione allegate al P.R.G. vigente

**F. 2 p.lla 668** ricade in zona "BR" per circa mq 110 la restante parte ricade in zona "E" Agricola come da norme di attuazione allegate al P.R.G. vigente

**F. 2 p.lla 669** ricade in zona "BR" per mq 230 la restante parte ricade in zona "E" Agricola come da norme di attuazione allegate al P.R.G. vigente

**F. 2 p.lla 91** ricade in zona "Fascia di rispetto nastro stradale ferroviaria e corsi di acqua" come da norme di attuazione allegate al P.R.G. vigente

**F. 2 p.lla 288** ricade in zona "BR" per circa mq 440 la restante parte ricade in zona "E" Agricola come da norme di attuazione allegate al P.R.G. vigente

Le norme di attuazione sono allegate alla presente relazione

### Corpo A: p.lla 838

Su detto fondo insiste una costruzione in corso d'opera costituita da una base in cemento armato di circa 10 x 8 mt e n. 8 pilastri in cemento armato delle dimensioni di 35 x 30 cm x H circa 4 mt. Detta costruzione è destinata a tettoia per ricovero mezzi agricoli autorizzata con permesso di costruire n. 2 del 20.02.2019 prot. N. 600 rilasciata dal Comune di Chianche. Si fa presente che i lavori autorizzati prevedono i pilastri in ferro di cm. 20 e non pilastri in cemento armato come quelli attualmente realizzati. Inoltre, detta costruzione è in parte destinata a tettoia e in parte ad area di parcheggio pari a mq 30 a servizio della p.lla 839 sempre dello stesso foglio. Pertanto si ritiene opportuno dividere dalla p.lla 838 mq 420 su cui insiste detta costruzione e procedere ad atto di frazionamento ed in seguito questa nuova particella sarà accorpata alla p.lla 839.

Per le irregolarità sopra esposte si valutano, in via cautelativa, i costi di variante al genio civile di Avellino e Permesso di costruire in sanatoria al Comune di Chianche pari ad € 5.000,00.

Descrizione: di cui al punto **A: F. 2 p.lla 838**

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Chianche (AV) frazione Chianchetelle. Al presente appezzamento di terreno si accede mediante stradina Via Campo del Pero non asfaltata transitabile con opportuni mezzi meccanici. La particella ha una superficie complessiva di mq 23.093,00 e classificata catastalmente seminativo arborato.

Attualmente il fondo agricolo è in piccola parte coperto da vegetazione ed arbusti, mentre per la maggior parte è coltivato a vigneto.

Su detto fondo insiste una costruzione in corso d'opera costituita da una base in cemento armato di circa 10 x 8 mt e n. 8 pilastri in cemento armato delle dimensioni di 35 x 30 cm x H circa 4 mt. Detta costruzione è destinata a tettoia per ricovero mezzi agricoli autorizzata con permesso di costruire n. 2 del 20.02.2019 prot.

N. 600 rilasciata dal Comune di Chianche. Si fa presente che i lavori autorizzati prevedono i pilastri in ferro di cm. 20 e non pilastri in cemento armato come quelli attualmente realizzati. Inoltre, detta costruzione è in parte destinata a tettoia e in parte ad area di parcheggio pari a mq 30 a servizio della p.lla 839 sempre dello stesso foglio come da permesso di costruire n. 2 del 20.02.2019 prot. N. 600 rilasciata dal Comune di Chianche. Pertanto si ritieni opportuno dividere dalla p.lla 838 mq 420 su cui insite detta costruzione e procedere ad atto di frazionamento ed in seguito questa nuova particella sarà accorpata alla p.lla 839.

Descrizione: di cui al punto **B: F. 2 p.lla 668**

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Chianche (AV) frazione Chianchetelle. Al presente appezzamento di terreno si accede mediante la Via Santa Margherita. La particella ha una superficie complessiva di mq 5.509,00 e classificata catastalmente seminativo.

Attualmente il fondo agricolo è in piccola parte coperto da vegetazione ed arbusti, mentre per la maggior parte è coltivato a vigneto.

Descrizione: di cui al punto **C: F. 2 p.lla 669**

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Chianche (AV) frazione Chianchetelle. Il presente appezzamento di terreno risulta intercluso. La particella ha una superficie complessiva di mq 197,00 e classificata catastalmente seminativo.

Attualmente il fondo agricolo è coperto da vegetazione ed arbusti.

Descrizione: di cui al punto **D: F. 2 p.lla 91**

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Chianche (AV) frazione Chianchetelle. Al presente appezzamento di terreno si accede mediante la Via Campo del Pero. La particella ha una superficie complessiva di mq 855,00 e classificata catastalmente seminativo.

Attualmente il fondo agricolo è coperto da vegetazione ed arbusti.

Descrizione: di cui al punto **E: F. 2 p.lla 288**

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Chianche (AV) frazione Chianchetelle. Al presente appezzamento di terreno si accede mediante la Via Armando Diaz. La particella ha una superficie complessiva di mq 840,00 e classificata catastalmente seminativo arborato.

Attualmente il fondo agricolo è coperto da vegetazione ed arbusti.

## **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato, è stato applicato il criterio basato sulla comparazione dei prezzi di vendita: il valore degli immobili viene determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato, adottando come parametro di riferimento il metro quadrato (mq.); come fattori influenti per la stima, sono stati presi in considerazione:

per il terreno: ubicazione, destinazione urbanistica, consistenza e geometria del fondo, tipo di coltura praticata, lavorabilità.

Indagini e ricerche di mercato per il terreno: onde acquisire gli elementi di cui sopra, ho provveduto in maniera autonoma, ad eseguire delle indagini di mercato, che hanno interessato:

- compravendite di terreno con destinazione urbanistica simile a quelle dei fondi in esame;
- i valori fondiari medi unitari per ettaro e tipo di coltura, redatti dalle Commissioni Provinciali, all'uopo convocate dalle U.O.D. della Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali competenti per territorio, aggiornati all'anno 2022 e ricadenti nella zona 5 della Provincia di Avelino, in cui rientra il Chianche;

**ZONA n°5** – Comprende i Comuni di Altavilla Irpina, Candida, Capriglia Irpina, Cianche, Grottolella, Manocalzati, Montefusco, Montefredane, Pratola Serra, Prata Principato Ultra, Pietrastornina, Petruo Irpino, Roccabascerana, Ospedaletto dall'Alpinolo, Santa Paolina, Sant'Angelo a Scala, Summonte, Tufo e Torrioni.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	14.919,98
Seminativo arborato	16.075,76
Seminativo irriguo	20.798,18
Seminativo arborato irriguo	21.859,31
Nocciolo	24.251,72
Vigneto	28.402,92
Vigneto (*)	43.696,80
Oliveto	18.571,14
Castagneto da frutto	12.172,68
Bosco	4.848,12
Pascolo	3.535,09

Incolto produttivo	2.525,06
--------------------	----------

(\*) Solo per i Comuni di Altavilla Irpina, Candida, Capriglia Irpina, Cianche, Grottolella, Manocalzati, Montefusco, Montefredane, Pratola Serra, Prata Principato Ultra, Petruo Irpino, Ospedaletto dall'Alpinolo, Santa Paolina, Sant'Angelo a Scala, Summonte, Tufo e Torrioni.

- i valori agricoli medi della provincia di Avellino in capo alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio ultimo aggiornamento riferito al 2019, comune censuario Petruo Irpino, ricadenti nella zona agraria n. 8.

Ufficio del territorio di AVELLINO



Data: 26/02/2019  
Ora: 11.41.27

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 01/02/2019

n.- del -

REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DI AVELLA E DEL VALLO DI LAURO Comuni di: AVELLA, BAIANO, CERVINARA, DOMICELLA, LAURO, MARZANO DI NOLA, PAGO DEL VALLO DI LAURO, ROTONDI, SIRIGNANO, SPERONE				REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE DI AVELLINO Comuni di: AIELLO DEL SABATO, ALTAVILLA IRPINA, ATRIPALDA, AVELLINO, CANDIDA, CAPRIGLIA IRPINA, CESINALI, CHIANCHE, CONTRADA, GROTTOLELLA, MANOCALZATI, MONTEFALCIONE, MONTEFREDANE, MONTORO INFERIORE, MONTORO SUPERIORE, PAROLISE, PETRUO IRPINO, PRATA PRINCIPATO ULTRA, PRATOLA SERRA, SAN MICHELE DI SERINO, SAN POTTIO ULTRA, SANTA LUCIA DI SERINO, SANTA PAOLINA, SANTO STEFANO DEL SOLE, TORRIONI, TUFO, MONTORO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5480,00				7020,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7430,00				5890,00			
BOSCO MISTO					4510,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	12150,00				18550,00			
FRUTTETO	51810,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	2770,00				3490,00			
NOCCIOLETO	54070,00	SI	SI		43820,00	SI	SI	
ORTO IRRIGUO	40080,00				65700,00			
PASCOLO	3490,00				4720,00			
PASCOLO ARBORATO	5480,00				6200,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	3490,00				4510,00			



## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 01/02/2019

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DI AVELLA E DEL VALLO DI LAURO Comuni di: AVELLA, BAIANO, CERVINARA, DOMICELLA, LAURO, MARZANO DI NOLA, PAGO DEL VALLO DI LAURO, ROTONDI, SIRIGNANO, SPERONE				REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE DI AVELLINO Comuni di: AIELLO DEL SABATO, ALTAVILLA IRPINA, ATRIPALDA, AVELLINO, CANDIDA, CAPRIGLIA IRPINA, CESINALI CHIANCHE, CONTRADA, GROTTOLELLA, MANOCALZATI, MONTEFALCIONE, MONTEFREDANE, MONTORO INFERIORE, MONTORO SUPERIORE, PAROLISE, PETRURO IRPINO, PRATA PRINCIPATO ULTRA, PRATOLA SERRA, SAN MICHELE DI SERINO, SAN POTTO ULTRA, SANTA LUCIA DI SERINO, SANTA PAOLINA, SANTO STEFANO DEL SOLE, TORRIONI, TUFO, MONTORO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	17120,00				11740,00			
SEMINATIVO ARBORATO	21010,00				16710,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	31720,00				35720,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	26600,00				35720,00			
ULIVETO	14810,00				13580,00			
VIGNETO	22240,00				24090,00			

**Corpo A: F. 2 p.Illa 838 e Corpo B: F. 2 p.Illa 668**

Considerato che l'appezzamento di terreno catastalmente è classificato come seminativo ma coltivato a vigneto, il relativo prezzo unitario, di cui alla tabella sovrastante, va da un minimo di 2,40 €/mq ad un massimo di 4,37 €/mq. Tale prezzo è inferiore rispetto a quello scaturito dalle indagini di mercato e pari a 12,00 €/mq.

Sulla p.Illa 838 attualmente insiste una tettoia per ricovero attrezzi agricoli in corso d'opera composta da platea mt 10 x 8 e n. 8 pilastri cm 30 x 35 ciascuno ed altezza circa 4 mt.

Il costo attuale di tale costruzione è di € 19.000,00.

**Corpo C: F. 2 p.Illa 669 – Corpo D: f. 2 p.Illa 91**

Considerato che l'appezzamento di terreno catastalmente è classificato come seminativo, il relativo prezzo unitario, di cui alla tabella sovrastante, va da un minimo di 1,17 €/mq ad un massimo di 1,50 €/mq.

**Corpo E: F. 2 p.Illa 288**

Considerato che l'appezzamento di terreno catastalmente è classificato come seminativo arborato, il relativo prezzo unitario, di cui alla tabella sovrastante, va da un minimo di 1,60 €/mq ad un massimo di 1,67 €/mq.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto: Comune Censuario di Chianche (AV),

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino,

Ufficio del registro di Avellino, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Petruro Irpino (AV).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq); Valori Fondiari Medi Unitari REGIONE CAMPANIA n. 139 del 07/03/2022

VALORI AGRICOLI MEDI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO COMUNE DI CHIANCHE

Considerando lo stato attuale del terreno, si ritiene congruo attribuire:

- terreno adibito a vigneto € 10,00;
- seminativo arborato € 1,65;
- seminativo € 1,50.

**Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lente</b>	<b>Equiva-</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Corpo A: f.2 p.IIIa 838	23.013,00		€ 10,00	€ 230.130,00
Corpo A : f. 2 p.IIIa 838 tettoia	80,00		€ 237,50	€ 19.000,00
Corpo B: F. 2 p.IIIa 668	5.509,00		€ 10,00	€ 55.090,00
Corpo C: F. 2 p.IIIa 669	197,00		€ 1,20	€ 1.164,00
Corpo D: F. 2 p.IIIa 91	885,00		€ 1,50	€ 1.327,50
Corpo E: F. 2 p.IIIa 288	840,00		€ 1,65	€ 1.386,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A: f.2 p.IIIa 838	Terreno	23.013,00	€ 230.130,00	€ 230.130,00
A: f.2 p.IIIa 838	Tettoia in costruzione	80,00	€ 19.000,00	€ 19.000,00
B: F. 2 p.IIIa 668	Terreno	5.509,00	€ 55.090,00	€ 55.090,00
C: F. 2 p.IIIa 669	Terreno	197,00	€ 1.164,00,00	€ 1.164,00
D: F. 2 p.IIIa 91	Terreno	885,00	€ 1.327,00	€ 1.327,00
E: F. 2 p.IIIa 288	Terreno	840,00	€ 1.386,50	€ 1.386,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 308.097,50

Valore complessivo diritto e quota

€ 308.097,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Corpo A F. 2 p.IIIa 838

- frazionamento	€ 1.800,00
- regolarizzazione urbanistica	€ 5.000,00
- mq 340 + tettoia da accorpare alla p.IIIa 839	€ 19.561,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto 2:**

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

€ 281.736,50

**Lotto: 3 – Fabbricato sito in Chianchetelle (AV) alla Via Roma F. 2 p.IIIa 104 – 105 - 838 sub 1 e 389, terreno F. 2 ex p.IIIa 102 oggi p.IIIa 899**

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 8 ottobre 2019 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile alla

sig.ra [REDACTED] e in data 22 ottobre 2019 al sig. [REDACTED]. La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. [REDACTED], in data 15 novembre 2019 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

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

Per quanto attiene la p.lla 104 – 105 si è riscontrata la mancanza della planimetria catastale, pertanto su autorizzazione del Giudice dot.ssa Protano del 23/03/2023, si proceduto alla redazione di detta planimetria. A seguito del rilievo effettuato si è riscontrato che una parte dell'immobile ricade sulla p.lla confinante 102 (anch'essa oggetto della presente procedura esecutiva), di conseguenza è stata generata una nuova p.lla 898 e la p.lla 102, subendo una riduzione dell'estensione, è stata sostituita ed aggiornata con la p.lla 899.

#### **Identificativo corpo: A: F. 2 p.lla 104 sub 1 – 105 sub 1 – 898 sub 1**

#### **p.lla 104 -105**

**Unità immobiliare sita in Chianche frazione Chianchetelle (AV) CAP: 83010 alla Via Roma n. 44**

#### **Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] – Proprietà 1000/1000

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### **Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], foglio 2, particella 104 - 105, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), Via Roma n. 44, categoria A/4 classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 145,64

**Derivante da:** VARIAZIONE del 29/09/2023 Pratica n. AV0073511 in atti dal 29/09/2023 VAR (n. 73511.1/2023)

**Confini:** L'immobile confina

**Nord:** mappale 898, 899;

**sud:** Via Roma;

**est:** mappale 103 e 899;

**ovest:** Mappale 899.

#### **p.lla 898**

**Unità immobiliare sita in Chianche frazione Chianchetelle (AV) CAP: 83010 alla Via Roma n. 44**

#### **Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] – Proprietà 1000/1000

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### **Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 2, particella 898, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), Via Roma n. 44, categoria A/4 classe 2, consistenza 1 vano, rendita € 24,27

**Derivante da:** VARIAZIONE del 29/09/2023 Pratica n. AV0073510 in atti dal 29/09/2023 VAR (n. 73510.1/2023)

**Confini:** L'immobile confina

**Nord:** mappale 899;

**sud:** 104 - 105;

**est:** mappale 899;

**ovest:** Mappale 104 - 105.

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41°2'20.681"

EST 14°47'6.075"



**Identificativo corpo: B: F. 2 p.lla 839**

**p.lla 104 -105**

Unità immobiliare sita in Chianche frazione Chianchetelle (AV) CAP: 83010 alla Via Roma n. 44

Quota e tipologia del diritto

██████████ – Proprietà 1000/1000

Cod. Fiscale: ██████████

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** ██████████, foglio 2, particella 839, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), Via Piana, categoria A/4 classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 218,20

**Derivante da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2016 Pratica n. AV0142597 in atti dal 21/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53536.1/2016)

**Confini:** L'immobile confina

**Nord:** mappale 838;

**sud:** mappale 92;

**est:** mappale 838;

**ovest:** Mappale 899 e 96.

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41°2'22.326"

EST 14°47'5.283"



**Identificativo corpo: C: F. 2 p.lla 899 (ex 102)**

**p.lla 104 -105**

**Unità immobiliare sita in Chianche frazione Chianchetelle (AV) CAP: 83010 alla Via Roma n. 44**

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ – Proprietà 1000/1000

Cod. Fiscale: ██████████

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** ██████████ foglio 2, particella 839, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), seminativo arborato classe 1, are 22 ca 02, reddito dominicale € 13,65, reddito agrario € 7,39

**Derivante da:** Tipo Mappale del 21/09/2023 Pratica n. AV0069925 in atti dal 21/09/2023 presentato il 21/09/2023 (n. 69925.1/2023)

**Confini:** L'immobile confina

***Nord:*** mappale 96, 97;

***sud:*** mappale 898, 105, Via Roma;

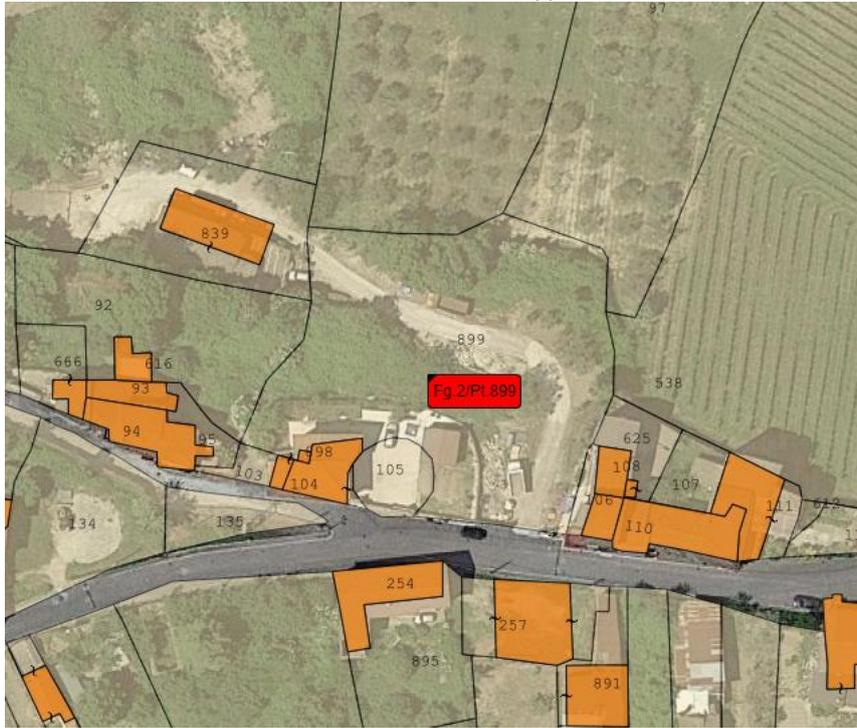
***est:*** mappale 839, 92;

***ovest:*** Mappale 97, 538, 625, 106.

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41°2'20.598"

EST 14°47'7.35"



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

Chianchetelle è una frazione di Chianche ubicata su di una rupe scoscesa. Qui si trova un'importante torre di vedetta posta a sorveglianza del fondovalle che metteva in comunicazione la media valle del Sabato con la pianura beneventana. I beni oggetto del pignoramento si trovano nella zona centrale di Chianchetelle e sono identificati catastalmente come di seguito:

- F. 2 p.lla 104 - 105, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), Via Roma n. 44, categoria A/4 classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 145,64
- foglio 2, particella 898, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), Via Roma n. 44, categoria A/4 classe 2, consistenza 1 vano, rendita € 24,27
- foglio 2, particella 839, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), Via Piana, categoria A/4 classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 218,20
- foglio 2, particella 899, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), seminativo arborato classe 1, are 22 ca 02, reddito dominicale € 13,65, reddito agrario € 7,39

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi offerti dalla zona:** attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Avellino a circa 20 Km, Benevento a circa 15 Km.

**Attrazioni storiche:** Torre longobarda.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

## STATO DI POSSESSO:

**corpo: A: F. 2 p.lla 104 – 105 – 898**

**Occupato** dal figlio dell'esecutato con il proprio nucleo familiare senza alcun titolo

**corpo: B: F. 2 p.lla 839, corpo: C: F. 2 p.lla 899 (ex 102)**

Occupato dall'esecutato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico:

nessuna

- Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

### **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:**

#### **corpo: A: F. 2 p.lla 104 – 105 – 898, corpo: C: F. 2 p.lla 899 (ex 102)**

1. TRASCRIZIONE del 10/11/2004 - Registro Particolare 16225 Registro Generale 21286

Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO Repertorio 38221 del 13/10/2004

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2040 del 11/11/2008 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 931 del 29/07/2014 (INEFFICACIA TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 20/02/2006 - Registro Particolare 705 Registro Generale 3882

Pubblico ufficiale G.E.I. S.P.A Repertorio 190/2006 del 17/02/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 5961 Registro Generale 23110

Pubblico ufficiale EQUITALIA AVELLINO SPA Repertorio 5077/12 del 17/10/2007

IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1486 del 23/08/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 01/07/2008 - Registro Particolare 10729 Registro Generale 14471

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 342 del 05/05/2008

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 04/11/2019 - Registro Particolare 13886 Registro Generale 16921

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4475 del 22/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

#### **corpo: B: F. 2 p.lla 839**

1. TRASCRIZIONE del 10/11/2004 - Registro Particolare 16225 Registro Generale 21286

Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO Repertorio 38221 del 13/10/2004

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2040 del 11/11/2008 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 931 del 29/07/2014 (INEFFICACIA TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 20/02/2006 - Registro Particolare 705 Registro Generale 3882





28/04/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3597.1/1993 - Pratica n. 213603 in atti dal 22/08/2001

Situazione degli intestati dal 21/09/2023:

██████████ Usufruttuario parziale

██████████ Proprietà

DATI DERIVANTI DA TABELLA DI VARIAZIONE del 21/09/2023 - presentato il 21/09/2023 n. 69925.1/2023 - Pratica n. AV0069925 in atti dal 21/09/2023

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Chianche (AV) si rileva che:

**corpo: A: F. 2 p.IIIa 104 – 105 – 898**

il fabbricato è stato edificato con Permesso di Costruire n. 04/2013 del 12/09/2013 rilasciato dal Comune di Chianche avente ad oggetto lavori di ampliamento al fabbricato urbano (Piano Casa).

**corpo: B: F. 2 p.IIIa 839**

il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia n. 11/97 del 22/12/1997 rilasciato dal Comune di Chianche avente ad oggetto la costruzione di un deposito agricolo in muratura da adibirsi a deposito derrate e attrezzi agricoli.

Successivamente con verbale di Commissione Edilizia Comunale del 13/02/2002, con prot. 407/02 viene rilasciata autorizzazione per la costruzione di un muro di sostegno, ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato rurale

**corpo: C: F. 2 p.IIIa 899 (ex 102)**

Fondo agricolo

### 7.1 Conformità catastale:

**corpo: A: F. 2 p.IIIa 104 – 105 – 898**

Non è presente agli atti dell'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale di Avellino, Ufficio Provinciale Territorio - Area Servizi Catastali e Cartografici, la planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Con autorizzazione del Giudice dott.ssa Protano del 23/03/2023, il sottoscritto CTU ha proceduto alla redazione della planimetria catastale del suddetto immobile.

**corpo: B: F. 2 p.IIIa 839**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano terra:

- Piccolo vano adibito a deposito aggiunto sulla parete laterale destra.

Per le irregolarità sopra esposte si valutano i costi per aggiornamento planimetria pari ad € 1.000,00

**corpo: C: F. 2 p.IIIa 899 (ex 102)**

su detta particella è stato realizzato un gazebo in legno ed un muretto di recinzione in cemento armato che non risultano accatastati.

Per le irregolarità sopra esposte si valutano i costi per redazione pratica Docfa pari ad € 1.000,00

### 7.2 Conformità urbanistica:

**corpo: A: F. 2 p.IIIa 104 – 105 – 898**

sono state riscontrate le seguenti difformità:

piano terra:

- Realizzazione di ripostiglio e chiusura apertura verso l'esterno nel vano adibito a cucina;
- Apertura finestra nel ripostiglio; diverso posizionamento porta bagno; finestra e non balcone nel soggiorno;
- Eliminazione muro nel soggiorno.

Piano primo:

- Realizzazione muro divisorio tra camera da letto e cabina armadio;
- Ampliamento bagno.

Per le irregolarità sopra esposte si valutano i costi per Permesso di Costruire in sanatoria pari ad € 5.000,00

**corpo: B: F. 2 p.lla 839**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano terra:

- Piccolo vano adibito a deposito aggiunto sulla parete laterale destra;
- Realizzazione bagno

Piano primo:

- Diversa distribuzione interna e diversa destinazione uso degli ambienti;
- Aperture finestra nella lavanderia e nel bagno; - superficie maggiore di circa 20 mq.

Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia n. 11/97 del 22/12/1997 rilasciato dal Comune di Chianche avente ad oggetto la costruzione di un deposito agricolo in muratura da adibirsi a deposito derrate e attrezzi agricoli.

Successivamente con verbale di Commissione Edilizia Comunale del 13/02/2002, con prot. 407/02 viene rilasciata autorizzazione per la costruzione di un muro di sostegno, ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato rurale

Attualmente il piano terra è adibito a deposito e cantina, mentre il piano primo a civile abitazione.

Per le irregolarità sopra esposte si valutano, in via cautelativa, i costi di ripristino pari ad € 10.000,00

**corpo: C: F. 2 p.lla 899 (ex 102)**

Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale adottato del C.C. n. 96 del 16.12.90 approvato dall'Amministrazione Provinciale di Avellino con decreto n. 54 del 14.12.92.

**F. 2 p.lla ex 102** ricade in zona "BR" per circa mq 440 la restante parte ricade in zona "E" agricola come da norme di attuazione allegate al P.R.G. vigente allegate al P.R.G. vigente

Le norme di attuazione sono allegate alla presente relazione

Su detta particella è stato realizzato un gazebo in legno ed un muretto di recinzione in cemento armato che non risultano accatastati.

Per le irregolarità sopra esposte si valutano i costi per Permesso di Costruire in sanatoria pari ad € 4.000,00

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A4]** di cui al punto **A F. 2 p.lla 104 – 105 - 898**

Casa unifamiliare indipendente, identificata catastalmente al

- F. 2 p.lla 104 - 105, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), Via Roma n. 44, categoria A/4 classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 145,64

- foglio 2, particella 898, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), Via Roma n. 44, categoria A/4 classe 2, consistenza 1 vano, rendita € 24,27.

L'unità immobiliare è ubicata nella zona centrale di Chianchetelle lungo Via Roma.

All'immobile si accede tramite un cancello carrabile ed uno pedonale.

L'intero edificio, si sviluppa in due piani fuoriterza, collegati tra loro da una scala interna.

L'unità immobiliare è composta da:

- piano terra: ingresso; bagno, cucina, ripostiglio e salone oltre ad una corte esclusiva esterna (p.la 105)

- piano primo: 3 camere da letto, bagno, cabina armadio, disimpegno, oltre un balcone e terrazzo.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura portante, la copertura è a falde inclinate con manto di tegole, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, solo il piano terra della facciata principale è rivestito in pietra.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti.

Al piano terra l'altezza netta varia a seconda degli ambienti: in cucina è pari a mt 2,68, nel salone mt 3,06, nell'ingresso mt 2,87, il ripostiglio ha un'altezza che va mt 1,91 a mt 2,35; il piano primo ha un'altezza netta di mt 2,89 e mt 2,66 nella camera da letto e cabina armadio.

*Finiture al piano terra e primo:*

la pavimentazione è in ceramica come anche i rivestimenti, gli infissi interni son in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con persiane esterne in alluminio. Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

La corte esterna è pavimentata con cemento stampato

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **221,30**, corte esterna mq 157,00.

#### **Impianti:**

##### **Impianti (conformità e certificazioni)**

##### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

##### **Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Tipologia di impianto	caldaia con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa

##### **Impianto idrico:**

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	110,33	1,00	110,33
Corte esterna	sup lorda di pavimento	157,00	0,10	15,70
Piano secondo	sup lorda di pavimento	103,33	1,00	103,33
Balconi piano secondo	sup lorda di pavimento	7,65	0,30	2,30
		<b>378,31</b>		<b>231,66</b>

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A4]** di cui al punto **A F. 2 p.IIa 839**

Casa unifamiliare indipendente, identificata catastalmente al

- F. 2 particella 839, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), Via Piana, categoria A/4 classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 218,20

L'unità immobiliare è ubicata nella zona centrale di Chianchetelle alla quale si accede tramite la p.IIa 899.

L'intero edificio, si sviluppa in due piani, non collegati tra loro.

L'unità immobiliare è composta da:

- piano terra: cantina e bagno

- piano primo: cucina soggiorno, disimpegno, 2 camere da letto, lavanderia e bagno, oltre un balcone terrazzo e portico.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura portante, la copertura è a falde inclinate con manto di tegole, al piano terra le pareti esterne sono in tufo a vista mentre al piano primo sono rivestite in pietra.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti.

Al piano terra l'altezza netta varia a seconda degli ambienti: in un vano adibito a cantina è pari a mt 2,84, nei restanti è pari a mt 3,00; il piano primo ha un'altezza media di mt 2,87.

*Finiture al piano terra:*

la pavimentazione è in mattoncini rossi, il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica, gli infissi interni son in legno come anche gli infissi esterni, le finestre sono protette da grate in ferro. Gli impianti presenti (idrico ed elettrico) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile.

*Finiture al piano primo:*

la pavimentazione è in cotto, i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, gli infissi interni son in legno come anche gli infissi esterni, le finestre sono oscurate con pannelli in legno. Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

La pavimentazione del terrazzo e del portico è in cubetti di porfido, il portico è realizzato con struttura in legno e sovrastante copertura con manto in tegole.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione.

Sono presenti alcuni distacchi degli intonaci e della tinteggiatura, nonché macchie di umidità sia all'interno dell'abitazione che nei sottobalconi.

Superficie complessiva di circa mq **298,17** corte esterna mq 562,00.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con termosifoni
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non funzionante, non è possibile costatarne la conformità

**Impianto idrico:**

Esiste impianto idrico	SI – acqua calda con scaldino elettrico
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	131,85	0,50	65,92
Corte esterna	sup lorda di pavimento	562,00	0,10 fino a 298,17 mq, 0,02 per eccedenza	36,66
Piano primo	sup lorda di pavimento	10,32	1,00	101,32
Balconi piano secondo	sup lorda di pavimento	65,00	0,30 fino a 25 mq, 0,10 per la quota eccedente	11,50
		<b>860,17</b>		<b>215,40</b>

Descrizione: di cui al punto **C: F. 2 p.lla 899**

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Chianche (AV) frazione Chianchetelle. Al presente appezzamento di terreno si accede mediante la Via Roma. La particella ha una superficie complessiva di mq 2.202,00 e classificata catastalmente seminativo arborato.

Attualmente su detto fondo insiste un gazebo in legno della dimensioni di circa 33 mq ed è stato realizzato un muretto di recinzione in cemento armato, entrambi privi di autorizzazioni.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

**Periodo:** Semestre 1 - Anno 2023

**Comune:** Chianche frazione Chianchetelle

**Fascia/Zona:** Centrale/Centro abitato di Chianchetelle

**Tipo di destinazione:** Residenziale

**Tipologia:** Abitazioni civili

**Superficie di riferimento:** Lorda

**Stato conservativo:** Normale

**Valore di mercato min (€/mq):** 520

**Valore di mercato max (€/mq):** 680

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima per fabbricati:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona centrale del comune di CHIANCHE frazione Chianchetelle, comune della provincia di Avellino.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle vicinanze dell'immobile; Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

17 Foto | Planimetria

Villa unifamiliare via Provinciale San Pietro, Chianche

€ 70.000 | 4 locali | 180 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni

VILLA INDIPENDENTE  
via magelina 8 - Chianche (Avellino)

Privato Vende  
€ 150.000

5 locali | 130 mq

**Indagini di mercato**

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per “capitalizzazione del reddito netto medio annuo.”

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

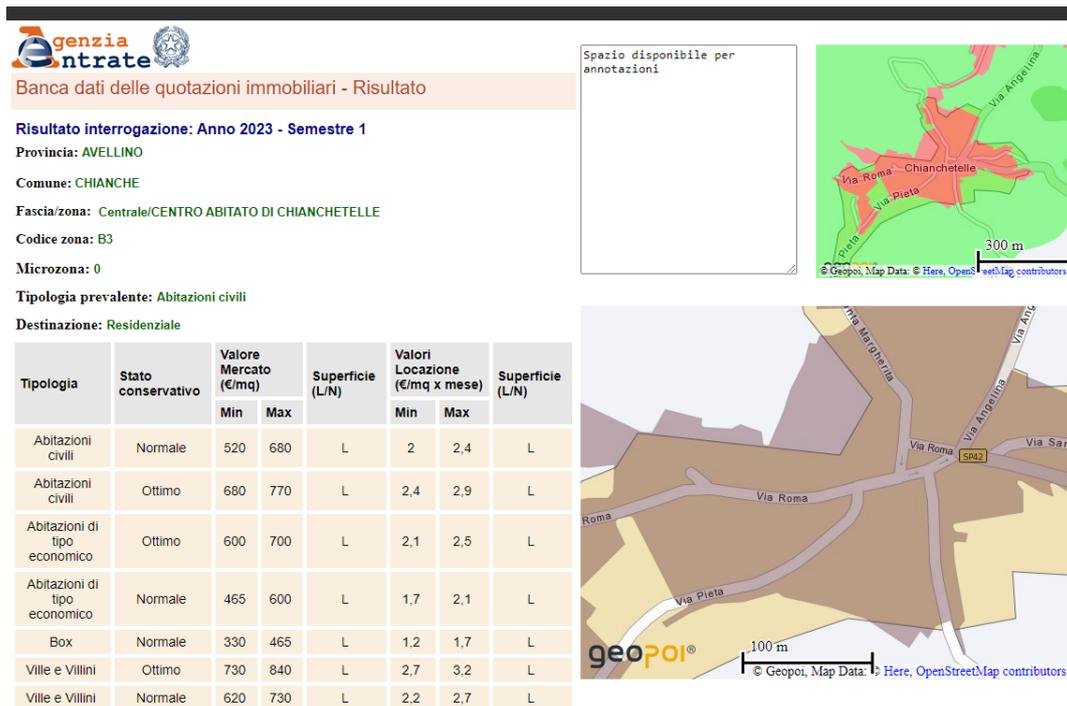
Ovviamente, quest’analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un’alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 390,00 €/mq (richiesta € 70.000 – immobile di mq 180,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1.154 €/mq (richiesta € 150.000 – immobile di mq 130,00), con una richiesta media pari ad €/mq 772,00.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, per il primo semestre del 2023, per la zona Centrale/ centro abitato Chianchetelle restituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 520,00 €/mq ed un massimo di 680,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 600,00 €/mq).



## 8.2 Criterio di stima terreni:

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato, è stato applicato il criterio basato sulla comparazione dei prezzi di vendita: il valore degli immobili viene determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato, adottando come parametro di riferimento il metro quadrato (mq.); come fattori influenti per la stima, sono stati presi in considerazione:

per il terreno: ubicazione, destinazione urbanistica, consistenza e geometria del fondo, tipo di coltura praticata, lavorabilità.

Indagini e ricerche di mercato per il terreno: onde acquisire gli elementi di cui sopra, ho provveduto in

maniera autonoma, ad eseguire delle indagini di mercato, che hanno interessato:

- compravendite di terreno con destinazione urbanistica simile a quelle dei fondi in esame;
- i valori fondiari medi unitari per ettaro e tipo di coltura, redatti dalle Commissioni Provinciali, all'uopo convocate dalle U.O.D. della Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali competenti per territorio, aggiornati all'anno 2022 e ricadenti nella zona 5 della Provincia di Avellino, in cui rientra il Chianche;

**ZONA n°5** – Comprende i Comuni di Altavilla Irpina, Candida, Capriglia Irpina, Chianche, Grottolella, Manocalzati, Montefusco, Montefredane, Pratola Serra, Prata Principato Ultra, Pietrastornina, Petruro Irpino, Roccabascerana, Ospedaletto dall'Alpinolo, Santa Paolina, Sant'Angelo a Scala, Summonte, Tufo e Torrioni.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	14.919,98
Seminativo arborato	16.075,76
Seminativo irriguo	20.798,18
Seminativo arborato irriguo	21.859,31
Nocciolo	24.251,72
Vigneto	28.402,92
Vigneto (*)	43.696,80
Oliveto	18.571,14
Castagneto da frutto	12.172,68
Bosco	4.848,12
Pascolo	3.535,09

Incolto produttivo	2.525,06
--------------------	----------

(\*) Solo per i Comuni di Altavilla Irpina, Candida, Capriglia Irpina, Chianche, Grottolella, Manocalzati, Montefusco, Montefredane, Pratola Serra, Prata Principato Ultra, Petruro Irpino, Ospedaletto dall'Alpinolo, Santa Paolina, Sant'Angelo a Scala, Summonte, Tufo e Torrioni.

- i valori agricoli medi della provincia di Avellino in capo alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio ultimo aggiornamento riferito al 2019, comune censuario Petruro Irpino, ricadenti nella zona agraria n. 8.

Ufficio del territorio di AVELLINO



Data: 26/02/2019  
Ora: 11.41.27

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 01/02/2019

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DI AVELLA E DEL VALLO DI LAURO Comuni di: AVELLA, BAIANO, CERVINARA, DOMICELLA, LAURO, MARZANO DI NOLA, PAGO DEL VALLO DI LAURO, ROTONDI, SIRIGNANO, SPERONE				REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE DI AVELLINO Comuni di: AIELLO DEL SABATO, ALTAVILLA IRPINA, ATRIPALDA, AVELLINO, CANDIDA, CAPRIGLIA IRPINA, CESINALI, CHIANCHE, CONTRADA, GROTTOLELLA, MANOCALZATI, MONTEFALCIONE, MONTEFREDANE, MONTORO INFERIORE, MONTORO SUPERIORE, PAROLISE, PETRURO IRPINO, PRATA PRINCIPATO ULTRA, PRATOLA SERRA, SAN MICHELE DI SERINO, SAN PITOITO ULTRA, SANTA LUCIA DI SERINO, SANTA PAOLINA, SANTO STEFANO DEL SOLE, TORRIONI, TUFO, MONTORO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5480,00				7020,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7430,00				5890,00			
BOSCO MISTO					4510,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	12150,00				18550,00			
FRUTTETO	51810,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	2770,00				3490,00			
NOCCIOLETO	54070,00	SI	SI		43820,00	SI	SI	
ORTO IRRIGUO	40080,00				65700,00			
PASCOLO	3490,00				4720,00			
PASCOLO ARBORATO	5480,00				6200,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	3490,00				4510,00			

## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 01/02/2019

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DI AVELLA E DEL VALLO DI LAURO Comuni di: AVELLA, BAIANO, CERVINARA, DOMICELLA, LAURO, MARZANO DI NOLA, PAGO DEL VALLO DI LAURO, ROTONDI, SIRIGNANO, SPERONE				REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE DI AVELLINO Comuni di: AIELLO DEL SABATO, ALTAVILLA IRPINA, ATRIPALDA, AVELLINO, CANDIDA, CAPRIGLIA IRPINA, CESINALI, CHIANCHE, CONTRADA, GROTTOLELLA, MANOCALZATI, MONTEFALCIONE, MONTEFREDANE, MONTORO INFERIORE, MONTORO SUPERIORE, PAROLISE, PETRURO IRPINO, PRATA PRINCIPATO ULTRA, PRATOLA SERRA, SAN MICHELE DI SERINO, SAN POTITO ULTRA, SANTA LUCIA DI SERINO, SANTA PAOLINA, SANTO STEFANO DEL SOLE, TORRIONI, TUFO, MONTORO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	17120,00				11740,00			
SEMINATIVO ARBORATO	21010,00				16710,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	31720,00				35720,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	26600,00				35720,00			
ULIVETO	14810,00				13580,00			
VIGNETO	22240,00				24090,00			

**Corpo C: F. 2 p.lla 899**

Considerato che l'appezzamento di terreno catastalmente è classificato come seminativo arborato, il relativo prezzo unitario, di cui alla tabella sovrastante, va da un minimo di 1,61 €/mq ad un massimo di 1,67 €/mq.

**8.3 Fonti di informazione:**

Catasto: Comune Censuario di Chianche (AV),

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO,

Ufficio del registro di AVELLINO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Chianche (AV). In base alle indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 390,00 €/mq (richiesta € 70.000 – immobile di mq 180,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1.154 €/mq (richiesta € 150.000 – immobile di mq 130,00), con una richiesta media pari ad €/mq 772,00.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre del 2023, per la zona Centrale/ centro abitato Chianchetelle restituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 520,00 €/mq ed un massimo di 680,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 600,00 €/mq).

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, lo stato di manutenzione ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 650,00.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A4] – F. 2 p.lla 104 – 105 -898**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie lente	Equiva-	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano primo	110,033		€ 650,00	€ 71.714,50
Corte esterna	15,70		€ 650,00	€ 10.205,00
Piano secondo	103,33		€ 650,00	€ 67.164,50
Balconi piano se- condo	2,30		€ 650,00	€ 1.495,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 150.580,00
Valore corpo	€ 150.580,00
Valore complessivo intero	€ 150.580,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 150.580,00

**B. Abitazione di tipo civile [A4] – F. 2 p.IIa 839**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lente</i>	<i>Equiva-</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	65,92		€ 620,00	€ 40.870,40
Corte esterna	36,66		€ 620,00	€ 22.792,20
Piano primo	101,32		€ 620,00	€ 62.818,40
Balconi piano primo	11,50		€ 620,00	€ 7.130,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 133.611,00
Valore corpo	€ 133.611,00
Valore complessivo intero	€ 133.611,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 133.611,00

**C. Terreno seminativo arborato – F. 2 p.IIa 899**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lente</i>	<i>Equiva-</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corpo C: F. 2 p.IIa 899	2.202,00		€ 1,65	€ 3.633,30

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A F. 2 p.IIa 104 – 105 - 898	Abitazione di tipo civile [A4]	231,66	€ 150.580,00	€ 150.580,00
B F. 2 p.IIa 839	Abitazione di tipo civile [A4]	215,40	€ 133.611,00	€ 133.611,00
C F. 2 p.IIa 899	Terreno	2.202,00	€ 3.633,30	€ 3.633,30

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**A F. 2 p.IIa 104 – 105 - 898

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

B F. 2 p.IIa 839

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Detta unità immobiliare dovrà accorparsi il fabbricato in corso di costruzione e circostante area da frazionarsi al bene di cui al F. 2 p.IIa 838, con costi per stipula atto di compravendita, valore attuale del bene e costi di completamento dello stesso, accatastamento pari ad

€ 64.000,00

A F. 2 p.lla 899

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

**Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 223.824,30

**Lotto: 4 – Fabbricato sito in Chianchetelle (AV) alla Via Roma F. 2 p.lla 438 sub 1**

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 8 ottobre 2019 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile alla sig.ra [REDACTED] e in data 22 ottobre 2019 al sig. [REDACTED]. La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. [REDACTED], in data 15 novembre 2019 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A: F. 2 p.lla 438 sub 1**

Unità immobiliare sita in Chianche frazione Chianchetelle (AV) CAP: 83010 alla Via Fontana

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] – Proprietà in regime di comunione dei beni

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 438 sub 1, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), Via Fontana, categoria C/2 classe 2, consistenza 20 mq, rendita € 22,72

Derivante da: Variazione del 15/05/2023 Pratica n. AV0033702 in atti dal 16/05/2023 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 33702.1/2023)

**Confini:** L'immobile confina***Nord:*** Via Fontana e mappale 489;***sud:*** mappale 745;***est:*** mappale 437;***ovest:*** Mappale 439.

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41°2'21.264"

EST 14°47'15.936"



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

Chianchetelle è una frazione di Chianche ubicata su di una rupe scoscesa. Qui si trova un'importante torre di vedetta posta a sorveglianza del fondovalle che metteva in comunicazione la media valle del Sabato con la pianura beneventana. Il bene oggetto del pignoramento si trova nella zona centrale di Chianchetelle e sono identificati catastalmente come di seguito:

- F. 2 p.la 438 sub 1, comune di Chianche Sezione Chianchetelle (AV), Via Fontana, categoria C/2 classe 2, consistenza 20 mq, rendita € 22,72.

Al fabbricato si accede dalla Via Fontana.

L'unità immobiliare è sita al piano terra di un fabbricato la cui struttura portante è in muratura, con copertura a falde inclinate con manto di copertura costituito da tegole, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato è stato realizzato antecedente al 1 settembre 1967.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi offerti dalla zona:** attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Avellino a circa 20 Km, Benevento a circa 15 Km.

**Attrazioni storiche:** Torre longobarda.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

## STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da debitore, in qualità di proprietario dell'immobile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico:

nessuna

- Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

**Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:**

**Identificativo corpo: A: deposito F. 2 p.IIa 438 sub 1**

**1. TRASCRIZIONE del 10/11/2004** - Registro Particolare 16225 Registro Generale 21286

Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO Repertorio 38221 del 13/10/2004

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2040 del 11/11/2008 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 931 del 29/07/2014 (INEFFICACIA TOTALE)

**2. ISCRIZIONE del 25/10/2007** - Registro Particolare 5961 Registro Generale 23110

Pubblico ufficiale EQUITALIA AVELLINO SPA Repertorio 5077/12 del 17/10/2007

IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1486 del 23/08/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**3. TRASCRIZIONE del 01/07/2008** - Registro Particolare 10729 Registro Generale 14471

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 342 del 05/05/2008

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

**4. TRASCRIZIONE del 04/11/2019** - Registro Particolare 13886 Registro Generale 16921

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4475 del 22/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

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

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**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:** nessuna

**Cause in corso:** non si è a conoscenza di cause in corso

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** No

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

████████████████████ - Proprieta' 1/2 fino al 06/04/1993

████████████████████ - Proprieta' 1/2 fino al 06/04/1993



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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

**Impianto idrico:**

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzini e locali di deposito	sup lorda di pavimento	37,60	1,00	37,600
		<b>37,60</b>		<b>37,60</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)****Valori relativi alla Agenzia del territorio****Periodo:** Semestre 1 - Anno 2023**Zona:** Chianche**Tipo di destinazione:** Residenziale**Tipologia:** Abitazioni civili**Superficie di riferimento:** Lorda**Stato conservativo:** Normale**Valore di mercato min (€/mq):** 390**Valore di mercato max (€/mq):** 460**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8. Criterio di stima:**

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i “prezzi” pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona centrale del comune di CHIANCHE, comune della provincia di Avellino.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle vicinanze dell’immobile;

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli “scambi” aventi per oggetto questo tipo di immobili non sono attivi: l’“offerta” risulta superiore alla “Domanda”. Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per “capitalizzazione del reddito netto medio annuo.”

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, per il primo semestre del 2023, per la zona Centrale/ centro abitato di Chianchette per magazzini in normale stato di manutenzione restituiscono quotazioni con un minimo di 390,00 €/mq ed un massimo di 460,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 425,00 €/mq).



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: CHIANCHE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DI CHIANCHETELLE

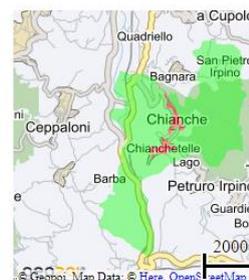
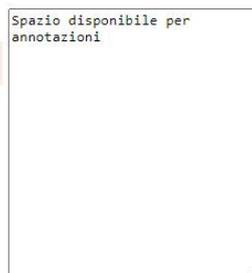
Codice zona: B3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	390	460	L	1,4	1,9	L
Magazzini	Ottimo	460	520	L	1,9	2,2	L
Negozi	Normale	580	710	L	2,2	2,8	L
Negozi	Ottimo	710	800	L	2,8	3,3	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

## 8. Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di CHIANCHE (AV),  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino,  
 Ufficio del registro di Avellino, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di MONTESARCHIO (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre del 2023, per la zona Centrale/ centro abitato di Chianchetelle per magazzini in normale stato di manutenzione restituiscono quotazioni con un minimo di 390,00 €/mq ed un massimo di 460,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 425,00 €/mq).  
 Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 360,00.

## 8. Valutazione corpi:

### A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.418,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	37,60	€ 360,00	€ 37.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.536,00
Valore corpo			€ 13.536,00
Valore complessivo intero			€ 13.536,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.536,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	37,60	€ 13.536,00	€ 13.536,00

**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 1:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.536,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 1	€ 19.257,00
LOTTO 2	€ 281.736,50
LOTTO 3	€ 223.824,30
LOTTO 4	€ 13.536,00

**9. Determinazione canone di locazione F. 2 p.lla 104 – 105 -898 sub 1**

In data 03/01/2023 il Giudice dott.ssa Protano disponeva che il CTU quantificasse, nell'elaborato peritale, un canone congruo, rispetto ai parametri di mercato, a fronte dell'occupazione degli immobili di cui sopra.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre del 2023, per la zona Centrale/ centro abitato Chianchetelle restituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione valori di locazione con un minimo di 2,00 €/mq x mese ed un massimo di 2,40 €/mq x mese di superficie lorda (media 2,20 €/mq).

La superficie lorda è pari a mq 231,66. Date le caratteristiche dell'immobile e lo stato di manutenzione dello stesso si ritiene congruo attribuire una quotazione unitaria pari a 2,20 €/mq x mese.

**Canone mensile di locazione**

**510,00 €/mq x mese.**

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- allegato 1: catasto
- allegato 2: ispezione ipotecaria
- allegato 3: rilievo fotografico
- allegato 4: rilievo stato dei luoghi
- allegato 5: urbanistica
- allegato 6: indagini mercato

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo spettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. a resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:  
04-11-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Valeria Lampariello**