

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

---

Promossa da:

tro:

N° Gen. Rep. **11/2021**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

**18/10/2023**

Giudice delle  
esecuzioni:

**Doct. MICHELE MONTELEONE**

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà di un fabbricato indipendente di quattro vani ed accessori, su un unico livello fuori terra oltre sottotetto tecnico. Completa la proprietà una corte esterna esclusiva ed un lotto di terreno di natura rurale. I beni sono ubicati in agro del Comune di Ariano Irpino (AV) alla Contrada Valleluogo n. 30, in catasto al foglio 38 p.IIa 510 (abitazione), foglio 38 p.IIa 325 il terreno.**

Esperto alla stima

**Ing. Carmine G. Iadevaia**

REV-IT/IsiVI/2021/16 UNI 11558:2014 - UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)

Codice fiscale:

DVICMN73P10B963K

Studio in:

Via S. Pietro 8 - Durazzano

Studio in:

Via S. Pietro 8 - Durazzano

Telefono:

0823 719914 - cell. 392-9050687

Fax:

0823 719006

Email:

[carmine\\_iadevaia@yahoo.com](mailto:carmine_iadevaia@yahoo.com)

Pec:

[carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it](mailto:carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it)

**Beni in Ariano Irpino (Avellino)**  
**alla C/da Valleluogo, n°30.**

Piena proprietà di un fabbricato indipendente di quattro vani ed accessori, su un unico livello fuori terra oltre sottotetto tecnico. Completa la proprietà una corte esterna esclusiva ed un lotto di terreno di natura rurale. I beni sono ubicati in agro del Comune di Ariano Irpino (AV) alla Contrada Valleluogo n. 30, in catasto al foglio 38 p.lla 510 (abitazione), foglio 38 p.lla 325 il terreno.



Di seguito i **corpi di fabbrica** identificanti i beni oggetto di esecuzione :

**A. Comune censuario di Ariano Irpino (AV)**

**C.F.**

Foglio : 38

Mappale : 510

Sub. : 0

Zona Cens. :-

cat. : A/3

Classe : 1

Consistenza: 6,0 Vani

Rendita € : 278,89

**B. Comune censuario di Ariano Irpino (AV)**

**C.T.**

Foglio : 38

Mappale : 325

Sub. : -

Zona Cens. :-

Qualità : Seminativo

Classe : 4

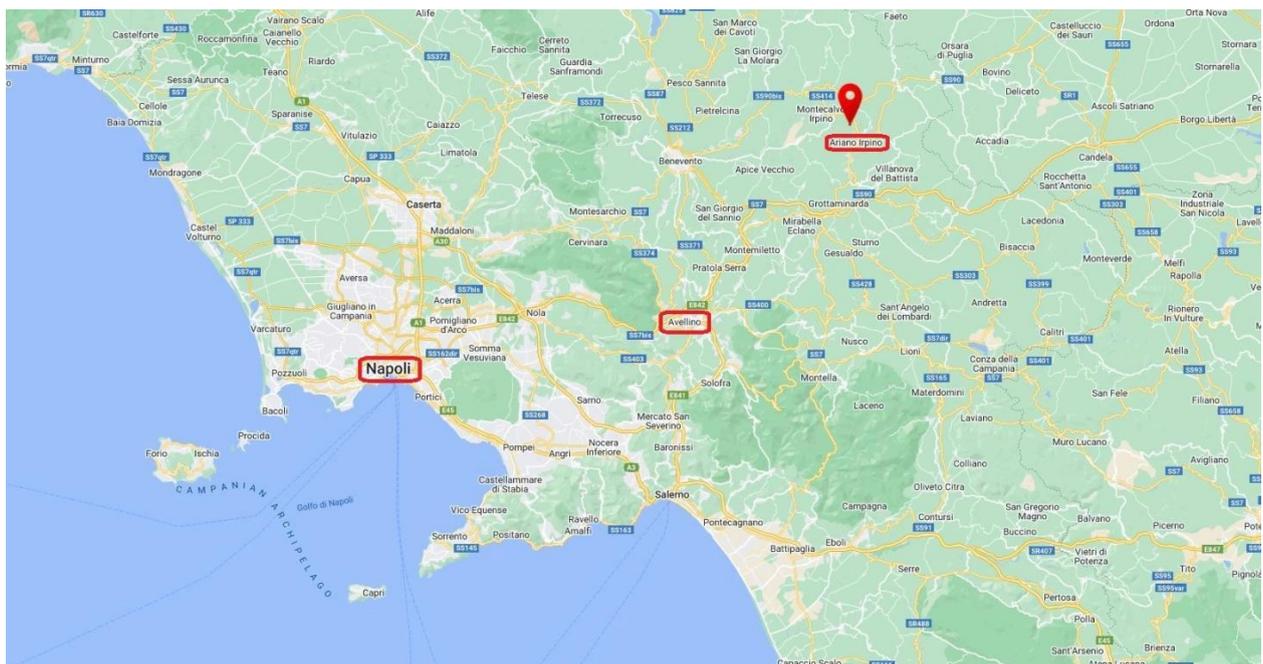
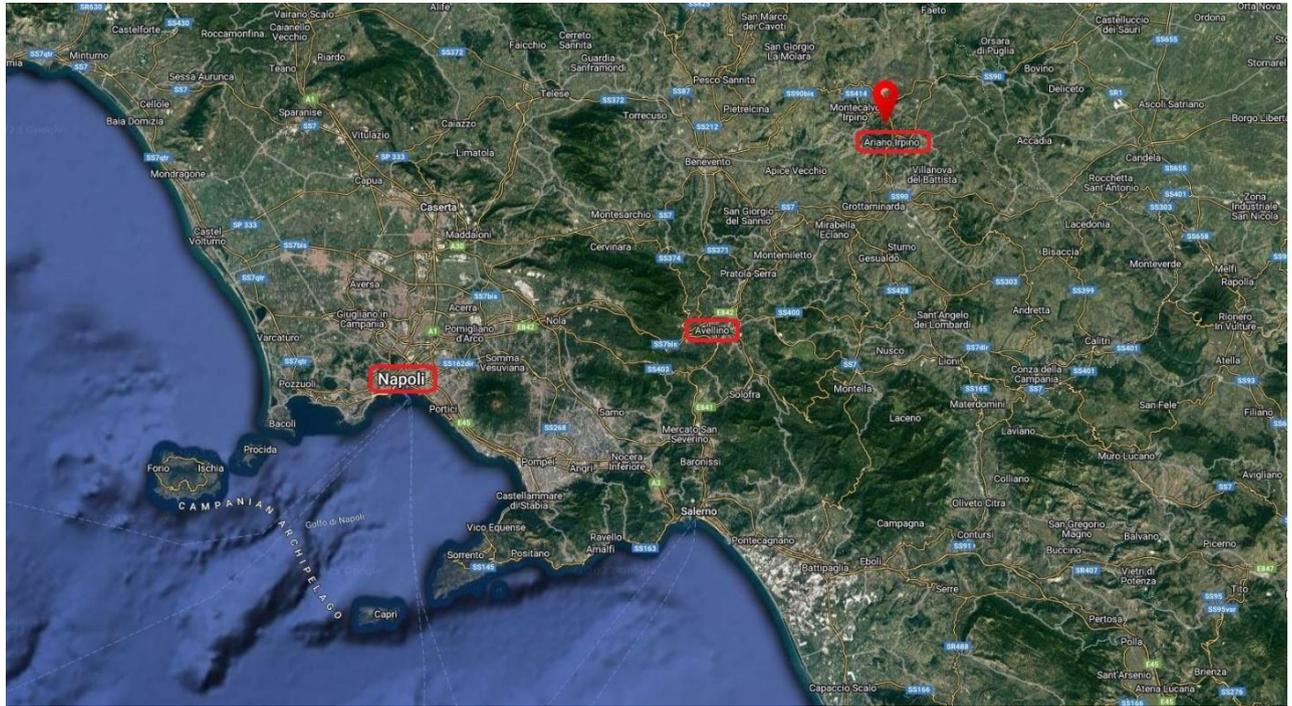
superficie mq. 2.920,

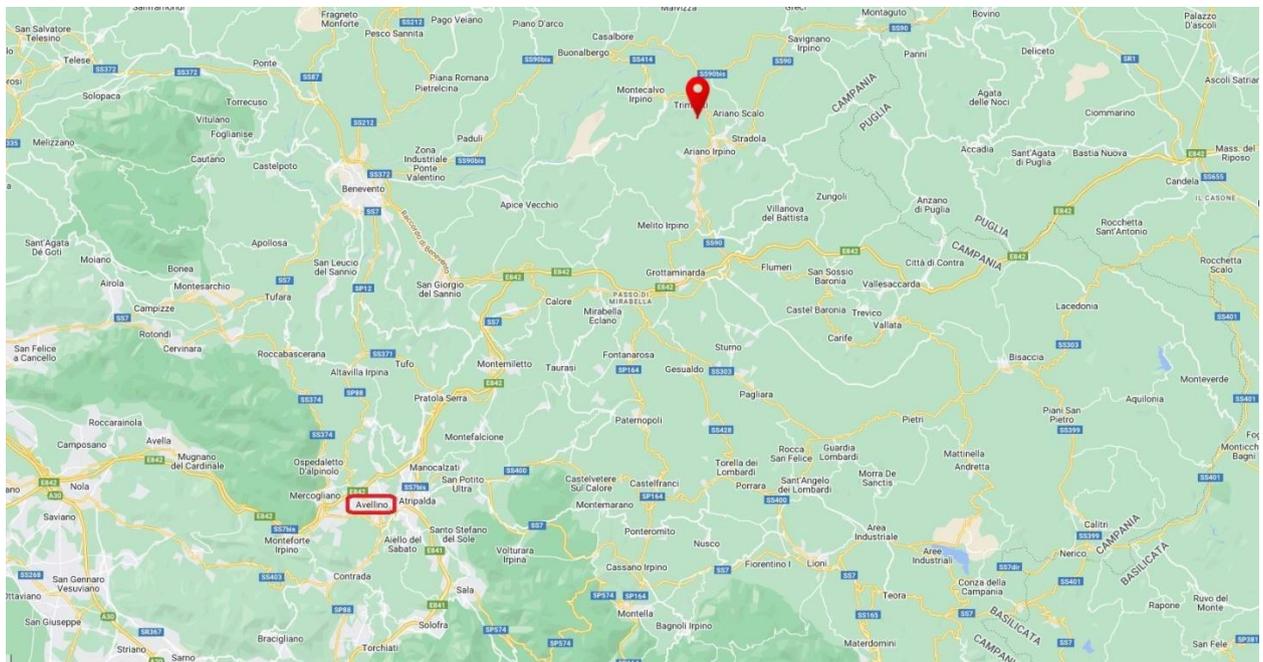
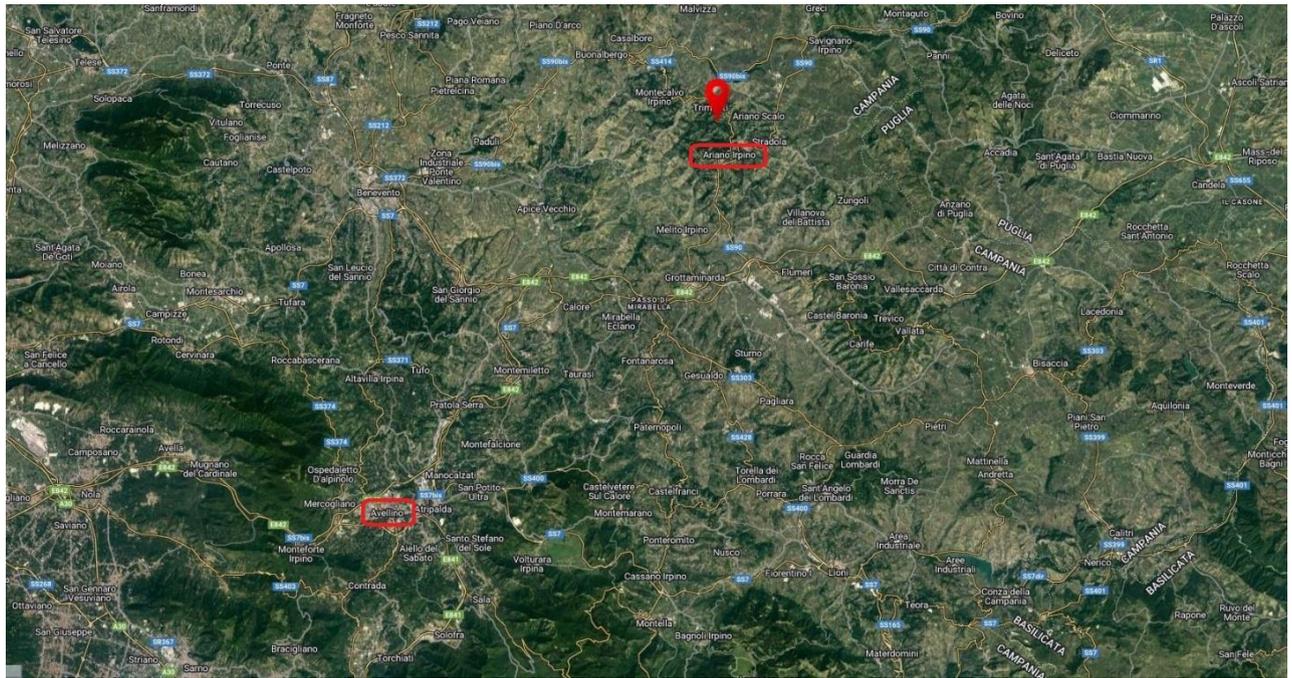
Rendita € : R.D. € 4,52 - R.A. € 8,29

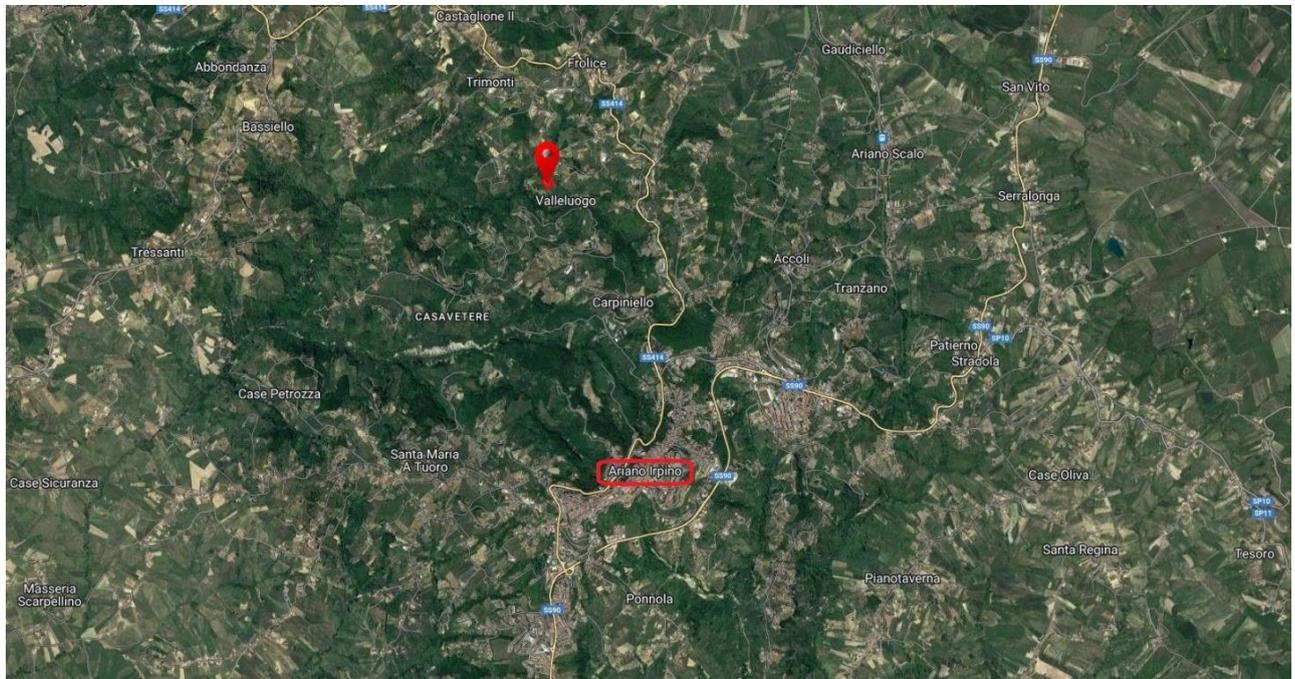
L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

**NORD 41° 17'83.32" 15° 08' 15.13" EST**

A seguire si riportano le tavole di inquadramento territoriale dell'area partendo da quello regionale prima regionale e rispetto al capoluogo ed al centro cittadino poi :







**Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione dei beni è stata ipotizzata la formazione di un unico lotto, formato dai due corpi di fabbrica :**

- **Corpo "A"** comune di Ariano Irpino :C.F: Foglio 38 mappale 510 sub 0 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 278,89;
- **Corpo "B"** comune di Ariano Irpino :C.T: Foglio 38 mappale 325 sub 0 Qualità Seminativo Classe 4 Rendita R.D. € 4,52 – R.A. € 8,29;

## **Lotto1** (composto dai Corpi "A" e "B")

Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà di un fabbricato indipendente di quattro vani ed accessori, su un unico livello fuori terra oltre sottotetto tecnico. Completa la proprietà una corte esterna esclusiva ed un lotto di terreno di natura rurale. I beni sono ubicati in agro del Comune di Ariano Irpino (AV) alla Contrada Valleduogo n. 30, in catasto al foglio 38 p.lla 510 (abitazione), foglio 38 p.lla 325 il terreno.**

## Lotto1

Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà di un fabbricato indipendente di quattro vani ed accessori, su un unico livello fuori terra oltre sottotetto tecnico. Completa la proprietà una corte esterna esclusiva ed un lotto di terreno di natura rurale. I beni sono ubicati in agro del Comune di Ariano Irpino (AV) alla Contrada Valleluogo n. 30, in catasto al foglio 38 p.IIa 510 (abitazione), foglio 38 p.IIa 325 il terreno.**

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica un immobile da cielo a terra con destinazione residenziale che si eleva su unico livello fuori terra. Con sottotetto tecnico, annessa corte esterna esclusiva e terreno di natura rurale.

Il fabbricato il cui corpo originario è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967 (dalla relazione allegata alla C.E. n. 105/83, si evince che "l'originario "fabbricato rurale.....composto di quattro vani terranei con accessori, danneggiato dal sisma del 21/08/1962..."), si sviluppa su un unico piano fuori terra, ha ingresso sul suo versante ovest e si compone di: ingresso-salotto, pranzo, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio; dalla corte esterna, pavimentata in parte in pietrisco ed in parte in battuto di cls, a mezzo di vano accessibile solo con scala a pioli, posto sul versante sud, si accede al sottotetto, che si presenta al rustico e composto dai 4 ampi vani formati dalla intersezione delle murature.

Sul versante Ovest del fabbricato, nella parte di corte ricompresa tra la parete esterna dell'immobile ed il muro di contenimento della

scarpata risulta realizzata una tettoia con struttura in metallo;

al momento del sopralluogo, il fabbricato si presentava con opere edili in corso per attività di efficientamento energetico con la posa di materiale isolante sul perimetro esterno delle murature.

L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, i solai piani come anche quelli di copertura, sono in laterocemento;

La copertura, è a doppia falda inclinata ed a doppia altezza, con sovrastante manto di tegole di argilla.



Particolare facciata del fabbricato anteriore e posteriore

Le murature sono rifinite con intonaco. Esternamente la muratura alla data del sopralluogo si presentava rivestita con elementi isolanti, con lavori in corso.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura.

Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane in PVC. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo.

L'immobile risulta dotato di termo camino.

Il piano sottotetto si presenta al rustico privo di ogni tipo di finitura e\o impianto.

L'area esterna al fabbricato, il cui accesso avviene direttamente dalla strada pubblica alla località Valleluogo, è protetta da cancello in metallo ad apertura meccanizzata. La Corte perimetrale è pavimentata in parte in pietrisco ed in parte in battuto di calcestruzzo.

Il terreno agricolo annesso al fabbricato, identificato con il mappale 325 del foglio 38 è di natura rurale si presenta con un andamento semi collinare ed è piantumato in parte ad uliveto, con qualche pianta da frutto sparsa ed in parte occupato da essenze spontanee.

Il fabbricato, il cui impianto originario risultava presente e danneggiato dal sisma del 1962, è stato successivamente oggetto di intervento con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Ariano Irpino (AV) in data 22/08/1983, Registro Costruzioni N° 2388, prat. 105/1983, inerente gli interventi di " AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO RURALE";
- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Ariano Irpino (AV) in data 23/09/1983, Registro Costruzioni N° 2413, prat. 103/1983, inerente " RICOSTRUZIONE FABBRICATO RURALE";
- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Ariano Irpino (AV) in data 08/02/1990, Registro Costruzioni N° 5467, prat. 103/1983 inerente " AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO RURALE e costruzione di muro rivestimento".
- Pratica CILA-SUPERBONUS prot. n 19293 del 25/07/2022 pratica CILAS n. 46/2022, inerente opere di isolamento termico a cappotto pareti verticali e orizzontali, coibentazione copertura, sostituzione impianto di climatizzazione invernale\estivo, sostituzione infissi, impianti fotovoltaici, ricarica elettrica e sistema di accumulo. In detta pratica non risultano allegati grafici progettuali.
- L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

- L'unità di cui al Corpo "A" censita al C.F. Foglio 38 mappale 510 sub 0 cat. A/3 Rendita € 278,89;

risulta catastalmente in ditta a:

1) **omissis**; Proprietà per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Confini del Corpo "A" :

**nord:** Strada Comunale località Valleluogo ricadente sul mappale 355 e sul mappale 517 del foglio 26;

**est:** Strada Comunale località Valleluogo ricadente sul mappale 517 del foglio 26 e mappale 327 foglio 26 ;

**sud:** mappale 41;

**ovest:** Strada Comunale località Valleluogo ricadente sul mappale 355.

- L'unità di cui al Corpo "B" censita al C.T. Foglio 38 mappale 325 sub 0 Qualità Seminativo - Rendita R.D. € 4,52 – R.A. € 8,29;

risulta catastalmente in ditta a:

1) **omissis**; Proprietà per 1000/1000 bene personale.

Confini del Corpo "B" :

**nord:** Mappale 510;

**est:** Mappale 327;

**sud:** Mappale 41;

**ovest:** Strada Comunale località Valleluogo ricadente sul mappale 355 e mappale 327 del foglio 26;

### **Confini del Lotto 1 - :**

**nord:** Strada Comunale località Valleluogo ricadente sul mappale 355 e sul mappale 517 del foglio 26;

**est:** mappale 517 del foglio 26 e mappale 327 del foglio 26;

**sud:** mappale 41;

**ovest:** Strada Comunale località Valleluogo ricadente sul mappale 355;

## **2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :**

Fabbricato fg. 38 Mappale 510  
Terreni fg. 38 Mappale 325

### **2.1 Caratteristiche zona:**

**Area urbanistica:** Zona Periferica, di tipo rurale, posta a nord del centro cittadino da cui dista c.ca 5,50 Km, con poco traffico.

**Importanti centri limitrofi:** Benevento Km. 37 – Avellino a km 60,0

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** L'area in cui il fabbricato insiste è di tipo rurale caratterizzata da un edificato sparso composto per lo più da abitazioni indipendenti legato in origine alla conduzione dei fondi

**Attrazioni paesaggistiche:** Santuario Madonna Valleluogo, castello Normanno.

**Attrazioni storiche:** Via Francigena, Ponte del Diavolo, Castello di Crepacuore.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus- Stazione Ferroviaria

La stazione ferroviaria di Ariano Irpino è situata a c.ca Km 6,5

Lo svincolo autostradale Grottaminarda della E842 è posto a 19,0 Km

**Servizi offerti dalla zona:** Nelle immediate vicinanze del fabbricato non risultano presenti servizi sia di tipo commerciale che pubblici. Per tali servizi ci si rifà al centro cittadino distante c.ca 5,5 Km e raggiungibile con mezzi propri.

**3.0 – STATO DI POSSESSO:**

Fabbricato fg. 38 Mappale 510  
Terreni fg. 38 Mappale 325

**3.1-Stato di possesso:**

Il fabbricato di cui al mappale 38 Mappale 510 ed il terreno foglio 38 p.la 325, alla data dell'accesso risultavano occupati e nella disponibilità dall'esecutato .

**4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :**

Fabbricato fg. 38 Mappale 510  
Terreni fg. 38 Mappale 325

**4.1**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
 Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*  
 Nessuno.

*Altre limitazioni d'uso:*  
 Nessuna.

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

- **Corpo "A"** comune di Ariano Irpino :C.F: Foglio 38 mappale 510 sub 0 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 278,89;

**1.** Rettifica a TRASCRIZIONE del 25/03/2010 - Registro Particolare 4071 Registro Generale 5704  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO Repertorio 595/2005 del 03/02/2010  
 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16115 del 2005

**2.** ISCRIZIONE del 10/12/2018 - Registro Particolare 1677 Registro Generale 19836  
 Pubblico ufficiale SANTOMAURO GERARDO Repertorio 8029/6255 del 07/12/2018  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- **Corpo "B"** comune di Ariano Irpino :C.T: Foglio 38 mappale 325 sub 0 Qualità Seminativo Classe 4  
 Rendita R.D. € 4,52 – R.A. € 8,29;

**1.** TRASCRIZIONE del 13/10/2005 - Registro Particolare 16115 Registro Generale 21234  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO Repertorio 595/2005 del 29/09/2005  
 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 4071 del 25/03/2010

**2.** ISCRIZIONE del 18/04/2008 - Registro Particolare 1335 Registro Generale 8348  
 Pubblico ufficiale EQUITALIA AVELLINO SPA Repertorio 1518/2008 del 16/04/2008  
 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. 357 del 18/02/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**3.** Rettifica a TRASCRIZIONE del 25/03/2010 - Registro Particolare 4071 Registro Generale 5704  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO Repertorio 595/2005 del 03/02/2010  
 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16115 del 2005

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

- **Corpo "A"** comune di Ariano Irpino :C.F: Foglio 38 mappale 510 sub 0 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 278,89;

**1.** TRASCRIZIONE del 20/07/2015 - Registro Particolare 9374 Registro Generale 11117  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1797 del 21/05/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**2.** TRASCRIZIONE del 03/07/2019 - Registro Particolare 8290 Registro Generale 10178  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2096 del 21/05/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**3.** TRASCRIZIONE del 19/04/2021 - Registro Particolare 5196 Registro Generale 6258  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 6095/2021 del 23/01/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

- **Corpo "B"** comune di Ariano Irpino :C.T: Foglio 38 mappale 325 sub 0 Qualità Seminativo Classe 4  
Rendita R.D. € 4,52 – R.A. € 8,29;

**1.** TRASCRIZIONE del 23/03/1996 - Registro Particolare 2534 Registro Generale 2977  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIALE Repertorio 2879 del 23/02/1996  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**2.** TRASCRIZIONE del 14/12/1999 - Registro Particolare 16141 Registro Generale 19537  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 507/99 del 04/12/1999  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :**

Fabbricato fg. 38 Mappale 510  
 Terreni fg. 38 Mappale 325

- **5.1 Spese di gestione: Identificativo corpo: Corpo "A"** comune di Ariano Irpino :C.F: Foglio 38 mappale 510 sub 0 cat. A/3 Classe 1 Rendita € 278,89;

**Spese di gestione condominiale:** non presenti

**Spese medie annue :**

- IMU: € 496,65 (aliquota 10,6)

IMMOBILI INSERITI

Tributo	Rendita €	Poss. %	Mesi	Imponibile €	Aliquote %	Imposta €	Detrazione €	Dovuto €	Note
A399 - Ariano Irpino									
Altri immobili (cat. A, C02, C06, C07)(H)									
IMU	278,89	100	12	46.853,52	10,6	496,65		496,65	
<a href="#">SALVA IMMOBILI</a> <a href="#">CANCELLA IMMOBILI</a> <a href="#">+ AGGIUNGI IMMOBILE</a>							<b>TOTALE ANNUO (€): 496,65</b>		

- TARI: € 400,00 c.ca

**Spese scadute:** Non accertabili

**5.1.2 Attestazione Prestazione Energetica -**

- Il fabbricato di cui al foglio 38 mappale 510 sub 0 non risultava dotato di attestato energetico. L'impianto termico risulta presente e funzionante ma per lo stesso non risultano fornite le dovute certificazione, libretto di installazione etc. per cui si è impossibilitati alla redazione della certificazione APE

- **5.2 Spese di gestione: Identificativo Corpo "B"** comune di Ariano Irpino :C.T. Foglio 38 mappale 325 sub 0 Qualità Seminativo Classe 4 Rendita R.D. € 4,52 – R.A. € 8,29;

**Spese di gestione condominiale:** non presenti

**Spese medie annue :**

- IMU: Esente C.14/06/199 n. 9
- TARI: € esente

**Spese scadute:** Non accertabili

**5.2.2 Attestazione Prestazione Energetica -**

- Trattasi di terreno.

**6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA:**

Fabbricato fg. 38 Mappale 510  
Terreni fg. 38 Mappale 325

**6.1 intestati e relativa provenienza**

**Identificativo corpo: Corpo "A"** comune di Ariano Irpino :C.F: Foglio 38 mappale 510 sub 0 cat. A/3 Classe 1  
Rendita € 278,89;

**6.1.1) Situazione degli intestati dal 03/02/2010 ad oggi**

Provenienza: Sentenza Autorità Giudiziaria del 03/02/2010 – tribunale di Ariano Irpino

Situazione degli intestati dal 03/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà III Regime: base personale
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 03/02/2010 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO Sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio n. 595 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Rettificata la trasc. n.16115/2005 Trascrizione n. 4071 1/2010 Reparto PI di AVELLINO in atti del 25/03/2010			

**Identificativo Corpo "B"** comune di Ariano Irpino : comune di Ariano Irpino - C.T. Foglio 38 mappale 325 sub 0  
Qualità Sem. Classe 4 Rendita R.D. € 4,52 – R.A. € 8,29;

**6.1.2) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 20/07/2007**

Provenienza: Atto per notaio Colarusso Franco del 10/12/1975 Rep.n. 9043

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 10/12/1975
2			(3) Comproprietario fino al 10/12/1975
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 20/07/1977			

**6.1.3) Situazione degli intestati dal 10/12/1975 (antecedente impianto meccanografico)**

Provenienza: Atto di Compravendita per notaio Iannella Giovanni del 17.04.2007 Rep.n. 25450

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 29/09/2005
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 10/12/1975 Pubblico ufficiale COLARUSSO FRANCO Sede BONITO (AV) Repertorio n. 2686 - UR Sede ARIANO IRPINO (AV) Registrazione Volume 166 n. 2461 registrato in data 22/12/1975 - Volura n. 54276 in atti dal 06/04/1988			

**6.1.4) Situazione degli intestati dal 29/09/2005 ad oggi**

Provenienza: Decreto di Trasferimento Autorità Giudiziaria del 29/09/2005 – Tribunale di Ariano Irpino

Situazione degli intestati dal 29/09/2005

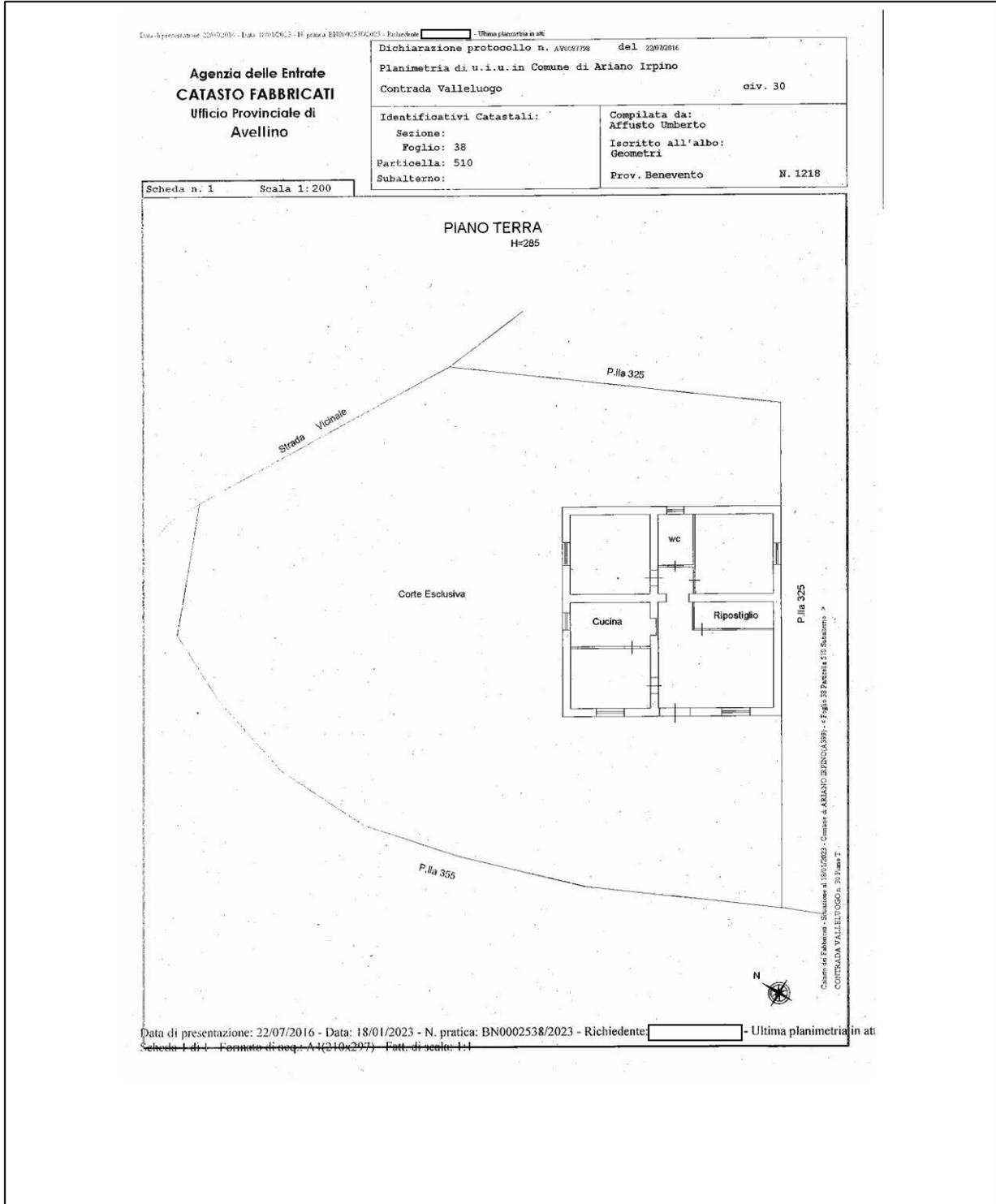
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 03/02/2010
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/09/2005 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO Sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio n. 595 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Rettificata dalla trasc. n.4071/2010 Trascrizione n. 16115 1/2005 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 17/10/2005			

### 6.1.5 – Identificazione Catastale dei Cespiti

Il beni oggetto di indagine risultano correttamente inserito in mappa e catastalmente identificati con la particella 510 del foglio 38 il fabbricato e particella 325 foglio 38 il Terreno, in agro del comune censuario di Ariano Irpino.



Risulta regolarmente acquisita in data 22/07/2016 con prot AV0087798 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;  
 a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata dal sottoscritto CTU in data 18/01/2023 con richiesta N. BN002538/2023.



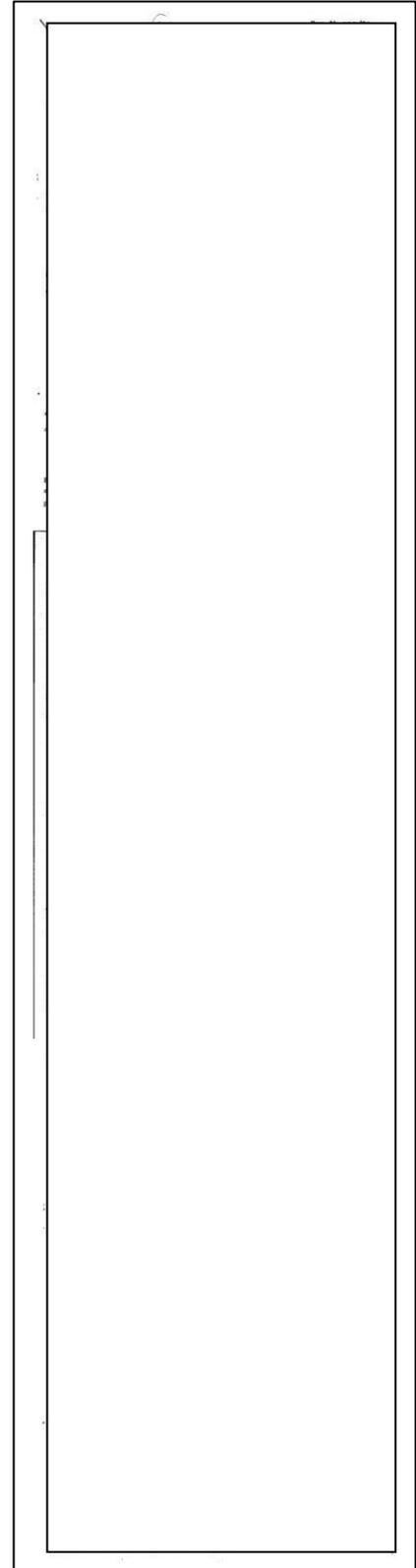
**7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':**

Fabbricato fg. 38 Mappale 510  
Terreni fg. 38 Mappale 325

**7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico**

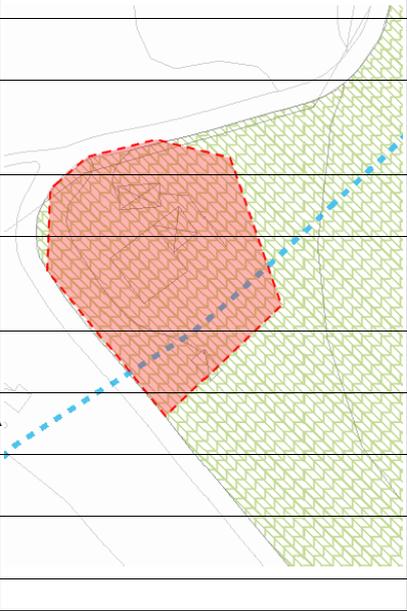
Il fabbricato, il cui impianto originario risultava presente e danneggiato dal sisma del 1962, è stato successivamente oggetto di intervento con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Ariano Irpino (AV) in data 22/08/1983, Registro Costruzioni N° 2388, prat. 105/1983, inerente gli interventi di " AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO RURALE";
- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Ariano Irpino (AV) in data 23/09/1983, Registro Costruzioni N° 2413, prat. 103/1983, inerente " RICOSTRUZIONE FABBRICATO RURALE";
- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Ariano Irpino (AV) in data 08/02/1990, Registro Costruzioni N° 5467, prat. 103/1983 inerente " AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO RURALE e costruzione di muro rivestimento".
- Pratica CILA-SUPERBONUS prot. n 19293 del 25/07/2022 pratica CILAS n. 46/2022, inerente opere di isolamento termico a cappotto pareti verticali e orizzontali, coibentazione copertura, sostituzione impianto di climatizzazione invernale\estivo, sostituzione infissi, impianti fotovoltaici, ricarica elettrica e sistema di accumulo. In detta pratica non risultano allegati grafici progettuali.
- L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.



Il Comune di Ariano Irpino è dotato di Pianificazione Urbanistica approvato con Decreto del presidente della Provincia n. 01 del 22/03/2010 pubblicato su BURC n.34 del 03/05/2010. Con delibera della Giunta Comunale n. 224 del 06/09/2018 veniva avviata la procedura di Adeguamento del PUC al PTCP ; con Delibera di G.C. n. 77 del 06/04/2023 veniva avviata la procedura relativa alla fase Preliminare della Variante al PUC

Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Benevento in Zona "I" – Insediamenti Extraurbani Sparsi  
Per gli indici e le norme si rinvia all' Art. 26 – 9 - 37 delle NTA ( vedi allegato)

Strumento urbanistico vigente:	PUC	<b>Area tracciata manualmente</b>  
Piano Regolatore Generale:	I	<b>COMUNE DI ARIANO IRPINO</b> <b>PUC - PIANO URBANISTICO COMUNALE - RADDOPPIO TRATTA APICE-ORSARA</b>
Immobile soggetto a convenzione:	NO	<b>AZZONAMENTI</b> • Zone omogenee ◦ Zona EO - Agricola ordinaria (0,5%) ▪ NTA - Norme tecniche di attuazione - Art. 24 ▪ NTA - Norme tecniche di attuazione - Art. 9
Se si, di che tipo?	/	◦ Zona I - Insediamenti extraurbani sparsi (99,5%) ▪ NTA - Norme tecniche di attuazione - Art. 26 ▪ NTA - Norme tecniche di attuazione - Art. 9
Estremi delle convenzioni:	/	• Zone del piano energetico ◦ Zona I (99,5%) ▪ NTA - Piano energetico comunale - Art. 18 ▪ NTA - Piano energetico comunale - Art. 19 ▪ NTA - Piano energetico comunale - Art. 25
Obblighi derivanti:	/	<b>VINCOLI</b> • Vincolo idrogeologico ◦ Vincolo idrogeologico (100,0%) ▪ NTA - Norme tecniche di attuazione - Art. 5 ▪ NTA - Norme tecniche di attuazione - Art. 6 • Fasce di rispetto ◦ Fascia di rispetto fluviale ex art. 142, co. 1, lett c) Dlgs n° 42 del 22/01/04 (ex L 431/85) mt. 150 (82,2%) ▪ NTA - Norme tecniche di attuazione - Art. 37
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Se si, di che tipo?		
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Se si, quali?	/	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA	
Rapporto di copertura:	vedi NTA	
Altezza massima ammessa:	vedi NT	
Volume massimo ammesso:	vedi NTA	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Se si, quanto:	/	
Altro:	/	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
Note:		

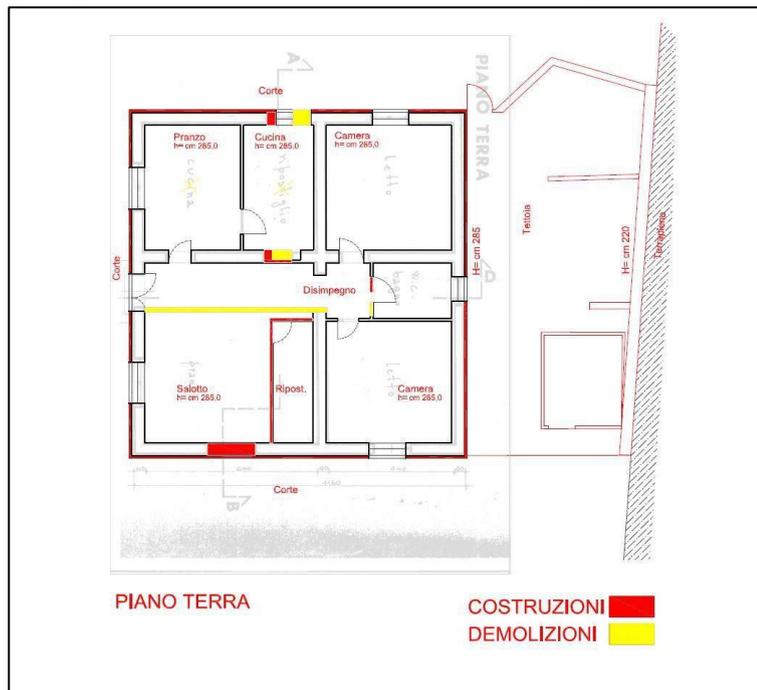


### 7.3 Conformità Urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico e Rispetto ai titoli assentiti, per l'immobile di cui al Corpo "A" comune di Ariano Irpino :C.F: Foglio 38 mappale 510 sub 0 cat. A/3, **si dichiara la NON CONFORMITA'** dello stato dei luoghi;

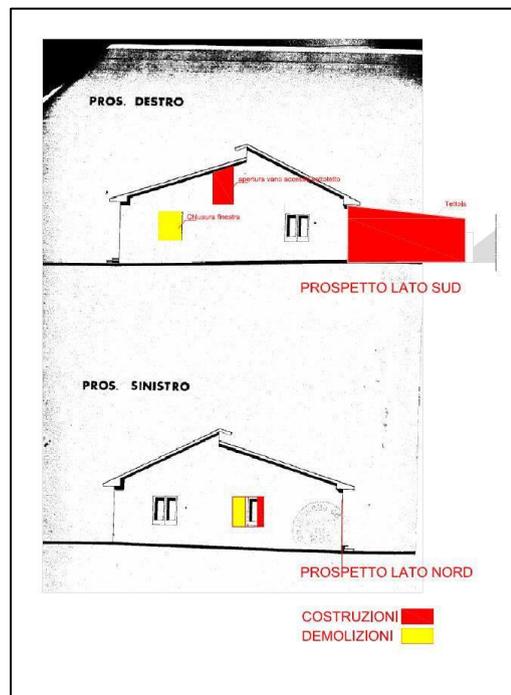
Rispetto ai titoli assentiti ed in particolare al grafico di cui alla Concessione Edilizia prot. n. 2413 del 23/09/1983 si rilevano variazioni consistenti in:

- Diversa distribuzione interna consistente nella demolizione della partizione prevista tra ingresso-corridoio e pranzo, realizzando un unico ambiente ingresso-soggiorno e un locale ripostiglio in adiacenza alla zona notte; la originaria cucina è stata trasformata in pranzo nel mentre la cucina è stata realizzata nel locale previsto come ripostiglio, aprendo una porta di comunicazione con il vano pranzo attuale e chiudendo quella prevista che dall'originario corridoio accedeva al ripostiglio;
- Variazione dei prospetti con eliminazione di una



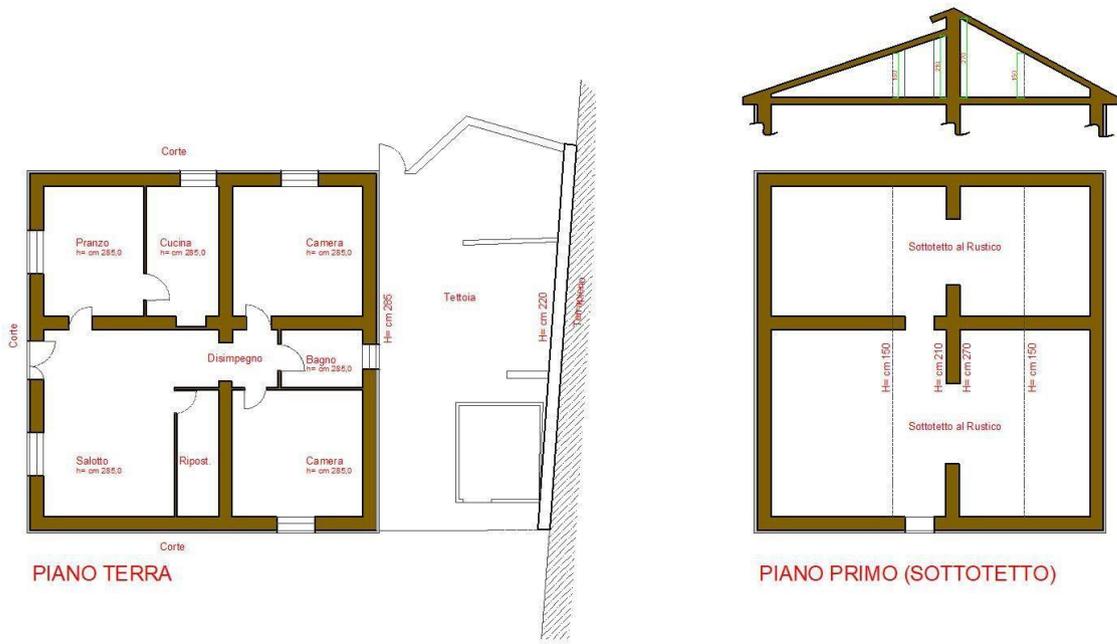
finestra e realizzazione del vano di accesso al sottotetto sul versante sud; mentre sulla facciata che dà a nord lieve modifica della posizione e dimensione di altro vano finestra.

- realizzazione di tettoia metallica sul versante Ovest del Fabbricato;
- Lievi variazioni dimensionali sia in pianta che in altezza, in ogni caso rientranti nell'ordine del 2% previste dalla vigente normativa.





GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO



Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, non tutte sanabili, si considerano i seguenti interventi:

- Per quanto all'ampliamento rilevato (tettoia metallica) si valutano i costi di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, in complessivi € 3.000,00;
- Per quanto alle variazioni interne, variazioni dei prospetti etc. si calcolano i costi di regolarizzazione urbanistica e strutturale in complessivi € 7.000,00;

**Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 10.000,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 30 par. 9.2.4)**

**8.0 DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:**

Fabbricato fg. 38 Mappale 510  
Terreni fg. 38 Mappale 41

**8.1 Descrizione:****Lotto1**

Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà di un fabbricato indipendente di quattro vani ed accessori, su un unico livello fuori terra oltre sottotetto tecnico. Completa la proprietà una corte esterna esclusiva ed un lotto di terreno di natura rurale. I beni sono ubicati in agro del Comune di Ariano Irpino (AV) alla Contrada Valleluogo n. 30, in catasto al foglio 38 p.lla 510 (abitazione), foglio 38 p.lla 325 il terreno.**

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica un immobile da cielo a terra con destinazione residenziale che si eleva su unico livello fuori terra. Con sottotetto tecnico, annessa corte esterna esclusiva e terreno di natura rurale.

Il fabbricato il cui corpo originario è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967 (dalla relazione allegata alla C.E. n. 105/83, si evince che "l'originario "fabbricato rurale.....composto di quattro vani terranei con accessori, danneggiato dal sisma del 21/08/1962..."), si sviluppa su un unico piano fuori terra, ha ingresso sul suo versante ovest e si compone di: ingresso-salotto, pranzo, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio;

dalla corte esterna, pavimentata in parte in pietrisco ed in parte in battuto di cls, a mezzo di vano accessibile solo

con scala a pioli, posto sul versante sud, si accede al sottotetto, che si presenta al rustico e composto dai 4 ampi vani formati dalla intersezione delle murature.



Particolare facciata del fabbricato anteriore e posteriore

Sul versante Ovest del fabbricato, nella parte di corte ricompresa tra la parete esterna dell'immobile ed il muro di contenimento della scarpata risulta realizzata una tettoia con struttura in metallo;

al momento del sopralluogo, il fabbricato si presentava con opere edili in corso per attività di efficientamento energetico con la posa di materiale isolante sul perimetro esterno delle murature.

L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, i solai piani come anche quelli di copertura, sono in laterocemento;

La copertura, è a doppia falda inclinata ed a doppia altezza, con sovrastante manto di tegole di argilla.

Le murature sono rifinite con intonaco. Esternamente la muratura alla data del sopralluogo si presentava rivestita con elementi isolanti, con lavori in corso.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a finteccitura.

Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane in PVC. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo.

L'immobile risulta dotato di termo camino.

Il piano sottotetto si presenta al rustico privo di ogni tipo di finitura e\o impianto.

L'area esterna al fabbricato, il cui accesso avviene direttamente dalla strada pubblica alla località Valleluogo, è protetta da cancello in metallo ad apertura meccanizzata. La Corte perimetrale è pavimentata in parte in pietrisco ed in parte in battuto di calcestruzzo.

Il terreno agricolo annesso al fabbricato, identificato con il mappale 325 del foglio 38 è di natura rurale si presenta con un andamento semi collinare ed è piantumato in parte ad uliveto, con qualche pianta da frutto sparsa ed in parte occupato da essenze spontanee.

L'altezza netta interna è pari a:

- al piano terra, cm 285 quella assentita nella C.E. 2413/1983 è paria cm 280;

In sede di Sopralluogo è stato rilevato che nel locale bagno risultano rimosse alcune mattonelle del rivestimento e della pavimentazione.

Si Valutano nella presente i costi di ripristino dello stato dei luoghi del locale bagno in complessivi € 1.500,00



**8.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Strutture verticali:*



Struttura Verticale: muratura ordinaria di tufo ;  
rifinitura con intonaco liscio di cemento al rustico al piano Sottotetto.

Ampliamento ( Tettoia) materiale: Struttura metallica:



Condizioni: sufficienti

*Strutture orizzontali e inclinate:*

solai in laterocemento con soletta a sbalzo in c.c.a.;



condizioni: Sufficienti.

*Porta di ingresso*



Portoncino in metallo e vetro

Condizioni: normali

**Infissi esterni:**



infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio anodizzato;  
condizioni: funzionanti ed in normale stato.

Protezione: persiane napoletane in alluminio con ante orientabili - colore Avorio



Condizioni: funzionanti ed in normale stato.

**Infissi interni:**



tipologia: ante a battente;  
materiale: tamburate con struttura in legno e legno\vetro.

Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in normale stato.

**Rivestimento zona cottura**



mattonelle in gres maiolicato dimensioni cm.33\*33, posate a colla;

condizioni: Normali.

**Pavimento e rivestimento bagni:**



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ;

Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

Condizioni : Sufficienti



pavimentazione realizzato con piastrelle posate a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

condizioni: Sufficienti.

**Pavimentazione interna**



Al piano terra,; pavimento in gres porcellanato formato cm. 30x30 e listoni 15x60, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;



condizioni: Normali al piano terra –

**Divisori non portanti:**



tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Normali

**Impianti:**

**Antenna:**



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Citofonico:**



impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento con apparecchio posizionato all'ingresso dell'appartamento e nella camera da letto padronale, dotato di pulsante apri cancello.

condizioni: funzionante.

**Gas:**



impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a gpl.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Elettrico:**



Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Allarme:**

assente

**Idrico:**



impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.



Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Termico:**



Impianto termico con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa alimentati con termocamino del quale non risulta fornita alcuna certificazione.



Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Climatizzazione:**

assente

**Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato manutentivo.**

**9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :**

Fabbricato fg. 38 Mappale 510  
 Terreni fg. 38 Mappale 41

**9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:**

**IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO**  
**LOTTO N. 1**

**CORPO "A" - comune di Ariano Irpino: C.F. Foglio 38 mappale 510 sub 0 cat. A/3;**

LOTTO 1 - Corpo A - Immobile in Ariano Fg 3 mappale 510 sub 0					
N. ordine	Corpo- Piano - Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "A" Mappale 510- P0 -Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	140,00	1,00	140,00
2	Corpo "A" Mappale 510- P1 -sottotetto	Sup. Lorda Pavimento	50,00	0,25	12,50
3	Corpo "A" Mappale 510- Corte fino a mq 140	Sup. Lorda Pavimento	140,00	1,25	0,10
4	Corpo "A" Mappale 510- Corte Oltre mq 140 e fino a mq 780	Sup. Lorda Pavimento	640,00	0,02	12,80
	superficie Rilevata		970,00		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>			Sup. Comm. immobili	<b>165,40</b>

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto a quanto urbanisticamente assentito.

**CORPO "B" comune di Ariano Irpino: C.T. Foglio 38 mappale 325 sub 0 Qualità Seminativo;**

LOTTO 1 - Corpo B - Terreno in Foglianise Fg 3 mappale 325					
N. ordine	Corpo- Piano - Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "B" Mappale 325 - Terreno Agricole	Sup. Lorda Pavimento	2920,00	2,00	5840,00
2					0,00
	superficie Rilevata		2920,00		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>			Sup. Comm. immobili	<b>5840,00</b>

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - La consistenza del terreno è desunta da visura catastale.

## 9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.2.1 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 ordinaria 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 Semiperiferica e periferica del Comune di Ariano Irpino.

La zona risulta dotata della sola urbanizzazione primaria e per i servizi bisogna rifarsi al centro cittadino posto a c.ca 5,5 Km;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 5,5 Km.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona Semicentrale e completamente urbanizzata.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

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.

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

**FUTUROCASA** servizi immobiliari  
 via Caracciolo 192  
 Ariano Irpino (AV) Tel: +390821499789

**Casa indipendente in Vendita**  
 Ariano Irpino (AV) € 85.000  
 Codice Annuncio: EK-105388687

Locali: 4      Bagni: 1      Superficie: 120 m<sup>2</sup>  
 Riscaldamento: Autonomo      Cucina: Abitabile      Piano: Piano terra  
 Totale piani: 1      Posti Auto: 4      Quadro: Neveano  
 Stato: Ottimo / Ristrutturato      Arredamento: Non Arredato

**Classe energetica** EP globale non rinnovabile: ± 3,51 kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: In Contrada Frascinetta a soli 4 km da Ariano Irpino e 6 km dal comune di Montecalvo Irpino, proponiamo in vendita casa indipendente disposta su un unico livello, per un totale di circa 120 mq. Tramite una strada riservata, raggiungiamo l'immobile composto da ingresso su corridoio che ci conduce alla cucina abitabile con predisposizione per stufa a legna, ampio e luminoso soggiorno di ben 30mq, annesso dotato di...

**idealista** Inserisci

Case a Ariano Irpino 14 di 173 case

12 foto    Mappa

**Quadrilocale in vendita in contrada Viggiano**  
 Ariano Irpino [Vedi mappa](#)

**148.000 €**  
 Calcola mutuo    Confronta mutui  
 110 m<sup>2</sup>    4 locali    2° piano con ascensore

Salva preferito    Elimina    Condividi

**Indagini di mercato**

**Terreno zona Contrada Vallone di Valle vendita a Ariano Irpino**  
 Ariano Irpino, Provincia di Avellino

Attiva il da più di 30 giorni fa  
 4710 m<sup>2</sup>  
**18.000€**

**Terreno agricolo in vendita a Ariano Irpino**  
 Ariano Irpino, Provincia di Avellino

**6.500€**  
 Casaclick da più di 30 giorni fa

di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, queste 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 simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 708,0 €/mq (richiesta € 85.000 – immobile di mq 120 di superficie commerciale lorda)

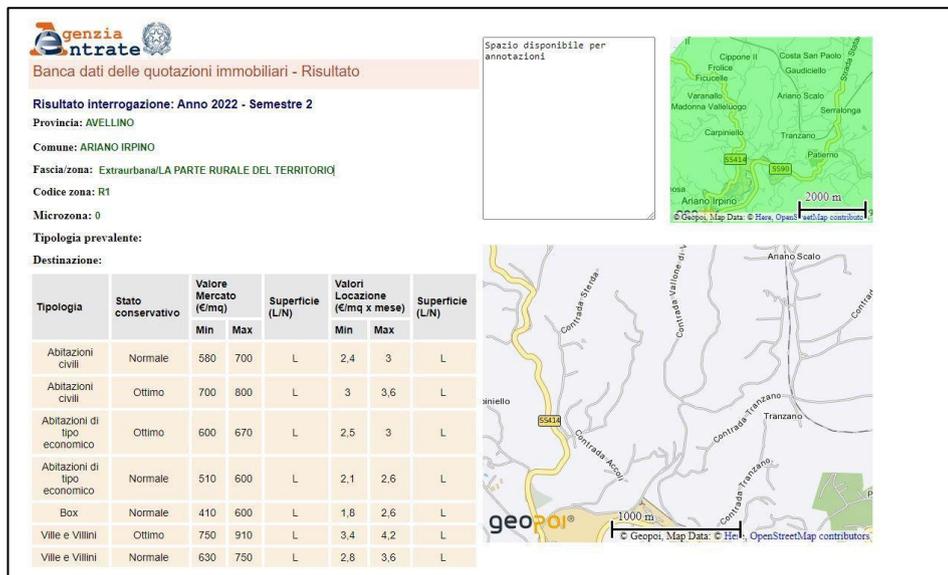
Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/105388587/?entryPoint=map>

fino ad un massimo di 1345,0 €/mq (richiesta € 148.000 – immobile di mq 110,0 di superficie commerciale lorda ),

Rif. annuncio: <https://www.idealista.it/immobile/26597293/>

con una richiesta media pari ad €/mq 1.026,50.

le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2022, relative alla zona R1/ Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO restituiscono per abitazioni DI TIPO ECONOMICO in ottimo stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 600,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 670,0 €/mq (media €/mq 635,0) – Per abitazioni DI TIPO ECONOMICO in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 510,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 600,0 €/mq (media €/mq 555,0);



Le quotazioni dei terreni agricoli, si rileva che nel Comune di Ariano Irpino, presentano offerte molto variabili, che vanno da un minimo 1,25 €/mq (richiesta € 6500,0 – terreno di 5.230,0 mq) fino ad un massimo di 3,82 €/mq (richiesta € 18.000,0 – terreno di 4.710,0 mq) a seconda della ubicazione e della coltura presente; si ritiene pertanto congrua una quotazione di €/mq 2,00;

### 9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO,  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO,  
 Ufficio del registro di AVELLINO, Ufficio tecnico del comune di ARIANO IRPINO (AV), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di ARIANO IRPINO (AV). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona e con caratteristiche similari, hanno tra un minimo di 708,0 €/mq (richiesta € 85.000 – immobile di mq 120 di superficie commerciale lorda) fino ad un massimo di 1345,0 €/mq (richiesta € 148.000 – immobile di mq 110,0 di superficie commerciale lorda ), con una richiesta media pari ad €/mq 1.026,50..

Considerando lo stato di *finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto*, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 1.000,00.

Per quanto ai terreni agricoli, si rileva che nel Comune di ARIANO IRPINO (AV), offerte molto variabili che vanno da un minimo 1,25 €/mq (richiesta € 6500,0 – terreno di 5.230,0 mq) fino ad un massimo di 3,82 €/mq (richiesta € 18.000,0 – terreno di 4.710,0 mq) a seconda della ubicazione e della coltura presente; si ritiene pertanto congrua una quotazione di €/mq 2,00

### 9.2.3 Valutazione corpi:

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	<b>Lotto "1"</b>	Corpo "A"	165,40	1000,00	165400,00
2	<b>Lotto "1"</b>	Corpo "B"	2920,00	2,00	5840,00
	<b>Totale Valore "LOTTO 1"</b>				<b>171240,00</b>

## 9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

## LOTTO N. 1

CORPO "A" comune di Ariano Irpino: C.F. Foglio 38 mappale 510 sub 0 cat. A/3;

CORPO "B" comune di Ariano Irpino: C.T. Foglio 38 mappale 325 sub 0 Qualità Seminativo;

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €\mq	Valori €
1	<b>LOTTO "1"</b>	Fabbricati Corpo A	165,40	1000,00	165400,00
		Terreno rurale Corpo "B"	2920,00	2,00	5840,00
	superficie Rilevata		3085,40		
	<b>Totale Valore "LOTTO 1"</b>				<b>171240,00</b>

## 9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

CORPO "A" - comune di Ariano Irpino: C.F. Foglio 38 mappale 510 sub 0 cat. A/3;

CORPO "B" comune di Ariano Irpino: C.T. Foglio 38 mappale 325 sub 0 Qualità Seminativo;

Lotto 1					
N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per Difformità catastali €	Detrazioni per Difformità urbanistiche e vizi €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	<b>Corpo A</b>	165400	500,00	11500,00	153400,00
2	<b>Corpo C</b>	5840	0,00	0,00	5840,00
	TOTALE DECURTAZIONI		500,00	11500,00	
	<b>Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</b>				<b>159240,00</b>

**Riduzione del valore** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA         | € 10.000,00 |
| 2. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE           | € 500,00    |
| 3. RIDUZIONE PREZZO PER Vizi etc. - Interventi ripristino bagno | € 1.500,00  |

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

.....VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € 159.240,00

**VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA****PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 159.240,00****CORPO "A" - comune di Ariano Irpino: C.F. Foglio 38 mappale 510 sub 0 cat. A/3;****CORPO "B" - comune di Ariano Irpino: C.T. Foglio 38 mappale 325 sub 0 Qualità Seminativo;**

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	153400		Proprietà - bene personale	1000 / 1000	153400,00
2	Corpo C	5840		Proprietà - bene personale	1000 / 1000	5840,00
<b>Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</b>						<b>159240,00</b>

Lotto 1				
N. ordine	Intestazione	Titolarità	Valore Quota	Valori €
1		Piena Proprietà	159240,00	159240,00
<b>Totale Valore "LOTTO 1"</b>				<b>159240,00</b>

**9.3 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :**

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

**Valore dell'intero compendio di stima € 159.240,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 149.240,00**

Nello specifico si chiarisce che i beni oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare Dell'esecutato e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.

#### 9.4. CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di un fabbricato indipendente di quattro vani ed accessori, su un unico livello fuori terra oltre sottotetto tecnico. Completa la proprietà una corte esterna esclusiva ed un lotto di terreno di natura rurale. I beni sono ubicati in agro del Comune di Ariano Irpino (AV) alla Contrada Valleluogo n. 30, in catasto al foglio 38 p.IIa 510 (abitazione), foglio 38 p.IIa 325 il terreno.

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente censito con i seguenti identificativi

C.F.

1) **Comune censuario di Ariano Irpino (AV) C.F. Foglio 38 mappale 510 sub 0 cat. A/3, cat. A/3, classe 2, Consistenza 6,0 Vani, rendita € 278,39**

C.T.

1) **Comune censuario di Ariano Irpino (AV) C.F. Foglio 38 mappale 395 sub 0 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie ha. 00.29.20 , R.D: € 4,52 – R.A.€ 8,29**

Le p.IIe sopra elencata risultano in ditta a :

1) **omissis**; Proprietà 1/1 bene personale;

- **Conformità catastale:**

**Per il fabbricato di cui alla p.IIa 510 (CORPO "A") Non si dichiara la conformità Catastale:**

Si rilevano variazioni che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale;

Le difformità sono :

- realizzazione di tettoia metallica sul versante Ovest del Fabbricato;
- mancata rappresentazione del piano sottotetto;

Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale.

Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.2 "Conformità Catastale" di pagina 20.

**Per il fabbricato di cui alla p.IIa 325 (CORPO "B") si dichiara la conformità Catastale:**

- trattasi di terreno privo di manufatti.

- **Conformità urbanistica:**

**Per il fabbricato di cui alla p.lla 510 (CORPO "A") Non si dichiara la conformità Urbanistica:**

Si rileva difformità consistenti in:

- Diversa distribuzione interna consistente nella demolizione della partizione prevista tra ingresso-corridoio e pranzo, realizzando un unico ambiente ingresso-soggiorno e un locale ripostiglio in adiacenza alla zona notte; la originaria cucina è stata trasformata in pranzo nel mentre la cucina è stata realizzata nel locale previsto come ripostiglio, aprendo una porta di comunicazione con il vano pranzo attuale e chiudendo quella prevista che dall'originario corridoio accedeva al ripostiglio;
- Variazione dei prospetti con eliminazione di una finestra e realizzazione del vano di accesso al sottotetto sul versante sud; mentre sulla facciata che dà a nord lieve modifica della posizione e dimensione di altro vano finestra;
- realizzazione di tettoia metallica sul versante Ovest del Fabbricato;
- Lievi variazioni dimensionali sia in pianta che in altezza, in ogni caso rientranti nell'ordine del 2% previste dalla vigente normativa.

**Per il fabbricato di cui alla p.lla 325 (CORPO "B") si dichiara la conformità Urbanistica:**

- trattasi di terreno privo di manufatti.

Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 21 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e strutturale OVE POSSIBILE; ove non ricorrono le condizioni di sanabilità si valutano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi ( tettoia in metallo ed annessi ulteriori manufatti realizzati in ampliamento alla sagoma assentita).

- **AGIBILITA'**: Per il bene di cui al foglio 38 particella 510 (CORPO "A"), non risulta presente il Certificato di Agibilità;
- **IMPIANTI**: Il bene di cui al foglio 38 particella 510 (CORPO "A"), risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia e funzionanti; Non sono stati prodotti i certificati di conformità;
- **APE**: il fabbricato di cui al foglio 38 particella 510 (CORPO "A") non risultava dotato di attestato energetico; data l'assenza di certificazioni, libretto e prova fumi dell'impianto non è stato possibile redigere tale documento;
- **POSSESSO**: Le porzioni immobiliari ( Corpo "A" e CORPO "B") oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare dell'esecutato e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato;
- **LOTTO DI VENDITA**: Ai fini della vendita è stato formato unico Lotto identificato con il "**LOTTO 1**";

## 10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

<b>LOTTO N° 1</b>			
<b>PREZZO BASE D'ASTA € 159.240,00</b>			
Piena proprietà di un fabbricato indipendente di quattro vani ed accessori, su un unico livello fuori terra oltre sottotetto tecnico. Completa la proprietà una corte esterna esclusiva ed un lotto di terreno di natura rurale. I beni sono ubicati in agro del Comune di Ariano Irpino (AV) alla Contrada Valleluogo n. 30, in catasto al foglio 38 p.la 510 (abitazione), foglio 38 p.la 325 il terreno.			
<b>UBICAZIONE:</b>	L'immobile è ubicato nel comune di Ariano Irpino (AV) alla località Valleluogo		
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Catasto fabbricati: - <b>foglio 38 p.la 510 subalterno 0 (A/3);</b>  Catasto Terreni: - <b>foglio 38 p.la 325 (Terreno qualità seminativo);</b>		
<b>DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE</b>	Intestazione	Quota di possesso  proprietà 1/1 bene personale	Valore quota €  <b>€ 159.240,00</b>
<b>TIPOLOGIA BENI:</b>	<b>fabbricato indipendente su unico livello fuori terra con sottotetto tecnico, oltre corte perfinziale e lotto di terreno di natura rurale</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>  <b>fabbricati con relative pertinenze)</b>  <b>Terreni</b>	<b>Mq 165,40</b>  <b>Mq 2920,00</b>
<b>DESCRIZIONE:</b>	Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica un immobile da cielo a terra con destinazione residenziale che si eleva su unico livello fuori terra. Con sottotetto tecnico, annessa corte esterna esclusiva e terreno di natura rurale. Il fabbricato il cui corpo originario è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967 (dalla relazione allegata alla C.E. n. 105/83, si evince che "l'originario "fabbricato rurale.....composto di quattro vani terranei con accessori, danneggiato dal sisma del 21/08/1962..."), si sviluppa su un unico piano fuori terra, ha ingresso sul suo versante ovest e si compone di: ingresso-salotto, pranzo, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio; dalla corte esterna, pavimentata in parte in pietrisco ed in parte in battuto di cls, a mezzo di vano accessibile solo con scala a pioli, posto sul versante sud, si accede al sottotetto, che si presenta al rustico e composto dai 4 ampi vani formati dalla intersezione delle murature. Sul versante Ovest del fabbricato, nella parte di corte ricompresa tra la parete esterna dell'immobile ed il muro di contenimento della scarpata risulta realizzata una tettoia con struttura in metallo; al momento del sopralluogo, il fabbricato si presentava con opere edili in corso per attività di efficientamento energetico con la posa di materiale isolante sul perimetro esterno delle murature. L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, i solai piani come anche quelli di copertura, sono in laterocemento; La copertura, è a doppia falda inclinata ed a doppia altezza, con sovrastante manto di tegole di argilla. Le murature sono rifinite con intonaco. Esternamente la muratura alla data del sopralluogo si presentava rivestita con elementi isolanti, con lavori in corso. Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteaggiatura. Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane in PVC. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo. L'immobile risulta dotato di termo Camino. Il piano sottotetto si presenta al rustico privo di ogni tipo di finitura e/o impianto. L'area esterna al fabbricato, il cui accesso avviene direttamente dalla strada pubblica alla località Valleluogo, è protetta da cancello in metallo ad apertura meccanizzata. La Corte perimetrale è pavimentata in parte in pietrisco ed in parte in battuto di calcestruzzo. Il terreno agricolo annesso al fabbricato, identificato con il mappale 325 del foglio 38 è di natura rurale si presenta con un andamento semi collinare ed è piantumato in parte ad		

	<p>uliveto, con qualche pianta da frutto sparsa ed in parte occupato da essenze spontanee. Il perimetro di indagine, a cui si Accede direttamente dalla strada pubblica alla Località Fontanavecchia, nello stato di fatto, si compone di:</p>
<p><b>Conformità Catastale:</b></p>	<p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE;</u></b></p> <p>Rispetto a quanto riportato sulla cartografia catastale presenta in banca dati dell'AE, si rileva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di tettoia metallica sul versante Ovest del Fabbricato;</li> <li>- mancata rappresentazione del piano sottotetto;</li> </ul> <p>Per le difformità sopra rilevate si calcolano, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.1" della relazione, si valutano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi per quanto alla tettoia (già contemplati nel paragrafo di cui alla conformità Urbanistica) nonché quelli per l'aggiornamento catastale con redazione di pratica DOCPA per censire il sottotetto.</p>
<p><b>Conformità urbanistica:</b></p>	<p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></b></p> <p>Dalle indagini condotte si rileva che Il fabbricato, il cui impianto originario risultava presente e danneggiato dal sisma del 1962, è stato successivamente oggetto di intervento con i seguenti titoli edilizi: - Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Ariano Irpino (AV) in data 22/08/1983, Registro Costruzioni N° 2388, prat. 105/1983; - Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Ariano Irpino (AV) in data 23/09/1983, Registro Costruzioni N° 2413, prat. 103/198"; - Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Ariano Irpino (AV) in data 08/02/1990, Registro Costruzioni N° 5467, prat. 103/1983. Pratica CILA-SUPERBONUS prot. n 19293 del 25/07/2022 pratica CILAS n. 46/2022.</p> <p>- L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.;</p> <p>-Per quanto al fabbricato di cui alla particella 510, si rilevano difformità consistenti in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Diversa distribuzione interna consistente nella demolizione della partizione prevista tra ingresso-corridoio e pranzo, realizzando un unico ambiente ingresso-soggiorno e un locale ripostiglio in adiacenza alla zona notte; la originaria cucina è stata trasformata in pranzo nel mentre la cucina è stata realizzata nel locale previsto come ripostiglio, aprendo una porta di comunicazione con il vano pranzo attuale e chiudendo quella prevista che dall'originario corridoio accedeva al ripostiglio; Variazione dei prospetti con eliminazione di una finestra e realizzazione del vano di accesso al sottotetto sul versante sud; mentre sulla facciata che dà a nord lieve modifica della posizione e dimensione di altro vano finestra; Lievi variazioni dimensionali sia in pianta che in altezza, in ogni caso rientranti nell'ordine del 2% previste dalla vigente normativa;</li> </ul>
<p><b>Confini del lotto:</b></p>	<p><b>nord:</b> Strada Comunale località Valleluogo ricadente sulla p.lla 355 e su p.lla 517 del foglio 26;</p> <p><b>est:</b> mappale 517 del foglio 26 e mappale 327 del foglio 26;</p> <p><b>sud:</b> mappale 41;</p> <p><b>oves:</b> Strada Comunale località Valleluogo ricadente sul mappale 355;</p>
<p><b>APE:</b></p>	<p>Il fabbricato di cui al foglio 03 mappale 510 sub 0 non risultava dotato di attestato energetico. L'impianto termico risulta presente e funzionante ma per lo stesso non risultano fornite le dovute certificazioni, libretto di installazione etc. per cui si è impossibilitati alla redazione della certificazione APE</p>
<p><b>Possesso:</b></p>	<p>Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dal sig. omissis e, risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.</p>
<p><b>Accesso alla proprietà :</b></p>	<p>Al Lotto, si accede direttamente dalla strada pubblica alla contrada Valleluogo</p>

<b>Divisibilità :</b>	Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.
-----------------------	--

## 11.1 DICHIARAZIONI FINALI

### 1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

La valutazione è stata elaborata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

### 2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 12/12/2022

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 26/08/2023.

### 3) Indipendenza e conflitti di interesse

Si Conferma che il sottoscritto dispone di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

Confermo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica *REV con certificato REV-IT/IsIV/2021/16* e certificazione *UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)*

Il sottoscritto non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

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

- Allegato n. 1: Titolarità
- Allegato n. 2: Catasto;
- Allegato n. 3: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n. 4: Rilievo Fotografico;
- Allegato n. 5: Rilievo dei Luoghi;
- Allegato n. 6: Urbanistica;
- Allegato n. 7: 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 dell' incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

01/10/2023

L'Esperto alla stima

**ing. Carmine Giuseppe Iadevaia**

