TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **86/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIETTA CUBELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Ing. Vincenzo Ricciardi
Codice fiscale: RCCVCN93L26A783B
Email: ricciardivincen@gmail.com
Pec: vincenzo.ricciardi@ingpec.eu
Studio: via L. Sturzo n.60- 82100- Benevento

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

Sommario

1 PREMESSA 5

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA 5

2.1 Identificativi corpi: 5

2.2 Quota e tipologia del diritto: 5

2.3 Identificazione al Catasto Fabbricati e Terreni: 5

3 ACCERTAMENTO DELLE PROPRIETA' 7

4 ITER CRONOLOGICO DELLE VARIAZIONI CATASTALI 8

5 STATO DI POSSESSO: 9

6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 10

6.1 ELENCO DELLE FORMALITA' 10

6.1.1 IMMOBILE FG 14 P.LLA 678 10

6.1.2 IMMOBILE FG 14 P.LLA 907 10

6.1.3 IMMOBILE FG 14 P.LLA 912 11

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: 11

8 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA): 11

9 INQUADRAMENTO URBANISTICO 12

10 DESCRIZIONE DEI BENI STAGGITI 15

11 IMMOBILE N°1- FG. 14 P.LLA 678- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO . 15

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

11.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE – N.C.E.U. fg. 14 p.lla 678 15

11.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE – N.C.E.U. fg. 14 p.lla 678 16

11.3 CONDIZIONI GENERALI DEL BENE 17

11.3.1 Impianti 17

11.4 PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE: 18

11.5 CONFORMITÀ CATASTALE: 18

11.6 CONFORMITÀ URBANISTICA: 18

11.7 CONFORMITÀ EDILIZIA: 19

11.8 SANABILITA' DEGLI ABUSI 23

11.9 INTERVENTI STRUTTURALI PER LA REGOLARIZZAZIONE 25

11.10 ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA- CATASTALE. 27

11.11 REQUISITO DELL'AGIBILITA' (art 173 bis disp. att. c.p.c.) 28

12 IMMOBILE N°2- Fg 14 p.lla 907- Catasto Terreni 28

12.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE 28

12.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE 29

12.3 CONDIZIONI GENERALI DEL BENE 29

12.4 PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE: 30

12.5 CONFORMITÀ CATASTALE: 30

12.6 CONFORMITÀ URBANISTICA: 30

12.7 CONFORMITÀ EDILIZIA: 31

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

12.8 ONERI PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE: 31

13 IMMOBILE N°3- Fg 14 p.lla 912- Catasto Terreni 31

13.1 DESCRIZIONE DEL BENE 31

13.2 CONDIZIONI GENERALI DEL BENE 32

13.3 PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE: 32

13.4 CONFORMITÀ CATASTALE: 32

14 DETTAGLIO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI adibiti ad ABITAZIONE e area limitrofa da cui accede 32

15 DETTAGLIO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE- AUTORIMESSA ISOLATA e corte esclusiva circostante 34

16 FORMAZIONE DI LOTTI 35

17 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 35

17.1 CRITERIO DI STIMA 35

17.2 FONTI DI INFORMAZIONE 36

17.3 VALUTAZIONE LOTTO 37

17.3.1 RIEPILOGO: 38

17.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA 38

17.5 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 39

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

1 PREMESSA

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

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

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

2.1 Identificativi corpi:

- **N.3 Unità immobiliari site nel Comune di Ariano Irpino (AV) alla contrada Camporeale costituenti un unico Lotto di vendita.**

2.2 Quota e tipologia del diritto:

Intestazione catastale attuale degli immobili:

-

2.3 Identificazione al Catasto Fabbricati e Terreni:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono individuati catastalmente come segue:

- IMMOBILE N°1- Foglio 14 P.lla 678 - Categ. A/3 (Abitazione di tipo econmico)
- IMMOBILE N°2- Foglio 14 P.lla 907 - Ente Urbano (unita ad una porzione della ex 679)
- IMMOBILE N°3- Foglio 14 Catasto Terreni P.lla 912 (porzione ex 679)

Si riportano i dati identificativi di ciascun immobile:

IMMOBILE N°1

Comune	ARIANO IRPINO (AV)
Indirizzo	Contrada Camporeale
Catasto	Fabbricati
Foglio	14
Particella	678
CLASSAMENTO:	
Rendita:	€ 348.61
Categoria:	A/3
Classe:	1

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

Consistenza:	7.5 VANI
DATI DI SUPERFICIE:	
Totale:	134 m^2
Totale escluse aree scoperte:	134 m^2

IMMOBILE N°2

Comune	ARIANO IRPINO (AV)
Indirizzo	Contrada Camporeale
Catasto	Terreni
Foglio	14
Particella	907
CLASSAMENTO:	
Rendita:	
Categoria: Ente Urbano	con sovrapposto capannone da accatastare
Classe:	
Consistenza:	
DATI DI SUPERFICIE:	
Totale:	352 m^2
Totale escluse aree scoperte:	

Sulla particella 907 del Fg. 14 insiste un immobile di nuova realizzazione a destinazione d'uso autorimessa non ancora censito, ma solo riportato sul foglio di mappa.

Detta autorimessa risulta pertinenza dell'abitazione fg.14 p.lla 678. Tanto si rileva dagli atti del **Permesso di Costruire n. 88 del 10/11/2023, con il quale è stata autorizzata dal Comune di Ariano Irpino la sua costruzione.**

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

IMMOBILE N°3

Comune	ARIANO IRPINO (AV)
Indirizzo	Contrada Camporeale
Catasto	Terreni
Foglio	14
Particella	912
CLASSAMENTO:	
Reddito domenicale:	0.64
Reddito agrario	1.04
Qualità:	SEMINATIVO
Classe:	3
Superficie:	311 mq

La particella 912 del Foglio 14 censita al Catasto Terreni identifica un appezzamento di terreno di 311mq con qualità SEMINATIVO.

Tale particella deriva dal frazionamento e soppressione della ex p.lla 679 del Foglio 14 con TABELLA DI VARIAZIONE del 24/10/2024 -presentata il 24.10.2024 n. 93663.1/2024- Pratica n. AV0093663 in atti dal 24/10/2024.

3 ACCERTAMENTO DELLE PROPRIETA'

Dalla documentazione agli atti è emerso che gli immobili risultano in piena proprietà, per l'intero,

Ariano Irpino del 26 Maggio 2022, Rep. N.48921, trascritto ad Avellino il 10.06.2022 ai nn. 9900/8442 al quale erano pervenuti in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Manna Margherita di Ariano Irpino del 30/12/2008, Rep. N. 43135, trascritto ad Avellino il 28.01.2009 ai nn. 1738/1464 dai signori:

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

ciascuno per la quota di un nono (1/9); agli stessi pervenuti per successione in morte di

(den. successione registrata ad Ariano Irpino il 27.02.2007 al n.32 vol. 402 e trascritta ad Avellino in data 11.06.2008 ai nn. 12351/9061).

4 ITER CRONOLOGICO DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Si riportano di seguito le variazioni storico-catastali riguardanti i beni staggiti.

- **IMMOBILE N°1- P.lla 678 del Foglio 14**
  - Costituzione del 08/11/2006 Pratica n. AV0149620 in atti dal 08/11/2006 (n. 4173.1/2006) con presentazione dati relativi alla planimetria;
  - Variazione nel classamento del 15/07/2007- Pratica n. AV0246546 in atti dal 15/10/2007 (n. 8686.1/2007);
  - Diversa distribuzione degli spazi interni del 17/03/2022- Pratica n. AV0017317 in atti dal 18/03/2022. Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. 2649332 (N. 17317.1/2022);
- **IMMOBILE N°2- P.lla 907 del Foglio 14- catasto Fabbricati e Terreni**
  - Tipo mappale del 21/04/2022 Pratica n. AV0027022 IN ATTI DAL 21/04/2022 (Prot. NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTO UFFICIALE.3580810.21/04/2022 DEMOLIZIONE TOTALE (comprende il foglio 14 p.lla 913)
  - Costituzione del 27/04/2022- pratica n. AV0028264 in atti dal 28/04/2022 (Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

UFFICIALE.3704767.27/04/2022. Costituita al Catasto fabbricati come Foglio 14 p.lla 907 sub.1 cat. F/1, Consistenza 71mq;

- TIPO MAPPALE del 24/10/2024- Pratica n. AV0093663 in atti dal 24/10/2024 (Prot. NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4491503.24/10/2024 (n. 93663.2/2024)- Particella del Catasto terreni con destinazione ENTE URBANO con superficie 352mq.

In particolare l'attuale p.lla 907 del Foglio 14 (superficie 352mq)- variata in seguito alla trascrizione del pignoramento- deriva dalla fusione di una porzione della particella 679 del Foglio 14 (frazionata e soppressa) e della originaria estensione della p.lla 907 sub.1 del Foglio 14 del Catasto Fabbricati (area di sedime di manufatto demolito di 71 mq).

- **IMMOBILE N°3- P.lla 912 del Foglio 14- Catasto Terreni**
  - Dall'impianto meccanografico del 20/07/1977 al 06/04/1988 Immobile predecessore: Foglio 14 p.lla 116;
  - Frazionamento del 06/04/1988 con il quale sono state soppresse/variate i seguenti immobili del Foglio 14: p.lla 249; p.lla 116; p.lla 248 e p.lla 247;
  - Dal 06/04/1988 al 25/09/2006 Immobile predecessore: Foglio 14 p.lla 246;
  - Tipo Mappale del 25/09/2006- Pratica n. AV0125586 in atti dal 25/09/2006 (n. 125586.1/2006) con il quale sono stati variati/soppressi i seguenti immobili del Foglio 14: p.lla 678; p.lla 680 e p.lla 246
  - Dal 25/06/2006 al 24/10/2024 immobile predecessore: Foglio 14 p.lla 679
  - Tipo Mappale del 24/10/2024- Pratica n. AV0096663 in atti dal 24/10/2024- Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4491503.24/10/2024 presentato il 24/10/2024 (n.93663.1/2024) con il quale sono stati soppressi/variati i seguenti immobili del Foglio 14: p.lla 913 e p.lla 679;

In particolare la p.lla 912 del Foglio 14 (Superficie 311mq) è stata costituita con variazione catastale prot. n. 93663 del 24.10.2024 (successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento) derivante dal frazionamento della p.lla 679 del Foglio 14.

5 STATO DI POSSESSO:

Gli immobili pignorati risultano in possesso dell'esecutato:

-

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 ELENCO DELLE FORMALITA'

Il seguente elenco deriva dalla ispezione eseguita successivamente alla estensione del pignoramento disposto con provvedimento dell'Ill.mo G.d.E. del 13.02.2025.

6.1.1 IMMOBILE FG 14 P.LLA 678

1. TRASCRIZIONE del 11/06/2008 - Registro Particolare 9061 Registro Generale 12351 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 32/402 del 27/02/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 28/01/2009 - Registro Particolare 1464 Registro Generale 1738 Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Repertorio 43135/14038 del 30/12/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 28/01/2009 - Registro Particolare 1466 Registro Generale 1740 Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Repertorio 43135/14038 del 30/12/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
4. TRASCRIZIONE del 10/06/2022 - Registro Particolare 8442 Registro Generale 9900 Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Repertorio 48921/18547 del 26/05/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. TRASCRIZIONE del 21/06/2024 - Registro Particolare 9541 Registro Generale 11235 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2229/2024 del 11/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di:

6. TRASCRIZIONE del 21/06/2024 - Registro Particolare 9542 Registro Generale 11236 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2230/2024 del 11/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di: AVV.

6.1.2 IMMOBILE FG 14 P.LLA 907

1. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2025 - Registro Particolare 11239 Registro Generale 13414 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 349 del 10/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ARIANO IRPINO(AV)- Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9541 del 2024

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

6.1.3 IMMOBILE FG 14 P.LLA 912

1. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2025 - Registro Particolare 11239 Registro Generale 13414 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 349 del 10/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ARIANO IRPINO(AV)- Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9541 del 2024

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

IMMOBILE 1: Foglio 14 p.lla 678- Abitazione di tipo economico A/3

- **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
- **Millesimi di proprietà**: 1000/1000
- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**: SI
- **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**: Nessuno
- **Attestazione Prestazione Energetica (APE)**: Non presente
- **Indice di prestazione energetica (IPE)**: Non specificato
- **Note Indice di prestazione energetica**: Non specificato
- **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo

8 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili staggiti come sopra identificati sono situati nel Comune di Ariano Irpino (AV) alla contrada Camporeale nella porzione settentrionale del territorio arianese lungo la S.S.90 delle Puglie, in un'area urbanisticamente classificata ZONA I-INSEDIAMENTI EXTRAURBANI SPARSI dal vigente PUC del Comune di Ariano Irpino (Approvato con decreto del Presidente della Provincia n.1 del 22.03.2010 e pubblicato sul BURC n. 34 del 03/05/2010)

Trattasi di una zona a prevalente destinazione agricola distante circa 800m dall'area industriale di località Camporeale, a circa 10km dal centro urbano di Ariano Irpino e a circa 7.5km dal centro urbano di Savignano Irpino (AV). La zona non è dotata di opere di urbanizzazione primaria nè secondaria (art.4 L.847/1964).

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

Caratteristiche zona: Zona a vocazione agricola

Area urbanistica: di tipo I- Insediamenti extraurbani sparsi

Servizi presenti nella zona: Nessuno

Servizi offerti dalla zona: a circa 7km è presente il centro urbano di Savignano Irpino; a circa 10km è presente il centro urbano di Ariano Irpino; a circa 1km è presente l'area PIPDI CONTRADA CAPOREALE del Comune di Ariano Irpino.

Caratteristiche zone limitrofe: zona prettamente a vocazione agricola; area industriale di località Camporeale a circa 1km;

Importanti centri limitrofi: Savignano Irpino (7 km) e Ariano Irpino (10 km).

9 INQUADRAMENTO URBANISTICO

I beni staggiti ricadono nella ZONA OMOGENEA I- INSEDIAMENTI EXTRAURBANI SPARSI secondo quanto definito dal P.U.C del Comune di Ariano Irpino.



Figura 1: Inquadramento beni staggiti su PUC Ariano Irpino

Strumento urbanistico **Piano Urbanistico Comunale**

In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia n.1 del 22.03.2010 , pubblicato sul B.U.R.C. N.34 del 03.05.2010.

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

Zona omogenea:	ZONA I-insediamenti extraurbani sparsi
Norme tecniche di attuazione **Destinazione d'uso**	La zona I riguarda ambiti edificati non caratterizzabili come aree agricole propriamente definite ma non ancora completamente strutturate secondo una caratterizzazione urbana. L'attività di trasformazione urbanistica deve essere orientata al contenimento della pressione antropica in modo da agevolare progressivamente l'integrazione dall'uso ex rurale all'uso urbano. Per gli interventi in Zona "I" tesi ad agevolare progressivamente l'integrazione dall'uso ex rurale all'uso urbano, come da lineamenti strutturali del PUC (cfr. art. 26 delle NTA), vengono definite le destinazioni d'uso ammesse, nel novero di quelle compatibili, ed i relativi indici edilizi ai sensi dell'art. 25, co.2, lett. a) della L.R. n.16/2004. EDILIZIA ESISTENTE: Per gli edifici esistenti è consentita: - la ristrutturazione edilizia anche ai fini del cambio di destinazione d'uso in attività compatibili con la zona I, nei limiti degli indici di zona ed a condizione che sia migliorato l'impatto paesaggistico – ambientale anche mediante interventi di riqualificazione sulle aree scoperte - il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di residenze agricole per le necessità abitative della famiglia dell'imprenditore agricolo o legate alla produttività ed alla conduzione del fondo. Le attività produttive insalubri devono essere delocalizzate. Per le attività di cui sopra regolarmente assentite ed in essere sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamenti igienico-funzionali per il rispetto di sopravvenute normative. Per attività agricole residuali e residenze rurali: Indici volumetrici: come per la ZONA ES Per le sole residenze: • If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq): - aree boschive, pascolive e incolte ……..0,003 - aree seminative ed a frutteto.....0,03 - aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva.....0,05 • H = 7,50 m • Df = 10,00 m (o in aderenza) • Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate) • Ds = vedi art. 36 NTA del PUC Gli indici da applicare sono desunti da idonea certificazione da

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

	allegare alla richiesta di P.d.C. e relativa alla destinazione colturale all'atto della richiesta medesima. Per le pertinenze (stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate: It = 0,09 mc/mq (rispetto al fondo) H = in funzione dell'impianto Per gli allevamenti zootecnici vanno comunque rispettati i seguenti limiti: - indice di copertura 0,05; - minima distanza dai confini mt. 20. I parametri Df e Dc preesistenti possono essere mantenuti in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia. Per realizzazione di sedi per attività integrative alla residenza: - If = 0,2 mc/mq fino a un massimo di 1.000 mc - H = 7,50 m - Df = 10,00 m (o in aderenza) - Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate) - Ds = vedi art. 36 NTA del PUC I parametri Df e Dc preesistenti possono essere mantenuti in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Gli indici edificatori per volumi abitativi sono realizzabili solo da imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del D.Lgs n. 228/01 secondo quanto definito dalle NTA.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di fabbricabilità:	Per nuove attività agricole e residenze rurali: If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq): - aree boschive, pascolive e incolte ……..0,003 - aree seminative ed a frutteto.....0,03 - aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva.....0,05 Per realizzazione di sedi per attività integrative alla residenza: - If = 0,2 mc/mq fino a un massimo di 1.000 mc

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

Altezza massima ammessa:	7.50

10 DESCRIZIONE DEI BENI STAGGITI

Oggetto della procedura sono n.3 immobili siti nel Comune di Ariano Irpino alla contrada Camporeale cosi definiti:

- **IMMOBILE N°1- Foglio 14 p.lla 678 del Catasto Fabbricati- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A3;**
- **IMMOBILE N°2- Foglio 14 p.lla 907 del Catasto Fabbricati – ENTE URBANO;**
- **IMMOBILE N°3- Foglio 14 p.lla 912 del Catasto Terreni- SEMINATIVO;**

11 IMMOBILE N°1- FG. 14 P.LLA 678- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

11.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE – N.C.E.U. fg. 14 p.lla 678

L'immobile identificato al foglio 14 del catasto fabbricati dalla p.lla 678 ha destinazione residenziale, una pianta pressoché regolare ad L, si articola su un unico livello oltre il sottotetto non abitabile e presenta le seguenti caratteristiche tecnologiche:

- Struttura portante in muratura ordinaria costituita da blocchi di tufo squadrati e malta cementizia;
- Fondazioni dirette;
- Solai in latero-cemento con travetti e blocchi in laterizio;
- Copertura a due falde con rivestimento in tegole di argilla;
- Tramezzature in mattoni forati;
- Impianti di servizio generale: idrici, elettrici e impianto di riscaldamento con generatore di calore alimentato da pellet e radiatori in alluminio;
- Pavimentazione in gres-porcellanato
- Rivestimento parietale esterno costituito da intonaco e tinteggiatura;
- Infissi in pvc;

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

11.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE – N.C.E.U. fg. 14 p.lla 678

Il fabbricato ha accesso dalla S.S.90 delle Puglie mediante strada imbrecciata della larghezza di circa 3m insistente su fondo alieno, gravata da servitù di passaggio già costituita, che termina sull'area staggita distinta al Foglio 14 del Catasto Terreni dalla p.lla 912; area circostante il fabbricato in descrizione.

Detto fabbricato confina, infatti, con le seguenti particelle censite al Catasto Terreni:

- P.lla 912 Foglio 14 (bene staggito)
- P.lla 247 Foglio 14 (appartenente a terzi non interessati dalla procedura).

L'immobile si sviluppa su un unico piano al quale è possibile accedere mediante 3 aperture, di cui 2 (porta e porta-finestra) poste sul prospetto Ovest (anteriore) e una sul prospetto Est (posteriore).

Dai primi due ingressi si accede al soggiorno-cucina, mentre dal terzo (anch'esso porta-finestra) si accede a un locale multiuso-ripostiglio.

La copertura dello stabile è a tetto con due falde inclinate in direzione N-S con sottotetto non abitabile -privo di scala di accesso.

L'immobile si compone di 7.5 vani e accessori con un'altezza netta di circa 2.70m per complessivi 134 m^2 di cui circa 100m^2 utili- cosi ripartiti:

- Ingresso- Soggiorno 24 m^2
- Cucina 22.00 m^2
- Vano pluriuso 9.10 m^2
- Ripostiglio 6.80 m^2
- Bagno 4.30 m^2
- Lavanderia 3.20 m^2
- Stanza da letto 9.30 m^2
- Stanza da letto matrimoniale 15.30 m^2

L'immobile è dotato di:

- **Impianti di servizio generale (privi della certificazione di rispondenza alle prescrizioni della L. 46/90 e del D.M. 37/08)**
  1. Impianto idrico;
  2. Impianto elettrico;
  3. Impianto di riscaldamento con stufa a pellet e radiatori in alluminio;

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

4. Impianto di acqua calda sanitaria costituito da scaldabagno;

- **Finiture di tipo comune:**
  1. Rivestimenti parietali interni di tipo comune;
  2. Controsoffittatura con disposizione faretti di illuminazione;
  3. Infissi esterni in PVC;
  4. Porte in legno tamburato;
  5. pavimenti in gres porcellanato negli ambienti principali;
  6. pavimenti e rivestimenti in gres nel bagno;
  7. Portone di ingresso in PVC e vetro;

11.3 CONDIZIONI GENERALI DEL BENE

L'immobile presenta le tipiche caratteristiche di una casa rurale sviluppandosi su un unico piano e versa in uno stato manutentivo normale. Non si rilevano segni di umidità o condensa.
Le condizioni termo-igrometriche risultano essere nella norma.

11.3.1 Impianti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	**SI**

Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	**SI**

Tipologia di impianto	STUFA A PELLET E RADIATORI IN ALLUMINIO
Stato impianto	BUONO
Epoca di realizzazione/adeguamento	RECENTE
Impianto a norma	NON NOTO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	**NO**

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

11.4 PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE:

(proprietario dal 30/12/2008 al 26/05/2022) a rogito Notaio Manna Margherita di Ariano Irpino- si rileva che l'immobile identificato al Foglio 14 p.lla 678 sarebbe stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967. Al fine di corroborare tale dichiarazione, lo scrivente ha richiesto informazioni presso l'U.T.C. del Comune di Ariano Irpino, ma le ricerche sono risultate purtroppo infruttuose.

Presso gli organi competenti non sono state presentate ulteriore pratiche urbanistico-edilizie con riferimento all'immobile censito al foglio 14 p.lla 678.

11.5 CONFORMITÀ CATASTALE:

Si dichiara la NON CONFORMITA' CATASTALE

Nel corso degli accertamenti sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- La distribuzione funzionale dei vani risulta differente da quella descritta dalla planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio con prot. N. AV0017317 del 17.03.2022 (prima della trascrizione dell'atto di pignoramento);

11.6 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nel corso delle ispezioni eseguite con riferimento all'immobile identificato al catasto fabbricati p.lla 678 del Foglio 14 sono emerse difformità urbanistiche dovute ad una differente distribuzione degli spazi interni. La sanatoria per l'attuale distribuzione degli spazi è conseguibile esclusivamente a seguito della risoluzione delle difformità edilizie- strutturali di seguito descritte.

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

11.7 CONFORMITÀ EDILIZIA:

I rilievi metrici realizzati nell'ambito delle operazioni peritali hanno evidenziato per il suddetto immobile difformità urbanistiche, catastali e strutturali rispetto alla documentazione agli atti presso gli organi competenti (U.T.C. del Comune di Ariano Irpino; Agenzia del Territorio di Avellino; Genio civile) per le quali si rende necessario procedere alla loro sanatoria, come meglio specificato in seguito.

Dall'atto di compravendita datato 26.05.2022 sottoscritto tra il Sig. (precedente proprietario) si rileva che l'immobile censito al Catasto fabbricati al foglio 14 p.lla 678 sarebbe stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967. Al fine di corroborare tale dichiarazione, lo scrivente ha richiesto informazioni presso l'U.T.C. del Comune di Ariano Irpino. Tuttavia, le ricerche sono risultate infruttuose.

Relativamente allo stesso immobile, da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Ariano Irpino è stato rilevato che non sono state presentate **istanze di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria** da parte dei proprietari che si sono succeduti.

Tuttavia, il 17/03/2022 ( ) è stata presentata presso l'Agenzia del Territorio di Avellino una nuova planimetria catastale relativa ad una **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - Pratica n. AV0017317 in atti dal 18/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2649332.17/03/2022 (n.17317.1/2022).**

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

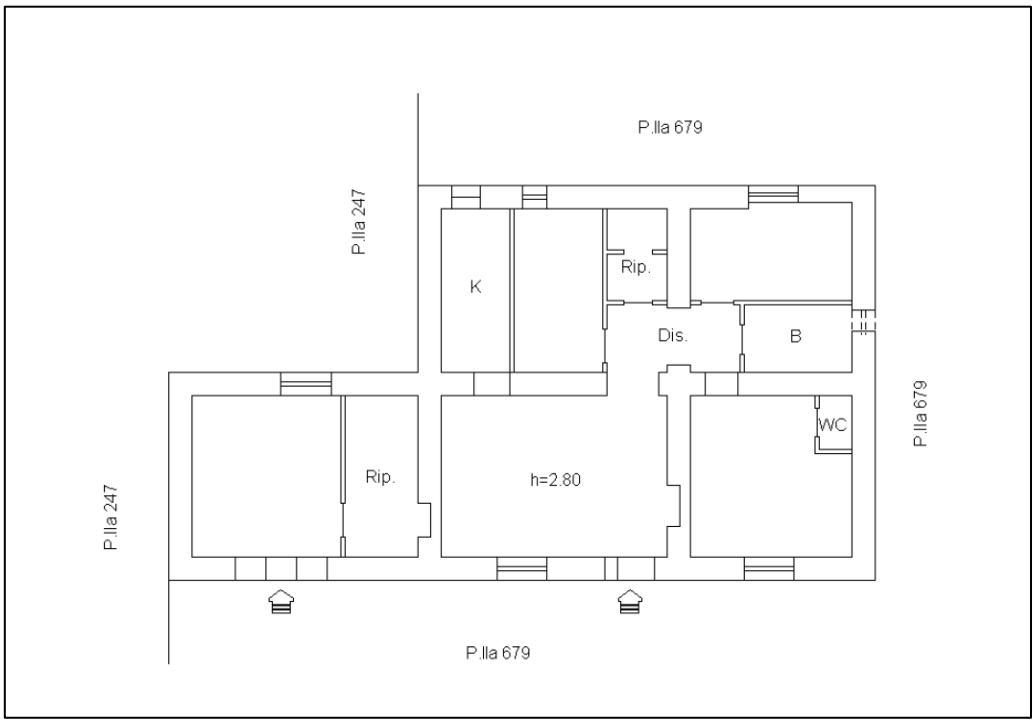


Figura 2: Planimetria catastale presentata in data 18.03.2022

La nuova distribuzione degli spazi interni – come planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio- ha previsto:

1) l'apertura di nuovi vani porta e/o finestra all'interno dei maschi murari,
2) la realizzazione di nuove tramezzature,
3) la realizzazione di un nuovo bagno;
4) una diversa destinazione d'uso dei singoli locali.

Tali modifiche strutturali e urbanistiche sono state effettuate in **assenza di titolo autorizzatorio** presso gli Organi Competenti e in assenza di calcoli strutturali. **Pertanto, la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio con prot. N. AV0017317 del 17.03.2022 (prima della trascrizione dell'atto di pignoramento) e attualmente agli atti non risulta essere assentita da alcun titolo autorizzativo presso il Comune di Ariano Irpino.**

Pertanto, l'unico documento di riferimento per l'immobile in esame risulta costituito dalla **PLANIMETRIA CATASTALE ORIGINARIA** depositata presso l'Agenzia del Territorio di Avellino in data **08/11/2006** con Pratica n. AV0149620 in atti dal **08/11/2006** COSTITUZIONE (N.4173.1/2006).

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

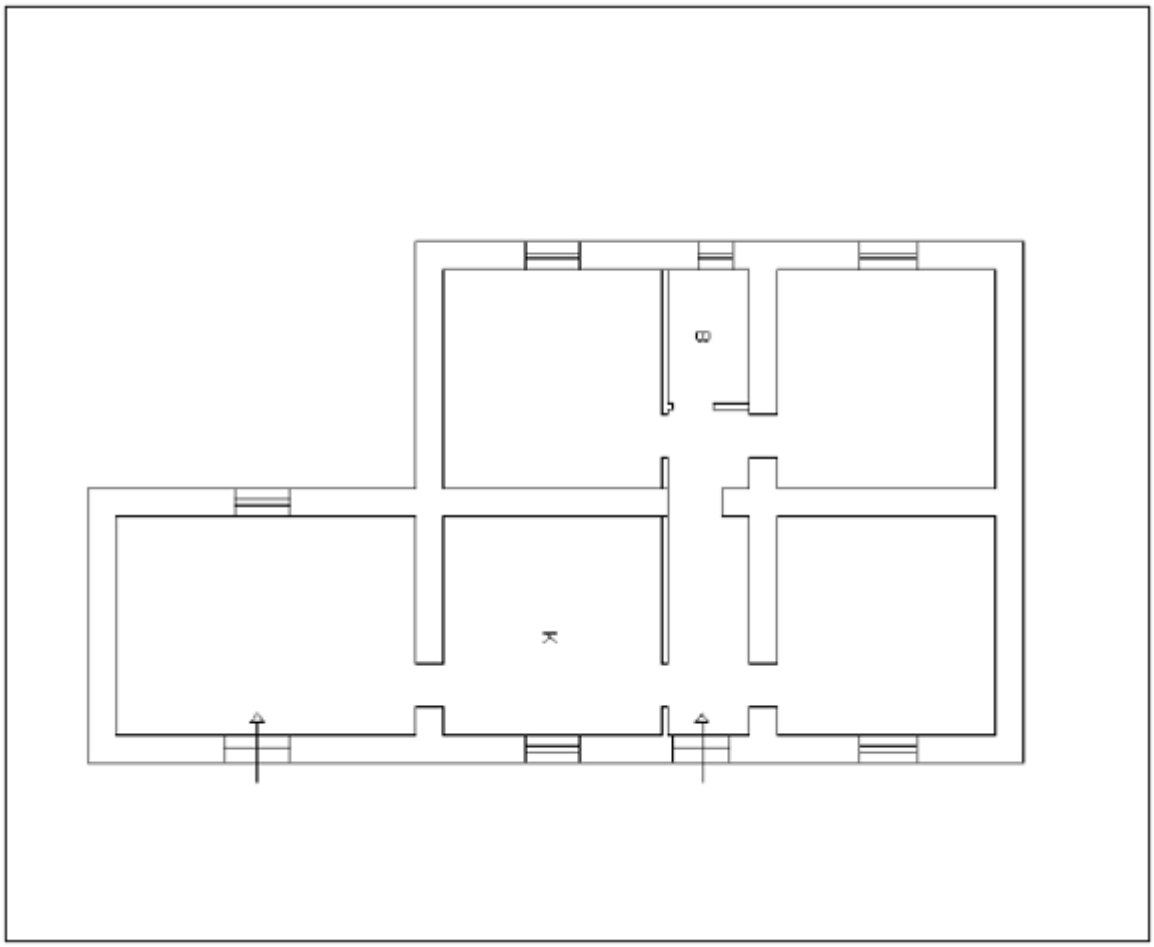


Figura 3: Planimetria catastale presentata il 08.11.2006

In aggiunta, dai rilievi effettuati nell'ambito delle operazioni peritali della presente procedura esecutiva, **allo stato di fatto l'immobile presenta una distribuzione degli ambienti ulteriormente modificata anche rispetto alla planimetria catastale del 2022 depositata all'Agenzia del Territorio con prot. N. AV0017317 del 17.03.2022 (prima della trascrizione dell'atto di pignoramento);**

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

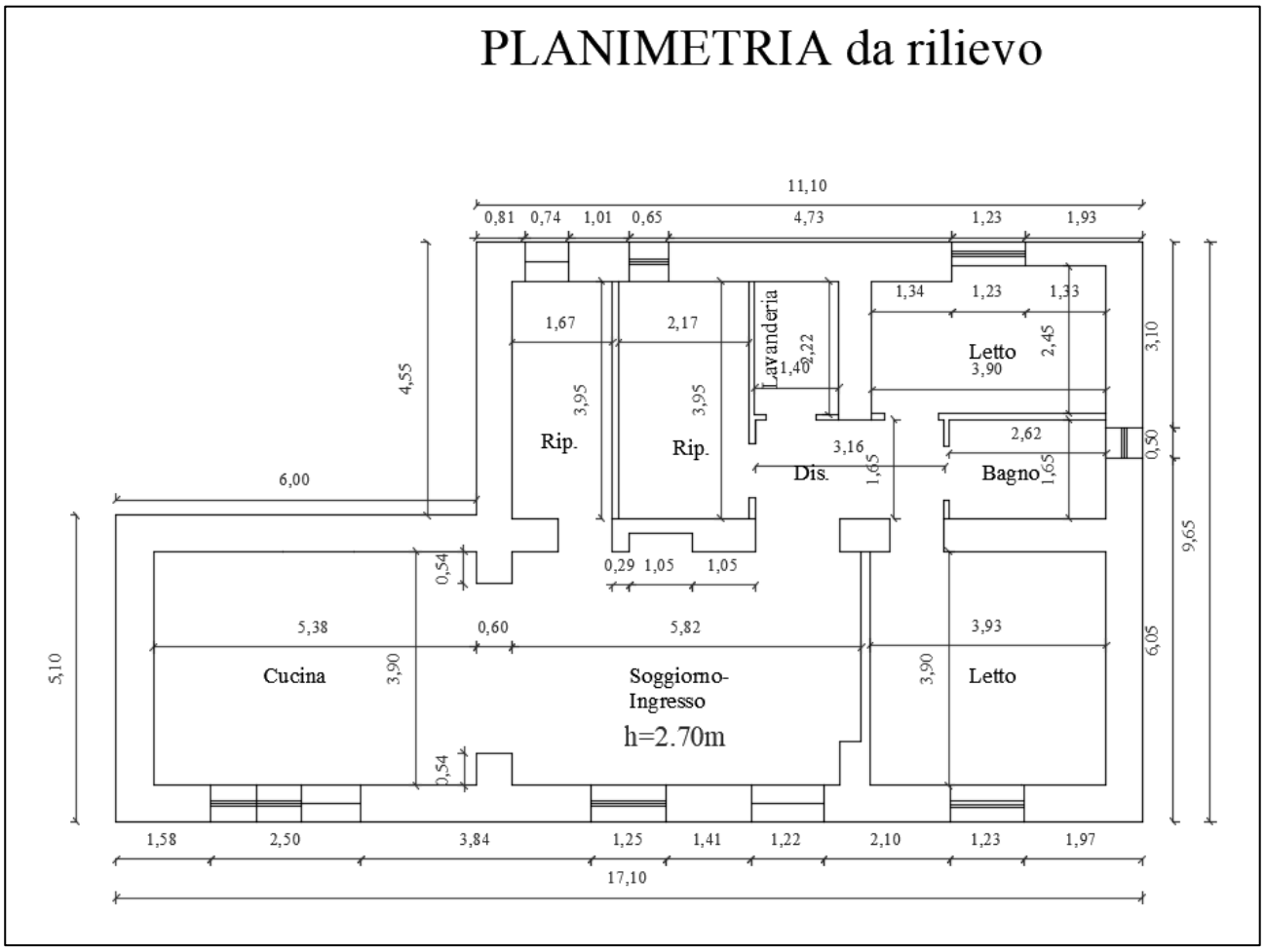


Figura 4: Planimetria da rilievo

In particolare, si rilevano:

- **Difformità catastali,** dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni, all'abbattimento di opere murarie portanti e/o tramezzature, alla riduzione dello spessore di alcuni maschi murari; alla eliminazione di un bagno esistente, alla chiusura di una finestra;
- **Difformità urbanistiche:** dovute ad una diversa distribuzione dei vani riscontrata durante il sopralluogo che non risulta assentita né denunciata presso il Comune di Ariano Irpino con i prescritti regimi giuridici.
- **Difformità strutturali:** in quanto si è rilevata -oltre all'apertura di nuovi vani già individuati nella planimetria catastale del 2022 - l'abbattimento di un muro portante interno trasversale (di spina) finalizzato alla realizzazione di un vano unico (ingresso-cucina) oltre a locali diminuzioni di spessore di due maschi murari interni e perimetrali**.**

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

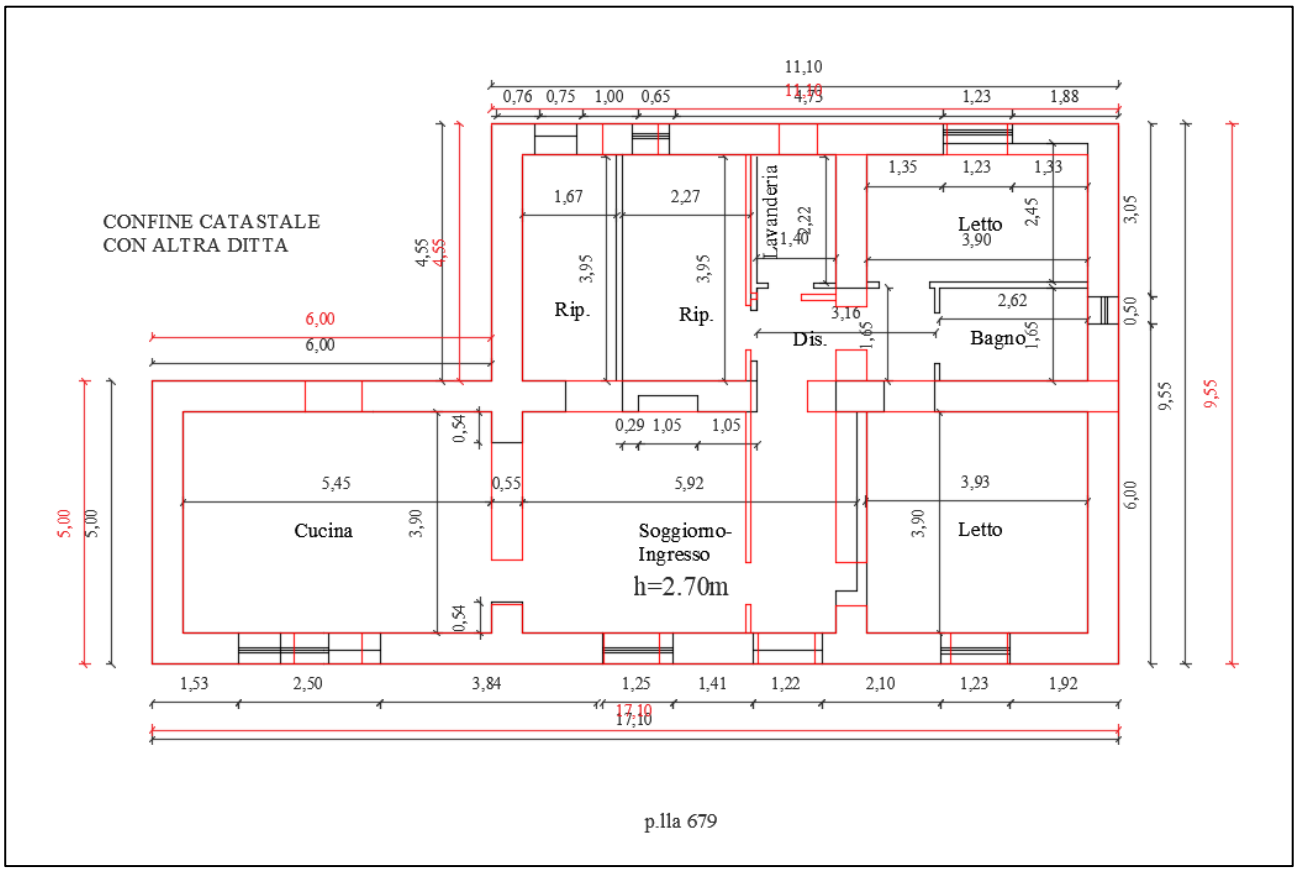


Figura 5: sovrapposizione tra planimetria catastale 2006 (in rosso) e planimetria stato di fatto (in nero)

11.8 SANABILITA' DEGLI ABUSI

Le difformità catastali, urbanistiche e strutturali innanzi evidenziate rendono necessarie una serie di procedure finalizzate alla loro sanabilità.

In particolare, dato che le modifiche strutturali ed urbanistiche individuate nella planimetria catastale in atti dal 2022- non sono state denunciate presso il Comune di Ariano Irpino secondo i prescritti regimi giuridici- per cui allo scopo di sanare gli abusi è necessario attenersi alla planimetria catastale originaria del 2006 non essendo reperibili presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico competente altri elementi documentali da considerare come riferimento.

In accordo al par. 4.5.4. delle NTC2018 *"Gli edifici a muratura portante devono essere concepiti come una struttura tridimensionale. I sistemi resistenti di pareti di muratura, gli orizzontamenti e le fondazioni devono essere collegati tra di loro in modo da resistere alle azioni verticali ed orizzontali. L'organizzazione dell'intera struttura e l'interazione ed il collegamento tra le sue parti devono essere tali da assicurare appropriata resistenza e stabilità, ed un comportamento d'insieme "scatolare". Per garantire un comportamento scatolare, muri ed orizzontamenti devono essere*

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

opportunamente collegati fra loro. Tutte le pareti devono essere collegate al livello dei solai mediante cordoli di piano di calcestruzzo armato e, tra di loro mediante ammorsamenti lungo le intersezioni verticali"

Data la non regolarità in pianta della struttura, si ritiene che la disposizione dei maschi murari debba ricondursi a quella rappresentata dalla planimetria catastale del 2006, certamente più adeguata sotto l'aspetto sismico. Pertanto, l'abbattimento del pannello murario trasversale (identificato come MASCHIO N°1) e la riduzione degli spessori dei maschi murari identificati come MASCHIO N°2 e N°3 – non essendo supportati da adeguate analisi strutturali statiche e sismiche - inficiano il comportamento strutturale dell'edificio.

Pertanto:

- **dal punto di vista strutturale** è opportuno ricostruire la muratura demolita e reintegrare gli spessori di quelle localmente ridotte, mentre le nuove aperture riscontrate durante i sopralluoghi potranno tollerarsi solo in seguito ad opportune analisi e verifiche strutturali che l'aggiudicatario dovrà far eseguire ad un tecnico abilitato;
- **sotto l'aspetto urbanistico** il ripristino dello status quo ante richiede la presentazione di una SCIA in *sanatoria*;
- **sotto l'aspetto catastale** occorre aggiornamento con DOCFA cui allegare una nuova planimetria che contempli le variazioni strettamente necessarie indotte dalla ricostruzione delle murature, come da grafico seguente.

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

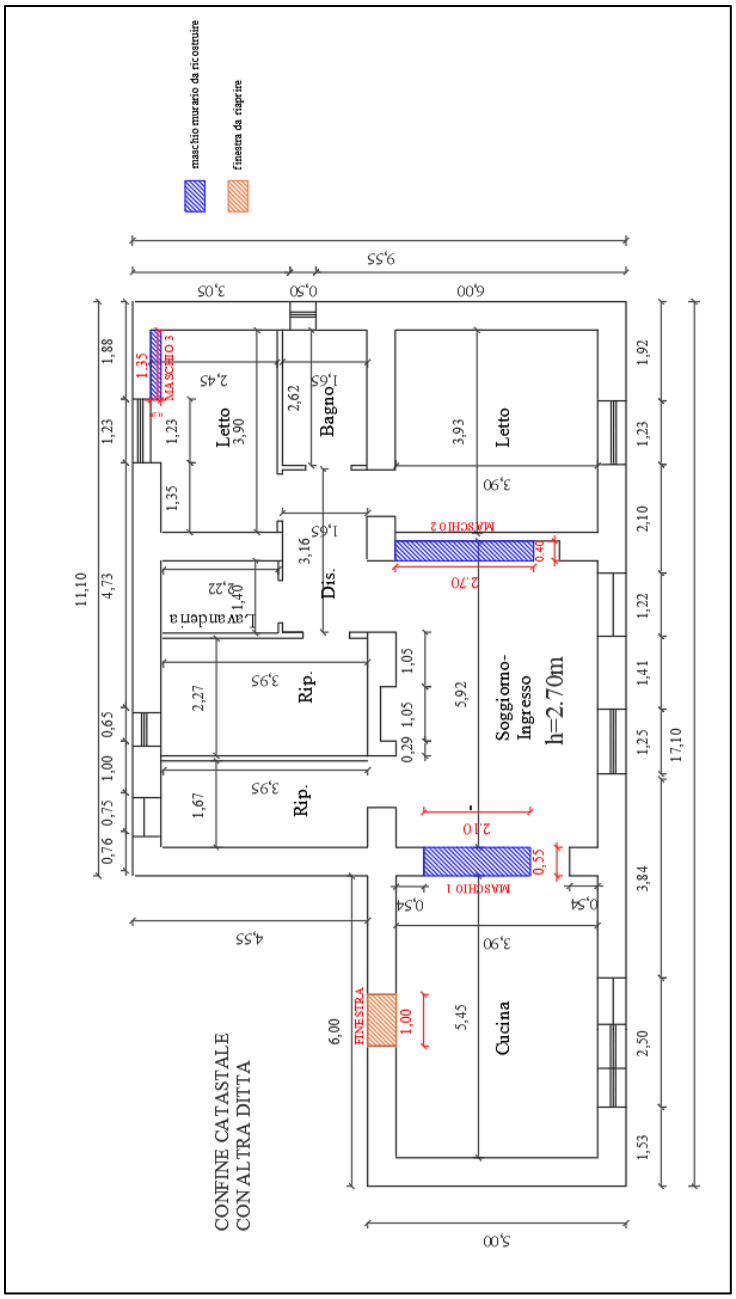


Figura 6: maschi murari interessati da interventi

11.9 INTERVENTI STRUTTURALI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Nello specifico vanno quantificati:

1) la ricostruzione integrale del maschio murario trasversale abbattuto denominato MASCHIO n°1;
2) il ripristino degli spessori dei maschi murari interni e perimetrali che hanno subito riduzioni denominati rispettivamente MASCHIO N°2 e MASCHIO N°3;

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

3) la riapertura della finestra nell'attuale locale cucina per garantire adeguata luminosità all'ambiente;
4) l'adeguamento degli impianti alla distribuzione interna determinata dalla ricostruzione delle murature.

Pertanto, le lavorazioni da considerare sono:

1. spicconatura integrale dell'intonaco dei maschi murari interessati;
2. demolizione di porzioni di pavimento e massetto in corrispondenza del maschio murario N°1 da ricostruire;
3. scavo fino a quota fondazioni;
4. rimozione della controsoffittatura in cartongesso in corrispondenza delle aree di intervento per i maschi murari n°1 e n°2;
5. ricostruzione e ispessimento dei maschi murari in tufo mediante tecnica cuci e scuci;
6. rifacimento dell'intonaco a base cementizia, laddove spicconato;
7. applicazione di rasante a base cementizia sulle pareti degli ambienti oggetto di rifacimento dell'intonaco, al fine di rendere omogeneo il fondo;
8. tinteggiatura eco-biocompatibile delle pareti, previa preparazione del supporto e applicazione di apposito fondo isolante;
9. ripristino delle finiture della pavimentazione;
10. sistemazione impianti.

Nella valutazione economica inoltre, si è tenuto anche conto:

1. dei costi per il ripristino degli impianti idrico-sanitario ed elettrico ove necessario;
2. degli oneri per il trasporto a rifiuto, compresi oneri di discarica del materiale rimosso e degli scarti di lavorazione.
3. degli oneri per la sicurezza durante le fasi di lavorazione

L'allegato Computo Metrico Estimativo, redatto con gli articoli e i prezzi di cui al vigente Tariffario delle Opere Edili della Regione Campania 2025 (Delibera di Giunta regionale n.759 del 27/12/2024 (pubblicata sul B.U.R.C. n.02 del 07.01.2025), riporta – in dettaglio – le lavorazioni previste, le quantità e i prezzi unitari relativi.

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

11.10 ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA-CATASTALE.

Dal computo metrico estimativo redatto (che si allega) si evince che il costo complessivo dell'intervento per la ricostruzione della parete muraria abbattuta e il ripristino dello spessore dei maschi murari comprensivo di oneri di discarica e oneri per la sicurezza ammonta a € 11.071,48 iva esclusa (10%)

La sanatoria delle difformità urbanistiche-edilizie rilevate (apertura vani e differente distribuzione funzionale) può essere conseguita mediante la presentazione di una S.C.I.A. tardiva, spontanea, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e del D.Lgs. n. 222/2016 per un costo complessivo di circa € 6.900, di cui

- 1.100 per sanazioni e diritti d'ufficio;
- 4.000 per oneri professionali (presentazione SCIA e verifiche strutturali) oltre IVA (22%) e Cassa (4%)
- 800 per aggiornamento catastale (DOCFA) oltre IVA (22%) e Cassa (4%)

		costi	iva	Cassa professionale	totale
		[€]	[€]	[€]	[€]
COSTO DELLE OPERE	Lavori	11.071,48	1107,148		12.178,63
ONERI SCIA IN SANATORIA	Sanzioni e diritti d'ufficio	1.100,00	-		1.100,00
ONERI PROFESSIONALI PER SCIA E VERIFICHE	Compensi	4.000,00	880,00	160,00	5.040,00
ONERI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE	Compenso e diritti	800,00	176,00	32,00	1.142,00
					19.460,63 €

In allegato si riporta il computo metrico estimativo dei lavori da effettuarsi.

Complessivamente gli Oneri necessari alla regolarizzazione dell'immobile censito al Foglio 14 p.lla 678 ammontano a circa 19.500 € (c.t.)

Occorre inoltre precisare che la ricostruzione del maschio murario nell'attuale vano unico cucina-soggiorno determina la modifica dell'attuale distribuzione degli ambienti con conseguente riduzione

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

del Foglio della funzionalità dell'immobile rispetto allo stato attuale. La ricostruzione del maschio con murario n°1 determina la separazione dell'attuale ambiente unico ingresso-soggiorno-cucina in due ambienti distinti determinando una riduzione del comfort abitativo. Di tale aspetto se ne terrà conto in fase di stima mediante un opportuno deprezzamento del valore immobiliare.

11.11 REQUISITO DELL'AGIBILITA' (art 173 bis disp. att. c.p.c.)

Per i motivi innanzi evidenziati (difformità edilizie, urbanistiche e catastali oltre a ceritifcazioni relativi agli impianti) l'immobile pignorato deve ritenersi privo del requisito dell'abitabilità/agibilità ex art. D.P.R. 425/94- ex art. 24 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

12 IMMOBILE N°2- Fg 14 p.lla 907- Catasto Terreni

12.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

La particella 907 del Foglio 14 del Catasto Terreni identifica un appezzamento di terreno di 352mq dichiarato ENTE URBANO a seguito di variazione del 24/10/2024 (successiva all'atto di pignoramento) consistente in TIPO MAPPALE (Pratica c. AV0093663 in atti dal 24/10/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST.1. REGISTRO UFFICIALE.4491503.24/10/2024) fnalizzato all'inserimento in Mappa di un nuovo fabbricato, ancora privo di rendita al Catasto Fabbricati in quanto in corso di costruzione, destinato ad AUTORIMESSA PERTINENZIALE all'abitazione censita al Fg. 14 del Catasto Fabbricati dalla p.lla 678.

Detta p.lla 907 deriva dalla unione di una porzione della particella 679 (frazionata e successivamente soppressa) e dalla originaria estensione della ex p.lla 907 sub.1 del Foglio 14 del Catasto Fabbricati (area di sedime di vecchio manufatto demolito con superficie 71 mq).

Essa confina con le seguenti particelle:

- Foglio 14 p.lla 912;
- Foglio 14 p.lla 247 e 116 di proprietà di terzi;

La costruzione dell'immobile insistente su questa particella - ancora non ultimata - è stata autorizzata con Permesso di Costruire N°88 del 10 Novembre 2023.

Trattasi di un capannone che si articola su un unico livello e presenta le seguenti caratteristiche tecnologiche:

- Struttura portante in carpenteria metallica;

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

- Travi di fondazione in c.a. di spessore 0.60m;
- Tompagnature in lamiera metallica;
- Copertura ad una falda in lamiera coibentata;

12.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE

Il capannone si compone di un unico vano con dimensioni esterne in pianta di 6.60m x 7.30m per cui occupa una superficie di 48.20 mq. La struttura presenta un'altezza variabile con l'inclinazione della copertura tra 3.40 e 4.5m .

La struttura portante è in carpenteria metallica ed è costituita da pilastri HEA140 a cui sono bullonate in testa travi HEA140 in direzione longitudinale e trasversale. La copertura è ad unica falda ed è costituita da putrelle in acciao di sezione IPE120 bullonate alle travi e sormontate da una lamiera coibentata. Su 3 lati le putrelle IPE120 sporgono per una lunghezza di 0.60m permettendo l'ancoraggio del canale di gronda e dei relativi scarichi sul lato basso della copertura.

La struttura metallica è ancorata mediante piastre bullonate e tirafondi alla struttura di fondazione costituita da un reticolo di travi in conglomerato cementizio armato di spessore 0.60m.

Le tamponature sono in pannelli di lamiera mentre sul prospetto Sud è presente una fascia superiore in pannelli di plexiglass per permettere l'illuminazione naturale.

All'immobile è possibile accedere sia dal lato ovest ove è presente una porta carrabile sia dal lato est (posteriore) ove è presente una porta esclusivamente pedonale.

L'immobile è dotato di canali di gronda e pluviali per lo smaltimento al suolo delle acque bianche di pioggia e del sistema fognario mentre risulta privo di qualsiasi altra tipologia di impianto.

L'area circostante il capannone presenta una superficie di 306mq, è delimitata su 3 lati da una recinzione in blocchi di calcestruzzo ed è interamente ricoperta da uno strato irregolare di stabilizzato in ghiaietto.

12.3 CONDIZIONI GENERALI DEL BENE

L'immobile è in corso di costruzione per cui versa in uno stato normale, seppur le tamponature in lamiera non garantiscano una chiusura ermetica dell'edificio.

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

12.4 PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE:

Il Comune di Ariano Irpino (AV) ha rilasciato all'Esecutato, , regolare Permesso di Costruire N°88 del 10 Novembre 2023 per la realizzazione di una autorimessa pertinenziale – L.R. n.19/2001 e s.m.i.- ad un fabbricato per civile abitazione sito in località C/da Camporeale, secondo i grafici di progetto redatti dall'Ing.

Da indagini effettuate dallo scrivente presso gli organi competenti (UTC Ariano Irpino e Genio Civile di Ariano Irpino) è stata accertata la seguente documentazione con riferimento all'immobile ad uso autorimessa:

- Parere favorevole con prescrizioni rilasciato dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale (nota prot. 25386 del 25/10/2023)
- Autorizzazione sismica rilasciata dall'ufficio del Genio Civile di Ariano Irpino n. SSMC/2022/89998 fascicolo N.16285 del 19/11/2022;
- Permesso di Costruire N°88 del 10.11.2023 rilasciato dal Comune di Ariano Irpino;
- Comunicazione di inizio lavori ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 Prot. N. 0032236/2023 del 15.12.2023
- In data 22.03.2024, Comunicazione del D.L. al Collaudatore Ing. dell'inizio LAVORI STRUTTURALI a partire dal 25.03.2024;
- In data 12.06.2024, Comunicazione del D.L. al Collaudatore Ing. della fine dei LAVORI STRUTTURALI in data 12.06.2024;
- Relazione a struttura ultimata comprensiva del giornale dei lavori, dei verbali di visita e dei Certificati;
- Certificato di collaudo redatto dall'Ing.
- Attestazione di avvenuto deposito (art. 10, comma 6, R.R. 04/2010) degli atti di collaudo acquisiti al protocollo regionale n. SSMC/2024/81436 del 01.08.2024.

12.5 CONFORMITÀ CATASTALE:

Non ci si può esprimere sulla conformità catastale, in quanto l'immobile non risulta censito neppure come cespite in corso di costruzione.

12.6 CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile di neo-realizzazione risulta conforme a quanto previsto dal Permesso di Costruire n. 88 del 10.11.2024.

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

Si rileva la presenza di pannelli in plexiglass sul prospetto sud contrariamente a quanto riportato nelle tavole grafiche depositate.
A oggi non risulta ancora dichiarata la ultimazione definitiva della costruzione.

12.7 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dalle indagini espletate presso il Genio Civile di Ariano Irpino è emerso che il capannone è conforme a quanto descritto dagli elaborati strutturali ivi depositati.
Gli atti prescritti dagli artt. 6-7 della L. 1086/71 risultano depositati.
Vi sono, pertanto, Relazione a struttura ultimata e Collaudo.

12.8 ONERI PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE:

L'aggiornamento catastale può essere effettuato in seguito alla DENUNCIA DI FINE LAVORI - con presentazione di planimetria aggiornata mediante procedura DOCFA. Gli oneri per la variazione catastale ammontano a circa € 800,00, oltre iva e accessori come per legge.

13 IMMOBILE N°3- Fg 14 p.lla 912- Catasto Terreni

13.1 DESCRIZIONE DEL BENE

La particella 912 del Foglio 14 censita al Catasto Terreni è rappresentativa di un appezzamento di terreno di 311mq con qualità SEMINATIVO.
Tale particella deriva dal frazionamento e soppressione della p.lla 679 del Foglio 14 con TABELLA DI VARIAZIONE del 24/10/2024 -presentato il 24.10.2024 n. 93663.1/2024- Pratica n. AV0093663 in atti dal 24/10/2024.
Essa confina con le seguenti particelle:

- Foglio 14 p.lla 678 del Catasto fabbricati;
- Foglio 14 p.lla 907 del Catasto terreni;
- Foglio14 p.lla 247 del Catasto Terreni di proprietà di terzi;

Tale particella identifica un suolo che circonda l'abitazione censita al Foglio 14 p.lla 678. Ad essa si accede dalla S.S.90 delle Puglie a mezzo di strada imbrecciata della larghezza di circa 3m, insitente su suolo appartenete a terzi, gravata da servitù di passaggio già costituita.
L'area fg. 14 p.lla 912 risulta essere interamente ricoperta da uno strato di stabilizzato ghiaioso in cattivo stato ad eccezione di una striscia larga 4 metri circa immediatamente adiacente all'immobile che, invece, è ricoperta da un massetto in calcestruzzo.

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

La particella è delimitata su 3 lati da una recinzione in blocchi di calcestruzzo sormontati da una rete metallica, ad eccezione del lato Ovest dove sono presenti soltanto pilastrini in blocchi di calcestruzzo. La recinzione non risulta essere ultimata ed è priva di cancello di chiusura.

13.2 CONDIZIONI GENERALI DEL BENE

La superficie dell'area *de qua* presenta un cattivo stato di manutenzione, poiché fortemente interessata dalla crescita di vegetazione infestante. I massetti in calcestruzzo risultano essere vetusti.

13.3 PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE:

Non risultano pratiche urbanistico-edilizie che interessano la particella de quo.

13.4 CONFORMITÀ CATASTALE:

Si dichiara la CONFORMITA' CATASTALE

14 DETTAGLIO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI adibiti ad ABITAZIONE e area limitrofa da cui accede

La superficie commerciale dei beni staggiti è stata determinata secondo le Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria dettate dal DPR 138/1998. In particolare:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unita' immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unita' immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R": Unita' immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R, la superficie catastale e' data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
   - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
   - del 25 per cento qualora non comunicanti;
c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura:
   - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
   - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Nella tabella successiva di riassumono i coefficienti utilizzati in funzione della destinazione d'uso:

DESTINAZIONE D'USO		**COEFFICIENTE**
VANO PRINCIPALE		1.00
VANI ACCESSORI (cantine, soffitte ecc.)	COMUNICANTI	0.50
	NON COMUNICANTI	0.25
PERTINENZE DI ORNAMENTO (balconi, terrazzi e smili)	COMUNICANTI	0.30 fino a 25mq; 0.10 per quota eccedente
	NON COMUNICANTI	0.15 fino a 25mq; 0.05 per quota eccedente
AREE PERTINENZIALI SCOPERTE	Area circostante sistemata	2%-10%

Si riporta il calcolo della superficie commerciale per i beni in oggetto.

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

IMMOBILE Fg 14 p.lla 678 e 912				
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [m^2]	Coeff.	Superficie commerciale equivalente [m^2]
ABITAZIONE Fg 14 p.lla 678	Superficie lorda	136,00	1,00	136,00
		136,00 m^2		**136,00 m^2**
AREA LIMITROFA DI ACCESSO Fg 14 p.lla 912	Superficie suolo con opere di sistemazione descritte al §13	**311,00 m^2**	0,05	**16,00 m^2**
				152,00 m^2

15 DETTAGLIO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE- AUTORIMESSA ISOLATA e corte esclusiva circostante

Si adotta il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98. Pertanto la superficie commerciale, è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie opportunamente omogeneizzate e cioè dalla:

a) *superficie principale* La superficie si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) *superficie dell'area scoperta esclusiva* La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 2-10%.

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

DESTINAZIONE D'USO		COEFFICIENTE
VANO PRINCIPALE		1.00
AREE PERTINENZIALI SCOPERTE	Circostante sistemata	2%-10%

IMMOBILE Fg 14 p.lla 907				
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [m^2]	Coeff.	Superficie commerciale equivalente [m^2]
AUTORIMESSA	Superficie lorda capannone	48.2	1.00	48.20
CORTE ESCLUSIVA	Superficie con opere vedi §12	**304,00 m^2**	0.05	15.20
				63,40 m^2

16 FORMAZIONE DI LOTTI

Gli immobili in esame non risultano essere frazionabili, per cui si costituisce un unico LOTTO relativo alle seguenti unità immobiliari:

- IMMOBILE N°1- Foglio 14 P.lla 678 del Catasto Fabbricati- A/3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Consistenza 7.5 vani – Superficie 134 mq
- IMMOBILE N°2- Foglio 14 P.lla 907 del Catasto Fabbricati- ENTE URBANO – Superficie 352 mq
- IMMOBILE N°3- Foglio 14 P.lla 912 del Catasto Terreni- SEMINATIVO di Classe 3- Superficie 311 mq

17 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

17.1 CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello del "valore di mercato"- basato sul metodo sintetico o comparativo monoparametrico- consistente nel confronto diretto del bene da valutare con altri beni aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona e di prezzo noto. Esso si esplica attraverso l'individuazione dei prezzi di compravendita di beni immobili analoghi e attraverso l'attribuzione

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

del giusto prezzo in funzione della comparazione. Al fine della sua applicazione, il sottoscritto CTU ha svolto adeguate indagini di mercato nella zona di interesse.

17.2 FONTI DI INFORMAZIONE

- **Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali;**
- **Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): O.M.I.- Borsino Immobiliare**

Si riportano gli intervalli di valore di mercato unitari ricavati dall'O.M.I. relativi al Secondo Semestre Anno 2024 (ultimi dati disponibili) per l'AREA SUBURBANA/AREA PIP CAMPOREALE

Dalla tabella emerge che per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO in uno stato di conservazione di tipo NORMALE ubicate nella zona di interesse il valore di mercato oscilla tra i 470 €/mq e i 570 €/mq mentre per strutture simili a CAPANNONI il valore di mercato oscilla tra i 270€/mq e i 315 €/mq.

Provincia: AVELLINO
Comune: ARIANO IRPINO
Fascia/zona: Suburbana/AREA PIP CAMPOREALE
Codice di zona: E3
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Capannoni tipici
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	660	L	2,3	2,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	660	780	L	2,8	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	570	620	L	2,6	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	470	570	L	2	2,6	L
Box	NORMALE	410	520	L	2,1	2,6	L
Ville e Villini	Ottimo	740	860	L	3,4	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	630	740	L	2,9	3,6	L

Figura 7: Valore di mercato_O.M.I – unità residenziali

Si riportano i valori OMI valutati per imobili a destinazione produttiva (Capannoni) nell'area di interesse (Suburbana/AREA PIP/ Camporeale):

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€ /mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq/mese)		Superficie (L/N)
		min	max		Loc_min	Loc_max	
Capannoni tipici	OTTIMO	315	375	L	1,6	1,8	L
Capannoni tipici	NORMALE	270	315	L	1,2	1,6	L

Le indagini effettuate dal sottoscritto CTU presso agenzie immobiliari hanno evidenziato per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO aventi caratteristiche similari a quelle del bene pignorato un valore di mercato di 550 €/mq in condizioni di ordinaria fruibilità mentre per i CAPANNONI TIPICI il valore di mercato si attesta sui 300 €/mq.

Tale valore risulta adeguato al contesto socio-economico dell'area in esame.

Nella seguente tabella sono riportati i valori scaturiti dalle indagini e quello considerato dal sottoscritto CTU.

COMUNE **TIPOLOGIA** **VALORE DI MERCATO**

		INDAGINI IMMOBILIARI	**O.M.I (2° SEMESTRE 2024)**	**CTU**
ARIANO IRPINO (AV)	**ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO**	500÷600 €/mq	470÷570 €/mq	550€/mq
ARIANO IRPINO (AV)	**CAPPANNONE-AUTORIMESSA**	250÷400 €/mq	270÷315 €/mq	300 €/mq

17.3 VALUTAZIONE LOTTO

A. Foglio 14 p.lla 678 del Catasto Fabbricati- Abitazione di tipo economico [A3] sita in C.da Camporeale n°27- Comune di Ariano Irpino compresa area limitrofa (p.lla 912 Fg.14) da cui ha accesso

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE +AREA CIRCOSTANTE	152 mq	€ 550,00	€ 83.600,00

B. Foglio 14 p.lla 907 del Catasto Terreni – ENTE URBANO sito in C.da Camporeale n°27- Comune di Ariano Irpino con insistente capannone autorimessa di nuova costruzione non censito

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
AUTORIMESSA	63,40 mq	€ 300,00	€ 19.000,00

17.3.1 RIEPILOGO:

Immobile	*Categoria*	*Superficie Commerciale [m²]*	*Valore unitario di riferimento [€/mq]*	*Valore stimato*
Foglio 14 p.lla 678+ p.lla 912	Abitazione di tipo economico A3 e area circostante di accesso	152,00	550,00 €/mq	**€ 83.600,00**
Foglio 14 p.lla 907 con capannone autorimessa non censito	Ente Urbano	63,40	300,00 €/mq	**€ 19.000,00**
			TOTALE:	**€ 102.600,00**

17.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Risulta doveroso apportare correzioni al valore di mercato definito al fine di tener conto dello stato di conservazione del fabbricato, della mancanza del requisito di agibilità e degli oneri economici da sostenere al fine di sanare l'immobile censito al Foglio 14 p.lla 678 e per l'aggiornamento catastale dell'immobile censito al fg. 14 p.lla 907 oltre ad un deprezzamento per la ridotta funzionalità rispetto alla situazione attuale derivante dalla ricostruzioned el maschio murario trasversale.

Immobile	*Valore stimato*	*Oneri per Sanatoria urbanistico-edilizia e catastale*	*Deprezzamento per ridotta funzionalità a seguito ricostruzione maschio murario*
Abitazione di tipo economico- SOLO Fg 14 p.lla 678	74.800,00	€ 19.500,00	5% - (3.700 €)

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

Immobile	*Valore stimato*	*Oneri per aggiornamento catastale e pratiche edilizie*
Fg 14 p.lla 907 **SOLO PER CAPANNONE - AUTORIMESSA**	€ 19.000	€ 800,00

17.5 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

	Valore immobile al netto delle decurtazioni:
Immobile fg. 14 p.lla 678 deprezzato + Immobile fg. 14 p.lla 912	**€ 60.400,00**
Immobile fg 14 p.lla 907	**€ 18.200,00**
	TOTALE: 78.600 €

Il valore immobiliare dell'intero LOTTO è pari a **€ 78.600,00**

Tanto dovevasi,

Benevento 02/08/2025

L'Esperto alla stima

Ing. Vincenzo Ricciardi



Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654

ALLEGATI:

1. **INQUADRAMENTO SU ORTOFOTO**
2. **INQUADRAMENTO SU MAPPA CATASTALE**
3. **MAPPA CATASTALE**
4. **VISURA CATASTALE FG 14 -P.LLA 678**
5. **VISURA CATASTALE FG 14 - P.LLA 912**
6. **VISURA CATASTALE FG 14 – P.LLA 907 – CATASTO TERRENI- ENTE URBANO**
7. **VISURA CATASTALE FG 14 – P.LLA 907- CATASTO FABB. – IMMOBILE DEMOLITO**
8. **PLANIMETRIA CATASTALE FG 14 PLLA 678 – ANNO 2022**
9. **PLANIMETRIA CATASTALE FG 14 P.LLA 678- ANNO 2006**
10. **FG 14 PLLA 678- PLANIMETRIA DA RILIEVI METRICI**
11. **FG 14 PLLA 678- PROSPETTI SUD-NORD ABITAZIONE**
12. **FG 14 PLLA 678- PROSPETTI OVEST-EST ABITAZIONE**
13. **FG 14 PLLA 678- PLANIMETRIA INTERVENTI DI RIPRISTINO STATO LEGITTIMO**
14. **FG 14 PLLA 678- COMPUTO METRICO OPERE STRUTTURALI PER RIPRISTINO STATO LEGITTIMO**
15. **FG 14 PLLA 907 PIANTA E PROSPETTI CAPANNONE**
16. **PERMESSO DI COSTRUIRE CAPANNONE**
17. **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI CAPANNONE**
18. **ATTI DI COLLAUDO CAPANNONE**
19. **ATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILI**
20. **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
21. **FORMALITA' E TRASCRIZIONI**
22. **REPORT FOTOGRAFICO**
23. **DOCUMENTAZIONE ACCESSO ATTI COMUNICAZIONI E NOTE**

Firmato Da: RICCIARDI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 441654