



**Tribunale di Benevento**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DI IMMOBILI UBICATI NEL  
COMUNE DI GROTTAMINARDA (AV)**

Giudice dell'Esecuzione

**Giudice Dott. M. Monteleone**

Procedura di Esecuzione Immobiliare

**N. 106/2021 R.G.Es.**

Custode:

**Dott. Pacelli Viola**

Ctu:

**Ing. Maria Luisa Bello**

Promosso da

**Banca di Credito Cooperativo di Flumeri Soc. Coop.**

Nei confronti della

e



# CONTENUTI

L'INCARICO

I QUESITI

LE OPERAZIONI PERITALI

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI

REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

CONCLUSIONI

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI



## L'INCARICO

In data 07.06.2022, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento Dott. Michele Monteleone, nominava la sottoscritta ingegnere Maria Luisa Bello, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento con numero A/2006 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.106/2021 R.G.Es., relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti in Grottaminarda identificati in catasto fabbricati del Comune di Grottaminarda al foglio n.35 p.lla 559 (sub 1 e sub 2) , p.lla 675, p.lla 179, p.lla 180 e p.lla 674.

**(Allegato 1: Incarico)**

In data 14.06.2022 la sottoscritta depositava l'accettazione dell'incarico mediante deposito telematico nel fascicolo della procedura. **(Allegato 2: Accettazione incarico)**

## I QUESITI

L'ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U il seguente incarico:

- a. alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. all'esatta elencazione ed **individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stati di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- c. alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della



costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

- d.** indichi se è presente o meno l'**attestato di certificazione (ACE/APE)**;
- e.** all'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;
- f.** all'indicazione dello **stato di possesso degli immobili** precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- g.** alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- h.** ad acquisire ogni **informazione concernente**:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
  - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
  - eventuali cause in corso



- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- i. alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando – previa specificazione del valore riportato dall’OMI – distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell’immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tagli adeguamenti in maniera distinta per lo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
- ii. nel caso si tratti di **quota indivisa** precisi se l’immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in casi di terreni, proponga in allegato alla perizia un’ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l’approvazione da parte del giudice, sentite le parte, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art.577 cod. proc. civ, dall’art.846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l’intero immobile (in difetto di offerta per l’acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell’importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l’udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell’intero.

## **LE OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della relazione estimativa si sono resi necessari diversi accessi presso:

- L’Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino per rilevare la situazione catastale mediante acquisizione degli estratti del catasto delle mappe censuarie e di altra documentazione utile.
- L’Ufficio Tecnico Comunale di Grottaminarda per acquisire la documentazione urbanistico-edilizia, nonché i titoli abilitativi dell’immobile pignorato ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni pignorati.



- La Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Avellino per acquisire la certificazione sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile oggetto di stima.
- Alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni limitrofi.

In data 05.07.2022 la sottoscritta, unitamente alla dott.ssa Pacelli Viola, custode giudiziario degli immobili pignorati, effettuava l'accesso sui luoghi di causa in Grottaminarda (AV) alla Contrada Sant'Andrea n.72.

Veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico degli immobili al fine di poter rappresentare lo stato dei luoghi. **(Allegato 3: Elaborato fotografico).**

In seguito all'istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Grottaminarda in data 07.07.2022 **(Allegato 4: Richiesta accesso agli atti al Comune di Grottaminarda)**, l'ufficio con nota registrata al protocollo n. 9410 del 15.09.2022 comunicava che, a seguito di approfondita ricerca presso l'archivio comunale, non è stato possibile rinvenire alcun documento intestato ai signori Cerullo Rocco e . **(Allegato 5: Nota del Comune di Grottaminarda)**

Dopo aver pagato i diritti di segreteria tramite bonifico intestato al Comune di Grottaminarda, l'Ufficio Tecnico Comunale inoltra alla sottoscritta il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati. **(Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica dei terreni)**

### **LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, la scrivente, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E., redige la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola secondo i seguenti punti:

- a. Individuazione dei beni oggetto del pignoramento**
- b. Individuazione dei beni componenti il lotto**
- c. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**
- d. Attestato di certificazione (ACE/APE)**
- e. Identificazione catastale**
- f. Stato di possesso degli immobili**
- g. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**
- h. Altre informazioni concernenti i beni**
- i. Valutazione complessiva dei beni**
- j. Conclusioni**



## a. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto di causa sono tutti siti nel Comune di Grottaminarda, in provincia di Avellino.

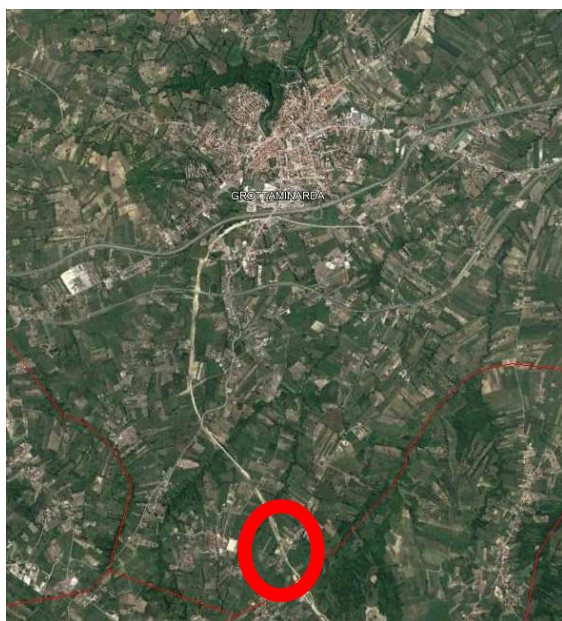
Si riporta, di seguito, una breve identificazione catastale dei beni.

- a) Immobile identificato al Foglio 35 particella 559 sub 1 del Catasto Fabbricati, avente consistenza pari a 42 mq, classificato in categoria C2 (magazzini e locali deposito), Classe 1.
- b) Immobile identificato al Foglio 35 particella 559 sub 2 del Catasto Fabbricati, avente consistenza pari a 4,5 vani, classificato in categoria A3 (abitazioni di tipo economico), Classe 1.
- c) Immobile identificato al Foglio 35 particella 675 del Catasto Fabbricati, avente consistenza pari a 13 mq, classificato in categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Classe U.
- d) Fondo identificato al Foglio 35 particella 179 del Catasto Terreni, avente superficie pari a 1.515 mq, classificato come Uliveto di classe 1.
- e) Fondo identificato al Foglio 35 particella 180 del Catasto Terreni, avente superficie pari a 93 mq, classificato come Area fabbricabile DM, cioè Area fabbricato demolito.
- f) Fondo identificato al Foglio 35 particella 674 del Catasto Terreni, avente superficie pari a 111 mq, classificato come Seminativo arborato di classe 3.

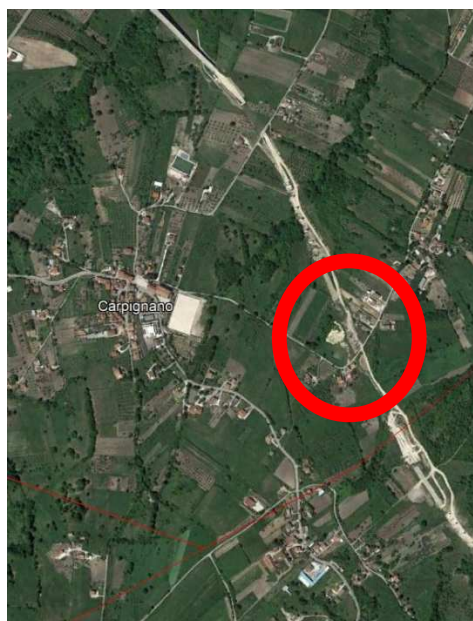
I predetti beni, tutti tra loro contigui e confinanti tranne quello di cui alla precedente lettera d), sono localizzati nei pressi della frazione Carpignano, e segnatamente in Contrada Sant'Andrea, nel quadrante sud del territorio comunale, in prossimità del limite con il Comune di Gesualdo.

I summenzionati beni sono accessibili dalla strada comunale Sant'Andrea e sono attualmente lambiti dall'area di sedime della realizzanda Strada a Scorrimento Veloce Lioni-Grottaminarda.

Le quote sono variabili tra 595 e 608 metri sul livello del mare.

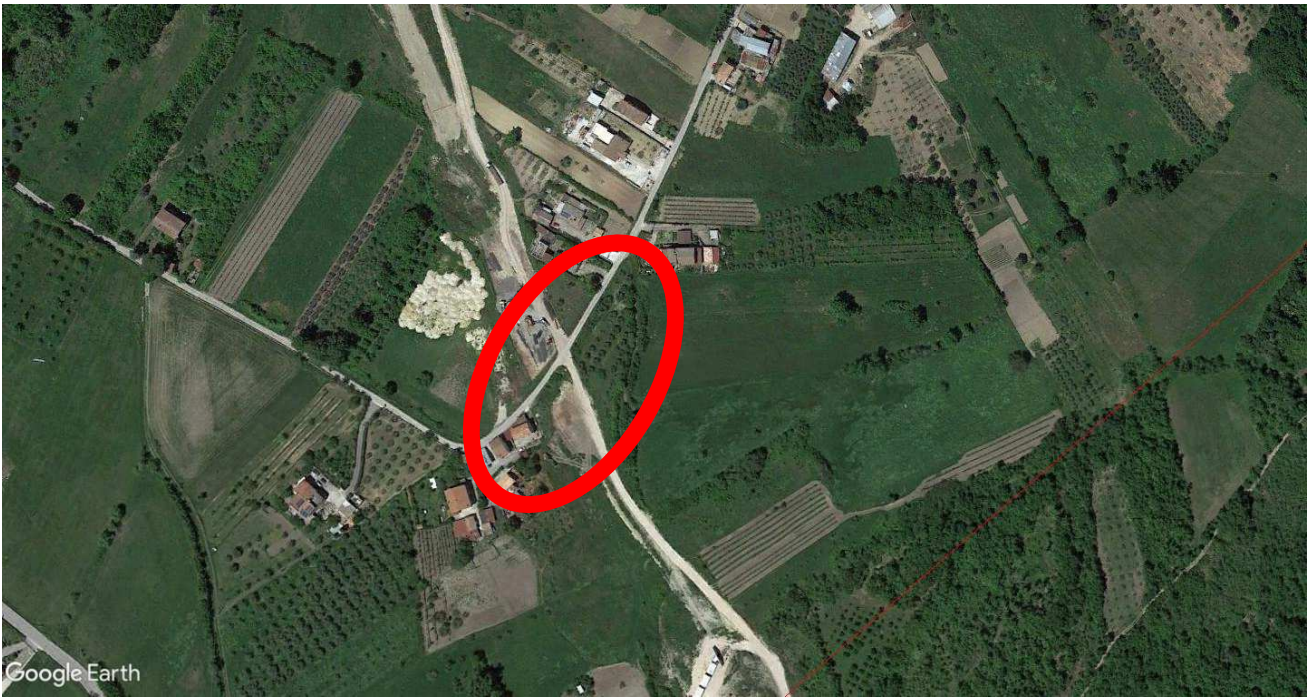


Inquadramento nel territorio comunale



Vista d'insieme





Vista di dettaglio

Si riporta, di seguito, una breve descrizione dei beni sopra elencati. I dati sotto riportati sono stati estratti dal Servizio GIS del Comune di Grottaminarda (<https://grottaminarda.servizigis.it/Home.aspx?page=14>).





- a) **Immobilе identificato al Foglio 35 particella 559 sub 1 del Catasto Fabbricati.** La particella 559 è costituita da un fabbricato rurale in muratura che presenta due piani fuori terra, posto a 604 metri slm, identificato dalle seguenti coordinate: lat 41.0360, long 15.0601. Il fabbricato, che pur fronteggia la pubblica via, è fisicamente accessibile attraverso un'area scoperta pertinenziale afferente alle particelle 570, 180 e 674. Il subalterno 1 è posto nel corpo del fabbricato fronteggiante la pubblica via e costituito dal solo piano terra. Urbanisticamente ricade in zona C2 - Integrazione prevalentemente artigianale e terziaria in campo aperto, e in zona E - Agricola (fondovalli e conche pianeggianti e sub pianeggianti) lett.a) ex art. 33 PTCP.
- b) **Immobilе identificato al Foglio 35 particella 559 sub 2 del Catasto Fabbricati.** Il subalterno 2 è posto ai piani terra e primo del fabbricato. Valgono tutte le caratteristiche elencate nella lettera precedente.
- c) **Immobilе identificato al Foglio 35 particella 675 del Catasto Fabbricati.** La particella 559 è costituita da un fabbricato rurale in muratura che presenta due piani fuori terra, posto a 604 metri slm, identificato dalle seguenti coordinate: lat 41.0359, long 15.0601. Il fabbricato non fronteggia la pubblica via ed è fisicamente accessibile attraverso un'area scoperta pertinenziale afferente alle particelle 570, 180 e 674. Urbanisticamente ricade in zona E - Agricola (fondovalli e conche pianeggianti e sub pianeggianti) lett. a) ex art. 33 PTCP.
- d) **Fondo identificato al Foglio 35 particella 179 del Catasto Terreni.** Tale fondo, tra quelli elencati, è l'unico posizionato a nord del costruendo nastro stradale ed è l'unico materialmente interessato, sia pur parzialmente, da tale nuova infrastruttura. Il fondo in parola, di forma triangolare e posto a una quota media di 587 metri slm, è identificato dalle seguenti coordinate: lat 41.0363, long 15.0606. Urbanisticamente ricade in zona C2 - Integrazione prevalentemente artigianale e terziaria in campo aperto, e in zona E - Agricola (fondovalli e conche pianeggianti e sub pianeggianti) lett.a) ex art. 33 PTCP.
- e) **Fondo identificato al Foglio 35 particella 180 del Catasto Terreni.** Il fondo in parola, di forma rettangolare e posto alla quota di 604 metri slm, è identificato dalle seguenti coordinate: lat 41.0359, long 15.0601. Il fabbricato non fronteggia la pubblica via ed è fisicamente accessibile attraverso un'area scoperta pertinenziale afferente alla particella 570. Urbanisticamente ricade in zona E - Agricola (fondovalli e conche pianeggianti e sub pianeggianti) lett.a) ex art. 33 PTCP.
- f) **Fondo identificato al Foglio 35 particella 674 del Catasto Terreni:** Il fondo in parola, posto alla quota di 604 metri slm, è identificato dalle seguenti coordinate: lat 41.0359, long 15.0602. Il fondo non fronteggia la pubblica via ed è fisicamente accessibile attraverso un'area scoperta pertinenziale afferente alle contigue particelle 570 e 180. Attraverso tale particella è possibile

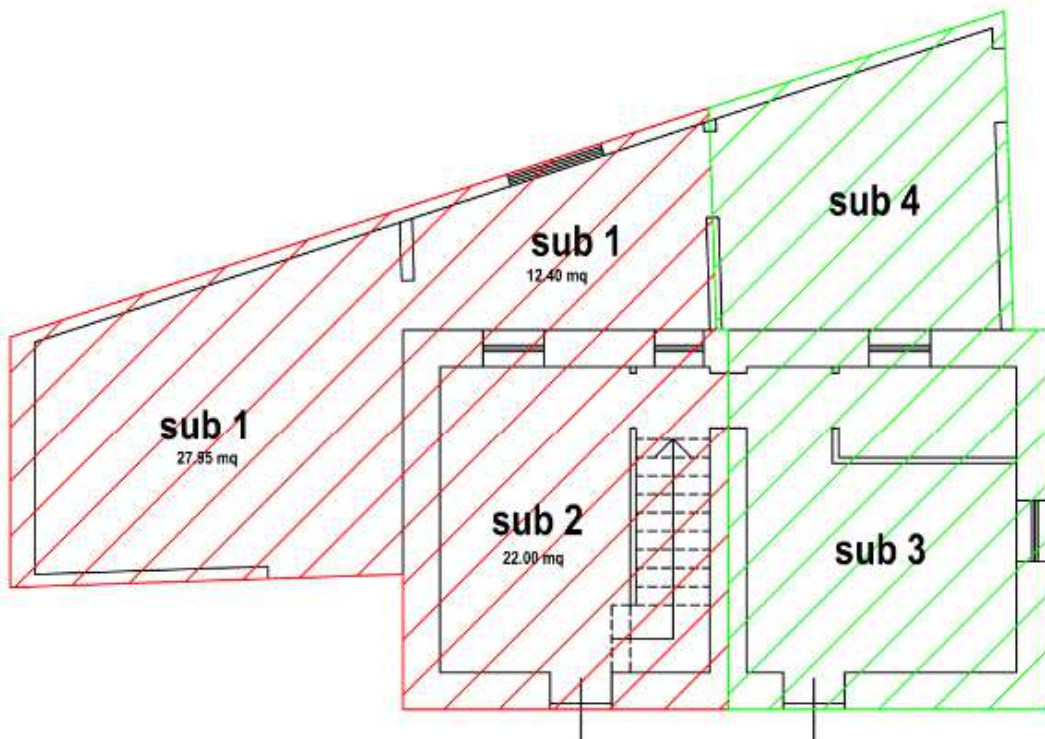


accedere ai fabbricati di cui ai mappali 559 e 675. Urbanisticamente ricade in zona E - Agricola (fondovalli e conche pianeggianti e sub pianeggianti) lett. a) ex art. 33 PTCP.


I beni pignorati e catastalmente individuati al foglio 35 p.lla 559 (sub 1 e sub 2) costituiscono solo una porzione dell'intero immobile; infatti, il fabbricato si compone di altri due subalterni (sub 3 e sub 4). L'immobile è interamente nella disponibilità dell'esecutato e del fratello.

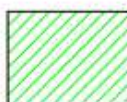
Si allegano le mappe catastali di ogni subalterno. **(Allegato 7: Mappe catastali)**

In particolare, il sub 1 e il sub 2 sono intestati a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_; il sub 3 ed il sub 4 sono intestati a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, quest'ultima è la madre dell'esecutato, \_\_\_\_\_, mentre \_\_\_\_\_ è il fratello dell'esecutato. **(Allegato 8: Certificato anagrafico di morte)**

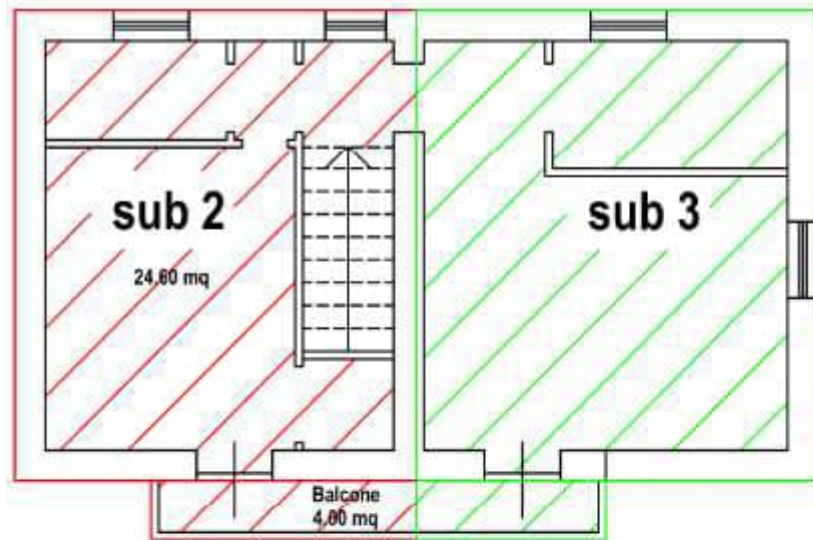


## Pianta Piano Terra

 Proprietà Cerullo Rocco - D'Adamo Ernestina  
F n°35 P. lla n°559 sub 1-2

 Proprietà Cerullo Carmine - D'Adamo Ernestina  
F n°35 P. lla n°559 sub 3-4





## Pianta Piano Primo



**Prorpietà**

**F n°35 P. Ila n°559 sub 2**



**Prorpietà**

**F n°35 P. Ila n°559 sub 3**



## b. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI

Per la vendita si individuano **2 lotti** ritenendo tale soluzione la più capace di rendere i beni appetibili sul mercato.

In particolare:



Il **LOTTO 1** (riquadro rosso) è costituito dall'immobile censito al catasto al foglio n.35 p.lla 559 sub 1 e sub 2 e dall'immobile censito al catasto al foglio n.35 p.lla 675 e dai fondi censiti al catasto al foglio n.35 p.lla 180 e 674.

**Confini:** a nord confina con la strada comunale via Sant'Andrea, a ovest con la p.lla 570, a sud con la p.lla 711, a est con la p.lla 672.

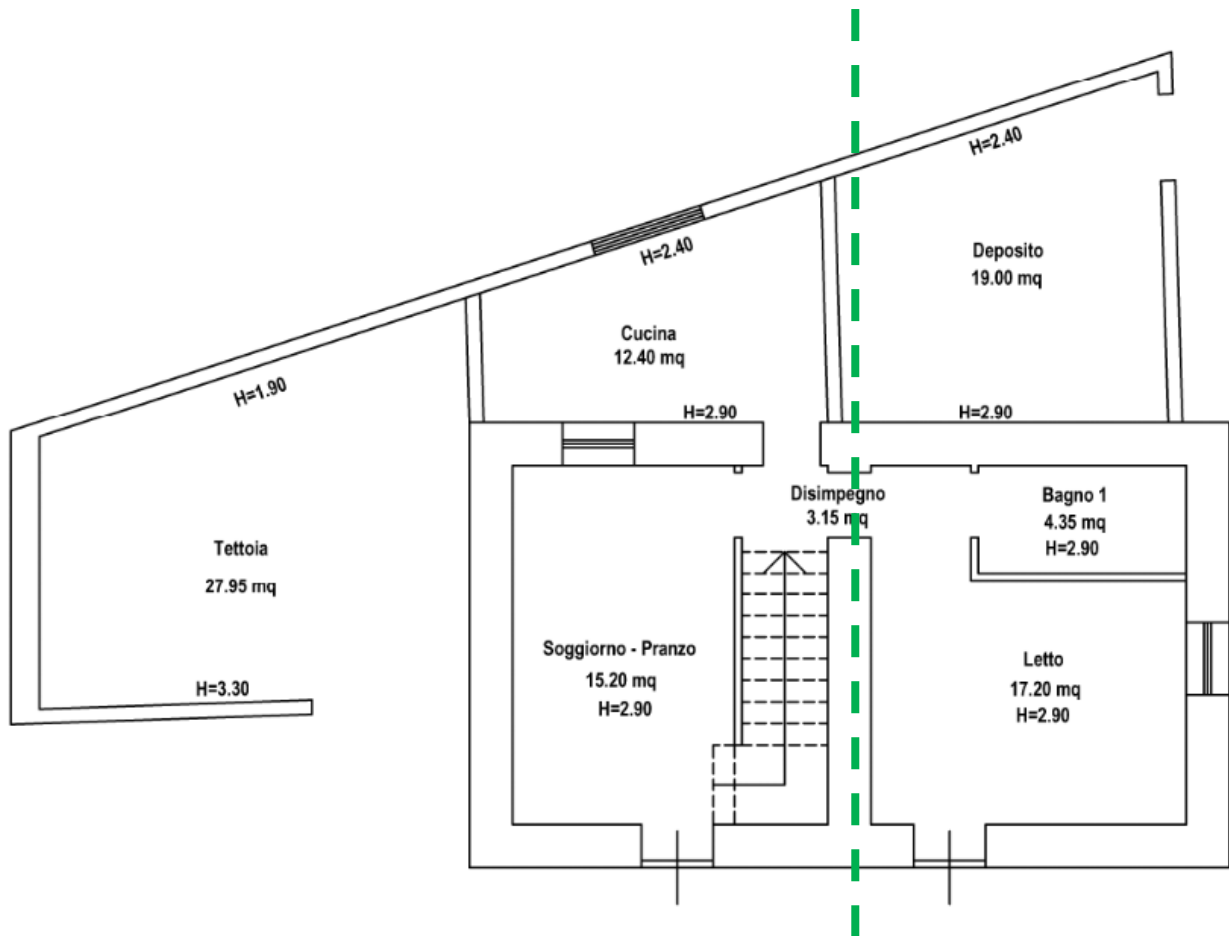
Il **LOTTO 2** (riquadro giallo) è costituito dal fondo censito al catasto al foglio n.35 p.lle 179.

**Confini:** a sud confina con la p.lla 672, a est e ovest con la viabilità comunale.



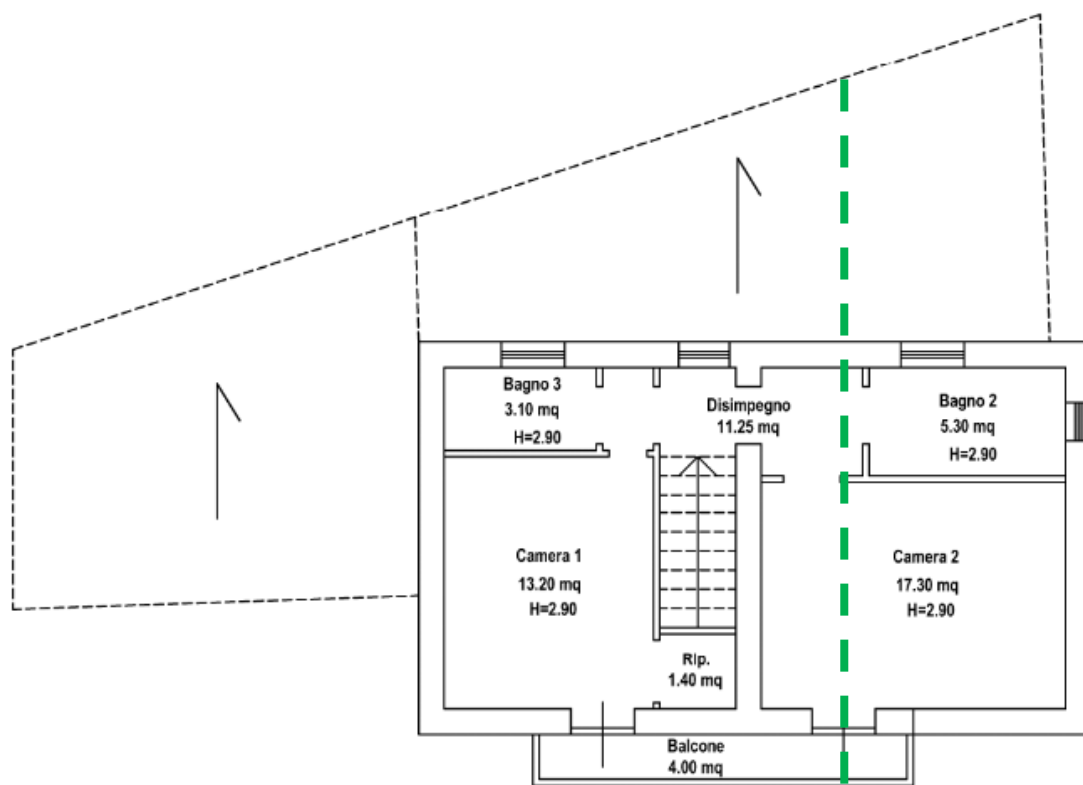
Di seguito si riporta la planimetria del **LOTTO 1**.

- Foglio n.35 p.lla 559 SUB 1 (Magazzini e Locali deposito Cat C/2) e SUB 2 (Abitazione di tipo economico Cat. A/3)



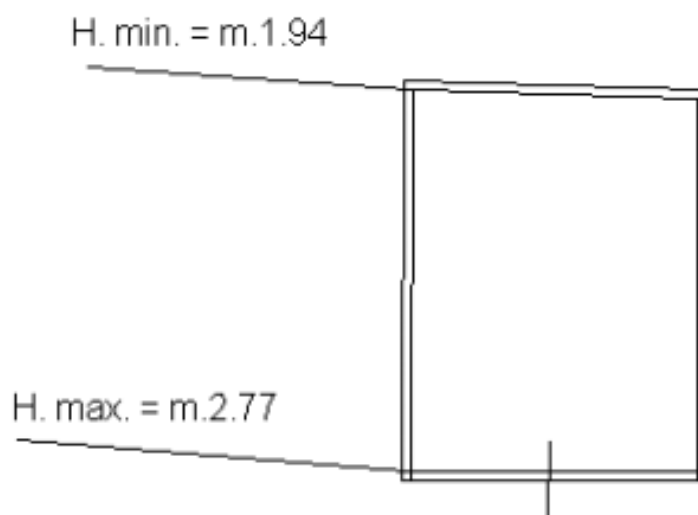
## Pianta Piano Terra





## Pianta Piano Primo

- Foglio n.35 p.lla 675 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Cat C/6)



**Distribuzione interna:** l'immobile si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo); a piano terra si accede in un ambiente adibito a soggiorno- pranzo separato dalla cucina mediante una porta a battente. Dalla sala pranzo-soggiorno, attraverso un disimpegno, si accede al sub 3 di proprietà

**Stato di manutenzione:** l'immobile è da ristrutturare; presenta rifiniture obsolete; le dotazioni impiantistiche sono inadeguate e comunque non conformi alle attuali normative. Lo stato di manutenzione complessivo può definirsi mediocre. L'area pertinenziale esterna risulta priva di sistemazione ed occupata in parte da vegetazione spontanea.

**Superficie utile netta:**

	<b>Superficie Netta Coperta</b>
Soggiorno-pranzo	15.20 mq
Cucina	12.40 mq
Ripostiglio	1.40 mq
Camera	13.20 mq
Wc	3.10 mq
Disimpegno	5.60 mq
	Totale Superficie Netta = 50.90 mq

	<b>Superficie Netta Scoperta</b>
Tettoia	27.95 mq

	<b>Superficie Netta Scoperta</b>
Balcone	4.00 mq

	<b>Superficie Netta Scoperta</b>
Rimessa	18.80 mq

- Foglio n.35 p.lla 180

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Grottaminarda attesta che il fondo ricade in "Zona E- Agricola".

- Foglio n.35 p.lla 674

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Grottaminarda attesta che il fondo ricade in "Zona E- Agricola".



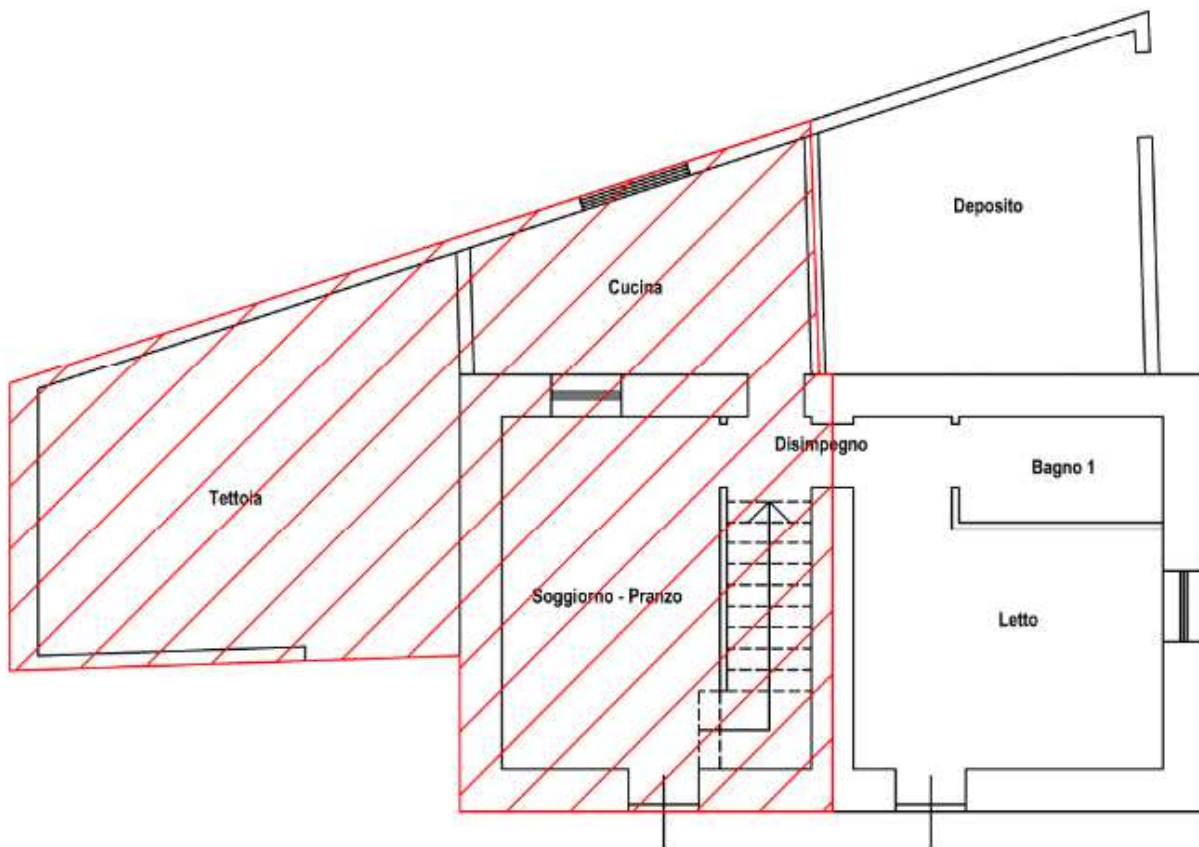
Il **LOTTO 2** è costituito dal fondo censito al catasto al foglio n.35 p.lle 179

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Grottaminarda attesta che il fondo ricade in “Zona E- Agricola”.

### c. REGOLARITÀ DEI BENI

L'immobile al piano terra presenta destinazioni d'uso differenti rispetto a quelle catastali; in particolar modo la cucina catastalmente risulta un deposito, la zona al di sotto della rampa di scale è accatastata come cucina, invece è adibita a rispostiglio. Al piano primo vi è solo una tramezzatura non riportata catastalmente.

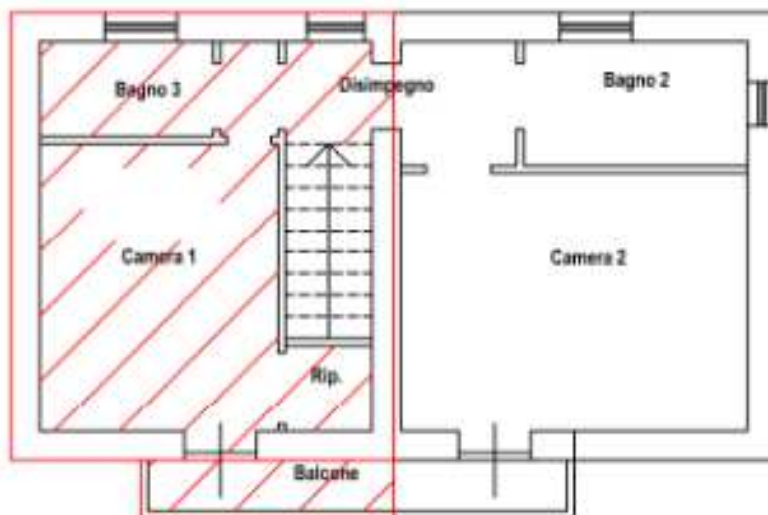
L'area campita in rosso è la porzione di immobile pignorata.



## Pianta Piano Terra







## Pianta Piano Primo

I beni sono legittimi e conformi dal punto di vista urbanistico, ma non dal punto di vista catastale.

Per la variazione catastale il costo è:

- 100,00 euro per le spese catastali DOCFA per numero due unità
- 500,00 euro compenso tecnico

### **d. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE (ACE/APE)**

I beni risultano sprovvisti dell'attestato di certificazione energetica. Ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ai fini della determinazione dei criteri generali per la certificazione della prestazione energetica degli immobili e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione è obbligatoria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, limitatamente all'immobile con destinazione residenziale.

L'appartamento censito al Foglio 4 p.lla 556 sub 11 si trova in classe E. (**Allegato 9: APE**)



## e. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **GROTTAMINARDA** Codice: **E206**

Foglio: **35** Particella: **559**

Immobili individuati: **4**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	35	559	1	CONTRADA SANT' ANDRE A n. 73 Piano T		C02	01	42 m <sup>2</sup>	R.Euro:56,40		
<input type="radio"/>	35	559	2	CONTRADA SANT' ANDRE A n. 73 Piano T-1		A03	01	4,5 vani	R.Euro:185,92		
<input type="radio"/>	35	559	3	CONTRADA SANT' ANDRE A n. 72 Piano T-1		A03	01	3,5 vani	R.Euro:144,61		
<input type="radio"/>	35	559	4	CONTRADA SANT' ANDRE A n. 73 Piano T		C02	01	21 m <sup>2</sup>	R.Euro:28,20		

Catasto: **Fabbricati** Comune: **GROTTAMINARDA** Codice: **E206**

Foglio: **35** Particella: **559** Subalterno: **1**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
<input type="radio"/>			Nuda proprieta'	1/1
<input type="radio"/>			Usufrutto	1/1

Catasto: **Fabbricati** Comune: **GROTTAMINARDA** Codice: **E206**

Foglio: **35** Particella: **559** Subalterno: **2**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
<input type="radio"/>			Nuda proprieta'	1/1
<input type="radio"/>			Usufrutto	1/1

Catasto: **Fabbricati** Comune: **GROTTAMINARDA** Codice: **E206**

Foglio: **35** Particella: **559** Subalterno: **3**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
<input type="radio"/>			Nuda proprieta'	1/1
<input type="radio"/>			Usufrutto	1/1



Catasto: **Fabbricati** Comune: **GROTTAMINARDA** Codice: **E206**

Foglio: **35** Particella: **559** Subalterno: **4**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
<input type="radio"/>			Nuda proprietà	1/1
<input type="radio"/>			Usufrutto	1/1

Si allegano le visure effettuate per il fabbricato. (**Allegato 10: Visura immobile**)

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **GROTTAMINARDA** Codice: **E206**

Foglio: **35** Particella: **179**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
<input checked="" type="radio"/>	35	179		ULIVETO	1	0	15	15	Euro: 5,48	Euro: 5,09	

Catasto: **Terreni** Comune: **GROTTAMINARDA** Codice: **E206**

Foglio: **35** Particella: **179**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
<input checked="" type="radio"/>			Proprietà	1/1

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **GROTTAMINARDA** Codice: **E206**

Foglio: **35** Particella: **180**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
<input checked="" type="radio"/>	35	180		AREA FAB DM		0	0	93			

Catasto: **Terreni** Comune: **GROTTAMINARDA** Codice: **E206**

Foglio: **35** Particella: **180**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
<input checked="" type="radio"/>			Proprietà	1/1



## Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **GROTTAMINARDA** Codice: **E206**

Foglio: **35** Particella: **674**

Immobili individuati: **1**

### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
	35	674		SEMIN ARBOR	3	0	1	11	Euro: 0,34	Euro: 0,46	

Catasto: **Terreni** Comune: **GROTTAMINARDA** Codice: **E206**

Foglio: **35** Particella: **674**

### Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
			Nuda <del>proprietà</del>	1/2
			Nuda <del>proprietà</del>	1/2
			Usufrutto	1/1

Si allegano le visure effettuate per i terreni. (**Allegato 11: Visura terreni**)

## f. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

All'atto dell'accesso:

- l'immobile iscritto al Foglio 35 p.lla 559 sub 2 del NCEU del Comune di Grottaminarda cat. A/3 (Abitazione di tipo economico) risultava abitato da \_\_\_\_\_ fratello dell'esecutato.

## g. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

A carico dell'immobile **Foglio 35 p.lla 559 sub 2** sono state rinvenute le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 05/02/2001 - Registro Particolare 1515 Registro Generale 1739  
Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Repertorio 47172 del 07/12/2000  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 27/10/2001 - Registro Particolare 17058 Registro Generale 19668  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 51/353 del 31/10/2000  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 12/03/2020 - Registro Particolare 296 Registro Generale 4084  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 819 del 18/02/2020



**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 9885 Registro Generale 11902  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2756 del 10/07/2021  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Nota disponibile in formato elettronico

A carico dell'immobile **Foglio 35 p.lla 559 sub 1** sono state rinvenute le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 05/02/2001 - Registro Particolare 1515 Registro Generale 1739  
Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Repertorio 47172 del 07/12/2000  
**ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 27/10/2001 - Registro Particolare 17058 Registro Generale 19668  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 51/353 del 31/10/2000  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 12/03/2020 - Registro Particolare 296 Registro Generale 4084  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 819 del 18/02/2020  
**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 9885 Registro Generale 11902  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2756 del 10/07/2021  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Nota disponibile in formato elettronico

A carico dell'immobile **Foglio 35 p.lle 179** sono state rinvenute le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 05/02/2001 - Registro Particolare 1515 Registro Generale 1739  
Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Repertorio 47172 del 07/12/2000  
**ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 27/10/2001 - Registro Particolare 17058 Registro Generale 19668  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 51/353 del 31/10/2000  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 12/03/2020 - Registro Particolare 296 Registro Generale 4084  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 819 del 18/02/2020  
**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 9885 Registro Generale 11902  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2756 del 10/07/2021  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Nota disponibile in formato elettronico



A carico dell'immobile **Foglio 35 p.lle 180** sono state rinvenute le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 05/02/2001 - Registro Particolare 1515 Registro Generale 1739  
Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Repertorio 47172 del 07/12/2000  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 27/10/2001 - Registro Particolare 17058 Registro Generale 19668  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 51/353 del 31/10/2000  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 12/03/2020 - Registro Particolare 296 Registro Generale 4084  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 819 del 18/02/2020  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 9885 Registro Generale 11902  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2756 del 10/07/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

A carico dell'immobile **Foglio 35 p.lle 674** sono state rinvenute le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 05/02/2001 - Registro Particolare 1515 Registro Generale 1739  
Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Repertorio 47172 del 07/12/2000  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 27/10/2001 - Registro Particolare 17058 Registro Generale 19668  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 51/353 del 31/10/2000  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 12/03/2020 - Registro Particolare 296 Registro Generale 4084  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 819 del 18/02/2020  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 9885 Registro Generale 11902  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2756 del 10/07/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**(Allegato 12: Visure ipotecarie)**

## **h. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

### **Criteri di stima**

Per stabilire il valore venale del bene oggetto di causa, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato, è possibile utilizzare due procedimenti di stima:

- 1) Stima sintetica o comparativa
- 2) Stima analitica



La prima si effettua comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nelle adiacenze, dei quali vi è conoscenza dei prezzi di vendita attuali o recenti, in seguito ad indagini di mercato eseguite. La seconda si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione di questo secondo procedimento presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo da venire.

Non sussistono, nella fattispecie, le condizioni per utilizzare tale metodo, il quale, invece, risulta utile quando il bene da stimare è, ad esempio, un capannone.

Per cui si è proceduto con l'applicazione del metodo di stima comparativo.

Sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere distinte in due gruppi: intrinseche ed estrinseche:

- A) Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- B) Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Ovvero, la stima del valore venale tiene in conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre che dell'epoca in cui è stato costruito, nonché dalla rispondenza degli impianti esistenti alle vigenti normative.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile è stata utilizzata la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La legge istitutiva delle Agenzie fiscali affida all'Agenzia delle Entrate la gestione dell'Osservatorio del mercato immobiliare e dei servizi estimativi.

La gestione dell'OMI ha perseguito le seguenti missioni:

- concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare;
- fornire sostegno all'attività estimale dell'Agenzia.

A tale scopo si è operata la valorizzazione, a fini statistico-conoscitivi, di tutte le informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare ed al relativo mercato.



L'Agenzia delle Entrate pubblica periodicamente rapporti, studi di settore e statistiche mediante la valorizzazione, a fini statistici e conoscitivi, delle informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare e al suo mercato.

In particolare, sono periodicamente disponibili sul sito internet dell'Agenzia i rapporti immobiliari riferiti al settore residenziale basati sull'analisi territoriale della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare del settore residenziale, attraverso i dati di consuntivo annuale delle compravendite, delle locazioni e dei mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni, in termini di volumi, intensità del mercato, quotazioni medie, valore del volume di scambio, capitale erogato, tasso medio e durata.

L'Osservatorio si articola, quindi, su due livelli che rispettivamente riguardano:

1) la produzione di dati statistici sul mercato immobiliare sulla base delle banche dati del Catasto, dei Registri della proprietà immobiliare e dell'amministrazione finanziaria in generale (avviata sin dal 2001);

2) la gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari, il cui l'avvio è avvenuto a partire dal 1° gennaio 2004, in esito ad un periodo progettuale e di sperimentazione esplicitatosi in circa un triennio. Dunque, l'OMI ha sviluppato un articolato sistema di produzione dei dati, le cui fasi possono essere così sintetizzate:

- a) ripartizione dei comuni in zone territoriali il più possibile omogenee sotto il profilo del mercato immobiliare residenziale (o prevalente);
- b) rilevazione dei dati economici per singole unità immobiliari;
- c) elaborazione dei dati acquisiti;
- d) determinazione e aggiornamento delle quotazioni;
- e) valutazione e validazione delle BDQ OMI provinciali;
- f) monitoraggio e controllo centralizzato delle BDQ OMI provinciali;
- g) pubblicazione della BDQ OMI nazionale.

La formula utilizzata per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima è rappresentata dalla seguente formula:

$$\text{Valore immobiliare} = V_m = P_m \times S_c$$

dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario rilevato nel mercato ( $P_m$ ) e la Superficie Commerciale del bene oggetto di stima.

Le indagini di mercato sono racchiuse nel valore fornito dall'Agenzia delle Entrate sulla base del procedimento sopra esposto.





Per cui, a partire dalla media del valore minimo e massimo rilasciato dall’Agenzia delle Entrate, attraverso una serie di coefficienti correttivi della stima che tengono conto delle peculiarità dell’immobile oggetto di stima, si ottiene il valore  $P_m$ .

Per il calcolo della superficie commerciale  $S_c$  si procede attraverso dei coefficienti correttivi della superficie calpestabile dell’immobile.

- **Calcolo del valore  $P_m$**

**LOTTO 1:** è costituito dall’immobile catastalmente censito al foglio n.35 p.lla 559 sub 1 Cat. C/2 e sub 2 Cat. A/3 e dall’immobile catastalmente censito al foglio n.35 p.lla 675 Cat. C/6.

Dalla visura effettuata per tale immobile si evince che lo stesso è di categoria A/3 ovvero “Abitazioni di tipo economico”.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: GROTTAMINARDA

Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

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	670	L	2,4	3,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	670	800	L	3	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	570	660	L	2,6	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	570	L	2,1	2,6	L
Box	NORMALE	400	580	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	Ottimo	740	870	L	3,4	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	600	740	L	2,8	3,4	L

L’Agenzia delle Entrate per un immobile di tipologia “Abitazioni di tipo economico” sito in Grottaminarda (BN) zona/ fascia Extraurbana rilascia un valore di **460 euro/mq**. Tale valore è riferito ad un immobile il cui stato manutentivo è “normale”; nel caso in esame, invece di effettuare una media tra il valore minimo e quello massimo rilasciato dall’Agenzia delle Entrate, si considera quello minimo in relazione al fatto che per l’immobile lo stato manutentivo è “mediocre”.



## Superfici Commerciali

Per il calcolo della Superficie Commerciale le murature (interne/esterne/comuni) vengono considerate applicando una maggiorazione della Superficie Utile Netta pari al 10%.

Per cui, a partire dalla Superficie utile netta, aggiungendo il 10%, si calcola la Superficie utile lorda

In funzione dei parametri correttivi della Superficie utile lorda si ottiene la **Superficie Commerciale  $S_c$** , valore finale da utilizzare nel calcolo del valore dell'immobile.

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2.40
Sottotetti non abitabili	35%	altezza media minima inferiore a mt 2.40 fino ad un minimo di mt 1.50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2.40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2.40

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1.50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2.40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1.50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%

Superficie Lorda coperta = Superficie Lorda coperta + 10% = 56,00 mq

Superficie Lorda balcone = Superficie Lorda balcone + 10% = 4,40 mq

Superficie Lorda tettoia = Superficie Lorda tettoia + 10% = 30,75 mq

Superficie Lorda rimessa = Superficie Lorda rimessa + 10% = 20,70 mq



Superficie ragguagliata coperta = 100 % della superficie lorda coperta

Superficie ragguagliata tettoia = 35% fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Superficie ragguagliata balcone = 25% della superficie lorda

Superficie ragguagliata rimessa = 50% della superficie lorda

Superficie commerciale coperta = 56,00 mq

Superficie commerciale tettoia = 8,10 mq

Superficie commerciale balcone = 1,10 mq

Superficie commerciale rimessa = 10,35 mq

Superficie commerciale totale = 75,55 mq

Per cui:

$$S_c * P_m = 75,55 \text{ mq} * 460 \text{ euro/mq} = 34.753 \text{ euro}$$

Il valore venale dell'immobile catastalmente individuato al Foglio 35 p.lla 559 sub 1 e sub 2 è pari a **34.753 euro.**

- Fondo catastalmente individuato al Foglio 35 p.lla 180 del Catasto Terreni del Comune di Grottaminarda:

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Grottaminarda attesta che il fondo ricade in "Zona E- Agricola".

Sulla scorta delle indagini di mercato condotte e delle quotazioni dei valori agricoli medi presenti nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, la sottoscritta ha stimato il valore unitario medio di mercato in:

$$\text{Valore medio unitario di mercato per area fabb. dem.} = 5,00 \text{ euro/ } m^2$$

$$\text{Superficie} = 93 \text{ mq}$$

$$\text{Valore venale} = 5,00 \text{ euro/ } m^2 \times 93 = \mathbf{465,00 \text{ euro}}$$

- Fondo catastalmente individuato al Foglio 35 p.lla 674 del Catasto Terreni del Comune di Grottaminarda:

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Grottaminarda attesta che il fondo ricade in "Zona E- Agricola".

Sulla scorta delle indagini di mercato condotte e delle quotazioni dei valori agricoli medi presenti nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, la sottoscritta ha stimato il valore unitario medio di mercato in:

$$\text{Valore medio unitario di mercato per terreni seminativo arboreo} = 10,00 \text{ euro/ } m^2$$

$$\text{Superficie} = 111 \text{ mq}$$

$$\text{Valore venale} = 10,00 \text{ euro/ } m^2 \times 111 = \mathbf{1.110,00 \text{ euro}}$$



- Foglio n.35 p.lla 675 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Cat C/6)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: GROTTAMINARDA

Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

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	670	L	2,4	3,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	670	800	L	3	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	570	660	L	2,6	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	570	L	2,1	2,6	L
Box	NORMALE	400	580	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	Ottimo	740	870	L	3,4	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	600	740	L	2,8	3,4	L

Per il bene in esame il valore di mercato è di circa 400 euro/mq per cui:

$$S_c * P_m = 13,00 \text{ mq} * 400 \text{ euro/mq} = \mathbf{5.200,00 \text{ euro}}$$

## LOTTO 2

- Fondo catastalmente individuato al Foglio 35 p.lla 179 del Catasto Terreni del Comune di Grottaminarda:

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Grottaminarda attesta che il fondo ricade in “Zona E- Agricola”.

Sulla scorta delle indagini di mercato condotte e delle quotazioni dei valori agricoli medi presenti nella Banca dati dell’Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, la sottoscritta ha stimato il valore unitario medio di mercato in:

$$\text{Valore medio unitario di mercato per terreni uliveto} = 13,00 \text{ euro/ } m^2$$

$$\text{Superficie} = 1515 \text{ mq}$$

$$\text{Valore venale} = 10,00 \text{ euro/ } m^2 \times 1515 = \mathbf{19.695,00 \text{ euro}}$$

## **LOTTO 1= 41.528,00 euro**

- immobile catastalmente individuato al Foglio 35 p.lla 559 sub 1 e sub 2
- fondo catastalmente individuato al Foglio 35 p.lla 180
- fondo catastalmente individuato al Foglio 35 p.lla 674
- box catastalmente individuato al Foglio n.35 p.lla 675

## **LOTTO 2= 19.695,00 euro**

- fondo catastalmente individuato al Foglio 35 p.lla 179



## i. CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto emerso dai sopralluoghi effettuati e da quanto reperito presso i Pubblici Uffici si riportano le seguenti conclusioni:

- I beni pignorati sono:
  - immobile catastalmente individuato al Foglio 35 p.lla 559 sub 1 e sub 2
  - box catastalmente individuato al Foglio n.35 p.lla 675
  - fondo catastalmente individuato al Foglio 35 p.lla 180
  - fondo catastalmente individuato al Foglio 35 p.lla 674
  - fondo catastalmente individuato al Foglio 35 p.lla 179
- I beni sono **legittimi** e **conformi** dal punto di vista urbanistico, ma non dal punto di vista catastale.
- L'immobile iscritto al Foglio 35 p.lla 559 sub 2 del NCEU del Comune di Grottaminarda cat. A/3 (Abitazione di tipo economico) risultava abitato da \_\_\_\_\_, fratello dell'esecutato.
- A carico degli immobili pignorati sono state rinvenute le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 05/02/2001 - Registro Particolare 1515 Registro Generale 1739  
Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Repertorio 47172 del 07/12/2000  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 27/10/2001 - Registro Particolare 17058 Registro Generale 19668  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 51/353 del 31/10/2000  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 12/03/2020 - Registro Particolare 296 Registro Generale 4084  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 819 del 18/02/2020  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 9885 Registro Generale 11902  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2756 del 10/07/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

- Per la vendita si individuano **due lotti** ritenendo tale soluzione la più capace di rendere i beni appetibili sul mercato.

In particolare:

Il **LOTTO 1**: è costituito dall'immobile censito al catasto al foglio n.35 p.lla 559 sub 1 e sub 2 e dall'immobile censito al catasto al foglio n.35 p.lla 675 e dai fondi censiti al catasto al foglio n.35 p.lla 180 e 674.

**Confini Lotto 1**: a nord confina con la strada comunale via Sant'Andrea, a ovest con la p.lla 570, a sud con la p.lla 711, a est con la p.lla 672.



Il **LOTTO 2**: è costituito dal fondo censito al catasto al foglio n.35 p.lle 179.

**Confini Lotto 2**: a sud confina con la p.lla 672, a est e ovest con la viabilità comunale.

- L'appartamento censito al Foglio 4 p.lla 556 sub 11 si trova in classe E.
- Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, suddivisi in due lotti è di:
  - **euro 41.528,00 per il LOTTO 1**
  - **euro 19.695,00 per il LOTTO 2**

*Confidando di aver adempiuto all'incarico ricevuto si resta a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per ogni eventuale ulteriore chiarimento.*

*Grata per la fiducia accordatami*

*In fede*

*Il CTU*

*Ing. Maria Luisa Bello*

*Benevento, 05/10/2022*

