

| | |
|---------------------|---------------------------|
| ALLEGATO 20. | RELAZIONE OSCURATA |
|---------------------|---------------------------|





TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 63/2011 R.G.Es.Imm.

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Giudice Esecutore: dott. Gaetano Guglielmo

ELABORATO

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DATA

luglio 2018

IL TECNICO

dott. ing. Paolo Normanno



INDICE

| | | |
|--|------|----|
| 1. PREMESSA | pag. | 1 |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI | pag. | 1 |
| 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E LORO CONFINI | pag. | 3 |
| 4. DESCRIZIONE DELLA ZONA DI UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI | pag. | 13 |
| 5. DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI | pag. | 15 |
| 6. DESCRIZIONE DEI BENI - STATO DEI LUOGHI | pag. | 15 |
| • LOTTO 1 | pag. | 15 |
| • LOTTO 2 | pag. | 20 |
| • LOTTO 3 | pag. | 24 |
| 7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO E CONFORMITA' URBANISTICA | pag. | 36 |
| 8. STATO DELL' IMMOBILE - PROVENIENZA - ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI - VINCOLI | pag. | 41 |
| 9. VALUTAZIONE DEI BENI | pag. | 45 |
| • LOTTO 1 | pag. | 51 |
| • LOTTO 2 | pag. | 52 |
| • LOTTO 3 | pag. | 70 |
| 10. VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE | pag. | 71 |
| • LOTTO 1 | pag. | 72 |
| • LOTTO 2 | pag. | 72 |
| • LOTTO 3 | pag. | 73 |
| 11. CONCLUSIONI | pag. | 78 |
| • LOTTO 1 | pag. | 78 |
| • LOTTO 2 | pag. | 80 |
| • LOTTO 3 | pag. | 81 |

Allegati:

allegato 1_schede sintetiche

allegato 2_foto

allegato 3_visure catastali, planimetrie catastale, estratto di mappa

allegato 4_certificato di destinazione urbanistica

allegato 5_concessione edilizia n° 48 del 23.06.1985

concessione edilizia in variante n° 48 bis del 01.08.1987

concessione edilizia n° 16/98 del 23.09.1998

concessione edilizia in variante n°23/00 del 07.07.2000

con rispettivi allegati



- allegato 6_ certificato ultimazione lavori relativo alla c.e. n° 23/00
- allegato 7_ certificato di collaudo relativo alla c.e. n° 48 e 48 bis
certificato di collaudo relativo alla c.e. n° 23/00
- allegato 8_ certificato di agibilità c.e. n° 16/98 e n° 23/00
- allegato 9_ atti di provenienza in carta semplice e successioni
- allegato 10_ richiesta documentazione al comune di Montemarano (av)
- allegato 11_ richiesta documentazione all'agenzia dell' entrate e domanda di rilascio
- allegato 12_ contratti di fitto
- allegato 13_ dichiarazione terzo occupante
- allegato 14_ decreti d' esproprio
- allegato 15_ planimetrie con indicazioni con ottici, planimetrie indicazioni difformità'
- allegato 16_ verbale di giuramento dell'esperto
- allegato 17_ comunicazione inizio operazioni peritali con attestazione di ricevuta
- allegato 18_ verbali di sopralluogo
- allegato 19_ attestazione invio relazione alle parti con attestazione di ricevuta
- allegato 20_ relazione oscurata
- allegato 21_ schede sintetiche oscurate
- allegato 22_ cd-rom denominato "es. imm. 63/2011"

Dott. Ing. Paolo Normanno

Via Felice De Stefano,36 – 83029 Solofra (Av)
Cell: 328/6135312 – Fax: 0825/583763
Email: ing.paolonormanno@libero.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

procedimento n° 63/2011 R.G.Es.

promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Ill.mo Signor G.E. dott. Gaetano Guglielmo del Tribunale di Avellino

1. PREMESSA

Ill.mo Signor G.E. dottor Gaetano Guglielmo del Tribunale di Avellino Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari. La S.V.Ill.ma nominava il sottoscritto dott. ing. Paolo Normanno, nato a Solofra il 06/01/1973 ed ivi residente in via F. De Stefano,36, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Avellino col n° 2190, Esperto per la procedura di esecuzione immobiliare n° 63/2011 promossa dalla [REDACTED] contro il [REDACTED]. All'udienza del 4 febbraio 2013 accettava, prestava giuramento di rito e riceveva l'incarico di cui ai punti 1, 2,.....11 del verbale di giuramento il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

2. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI

Per ottemperare all'incarico affidato lo scrivente c.t.u. ha esaminato preliminarmente il fascicolo di parte, estratto in copia ed ha proseguito poi ad effettuare le attività di seguito elencate e redigere la presente relazione di consulenza:

- In data **22 febbraio 2013** ha depositava presso la Cancelleria dell'Esecuzione Immobiliare, il modulo di primo controllo di verifica della



completezza della documentazione depositata dal procuratore legale del creditore procedente;

- In data **29 marzo 2013** si recava presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino per effettuare le ispezioni catastali;
- In data **16 aprile 2013 alle ore 10,30** sui luoghi di causa, previo avviso comunicato ai debitori, al creditore procedente, ai comproprietari e ai creditori intervenuti a mezzo raccomandata a/r inviata in data 30 marzo 2013, avevano regolare inizio le operazioni peritali, le stesse proseguivano poi il **30 aprile 2013, 17 maggio 2013, 6 giugno 2013, 14 giugno 2013, 23 luglio 2013, il 29 luglio 2013, il 19 dicembre 2013** e si concludevano il **5 febbraio 2014**. In detti sopralluoghi, il c.t.u. alla presenza del [REDACTED] esecutato e dell' [REDACTED] legale creditore procedente, effettuava ricognizione dei luoghi, rilievi fotografici e verifiche metriche per confrontare quanto riscontrato, con i grafici progettuali reperiti presso il Comune di Montemarano e la documentazione Catastale;
- In data **16 aprile 2013** inoltrava all' Ufficio Tecnico del Comune di Montemarano istanza formale di accesso agli atti, ai sensi dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990 n.241 e dell'art. 328 c.p., al fine di ottenere tutta la documentazione inerente sia alla destinazione urbanistica dei beni staggiti e sia ai titoli abilitativi edilizi susseguitisi nel tempo, al pari di quanto indicato ai punti 1.b et 2.F- G- H- I- J- K- L del verbale di giuramento conferimento di incarico dell'Esperto. Ritirava copia delle documentazioni reperite in data **23 maggio 2013, 27 giugno 2013, 23 luglio 2013, 5 gennaio 2016, gennaio e dicembre 2017**;
- In data **2 luglio 2013** si recava presso lo studio del notaio dott. Leo-



nardo Baldari in Avellino per ritirare atto di provenienza degli immobili in copia semplice;

- In data **2 luglio 2013** si recava presso lo studio del notaio dott.ssa Laura Romano in Lioni per ritirare atto di provenienza degli immobili in copia semplice;
- In data **12 agosto 2013** si recava presso l'agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Avellino per approfondimenti provenienza beni da successione, e successivamente in data **7 ottobre 2013** e **17 ottobre 2013**, dopo presentazione di giusta autorizzazione, acquisiva la necessaria documentazione;
- Per ulteriori approfondimenti in merito alla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile si recava più volte presso l'ufficio tecnico comunale di Montemarano (Av) e dell'Agenzia del Territorio di Avellino, ultimo in ordine di tempo rispettivamente presso il comune di Montemarano nel **febbraio 2018** e presso l'Agenzia del Territorio di Avellino per verifica allineamento mappe il **14 ottobre 2016** e verifiche aggiornamenti **ottobre 2017**. Inoltre l'Esperto effettuava anche indagini in merito alla realizzazione delle strade S.P.152 "Ofantina" e S.S.7 "Ofantina bis", quest'ultima non riportata in mappa catastale, che attraversano porzioni di terreni interessati dalla presente esecuzione immobiliare e si recava previo contatti a mezzo filo ed email, sia a Napoli alla sede dell'Anas in data **22 novembre 2016** e sia presso la Prefettura di Avellino durante i successivi mesi di **dicembre 2016** e **gennaio 2017**, per i necessari approfondimenti.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO CONFINI



I beni, facenti parte del compendio immobiliare oggetto di stima, sono siti nel Comune di Montemarano (Av), e consistono in un fabbricato ad uso residenziale con area pertinenziale ubicato in via San Francesco e in fabbricati adibiti a struttura ricettiva del tipo "agriturismo", strutture per la condotta dell'azienda agricola e terreni agricoli, tutti ubicati in località "Macchia del Monte o Foresta". Gli immobili sono censiti in Catasto Fabbricati del comune di Montemarano (Av) rispettivamente, in ditta [REDACTED], per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno, foglio 11 p.la 971*, sub 1 e 2 e foglio 25 p.la 469 (unità collabenti) ed in ditta [REDACTED] per diritti pari a $\frac{2}{5}$ e altri foglio 25 p.la 423, mentre sono censiti in Catasto Terreni del comune di cui sopra, rispettivamente, in ditta [REDACTED], per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno foglio 25 p.lle 75, 86, 88, 91, 108, 109, 112, 118, 163, 195, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 232, 233, 438, 441, 446, 449, 452, 456, 460, 461 e 468, in ditta [REDACTED], per i diritti pari ad $\frac{11}{1000}$ ciascuno, e altri foglio 25 p.la 447, in ditta [REDACTED], per i diritti pari ad $\frac{46}{1000}$ ciascuno, e altri foglio 25 p.la 462, in ditta [REDACTED], per i diritti pari ad $\frac{283}{1000}$ ciascuno, e altri foglio 25 p.lle 444 e 445, in ditta [REDACTED], per i diritti pari ad $\frac{413}{1000}$ ciascuno, e altri foglio 25 p.la 440, in ditta [REDACTED], per i diritti pari ad $\frac{426}{1000}$ ciascuno, e altri foglio 25 p.la 459, in ditta [REDACTED], per diritti pari a rispettivamente a $\frac{92}{1000}$ e $\frac{93}{1000}$, e altri foglio 25, p.lle 453, 454 e 457, in ditta [REDACTED], per diritti pari a rispettivamente a $\frac{221}{1000}$ e $\frac{222}{1000}$, e altri foglio 25, p.la 450, il tutto come da ultime

* NOTA : Costituita dalla soppressione della particella ceu sez. foglio 11, p.la 482, sub 1 e 2 per allineamento mappe.



visure catastali del 13.07.2018 che si allegano.

Di seguito si riportano oltre ai dati identificativi e di classamento catastale, anche i confini:

- ❖ Catasto Fabbricati **foglio 11, particella 971, sub 1**, Categoria A/2, Classe 2, Vani 17, Rendita € 1.141,37 e **sub 2**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 96 mq, Rendita € 114,03. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 469, 898, 881, 557 e via San Francesco;
- ❖ Catasto Fabbricati **foglio 25, particella 423**, Categoria D/10, Rendita € 10.628,68. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 441, 75, 452 e 449.
- ❖ Catasto Fabbricati **foglio 25, particella 469**, Categoria Unità collabenti Confina, come da estratto di mappa allegato, intercluso nella particella 468;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 75**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, are 50,80, Reddito Dominicale € 2,36 e Reddito Agrario € 1,57. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 441, 468, 112, 452 e 423;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 86**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, are 9,30,59, Reddito Dominicale € 43,25 e Reddito Agrario € 28,84. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 452, 217, 213, 219 e 88;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 88**:
 - Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 34,37, Reddito Dominicale € 0,89 e Reddito Agrario € 1,07;
 - Qualità Pascolo, Classe 3, are 00,61, Reddito Dominicale € 0,01 e



Reddito Agrario € 0,01;

- Qualità Pascolo Arb, Classe 3, are 1,21,59, Reddito Dominicale € 15,70 e Reddito Agrario € 3,77.

Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 460, 86, 222 e 221;

- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 91**, Qualità Seminativo, Classe 4, are 2,80, Reddito Dominicale € 0,29 e Reddito Agrario € 0,65. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 209, 206, strada comunale e p.lla 118;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 108**, Qualità Seminativo, Classe 5, are 81,30, Reddito Dominicale € 4,20 e Reddito Agrario € 12,60. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 64, 181, 468, 441 e 109;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 109**, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 5, are 29,94, Reddito Dominicale € 1,24 e Reddito Agrario € 3,09. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 64, 108 e 441;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 112**, Qualità Cast. Frutto, Classe 4, are 17,90, Reddito Dominicale € 1,20, Reddito Agrario € 2,77. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 75, 468 e 452;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 118**, Qualità Seminativo, Classe 4, are 1,65,40, Reddito Dominicale € 17,08 e Reddito Agrario € 38,44. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 214, 215, 91, strada comunale, 211 e 216;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 163**, Qualità Bosco Ceduo,



- Classe 2, are 29,50, Reddito Dominicale € 1,37 e Reddito Agrario € 0,91. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 232, 165, 162 e 164;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 195**, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 4, are 21,90, Reddito Dominicale € 2,15, Reddito Agrario € 5,09. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 461, 221 e strada comunale;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 208**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 50, Reddito Dominicale € 0,01 e Reddito Agrario € 0,02. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 233, 207, 209 e 210;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 209**, Qualità Seminativo, Classe 1, are 1,10, Reddito Dominicale € 0,11 e Reddito Agrario € 0,26. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 208, 205, 91 e 215;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 210**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 74,40, Reddito Dominicale € 1,92, Reddito Agrario € 2,31. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 452, 235, 208, 209, 216, 211 e 217;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 211**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 3,93,00, Reddito Dominicale € 10,15 e Reddito Agrario € 12,18. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 218, 210, 118, strada comunale, 220 e 212;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 212**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 34,54, Reddito Dominicale € 0,89 e Reddito Agrario € 1,07. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa



- allegato, con particelle 213, 217, 211, e 219;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 213**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 1,12,00, Reddito Dominicale € 2,89 e Reddito Agrario € 3,47. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 86, 212 e 219;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 214**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 24,80, Reddito Dominicale € 0,64 e Reddito Agrario € 0,77. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 210, 215 e 118;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 215**, Qualità Seminativo, Classe 4, are 1,58, Reddito Dominicale € 0,16 e Reddito Agrario € 0,37. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 210, 209 e 118;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 216**, Qualità Seminativo, Classe 4, are 1,40, Reddito Dominicale € 0,14 e Reddito Agrario € 0,33. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 210, 215, 118 e 211;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 217**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, are 16,00, Reddito Dominicale € 0,74 e Reddito Agrario € 0,50. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 86, 210, 218 e 212;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 218**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, are 61,60, Reddito Dominicale € 2,86 e Reddito Agrario € 1,91. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 217, 211 e 212;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 219**, Qualità Bosco Ceduo,



- Classe 2, are 16,80, Reddito Dominicale € 0,78 e Reddito Agrario € 0,52. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 86, 212, 220, e 224;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 220**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, are 3,20, Reddito Dominicale € 0,15 e Reddito Agrario € 0,10. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 219, 211, strada comunale, e 224;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 221**, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 4, are 5,04, Reddito Dominicale € 0,49 e Reddito Agrario € 1,17. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 461, 222, strada comunale e 195;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 222**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 37,00, Reddito Dominicale € 0,96 e Reddito Agrario € 1,15. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 88, 219, 224, strada comunale e 221;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 223**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 3,80, Reddito Dominicale € 0,10 e Reddito Agrario € 0,12. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 222, 224 e strada comunale;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 224**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 11,00, Reddito Dominicale € 0,28 e Reddito Agrario € 0,34. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 222, 220 e strada comunale;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 232**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 1,58,04, Reddito Dominicale € 4,08 e Reddito Agrario € 4,90. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa



- allegato, con particelle 468, 165, 163, 164, 233 e 452;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 233**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 14,16, Reddito Dominicale € 0,37 e Reddito Agrario € 0,44. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 232, 164, 208 e 235;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 438**, Qualità Seminativo, Classe 5, are 2,64,76, Reddito Dominicale € 13,67 e Reddito Agrario € 41,02. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 23, 27, 26, 64, 441 e 440;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 440**, Qualità Seminativo, Classe 5, are 3,25, Reddito Dominicale € 0,17 e Reddito Agrario € 0,50. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 23, 438, 444 e 439;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 441**, Qualità Cast. Frutto, Classe 4, are 16,06,87, Reddito Dominicale € 107,88 e Reddito Agrario € 248,96. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 438, 80, 109, 108, 468, 75, 423, 429, 445, 446 e 444;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 444**, Qualità Cast. Frutto, Classe 4, are 16,26, Reddito Dominicale € 1,09 e Reddito Agrario € 2,52. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 440, 441, 447 e 442;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 445**, Qualità Cast. Frutto, Classe 4, are 12,35, Reddito Dominicale € 0,83 e Reddito Agrario € 1,91. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 447, 441, 450 e 453;



- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 446**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 10,05, Reddito Dominicale € 0,26 e Reddito Agrario € 0,31. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 441, 445 e 447;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 447**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 2,73, Reddito Dominicale € 0,07 e Reddito Agrario € 0,08. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 444, 446, 445 e 448;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 449**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, are 1,19,54, Reddito Dominicale € 15,43, Reddito Agrario € 3,70. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 441, 423, 452 e 450;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 450**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, are 8,05, Reddito Dominicale € 1,04 e Reddito Agrario € 0,25. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 445, 449, 423, 452, 457 e 451;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 452**:
 - Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 17,37,70, Reddito Dominicale € 44,87 e Reddito Agrario € 53,85;
 - Qualità Pascolo, Classe 3, are 58,42, Reddito Dominicale € 0,30 e Reddito Agrario € 0,30;
 - Qualità Pascolo Arb, are 13,38, Reddito Dominicale € 1,73 e Reddito Agrario € 0,41.Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 449, 423, 75, 112, 232, 235, 210, 86, 460, 453, 455 e 457;



- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 453**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 13,75, Reddito Dominicale € 0,36 e Reddito Agrario € 0,43. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 455, 452 e 459;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 454**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 11,93, Reddito Dominicale € 0,31 e Reddito Agrario € 0,37. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 455, 459, 456 e 462;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 456**, Qualità Pascolo Arb, Classe U, are 49,23, Reddito Dominicale € 6,36 e Reddito Agrario € 1,53. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 454, 460 e 461;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 457**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, are 2,28, Reddito Dominicale € 0,06 e Reddito Agrario € 0,07. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 450, 452 e 455;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 459**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, are 2,98, Reddito Dominicale € 0,14 e Reddito Agrario € 0,09. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 458, 453, 460 e 454;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, Particella 460**:
 - Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, are 25,93, Reddito Dominicale € 1,21 e Reddito Agrario € 0,80;
 - Qualità Pascolo Arb, are 63,11, Reddito Dominicale € 8,15 e Reddito Agrario € 0,80.Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato



- to, con particelle 459, 452, 88, 461 e 456;
- ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 461**, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 4, are 60,03, Reddito Dominicale € 5,89 e Reddito Agrario € 13,95. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 456, 460, 88, 221, 195 e 462;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 462**, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 4, are 1,87, Reddito Dominicale € 0,18 e Reddito Agrario € 0,43. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 463, 454 e 461;
 - ❖ Catasto Terreni **foglio 25, particella 468**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, are 45,98, Reddito Dominicale € 5,94 e Reddito Agrario € 1,42. Confina da nord in senso antiorario, come da estratto di mappa allegato, con particelle 108, 162, 165, 232, 112, 75 e 441;

4. DESCRIZIONE DELLA ZONA DI UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili da stimare, oggetto del presente giudizio di stima, sono ubicati nel Comune di Montemarano (Av), rispettivamente in zona centrale, via San Francesco, il fabbricato per civile abitazione identificato al foglio 11 particella 971 (ex 482) sub 1 e 2, ed in zona periferica, alla località denominata " Macchia del Monte o Foresta " a circa 4 km dal centro, le restanti unità immobiliari, vedasi (fig.1). Il comune di Montemarano, noto per la pregiata qualità dell'uva da vino prodotta, è un piccolo centro della provincia Avellinese, con meno di tremila abitanti, sorge alle propaggini del Massiccio del Tuoro e dista poco più di 30 chilometri dal capoluogo Irpino, facilmente raggiungibile grazie ad una buona viabilità. Il paese fonda la sua economia sull' agricoltura e il turismo, da ricordare anche la vitalità



montemaranese nel periodo del Carnevale, durante il quale le tradizioni della sua famosa tarantella attirano turisti provenienti anche dall'estero. Urbanisticamente, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 15.12.2017 prot. n° 6590 dal responsabile dell'urbanistica, allegato alla presente, il fabbricato urbano ricade in "zona B (Zona residenziale di completamento e ristrutturazione)", mentre i restanti beni ricadono in "zona Agricola" del vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 373 del 01/04/1974.

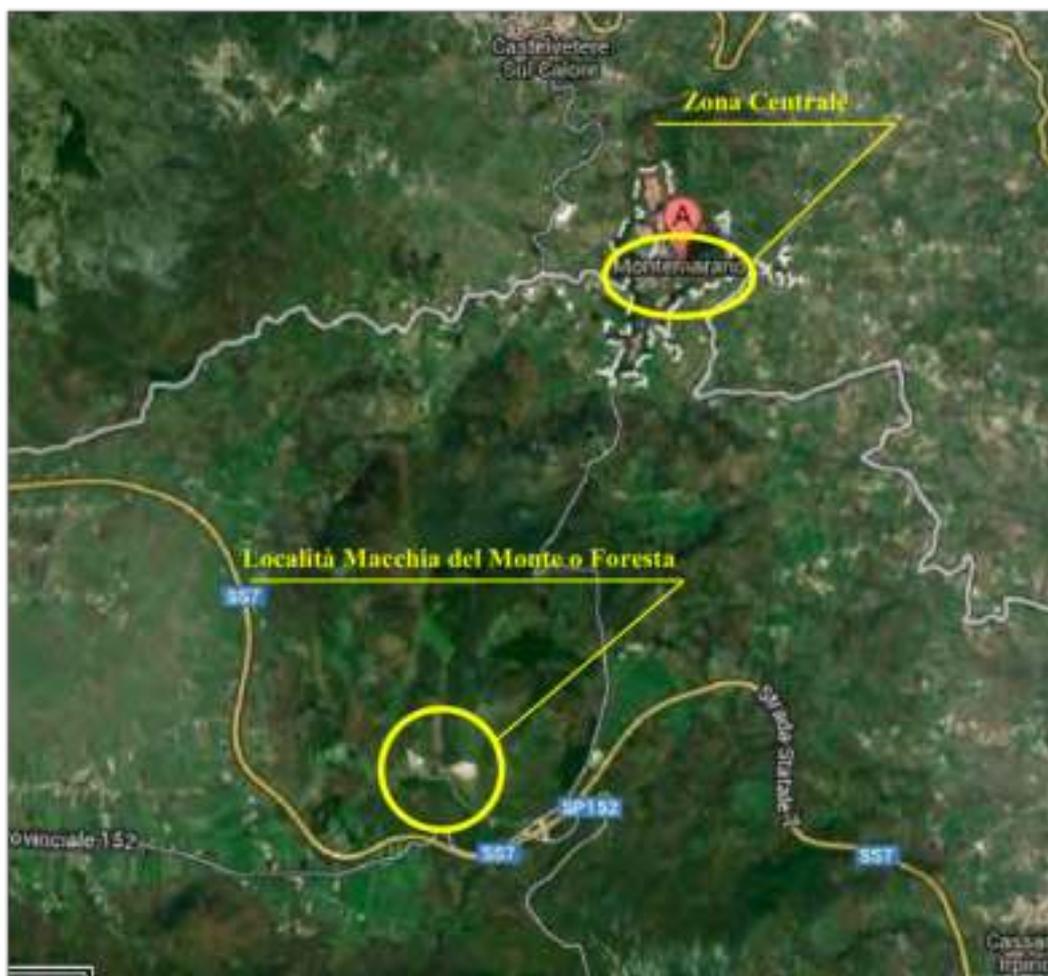


Fig.1: Inquadramento territoriale delle zone (cerchiate in giallo) - immagine tratta da Google Maps

La zona ove è ubicato il fabbricato civile è un aggregato urbano contraddi-



stinto dalla presenza di altre costruzioni aventi caratteristiche tecnologiche e tipologiche simili e la maggior parte delle abitazioni sono del tipo civile e nel breve raggio di qualche centinaio di metri sono racchiusi i servizi di primaria utilità per i cittadini (uffici pubblico-amministrativi, scuole, locali pubblici, farmacia, attività commerciali, ecc.). I beni ubicati in zona agricola, si trovano in area periferica dell'abitato e distanti dai servizi di primaria utilità per i cittadini. Però vi è da dire che le due zone sono connesse dall'arteria Provinciale in buono stato manutentivo e completamente asfaltata, che consente di spostarsi da un parte all'altra in modo agevole.

5. DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e le nature dei beni in oggetto, si ritiene essi divisibili e pertanto si procederà alla individuazione di tre lotti distinti; Lotto 1 porzione di maggior consistenza di fabbricato per civile abitazione e aree pertinenziali in via San Francesco in Montemarano (Av) censito al N.C.E.U. del comune di cui innanzi foglio 11 part. 971 (già 482) sub 1, Lotto 2 porzione di minor consistenza di fabbricato per civile abitazione con ambienti e in via San Francesco in Montemarano (Av) censito al N.C.E.U. del comune di cui innanzi foglio 11 part. 971 (già 482) sub 2 e Lotto 3 Strutture ricettive, strutture per la conduzione dell'azienda agricola e terreni alla località denominata "Macchia del Monte o Foresta".

6. DESCRIZIONE DEI BENI – STATO DEI LUOGHI

- **Lotto 1**

L'unità immobiliare, censita al N.C.E.U. del comune di Montemarano (Av) foglio 11, p.la 971 (già 482), sub 1 è la maggior consistenza del



fabbricato urbano ubicato in via San Francesco, 130 (242), di proprietà degli esecutati sigg. [REDACTED]. L'edificio per civile abitazione con annessa area pertinenziale della superficie di ca. 570,00 mq, che ospita detta unità immobiliare, si compone di tre livelli oltre il sottotetto, collegati verticalmente da comoda scala coperta facente parte del corpo di fabbrica e posizionata sul lato nord. Detto manufatto, con accesso diretto da via San Francesco, è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, come da dichiarazione resa dalle parti costituite nell'atto di provenienza ed anche come si evince dalla data di presentazione delle planimetrie al Catasto in atti dal 1964. Le principali caratteristiche costruttive sono così riassumibili, con riferimento a quanto riscontrato in sito e per quanto possibile dagli elaborati grafici catastali; la struttura portante del fabbricato è in muratura, orizzontamenti in latero-cemento, con copertura a falde e manto di tegole, intonaci e pitturazioni civili per esterno. I diversi livelli cui è costituito il fabbricato, allo stato sono adibiti rispettivamente il piano interrato a deposito, cantina, garage e un ambiente adibito a cucina, il piano terra a residenza, ad eccezione di un vano adibito ad attività artigianale/commerciale, il piano primo a residenza ed infine il sottotetto non abitabile. L'unità immobiliare che costituisce il lotto n° 1 si articola su tre livelli oltre al sottotetto e all'area pertinenziale circostante della superficie di circa 240,00 mq. Al piano terra si accede dal civico 130 (242) di via San Francesco, esso si compone di un ingresso su cui prospetta la scala che collega verticalmente i diversi livelli, corridoio centrale su cui affacciano gli ambienti costituiti da cucina, letto, soggiorno, studiolo e bagno, completo di lavandino doccia, bidet, lavabo e vaso, per una superficie complessiva calpestabile degli ambienti di circa 137,15 mq ed altezza interna utile di



3,90 oltre a due balconi sui lati est e ovest della superficie rispettivamente

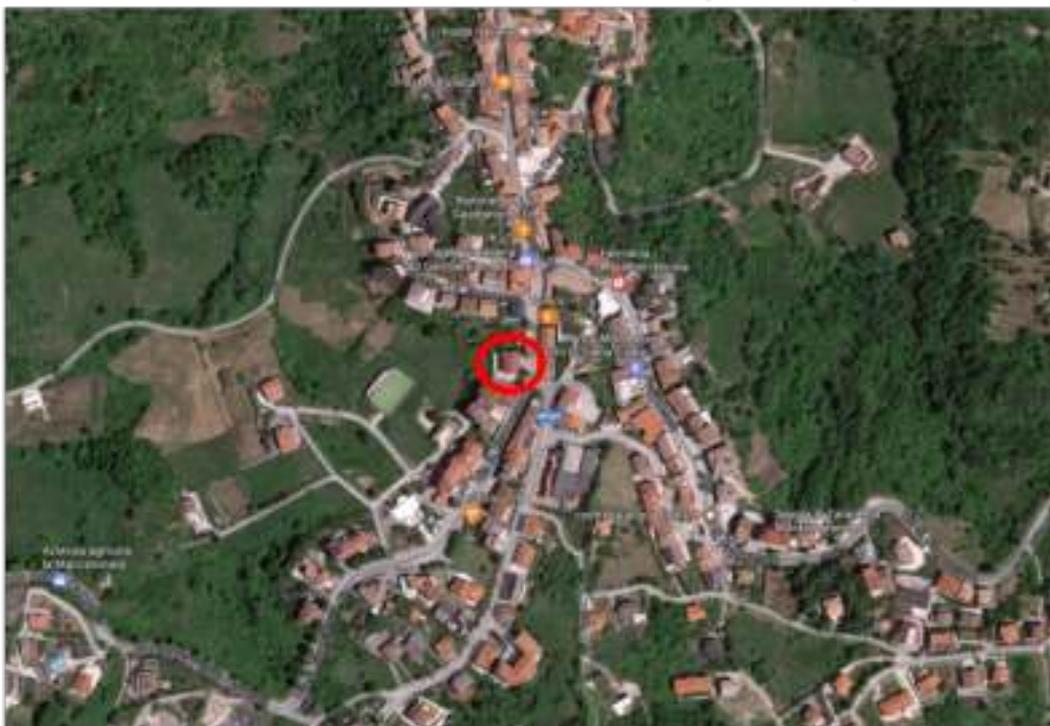


Fig. 2: Inquadramento territoriale ed indicazione dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare (cerchiato in rosso) - immagini tratta da Google Maps



Fig. 3: Prospetto principale prospiciente via San Francesco, immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare (riquadro in rosso) lotto 1

Dott. Ing. Paolo Normanno

Via Felice De Stefano, 36 – 83029 Solofra (Av)

Cell: 328/6135312 – Fax: 0825/583763

Email: ing.paolonormanno@libero.it



di 4,90 mq e di 11,20 mq. Il piano primo è composto da un ingresso, su cui prospetta il salone di fronte e il corridoio sulla destra, su quest' ultimo affacciano la cucina, le 5 stanze e il bagno, quest' ultimo completo di vasca, vaso, bidet e lavabo, per una superficie calpestabile di tutti gli ambienti pari a circa 182,94 mq, ed altezza utile di 3,45 m, oltre a quattro balconi sui lati est, ovest e sud per una superficie rispettivamente di circa 17,55 mq, 5,75 mq, 13,55 mq e 8,60 mq. Il sottotetto non abitabile, si compone di un solo ambiente allo stato di grezzo della superficie di circa 167,90 mq e altezza media di < di 2,00 m. Il piano interrato è accessibile sia dalla scala interna e sia dalla rampa carrabile scoperta prospiciente via San Francesco, detto piano si compone di diversi ambienti, allo stato ad uso deposito, cantina, garage, oltre al bagno e un ambiente cucina, il tutto per una superficie calpestabile di circa 124,90 mq e altezza interna utile 3,20 m. Le rifiniture sono di media fattura con materiali che non hanno caratteristiche di particolare pregio, con pavimentazione in monocottura e con scaglie di marmo, rivestimenti in ceramica, intonaci e pitturazioni civili per interni, gli infissi esterni sono in legno e vetro con avvolgibile in plastica e doppi infissi in legno e alluminio con vetro camera, le porte interne in legno tamburato oppure con telaio in legno e vetri ed il portone d'ingresso con vetri montati su telaio in ferro, seguito da una invetriata con struttura in legno. Inoltre è dotata di impianto igienico sanitario di carico e scarico; idrico, elettrico e risulta servito da impianto di riscaldamento autonomo solo il piano terra. Lo stato conservativo complessivo dell'immobile all' attuale abbisogna di interventi di manutenzione. Infine l' unità immobiliare allo stato è occupata a titolo gratuito dalla sorella sig.ra Rita Raimo, anch' ella esecutata, come da dichiarazione resa dal sig. Massimo Raimo, esecu-



tato, a verbale redatto in occasione dei sopralluoghi,

L' u.i. è così composta:

- Piano Interrato catastale

| | |
|-------------------------|----------|
| Dispensa | 10,20 mq |
| Wc | 2,95 mq |
| Locale adibito a cucina | 21,00 mq |
| Deposito | 21,75 mq |
| Deposito | 7,20 mq |
| Magazzino/Cantina | 23,00 mq |
| Garage | 25,65 mq |
| Sottoscala | 13,15 mq |

Totale superficie netta piano Interrato 124,90 mq

- Piano Terra

| | |
|-------------------|----------|
| Ingresso | 26,60 mq |
| Corridoio | 13,40 mq |
| Wc | 7,90 mq |
| Salone | 30,50 mq |
| Letto | 16,40 mq |
| Cucina | 21,30 mq |
| Scala e ballatoio | 21,05 mq |

Totale superficie netta piano Terra 137,15 mq

| | |
|---------|----------|
| Balcone | 11,20 mq |
| Balcone | 4,90 mq |

Totale superficie netta balconi piano Terra 16,10 mq

- Piano Primo



| | |
|---------------------|----------|
| Ingresso/Disimpegno | 10,30 mq |
| Corridoio | 18,20 mq |
| Salone | 24,50 mq |
| Cucina | 19,45 mq |
| Stanza 1 | 15,10 mq |
| Stanza 2 | 21,45 mq |
| Wc | 4,25 mq |
| Stanza 3 | 17,15 mq |
| Stanza 4 | 18,50 mq |
| Stanza 5 | 16,55 mq |
| Scala e ballatoio | 17,50 mq |

Totale superficie netta piano Primo 182,94 mq

| | |
|---------|----------|
| Balcone | 13,55 mq |
| Balcone | 8,60 mq |
| Balcone | 17,55 mq |
| Balcone | 5,75 mq |

Totale superficie netta balconi piano Primo 45,45 mq

- Sottotetto

| | |
|------------|-----------|
| Superficie | 167,90 mq |
|------------|-----------|

Totale superficie netta Sottotetto 167,90 mq

- Area pertinenziale

| | |
|------------|-----------|
| Superficie | 240,00 mq |
|------------|-----------|

Totale superficie pertinenziale 240,00 mq

• **Lotto 2**

L' unità immobiliare, censita al N.C.E.U. del comune di Montemara-



no (Av) foglio 11, p.lla 971 (già 482), sub 2 è parte del fabbricato urbano della maggiore consistenza, ubicato in via San Francesco, 130 (242), di proprietà degli esecutati sigg. [REDACTED]. L'edificio per civile abitazione con annessa area pertinenziale della superficie di ca. 570,00 mq, che ospita detta unità immobiliare, si compone di tre livelli oltre il sottotetto, collegati verticalmente da comoda scala coperta facente parte del corpo di fabbrica e posizionata sul lato nord. Detto manufatto, con accesso diretto da via San Francesco, è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, come da dichiarazione resa dalle parti costituite nell'atto di provenienza ed anche come si evince dalla data di presentazione delle planimetrie al Catasto in atti dal 1964. Le principali caratteristiche costruttive sono così riassumibili, con riferimento a quanto riscontrato in sito e per quanto possibile dagli elaborati grafici catastali; la struttura portante del fabbricato è in muratura, orizzontamenti in latero-cemento, con copertura a falde e manto di tegole, intonaci e pitturazioni civili per esterno. I diversi livelli cui è costituito il fabbricato, allo stato sono adibiti rispettivamente il piano interrato a deposito, cantina, garage e un ambiente adibito a cucina, il piano terra a residenza, ad eccezione di un vano adibito ad attività artigianale/commerciale, il piano primo a residenza ed infine il sottotetto non abitabile. L'unità immobiliare che forma il lotto n° 2 si compone di un garage e un locale artigianale/commerciale, in asse tra di loro, e non direttamente collegati, oltre all'area pertinenziale circostante della superficie di circa 330,00 mq. Il garage al piano interrato di superficie netta di circa 48,65 mq e altezza interna 3,20 m, accessibile dalla rampa prospiciente via San Francesco, presenta pareti intonacate e pavimento in battuto cementizio. Il locale adibito ad attività artigianale/commerciale





Fig. 4: Inquadramento territoriale ed indicazione dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare (cerchiato in rosso) - immagini tratta da Google Maps



Fig. 5: Prospetto principale prospiciente via San Francesco, immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare (cerchiato in rosso) lotto 2



di superficie netta di circa 43,40 mq e altezza interna di 3,90 m, a fronte strada con accesso diretto da via San Francesco, presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimento con piastrelle in monocottura, completo di wc della superficie netta di 3,45 mq, anch' esso pavimentato con piastrelle in monocottura e rivestimento murario in gres porcellanato. Per quanto concerne gli infissi il garage è provvisto di serranda metallica e finestre con telaio in alluminio e vetri, mentre il locale al piano terraneo è dotato di serranda e porta in alluminio e vetri, finestre in legno e vetri con persiana esterna e porta in legno tamburata per il bagno. Inoltre il locale artigianale/commerciale è dotata di impianto igienico sanitario di carico e scarico; idrico, elettrico. Lo stato conservativo complessivo dell'immobile all'attualità abbisogna di interventi di manutenzione. Infine allo stato il locale al piano interrato è occupato a titolo gratuito dalla sorella sig.ra Rita Raimo, anch' ella eseguita, come da dichiarazione resa dal sig. Massimo Raimo a verbale redatto in occasione dei sopralluoghi, mentre il locale al piano terra è in locazione, con regolare contratto registrato all' Ufficio del Registro di Avellino il 22.06.1999 n° 9658 serie III, allegato, a persona terza non eseguita, che svolge l' attività di lavanderia.

L' u.i. è così composta:

- Piano Interrato

| | |
|--------|----------|
| Garage | 48,65 mq |
|--------|----------|

Totale superficie netta piano Interrato 48,65 mq

- Piano Terra

| | |
|--------------------------------|----------|
| Locale Artigianale/Commerciale | 43,40 mq |
| Wc | 3,45 mq |

Totale superficie netta piano Terra 46,85 mq



- Area pertinenziale

| | |
|------------|-----------|
| Superficie | 330,00 mq |
|------------|-----------|

Totale superficie pertinenziale 330,00 mq

• **Lotto 3 "**

I beni costituiti da terreni, strutture ricettive e strutture per la conduzione dell'azienda agricola, sono ubicati nel comune di Montemarano (Av) alla località denominata " Macchia del Monte o Foresta ", di proprietà esclusiva degli esecutati sig.ri [REDACTED] o in comproprietà con persone terze non esegutate.



Fig. 6: Inquadramento territoriale ed indicazione dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare (indicato in rosso) - immagine tratta da Google Maps

Per una maggiore comprensione di quanto su esposto di seguito in modo sintetico si riportano le particelle con le rispettive quote di proprietà. Le particelle censite al Catasto Terreni e al N.C.E.U. del comune di cui innanzi, al foglio 25, sono così intestate; Terreni p.lle 75, 86, 88, 91, 108, 109, 112, 118, 163, 208, 209, 211, 213, 214, 216, 218, 220, 223, 224, 232,



233, 438, 441, 446, 449, 452, 456, 460, 461 e 468 in comproprietà ai sig.ri [REDACTED], eseguiti, per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno; Fabbricato collabente p.lla 469 in comproprietà ai sigg. [REDACTED], eseguiti, per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno; Terreni p.lle 450, 453, 454 e 457 in comproprietà ai sig.ri [REDACTED], eseguiti, per diritti pari rispettivamente a 92/1000 e 93/1000 più altri; Terreni p.lle 440, 444, 445, 447, 459 e 462 in comproprietà [REDACTED], eseguiti, per diritti pari a: p.lla 440, 413/1000 ciascuno, p.lle 444 e 445, 283/1000 ciascuno, p.lla 447, 11/1000 ciascuno, p.lla 459, 426/1000 ciascuno e p.lla 462, 46/1000 ciascuno, più altri; fabbricati agricoli-ricettivi p.lla 423 [REDACTED], eseguita, per diritti pari a 2/5, più altri. Detti beni sono ubicati a circa 4 km dal centro urbano e si estendono lungo i versanti di una delle cime dei monti Melandrini denominata località "Macchia del Monte o Foresta". A partire dalla cima a quota circa 900 m.s.l.m. ove sono ubicate le strutture destinate ad attività ricettiva ed agricola; ristorante, camere, caseificio, punto vendita, stalle, fienile, silos, vasca liquame e relative pertinenze, i terreni si estendono in tutte le direzioni ed in modo molto accentuato lungo la direzione nord – sud, fino a giungere sulla Strada Statale 7 "Ofantina" a quota 700 m.s.l.m. (vedasi immagini figg. 6, 7 e 8) . Dalla Statale 7, da cui si scorgono i beni, questi ultimi sono facilmente raggiungibile a mezzo di una stradina che consente l'accesso sia carrabile che pedonale, che si diparte, proprio, nei pressi dell'uscita per Montemarano presente sull'arteria viaria S.S.7. I terreni che si estendono per decine di ettari, allo stato, per quanto è stato possibile ispezionare, si presentano per la maggior parte non coltivati o a pascolo, oltre a castagneto, bosco ceduo, erba medica. I fabbricati che costituiscono le strut-





Fig. 7: Vista d' insieme azienda agrituristica - agricola



Fig. 8: Inquadramento territoriale ed indicazione delle strutture dell' azienda agrituristica - agricola - immagine tratta da Google Maps



ture ricettive e agricole, sono distribuiti su un' area, per la maggior parte pavimentata a ghiaia della superficie inferiore ad un ettaro e mezzo e si suddividono in ristorante, camere, caseificio - punto vendita, stalle, fienile, silos, vasca liquame e che di seguito verranno separatamente descritti ed indicati con la stessa nomenclatura riportata in fig.8. Allo stato i terreni e le strutture agro-ricettive per le proprie rispettive quote di proprietà dei sig.ri [REDACTED], esegutati, sono condotte in fitto dal sig. [REDACTED] anch'egli esegutato, come da contratti di fitto del 10.10.2005 regolarmente registrato all' Agenzia dell' Entrate di Avellino in data 28.10.2005 n° 4262 serie III e del 01.12.2011 regolarmente registrato all' Agenzia dell' Entrate di Avellino in data 23.05.2012 n° 2600 serie III, oltre alla dichiarazione del terzo occupante resa e sottoscritta dal sig. [REDACTED], esegutato, in data 05.02.2014 (vedasi allegati).

Corpo A "Ristorante"

L' immobile che ospita il ristorante si sviluppa su due livelli, costruito nella seconda metà degli anni '80, con i benefici della legge 219/81, con decreto n° 48 del 12.06.1985 e decreto 48/bis del 01.08.1987 rilasciati dal sindaco del comune di Montemarano (Av). Le principali caratteristiche costruttive sono così riassumibili; con riferimento a quanto riscontrato in sito e per quanto possibile dagli elaborati grafici allegati ai decreti, la struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a., orizzontamenti in latero-cemento, solai di copertura a falde inclinate e sormontate da lamiera grecata. Le facciate esterne risultano interamente intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio e vetro camera e porte interne in legno tamburato. Il piano seminterrato di altezza interna di ca. 2,65 m, accessibile dal lato posteriore (prospetto nord), si compone di tre ambienti distinti, tutti con acces-





so diretto e tra loro comunicanti, il primo ambiente adibito a deposito, stenditoio e cella frigo, presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimento con piastrelle in monocottura, e solaio al rustico; il secondo adibito a stagionatura dei prodotti caseari, presenta le pareti intonacate, pavimento in cemento battuto e solaio al rustico. In fine il terzo ambiente è adibito a ufficio e presenta pareti e solaio intonacati e tinteggiati e pavimentazione in monocottura. Il piano rialzato di altezza interna di 3,05 m, con accesso dal prospetto principale a mezzo di alcuni gradini che terminano sul ballatoio, sul quale prospetta la porta d'ingresso che immette nella sala ristorazione munita di camino. Oltre alla sala ristorazione, vi è la cucina con annessi depositi e servizi per il personale e i locali bagno per gli avventori. La sala ristorazione presenta le pareti intonacate e rivestite con doghe in legno per un'altezza di ca. 1,00 m dal pavimento e al di sopra tinteggiate fino al soffitto, anch'esso intonacato e tinteggiato. Le pareti dei bagni sono interamente rivestite in gres porcellanato, così pure la quasi totalità delle pareti della cucina. Inoltre tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in maiolica e i soffitti intonacati e tinteggiati. Infine l'unità immobiliare è dotata di impianto igienico sanitario di carico e scarico; idrico, elettrico e risulta servito da riscaldamento autonomo solo il piano rialzato. Lo stato conservativo dell'immobile nel complesso risulta normale.

L' u.i. è così composta:

- Piano Seminterrato

| | |
|----------------------------------|----------|
| Deposito/stenditoio/refrig. | 49,75 mq |
| Deposito/stoccaggio/stagionatura | 38,35 mq |
| Ufficio | 35,70 mq |

Totale superficie netta piano Seminterrato 123,80 mq



- Piano Rialzato

| | |
|--------------------|----------|
| Sala ristorazione | 85,00 mq |
| Bagni | 8,10 mq |
| Servizi personale | 4,50 mq |
| Cucina | 33,90 mq |
| Stoccaggio rifiuti | 7,75 mq |

Totale superficie netta piano Rialzato 139,25 mq

| | |
|-----------|----------|
| Ballatoio | 12,80 mq |
|-----------|----------|

Totale superficie netta ballatoio piano Rialzato 12,80 mq

Corpo B "Camere"

L'immobile di forma regolare, si compone di due piani di altezza interna pari a 2,95 m, collegati verticalmente da una scala interna con struttura in ferro e corrimano e pedate in legno. Il corpo di fabbrica, costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, come da dichiarazione resa dalle parti costituite nell'atto di provenienza (per Notar ██████████ del 23.11.2009 Rep. n° 48861/22476, Registrato a Sant' Angelo dei Lombardi il 25.11.2009 al n° 252 serie 1T e trascritto in Avellino il 27.11.2009 ai nn. 23319/18252), è stato oggetto di ristrutturazione edilizia-urbanistica a fine anni '90 inizio nuovo millennio, come da C.E. n° 016/98 del 23.09.1998 e C.E. in variante n° 23/00 del 07.07.2000 entrambe rilasciate dal Sindaco del comune di Montemarano (Av), che ha di fatto trasformato l'esistente struttura adibita a deposito e officina, nell'attuale destinazione ricettiva. La struttura portante da quanto riscontrato in loco e risultato dalla documentazione reperita, è in muratura portante, con orizzontamenti in latero-cemento e copertura a falde inclinate con manto di tegole, pareti esterne



intonacate e tinteggiate, infissi esterni con intelaiatura in legno e vetrocamera e persiane alla romana pure in legno. L'accesso al fabbricato è garantito da una scala esterna di pochi gradini, in c.a. e rivestita con lastre di pietra del tipo brecciato irpino, che smonta su di un pianerottolo su cui prospetta l'ingresso al piano rialzato. Entrambi i piani si compongono di un corridoi-disimpegno, laterale e parallelo al lato lungo del fabbricato su cui prospettano tre stanze da letto, con rispettivi bagni completi di doccia, lavabo, vaso e bidet. Inoltre il piano primo in corrispondenza della scala interna di collegamento verticale tra i piani, presenta un ambiente composto da un deposito e wc. Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con piastrelle in monocottura e le pareti dei bagni risultano rivestite con piastrelle in maiolica. Infine l'unità immobiliare è dotata di impianto igienico sanitario di carico e scarico; idrico, elettrico e risulta servito da riscaldamento autonomo. Lo stato conservativo dell'immobile nel complesso risulta normale.

L' u.i. è così composta:

- Piano Rialzato

| | |
|-----------|----------|
| Ingresso | 14,95 mq |
| corridoio | 15,90 mq |
| Stanza 1 | 12,95 mq |
| Wc | 4,50 mq |
| Stanza 2 | 14,60 mq |
| Wc | 4,55 mq |
| Stanza 3 | 19,75 mq |
| Wc | 4,40 mq |

Totale superficie netta piano Rialzato **91,60 mq**



| | |
|-----------|---------|
| Ballatoio | 4,40 mq |
|-----------|---------|

Totale superficie netta ballatoio piano Rialzato 4,40 mq

Totale superficie netta piano seminterrato

- Piano Primo

| | |
|-----------|----------|
| corridoio | 15,90 mq |
| Stanza 1 | 12,95 mq |
| Wc | 4,50 mq |
| Stanza 2 | 14,60 mq |
| Wc | 4,55 mq |
| Stanza 3 | 19,75 mq |
| Wc | 4,40 mq |
| Deposito | 4,70 mq |
| Wc | 3,30 mq |

Totale superficie netta piano Primo 84,65 mq

Corpo C "Stalla"

L'immobile destinato a stalla è un manufatto disposto su di un unico livello a piano terra, e composto da due strutture di forma rettangolare disposte parallelamente e distanti 10,00 m l'una dall'altra, con interposto un locale, ad uso ricovero macchine e attrezzature, lo stesso di forma rettangolare ma di superficie minore con il lato maggiore di poco più grande rispetto al minore. Costruito nella seconda metà degli anni '80, con i benefici della legge 219/81, con decreto n° 48 del 12.06.1985 e decreto 48/bis del 01.08.1987 rilasciati dal sindaco del comune di Montemarano (Av). Da quanto riscontrato in loco e dalla documentazione reperita al comune, la struttura portante è in ferro con fondazioni in c.a., gli elementi verticali



della struttura metallica sono dei profilati del tipo HE, mentre la struttura orizzontale è costituita da capriate realizzate con tubolari in ferro bullonati, su cui alloggia la copertura di lamiera. Le tompagnature perimetrali sono in c.a. e la pavimentazione in battuto di cemento. La distribuzione interna consiste in tre corridoi paralleli, i due laterali adibiti a stallo per gli animali e la corsia centrale per la movimentazione. L' altezza al colmo della struttura è di circa 5,65 m e alla gronda di 3,60 m. Inoltre la struttura è dotata di impianto elettrico e idrico e lo stato di conservazione è normale.

L' u.i. è così composta:

- Piano Terra

| | |
|-------------------------|-----------|
| Stalla | 485,00 mq |
| Stalla | 485,00 mq |
| Officina ricovero mezzi | 121,00 mq |

Totale superficie netta piano Terra 1091,00 mq

Corpo D "Fienile"

Struttura dalla forma rettangolare, disposta su di un unico livello, edificata in data anteriore al 1° settembre 1967, come da dichiarazione resa dalle parti costituite nell' atto di provenienza (già citato vedasi Corpo B " camere" pag. 30) e realizzata con riferimento a quanto riscontrato in sito in struttura mista. Consiste di un unico ambiente, con accesso su ambo i lati corti e aperture laterali sul prospetto est, di queste ultime alcune sono protette da serrande metalliche. Pavimentata in battuto di cemento e copertura a due falde, realizzata con orditura principale di putrelle di ferro, secondaria con listelli in legno e manto di tegole. L' altezza interna all' intradosso della trave di colmo è pari a ca 5,90 m e alle gronde essendo la copertura non simmetrica 4,55 m e 4,35 m. Allo stato la struttura versa in



cattivo stato manutentivo.

L' u.i. è così composta:

- Piano Terra

| | |
|---------|-----------|
| Fienile | 312,40 mq |
|---------|-----------|

Totale superficie netta piano Terra **312,40 mq**

Corpo E "Caseificio"

Il manufatto costituito da un solo piano fuori terra e costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, come da dichiarazione resa nell' atto di provenienza dalle parti costituite (già citato vedasi Corpo B " camere" pag. 30). Le principali caratteristiche costruttive sono così riassumibili; con riferimento a quanto riscontrato in sito, la struttura portante è costituita da muratura, orizzontamenti in latero-cemento e solai di copertura a falde inclinate e sormontate da manto di tegole. Le facciate esterne risultano interamente intonacate, tinteggiate e per un' altezza di circa 1,00 m dal pavimento rivestite con piastrelle in monocottura, infissi in pvc o legno e vetro camera e porte interne in legno e nell' area lavorazione in metallo. Il piano consiste in un terraneo di altezza interna di ca. 2,95 m, con accesso sia dal lato sud che dal lato ovest, si compone di ampio ambiente destinato alla produzione e lavorazione di prodotti caseari, un ambiente per la stagionatura e stoccaggio degli alimenti, bagni per i dipendenti, punto vendita e una stanza deposito. Tutti gli ambienti sono comunicanti tra di loro ad eccezione della stanza-deposito che presenta un accesso autonomo posto ortogonalmente all' ingresso del punto vendita. La struttura è dotata di due accessi, l'uno per l' area produzione e lavorazione e l'altro per il punto vendita. Tutti gli ambienti sono pavimentati in maiolica e le pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato oppure intonacate e tinteggiate. Infine l'



unità immobiliare è dotata di impianto igienico sanitario di carico e scarico; idrico, elettrico e lo stato conservativo dell' immobile nel complesso risulta normale. Inoltre poco distante dal caseificio vi è un piccolo manufatto di forma regolare e superficie netta di circa 6,00 mq, altro non è che la pesa. L' u.i. è così composta:

- Piano Terra

| | |
|-------------------------|----------|
| Punto vendita | 17,15 mq |
| sala stagionatura | 11,05 mq |
| Refrigerazione | 6,40 mq |
| Produzione | 40,10 mq |
| Servizi e spogliatoio | 18,80 mq |
| Produzione | 10,90 mq |
| Sala consumo viv. pers. | 9,20 mq |

Totale superficie netta piano Terra 113,60 mq

| | |
|-----------|----------|
| porticato | 17,15 mq |
|-----------|----------|

Totale superficie netta porticato piano Terra 17,15 mq

Corpo F "Generatore elettrico"

E' un corpo di fabbrica edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, con struttura portante in muratura e orizzontamenti in latero-cemento di forma quadrata per una superficie lorda di ca. 12,00 mq che ospita il generatore elettrico.

Corpo G "Silos"

Trattasi di due silos circolari di uguali dimensioni, con aperture presenti lungo un lati, ed aventi diametro esterno di 7,00 m e altezza 21,30 m, destinati allo stivaggio dei foraggi, edificati nella seconda metà degli anni



'80, con i benefici della legge 219/81, con decreto n° 48 del 12.06.1985 e decreto 48/bis del 01.08.1987 rilasciati dal sindaco del comune di Montemarano (Av). Realizzati interamente, in calcestruzzo armato vibrato.

Corpo H "Vasca liquami"

Trattasi di una vasca circolare a cielo aperto, ed avente diametro esterno di 7,00 m e altezza 6,00 m per lo stoccaggio dei liquami, edificati nella seconda metà degli anni '80, con i benefici della legge 219/81, con decreto n° 48 del 12.06.1985 e decreto 48/bis del 01.08.1987 rilasciati dal sindaco del comune di Montemarano (Av). Realizzato in calcestruzzo armato vibrato.

7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO E CONFORMITA' URBANISTICA

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall' Ufficio Tecnico comunale a firma del Responsabile del Servizio in data 15.12.2017 prot. n° 6590, risulta che l'area su cui insiste il fabbricato del tipo civile (foglio 11 p.lla 971, ex 482, sub 1 e 2), ricade in aree che il vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R.G. N° 373 dell' 1.04.1974, classifica come "zona B – zona residenziale di completamento e ristrutturazione". Inoltre con deliberazione di G.C. N° 13 DEL 26.01.2017 è stato adottato il P.U.C. ed a partire dal 13.02.2017 vige il regime di salvaguardia come disciplinato dall' art. 10 della L.R. 16/2004 l' area ricade in zona "B1 – Ambito Urbano consolidato da riqualificare", il tutto secondo le norme tecniche del redigendo P.U.C.. Dalle ricerche effettuate presso l' archivio dell' Ufficio tecnico del comune di Montemarano (Av), per il fabbricato suddetto, non sono stati



rinvenuti titoli abilitativi risalenti all'edificazione e ne titoli urbanistici recenti, e ne documentazione grafica, ne certificazione di agibilità e altro, in quanto il fabbricato è da ricondurre come già detto, ad una costruzione ante settembre '67 e quindi da ritenere legittimamente esistente urbanisticamente. Infine come da indagini condotte, si da atto che lo stato di fatto dei luoghi è sufficientemente rispondente alle planimetrie catastali, a meno di lievi difformità consistenti nella realizzazione a piano interrato di alcune pareti divisorie (lotto 1), mentre non c'è allineamento tra la destinazione d'uso catastale di autorimessa del locale a piano terra e l'attuale destinazione d'uso a lavanderia (lotto 2). Per l'esecuzione delle tramezzature divisorie per la realizzazione di un deposito, il tutto come indicato nella planimetria "indicazione difformità" che si allega, per questa variazione (piccola difformità), rispetto alla distribuzione originaria catastale, non sono state rinvenute autorizzazioni presso gli uffici comunali, pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi o in alternativa richiedere le opportune autorizzazioni in sanatoria agli organi competenti. In ogni caso occorre aggiornare la planimetria catastale in funzione dello stato di fatto. Tale irregolarità, trattandosi di lieve difformità qualitative e non quantitative, da un accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montemarano, risulta sanabile mediante una semplice richiesta di autorizzazione in sanatoria, il cui costo è stimato in:

- oneri urbanistici/diritti di segreteria € 516,00
- spese tecniche € 500,00

In ogni caso occorre aggiornare la planimetria catastale in funzione dello stato di fatto relativo al piano terra, con la presentazione di un nuovo documento (DOCFA) all'Agenzia del Territorio di Avellino che tenga conto



delle variazioni apportate, il cui costo è stimato in:

- costi catastali € 50,00

- Spese tecniche/diritti presentazione DOCFA 800,00 € circa

Invece per sistemare urbanisticamente e catastalmente la destinazione d'uso del locale a piano terra, attuale destinazione d'uso è lavanderia, occorre fare una comunicazione al comune di variazione di destinazione d'uso senza opera (dpr 380/01) suscettibile di approvazione e conseguente variazione catastale per un costo di spese tecniche, costi comunali 1.500,00 € e costi catastali 850,00 €.

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico comunale a firma del Responsabile del Procedimento e del responsabile dell'Urbanistica in data 15.12.2017 prot. n° 6590, risulta che l'area, su cui insistono i fabbricati agricoli – ricettivi e i terreni, località denominata "Macchia del Monte o Foresta", ricade in aree che il vigente regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R.G. N° 373 DELL' 1.04.1974, classifica come "zona Agricola". Inoltre con deliberazione di G.C. N° 13 DEL 26.01.2017 è stato adottato il P.U.C. ed a partire dal 13.02.2017 vige il regime di salvaguardia come disciplinato dall' art. 10 della L.R. 16/2004 e s.m.i tenendo conto che tutte le particelle ad esclusione della 423 ricadono in zona "AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA", secondo le norme tecniche del redigendo P.U.C., mentre la p.lla 423, ricade in zona "D1 – AMBITO RICETTIVO CONSOLIDATO", secondo le norme tecniche del redigendo P.U.C.. Gli immobili agricoli – ricettivi, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Montemarano è risultato che per le strutture destinate a fienile, caseificio e punto vendita, non sono stati rinvenuti titoli abilitativi risalenti all'edificazione



e ne titoli urbanistici recenti, in quanto il fabbricato è da ricondurre come già detto, ad una costruzione ante settembre '67 e quindi da ritenere legittimamente esistente urbanisticamente. Per le strutture destinate a posti letto, non sono stati rinvenuti titoli abilitativi risalenti all' edificazione, anch' essa come già in precedenza anticipato realizzata ante settembre '67 e quindi da ritenere legittimamente esistente urbanisticamente, mentre sono stati ritrovati titoli urbanistici di recente ristrutturazione edilizia: Concessione Edilizia n° 16/98 del 23.09.1998 prima e Concessione Edilizia in Variante n° 23/00 del 07.07.2000 dopo, ed il certificato di ultimazione lavori, il certificato di collaudo e il certificato di agibilità rilasciato in data 02.07.2001 dal Responsabile dell' U.T.C. di Montemarano. Le strutture destinate a Stalle, i Silos, la Vasca dei liquami e le strutture destinate a Ristorazione, Urbanisticamente legittimate, sono state realizzate con Concessione Edilizia n° 48 del 23.06.1985 e successiva variante n° 48 bis del 01.08.1987 ed è stato rinvenuto anche il certificato di collaudo che recita *"CERTIFICA che i lavori di ricostruzione tutti specificatamente e le opere in c.a. del fabbricato per civile abitazione di proprietà del sig. Raimo Alfonso alla contrada Foresta del comune di Montemarano (Av), risultano collaudabili come in effetti col presente atto."* Inoltre la struttura destinata a ristorazione ed esattamente il piano rialzato, ha subito successivi interventi di rifunzionalizzazione con le già citate concessioni 16/98 e 23/00. Dal confronto dello stato di fatto dei luoghi riscontrato all' atto dei sopralluoghi, con i grafici allegati ai titoli abilitativi e con le planimetrie catastali in atti all' ufficio provinciale dell' Agenzia del Territorio di Avellino, l' Esperto evidenzia quanto segue: dai titoli abilitativi edilizi e relativi grafici allegati reperiti presso l' Ufficio Tecnico del comune di Montemarano (Av), ossia



Concessione Edilizia n° 16/98 del 23.09.1998 e Concessione Edilizia in Variante n° 23/00 del 07.07.2000, Concessione Edilizia n° 48 del 23.06.1985 e successiva variante n° 48 bis del 01.08.1987, l' Esperto ha potuto appurare che le Concessione Edilizia n° 48 del 23.06.1985 e successiva variante n° 48 bis del 01.08.1987, prevedevano per la struttura che ospita la ristorazione, la realizzazione del piano rialzato e di una porzione del piano seminterrato, e per la stalla solo le due strutture destinate al ricovero degli animali, senza il locale ad uso deposito macchine e attrezzature. Dalle indagini effettuate presso l' ufficio tecnico comunale, l' Esperto non ha rinvenuto autorizzazioni o titoli abilitativi all' aumento di superfici, per maggiore chiarezza vedasi planimetria allegata "indicazione difformità". Allo stato per tali irregolarità urbanistiche non sono state rinvenute richieste o autorizzazioni presso gli uffici comunali pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi o in alternativa richiedere le opportune autorizzazioni in sanatoria agli organi competenti. Per quanto concerne le porzioni degli immobili di cui sopra e non assentite, va istruita opportuna pratica edilizia in sanatoria (P. di C. in sanatoria, SCIA in sanatoria ecc) suscettibile di approvazione da parte dell' U.T.C. di Montemarano, per un costo di 7.500,00 € comprensivi di spese tecniche e oneri necessari. Differentemente proporre alla P.A. analogo titolo abilitativo edilizio per l'abbattimento dei volumi non assentiti, con pari costo. Anche per l' esecuzione della tramezzatura divisoria per la realizzazione di vani, il tutto come indicato nella planimetria "indicazione difformità" che si allega, per tale variazione (piccola difformità), rispetto alla distribuzione originaria, non sono state rinvenute autorizzazioni presso gli uffici comunali, pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi o in alternativa richiedere le opportune autorizzazioni in sanatoria



agli organi competenti. In ogni caso occorre aggiornare la planimetria catastale in funzione dello stato di fatto. Tale irregolarità, trattandosi di lieve difformità qualitative e non quantitative, da un accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montemarano, risulta sanabile mediante una semplice richiesta di autorizzazione in sanatoria, il cui costo è stimato in:

- oneri urbanistici/diritti di segreteria € 516,00
- spese tecniche € 500,00

In ogni caso occorre aggiornare la planimetria catastale in funzione dello stato di fatto relativo al piano terra, con la presentazione di un nuovo documento (DOCFA) all'Agenzia del Territorio di Avellino che tenga conto delle variazioni apportate, il cui costo è stimato in:

- costi catastali € 50,00
- Spese tecniche/diritti presentazione DOCFA 800,00 € circa

8. STATO DELL'IMMOBILE – PROVENIENZA – ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI – VINCOLI

Stato degli immobili:

Il fabbricato con annessa area pertinenziale censito al N.C.E.U. foglio 11 p.la 971 ex 482 sub 1 e 2 è in piena proprietà degli esecutati sig.ri [REDACTED] in ragione di ½ ciascuno e allo stato risulta occupato a titolo gratuito dalla sig.ra [REDACTED] anch'ella esecutata, ad esclusione del locale a piano terra che è condotto in fitto da persona terza non esecutata, che svolge l'attività di lavanderia, come da dichiarazione a verbale e contratto di locazione commerciale registrato all'Agenzia dell'Entrate di Avellino il 22.06.1999, al n° 9658 serie III che si allega in copia.



I beni in località Macchia della Foresta in proprietà degli esecutati in ragione dei diritti come di seguito: sono censiti al N.C.E.U. del comune di Montemarano rispettivamente in ditta [REDACTED], per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno, foglio 11 p.lla 971, sub 1 e 2 e foglio 25 p.lla 469 (unità collabenti) ed in ditta [REDACTED] per diritti pari a $\frac{2}{5}$ e altri foglio 25 p.lla 423, mentre sono censiti in Catasto Terreni del comune di cui sopra, rispettivamente, in ditta [REDACTED], per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno foglio 25 p.lle 75, 86, 88, 91, 108, 109, 112, 118, 163, 195, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 232, 233, 438, 441, 446, 449, 452, 456, 460, 461 e 468, in ditta [REDACTED], per i diritti pari ad $\frac{11}{1000}$ ciascuno, e altri foglio 25 p.lla 447, in ditta [REDACTED], per i diritti pari ad $\frac{46}{1000}$ ciascuno, e altri foglio 25 p.lla 462, in ditta [REDACTED] e [REDACTED], per i diritti pari ad $\frac{283}{1000}$ ciascuno, e altri foglio 25 p.lle 444 e 445, in ditta [REDACTED], per i diritti pari ad $\frac{413}{1000}$ ciascuno, e altri foglio 25 p.lla 450, in ditta [REDACTED], per i diritti pari ad $\frac{11}{1000}$ ciascuno, e altri foglio 25 p.lla 459, in ditta [REDACTED], per diritti pari a rispettivamente a $\frac{92}{1000}$ e $\frac{93}{1000}$, e altri foglio 25, p.lle 453, 454 e 457, in ditta [REDACTED] e Rita, per diritti pari a rispettivamente a $\frac{221}{1000}$ e $\frac{222}{1000}$, e altri foglio 25, p.lla 450. Allo stato risultano condotti in fitto dal sig. [REDACTED], esecutato, come da dichiarazione del terzo occupante e contratti di fitto registrati all' Agenzia dell' Entrate di Avellino il 28.05.2005 n° 4262 serie III e contratto di fitto registrato all' Agenzia dell' Entrate di Avellino in data 23.05.12 al n° 2600 serie III che sia allegano in copia.

I titoli di provenienza per i beni oggetto di stima sono i seguenti:



- Atto di Donazione per Notar [REDACTED] in Lioni (Av) in data 27 giugno 1991, repertorio n° 14842/6517, registrato in Sant' Angelo dei Lombardi l' 1 luglio 1991 al n° 736-IIv, trascritto ad Avellino il 23 luglio 1991 ai nn. 9637/8174, tra il [REDACTED] in qualità di donante e i [REDACTED], in qualità di donatari;
- Atto di Successione di [REDACTED], apertasi il 17 febbraio 1998 – den. N° 27, vol. 719;
- Atto di divisione per Notar [REDACTED] in Nusco (Av) in data 7 settembre 2005 al n° 34595/11688, registrato in Sant' angelo dei Lombardi il 13 settembre 2005 al n° 58-IIv, trascritto in Avellino ad Avellino il 19 settembre 2005 ai nn. 19546/14868, tra i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (amm.re Unico e legale rappr.te Il tratturo – società agricola di [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED];
- Atto di Stralcio di Quota per Notar [REDACTED] in Lioni (Av) in data 23 novembre 2009 al n° 48861/22476, registrato in Sant' angelo dei Lombardi il 25 novembre 2005 al n° 252-1T, trascritto in Avellino ad Avellino il 27 novembre 2009 ai nn. 23319/18252, tra i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] anche in rappresentanza del [REDACTED] [REDACTED].

Iscrizioni e Trascrizioni

Sull' immobile oggetto della presente perizia gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento trascritto in data 14/03/2011 ai nn. 4391/3554 per un importo di 127.121,65 €, a favore della [REDACTED] con



- sede in Modena e contro i sig.ri [REDACTED];
- Pignoramento trascritto in data 10/07/2009 ai nn. 14493/11448, a favore di [REDACTED] nato Napoli e contro il [REDACTED];
 - Ipoteca iscritta in data 04.09.2008 ai nn. 21047/3388 per 230.892,46 € a favore di [REDACTED] con sede in Avellino e contro il [REDACTED];
 - Preliminare di compravendita trascritto il 28.01.2008 ai nn. 1798/1333 a favore [REDACTED] con sede in Avellino e contro i [REDACTED];
 - Ipoteca iscritta in data 27.02.2007 ai nn. 4381/714 per 221.345,26 € a favore [REDACTED] con sede in Avellino e contro il [REDACTED];
 - Pignoramento trascritto in data 17/07/2002 ai nn. 13986/11858 per 94.433,38, a favore di [REDACTED] con sede in Avellino e contro i [REDACTED];
 - Vincolo trascritto in data 26.06.2001 ai nn. 11996/10450 a favore del [REDACTED] e contro i [REDACTED];
 - Vincolo trascritto in data 15.10.1996 ai nn. 10845/9404 a favore della [REDACTED] e contro i [REDACTED];
 - Esproprio trascritto in data 27.12.1991 ai nn. 1636/13774 a favore dell' [REDACTED] con sede in Roma e contro [REDACTED];



- Ipoteca iscritta in data 03.04.1990 ai nn. 4540/325, rinnovata il 24.03.2010 ai nn. 5637/1021 per 201.009,15 € a favore [REDACTED] con sede in Avellino e [REDACTED], con sede in Modena e contro il [REDACTED].

Come meglio riportato nella Relazione Notarile rilasciata dal [REDACTED] Notaio in Avellino in data 15/11/2011 già depositate nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

Vincoli

Gravano sui beni pignorati i seguenti vincoli:

- ZPS per tutti i terreni;
- Parco Regionale dei Monti Picentini i terreni identificati con le particelle nn. 233, 208, 209, 215, 91, 214, 118, 216, 211 e 218, del foglio n° 25;
- Aree percorse dal fuoco i terreni identificati con le particelle nn. 452, 86, 88, 208, 209, 210, 211, 215, 216, 232, 233, e 460, del foglio n° 25;
- Idrogeologico (E2) fabbricato p.lla 971 già 482 del foglio 11;

come da certificato di destinazione urbanistica del 14/12/2017, prot. n° 6590 rilasciato dal Comune di Montemarano (Av).

9. VALUTAZIONE DEI BENI

9.1 LOTTO N° 1 e 2

L' Esperto premette che nella stima considera le destinazioni ordinarie delle superfici, anche in relazione alla compatibilità di esse con le prescrizioni urbanistiche. Pertanto per il lotto n° 2 il vano al piano terra sarà valutato ipotizzando che possa ospitare un'attività artigianale/commerciale (come allo stato di fatto già lo è) e il vano al piano interra-



to è ipotizzato destinato a garage, così pure per il lotto n° 1 sempre al piano interrato parte del magazzino sarà stimato come garage. Ancora, per il lotto n° 2, l' area pertinenziale formata dalla rampa di accesso al garage e l' area antistante il garage, sarà valutata ipotizzando su di essa servitù di passaggio anche carrabile a favore del lotto 1, mentre la restante superficie pertinenziale, sarà assegnata in proprietà esclusiva alla unità servite. In relazione allo scopo della stima, il criterio del più probabile valore di mercato appare, quindi, il più idoneo a realizzarlo. Il richiamato criterio esprime «l'ammontare a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.» Per quel che attiene alla formulazione del giudizio di stima, esso può fondarsi su diversi procedimenti. La scelta del procedimento dipende dalla disponibilità dei dati di mercato da assumere a riferimento e dalle caratteristiche economiche e fisiche del bene da stimare. Nella fattispecie l'analisi di mercato svolta sul territorio presso i normali operati del mercato (agenzie immobiliari, intermediari, imprese edili) ha prodotto utili dati e riferimenti per l'applicazione dell'approccio diretto (cosiddetto metodo sintetico-comparativo): esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il confronto estimativo è operato essenzialmente sulla base della superficie, che rappresenta nel segmento di riferimento, quello residenziale, il parametro che più di altri è espressione del processo di formazione del valore. Altri parametri quali le condizioni d'uso dell'immobile e lo



stato manutentivo sono portati in conto correggendo il valore unitario (espresso su metro quadrato) mediante l'adozione di opportuni coefficienti (punti di merito). Presentando i lotti, superfici non tutte destinate alla residenza, in via preliminare, si è provveduto alla determinazione della superficie convenzionale residenziale complessiva, mediante l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione (ricavati dai normali rapporti mercantili). Dalle misurazioni effettuate e dalla restituzione grafica con cad, risultano le seguenti superfici come riportato in tabella 1.

LOTTO 1

Piano Interrato

| Ambiente | Superficie utile | Coeff. Convvenz. | Sup. convenzionale |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dispensa | 10,20 mq | 1,00 | 10,20 mq |
| Wc | 2,95 mq | 1,00 | 2,95 mq |
| Locale adibito a cucina | 21,00 mq | 1,00 | 21,00 mq |
| Deposito | 21,75 mq | 0,50 | 10,20 mq |
| Deposito | 7,20 mq | 0,50 | 3,60 mq |
| Magazzino/Cantina | 23,00 mq | 0,50 | 11,50 mq |
| Garage | 25,65 mq | 0,50 | 12,85 mq |
| Sottoscala | 13,15 mq | 0,20 | 2,65 mq |
| Area pertinenziale | 174,90 mq | 0,30 | 52,45 mq |
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE | | | 127,40 mq |

Piano Terra

| Ambiente | Superficie utile | Coeff. Convvenz. | Sup. convenzionale |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
|-----------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|



| | | | |
|--|----------|------|------------------|
| Ingresso | 26,60 mq | 1,00 | 26,60 mq |
| Corridoio | 13,40 mq | 1,00 | 13,40 mq |
| Wc | 7,90 mq | 1,00 | 7,90 mq |
| Salone | 30,50 mq | 1,00 | 30,50 mq |
| Letto | 16,40 mq | 1,00 | 16,40 mq |
| Cucina | 21,30 mq | 1,00 | 21,30 mq |
| Scala e ballatoio | 21,05 mq | 1,00 | 21,05 mq |
| Balcone | 11,20 mq | 0,25 | 2,80 mq |
| Balcone | 4,90 mq | 0,25 | 1,25 mq |
| Area pertinenziale | 65,10 mq | 0,30 | 19,55 mq |
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE | | | 160,75 mq |

Piano Primo

| Ambiente | Superficie utile | Coeff. Convenz. | Sup. convenzionale |
|---------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ingresso/Disimpegno | 10,30 mq | 1,00 | 10,30 mq |
| Corridoio | 18,20 mq | 1,00 | 18,20 mq |
| Salone | 24,50 mq | 1,00 | 24,50 mq |
| Cucina | 19,45 mq | 1,00 | 19,45 mq |
| Stanza 1 | 15,10 mq | 1,00 | 15,10 mq |
| Stanza 2 | 21,45 mq | 1,00 | 21,45 mq |
| Wc | 4,25 mq | 1,00 | 4,25 mq |
| Stanza 3 | 17,15 mq | 1,00 | 17,15 mq |
| Stanza 4 | 18,50 mq | 1,00 | 18,50 mq |



| | | | |
|--|----------|------|------------------|
| Stanza 5 | 16,54 mq | 1,00 | 16,55 mq |
| Scala e ballatoio | 17,50 mq | 1,00 | 17,50 mq |
| Balcone | 13,55 mq | 0,25 | 3,40 mq |
| Balcone | 8,60 mq | 0,25 | 2,15 mq |
| Balcone | 17,55 mq | 0,25 | 4,40 mq |
| Balcone | 5,75 mq | 0,25 | 1,45 mq |
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE | | | 194,35 mq |

Sottotetto

| Ambiente | Superficie utile | Coeff. Convenz. | Sup. convenzionale |
|--|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sottotetto | 167,90 | 0,20 | 33,60 mq |
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE | | | 33,60 mq |

| | |
|---|------------------|
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE <u>LOTTO 1</u> | 516,00 mq |
|---|------------------|

LOTTO 2

Piano Interrato

| Ambiente | Superficie utile | Coeff. Convenz. | Sup. convenzionale |
|---|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| Garage | 48,65 mq | 0,50 | 24,35 mq |
| Area pertinenziale con diritto di pas- saggio | 310,00 mq | 0,15 | 46,50 mq |
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE | | | 70,85 mq |



Piano Terra

| Ambiente | Superficie utile | Coeff. Convenz. | Sup. convenzionale |
|--|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| Locale Artigiana- le/Commerciale | 43,40 mq | 1,00 | 43,40 mq |
| Wc | 3,45 mq | 1,00 | 3,45 mq |
| Area pertinenziale | 20,00 mq | 0,30 | 6,00 mq |
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE | | | 52,85 mq |

| | |
|--|------------------|
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE LOTTO 2 | 123,70 mq |
|--|------------------|

Tab.1

Si precisa che la superficie utile abitabile è stata calcolata al netto di mura-
ture, tramezzi, sguinci e vani finestre, e per la determinazione della super-
ficie convenzionale sono stati utilizzati i coefficienti di destinazione che se-
guono, in accordo con la bibliografia tecnica:

1,00 superficie residenziale o a destinazione principale,

0,50 per auto rimesse singole, deposito e cantina

0,25 per balconi, terrazze e portici

Come già scritto si è proceduto alla determinazione del più probabile valo-
re di mercato col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con
una classe di beni analoghi, per consistenza, destinazione, ubicazione, sta-
to manutentivo, comodi esterni e tipologia costruttiva, di valore noto. A tal
fine è stata condotta un'indagine presso le agenzie immobiliari operanti
nella zona e mediante la consultazione di riviste specializzate, nonché ope-
ratori del settore edile, per acquisire dati relativi ai prezzi di vendita per
immobili simili nella stessa zona e/o in altre analoghe riferiti all'attualità.
Dalle analisi effettuate si è pervenuti per immobili analoghi con destinazio-



ne residenziale, ubicati nella stessa zona omogena di mercato, ad un valore unitario di 600,00 euro per metro quadrato di superficie. Tenuto conto dello stato manutentivo e di conservazione del fabbricato, ed attesa la necessità di un intervento di manutenzione straordinaria, si può ritenere congruo il valore di mercato unitario di 500,00 €/mq. Il più probabili valori di mercato per i beni oggetto di stima, ammontano:

LOTTO 1 pari a **258.000,00 €** così calcolato;

516,00 mq x 500,00 €/mq = **258.000,00 € (diconsi euro duecentocinquantottomila/00)**, inoltre di seguito si riporta il valore del bene determinato decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastali, secondo le ipotesi seguenti:

- **IPOTESI 1** : oneri di regolarizzazione urbanistica assunti dalla procedura. In tale ipotesi al valore dell'immobile così individuato bisogna decurtare le seguenti spese: € 850,00 (spese per regolarizzazione catastale), per cui il valore dell'immobile al netto di tale decurtazione risulterebbe essere pari a **257.150,00 € (diconsi euro duecentocinquantasettemilacentocinquanta/00)**
- **IPOTESI 2** : oneri di regolarizzazione catastale assunti dalla procedura. In tale ipotesi al valore dell'immobile così individuato bisogna decurtare le seguenti spese: € 1.016,00 (spese per regolarizzazione urbanistica), per cui il valore dell'immobile al netto di tale decurtazione risulterebbe essere pari a **256.984,00 € (diconsi euro duecentocinquantaseimilanovecentottantaquattro/00)**
- **IPOTESI 3** : oneri di regolarizzazione urbanistici e catastali a carico della parte acquirente.

In tale ipotesi al valore dell'immobile così individuato bisogna de-



curtare le seguenti spese: € 1.016,00 (spese per regolarizzazione urbanistica) e € 850,00 (spese per regolarizzazione catastale) per cui il valore dell'immobile al netto di tali decurtazioni risulterebbe essere pari a **256.134,00 €**
(duecentocinquantaseimilacentotrentaquattro/00)

e

LOTTO 2 pari a **62.000,00 €** così calcolato;

123,70 mq x 500,00 €/mq = 61.850,00 € in c.t. **62.000,00 € (dicono euro sessantaduemila/00).**

LOTTO 2 = 62.000,00 € dicono (**euro sessantaduemila/00**), inoltre di seguito si riporta il valore del bene determinato decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastali, secondo le ipotesi seguenti:

- **IPOTESI 1** : oneri di regolarizzazione urbanistica assunti dalla procedura. In tale ipotesi al valore dell'immobile così individuato bisogna decurtare le seguenti spese: € 850,00 (spese per regolarizzazione catastale), per cui il valore dell'immobile al netto di tale decurtazione risulterebbe essere pari a **61.150,00 € (dicono euro sessantunomilacentocinquanta/00)**
- **IPOTESI 2** : oneri di regolarizzazione catastale assunti dalla procedura. In tale ipotesi al valore dell'immobile così individuato bisogna decurtare le seguenti spese: € 1.500,00 (spese per regolarizzazione urbanistica), per cui il valore dell'immobile al netto di tale decurtazione risulterebbe essere pari a **60.500,00 € (dicono euro sessantamilaquindicento/00)**
- **IPOTESI 3** : oneri di regolarizzazione urbanistici e catastali a carico della parte acquirente.



In tale ipotesi al valore dell' immobile così individuato bisogna decurtare le seguenti spese: € 1.500,00 (spese per regolarizzazione urbanistica) e € 850,00 (spese per regolarizzazione catastale) per cui il valore dell'immobile al netto di tali decurtazioni risulterebbe essere pari a **59.650,00** €

(cinquantanovemilaseicentocinquanta/00)

9.2 LOTTO N° 3

CRITERI DI STIMA

Poiché dalle indagini di mercato non è stato possibile rilevare informazioni e dati per sviluppare la stima degli immobili con approccio diretto ovvero mediante comparazione con analoghe proprietà recentemente compravendute la stima è eseguita con procedimento indiretto. Poiché tra i procedimenti indiretti va escluso quello reddituale (basato cioè sulla capitalizzazione dei redditi) mancando anche in questo caso utili riferimenti dal mercato, la scelta residuale è quella del costo di riproduzione deprezzato. Il principio estimativo secondo cui il valore di costo (di riproduzione deprezzato), può considerarsi procedimento di stima del valore di mercato è il seguente: nessun acquirente o ordinario investitore è disposto a pagare – per un immobile che non abbia apprezzamento mercantile – una somma maggiore dell' importo corrispondente al valore del terreno e al costo di ricostruzione o di sostituzione dell' edificio, quest' ultimo considerato peraltro nella condizione d' uso in cui si trova al momento della valutazione*. Per il costo di costruzione si è fatto riferimento al Decreto Dirigenziale n° 265 del 26.09.2012 ove è indicato come costo base € 820,00 al mq di superficie per (edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata), det-

*NOTA : cfr. B. Manganelli deprezzamento degli immobili Franco Angeli, Milano 2011



to valore è stato portato all'attualità utilizzando gli indici ISTAT relativi al costo di costruzione di un fabbricato residenziale ed è risultato € 828,00 al metro quadro. Sempre seguendo lo schema del D.D. al costo base si sono sommate le seguenti percentuali: 3% comune ad altitudine > 500 m.s.l.m., 3% oneri accessori per allaccio servizi (acqua, luce, gas e telefono) e 10 % spese tecniche e generali, ottenendo così il seguente costo di costruzione a metro quadro: € 828,00 x 1,03 = 852,84 € x 1,13 = 963,70 €/mq. Ottenuto il costo di costruzione a nuovo e tenuto conto che gli immobili da stimare non sono di nuova costruzione, il valore di costo è stato corretto con opportuni coefficienti che tengono conto dell'età di costruzione e dello stato di manutenzione. Detti coefficienti* saranno calcolati di volta in volta in funzione dell'immobile da stimare.

Per i fabbricati che compongono il compendio e non assimilabili (con riferimento al costo di produzione) a fabbricati destinati alla residenza, la stima del costo a nuovo è sviluppata sulla scorta di informazioni acquisite presso operatori della produzione edilizia nei segmenti di riferimento (silos, capannoni, stalle etc.). Anche in questo caso il valore a nuovo relativo al costo di produzione è corretto con opportuni coefficienti che tengano conto dell'età di costruzione e dello stato di manutenzione.

Corpo A "Ristorante"

Considerando che l'immobile è stato realizzato nella seconda metà degli anni '80 e che lo stesso è stato oggetto di un intervento edilizio di redistribuzione del piano rialzato, come da C.E. n° 016/98 del 23.09.1998 e C.E. in variante n° 23/00 del 07.07.2000 entrambe rilasciate dal Sindaco del comune di Montemarano (Av), si ritiene opportuno utilizzare il coefficiente

*NOTA : cfr. B. Manganelli deprezzamento degli immobili Franco Angeli, Milano 2011



di deprezzamento pari a 0,70 e quindi si ha che il valore a mq è pari a 963,70 €/mq x 0,70 = 674,59 €/mq, per cui il più probabile valore di mercato è pari a 147.300,00 € così calcolato:

Piano Seminterrato

| Ambiente | Superficie utile | Coeff. Convenz. | Sup. convenzionale |
|--|------------------|-----------------|--------------------|
| Deposito/stenditoio/refrig. | 49,75 mq | 0,50 | 24,90 mq |
| Deposito/stoccaggio/stagionatu | 38,35 mq | 0,50 | 19,20 mq |
| Ufficio | 35,70 mq | 1,00 | 35,70 mq |
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE | | | 79,80 mq |

Piano Rialzato

| Ambiente | Superficie utile | Coeff. Convenz. | Sup. convenzionale |
|--|------------------|-----------------|--------------------|
| Sala ristorazione | 85,00 mq | 1,00 | 85,00 mq |
| Bagni | 8,10 mq | 1,00 | 8,10 mq |
| Servizi personale | 4,50 mq | 1,00 | 4,50 mq |
| Cucina | 33,90 mq | 1,00 | 33,90 mq |
| Stoccaggio rifiuti | 7,75 mq | 0,50 | 3,90 mq |
| Ballatoio | 12,80 mq | 0,25 | 3,20 mq |
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE | | | 138,60 mq |
| <i>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE piano seminterrato + piano primo..... =</i> | | | 218,40 mq |
| <u>Corpo A "Ristorante"</u> | | | |

pertanto 218,40 mq x 674,59 €/mq = 147.330,46 €, in c.t. **147.300,00 € (diconsi euro centoquarantasettemilatrecento/00)**

Corpo B "Camere"

Considerando che l' immobile è stato realizzato nella seconda metà degli



anni '80 e che lo stesso è stato oggetto di un intervento edilizio di redistribuzione del piano rialzato, come da C.E. n° 016/98 del 23.09.1998 e C.E. in variante n° 23/00 del 07.07.2000 entrambe rilasciate dal Sindaco del comune di Montemarano (Av), si ritiene opportuno utilizzare il coefficiente di deprezzamento pari a 0,70 e quindi si ha che il valore a mq è pari a $963,70 \text{ €/mq} \times 0,70 = 674,59 \text{ €/mq}$, per cui il più probabile valore di mercato è pari a 118.000,00 € così calcolato:

Piano Rialzato

| Ambiente | Superficie utile | Coeff. Convenz. | Sup. convenzionale |
|--|------------------|-----------------|--------------------|
| Ingresso | 14,95 mq | 1,00 | 14,95 mq |
| corridoio | 15,90 mq | 1,00 | 15,90 mq |
| Stanza 1 | 12,95 mq | 1,00 | 12,95 mq |
| Wc | 4,50 mq | 1,00 | 4,50 mq |
| Stanza 2 | 14,60 mq | 1,00 | 14,60 mq |
| Wc | 4,55 mq | 1,00 | 4,55 mq |
| Stanza 3 | 19,75 mq | 1,00 | 19,75 mq |
| Wc | 4,40 mq | 1,00 | 4,40 mq |
| Ballatoio | 4,40 mq | 0,25 | 1,10 mq |
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE | | | 92,70 mq |

Piano Primo

| Ambiente | Superficie utile | Coeff. Convenz. | Sup. convenzionale |
|-----------|------------------|-----------------|--------------------|
| corridoio | 15,90 mq | 1,00 | 15,90 mq |
| Stanza 1 | 12,95 mq | 1,00 | 12,95 mq |
| Wc | 4,50 mq | 1,00 | 4,50 mq |



| | | | |
|--|----------|------|-----------------|
| Stanza 2 | 14,60 mq | 1,00 | 14,60 mq |
| Wc | 4,55 mq | 1,00 | 4,55 mq |
| Stanza 3 | 19,75 mq | 1,00 | 19,75 mq |
| Wc | 4,40 mq | 1,00 | 4,40 mq |
| Deposito | 4,70 mq | 0,50 | 2,35 mq |
| Wc | 3,30 mq | 1,00 | 3,30 mq |
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE | | | 82,30 mq |
| <i>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE piano rialzato + piano primo..... =</i> | | | 175,00mq |
| <u>Corpo B "Camere"</u> | | | |

pertanto $175,00 \text{ mq} \times 674,59 \text{ €/mq} = 118.053,25 \text{ €}$, i c.t. **118.000,00 €**
(diconsi euro centodiciottomila/00)

Corpo C "Stalla"

Da indagini di mercato effettuate è risultato che allo stato per realizzare e porre in opera una stalla delle stesse caratteristiche e tipologia costruttiva occorrono 250,00 €/mq, tenendo conto della vetusta superiore a 30 anni, si ritiene opportuno considerare il coefficiente di deprezzamento pari a 0,80 e quindi si ha che il valore è pari a $250,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = 200,00 \text{ €/mq}$, per cui il più probabile valore di mercato è pari a 184.000,00 € così calcolato:

$2 \times 36,00 \text{ m} \times 12,80 \text{ m} \times 200,00 \text{ €/mq} = 184.320,00 \text{ €}$ in c.t. 184.300,00 €
 (diconsi euro centottantaquattromilatrecento/00).

Invece per la struttura utilizzata come deposito attrezzi, da indagine effettuata è risultato un valore di 150,00 €/mq, per cui il più probabile valore di mercato è pari a 18.150,00 € così calcolato:



12,10 m x 10,00 m x 150,00 €/mq = 18.150,00 € (diconsi euro diciottomilacentocinquanta/00).

Il più probabile valore di mercato, ottenuto dalla somma dei due valori, è pari a **202.450,00 € (diconsi euro duecentoduemilaquattrocentocinquanta/00),**

Corpo D "Fienile"

Facendo riferimento al periodo di costruzione dell'immobile, che da indagini fatte risulta realizzato ante 1 settembre 1967, e considerato che può essere assimilato per la scarsità di rifiniture allo stato di rustico e che allo stato l'immobile risulta in pessimo stato di manutenzione, si ritiene opportuno, considerare il coefficiente di deprezzamento pari a 0,15 e quindi si ha che il valore a mq è pari a 963,70 €/mq x 0,15 = 144,55 €/mq, per cui il più probabile valore di mercato è pari a **45.150,00 €** così calcolato:

24,60 m x 12,70 m x 144,55 €/mq = 45.160,31 € in c.t. = **45.150,00 € (diconsi euro quarantacinquemilacentocinquanta/00)**

Corpo E "Caseificio"

Facendo riferimento al periodo di costruzione dell'immobile, che da indagini fatte risulta realizzato ante 1 settembre 1967, e considerato che allo stato l'immobile risulta in discreto stato di manutenzione, si ritiene opportuno, considerare il coefficiente di deprezzamento pari a 0,65 e quindi si ha che il valore a mq è pari a 963,70 €/mq x 0,65 = 626,41 €/mq, per cui il più probabile valore di mercato è pari a **65.500,00 €** così calcolato:

| Ambiente | Superficie utile | Coeff. Convenz. | Sup. convenzionale |
|-------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| Punto vendita | 17,15 mq | 0,90 | 15,45 mq |
| sala stagionatura | 11,05 mq | 0,50 | 5,50 mq |
| Refrigerazione | 6,40 mq | 0,50 | 3,20 mq |



| | | | |
|--|----------|------|------------------|
| Produzione | 40,10 mq | 1,00 | 40,10 mq |
| Servizi e spogliatoio | 18,80 mq | 1,00 | 18,80 mq |
| Produzione | 10,90 mq | 1,00 | 10,90 mq |
| Sala consumo vi pers. | 9,20 mq | 0,70 | 6,45 mq |
| porticato | 17,15 mq | 0,25 | 4,30 mq |
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE | | | 104,70 mq |
| <u>Corpo E "Caseificio"</u> | | | |

pertanto $104,70 \text{ mq} \times 626,41 \text{ €/mq} = 65.585,00 \text{ €}$, i c.t. **65.500,00 €**

(diconsi euro sessantaciquemilacinquecento/00)

Corpo F "Generatore"

Facendo riferimento al periodo di costruzione dell'immobile, che da indagini fatte risulta realizzato ante 1 settembre 1967, si ha che il coefficiente di deprezzamento è pari a 0,60 e quindi si ha che il valore a mq è pari a $963,70 \text{ €/mq} \times 0,60 = 578,22 \text{ €/mq}$, per cui il più probabile valore di mercato è pari a 2.400,00 € così calcolato:

| Ambiente | Superficie utile | Coeff. Convvenz. | Sup. convenzionale |
|--|------------------|------------------|--------------------|
| Generatore | 12,00 mq | 0,25 | 4,00 mq |
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE | | | 6,00 mq |
| <u>Corpo F "Generatore"</u> | | | |

pertanto $4,00 \text{ mq} \times 578,22 \text{ €/mq} = 2.400,00 \text{ €}$, i c.t. **2.400,00 €** (di-

consi euro duemilaquattrocento/00)

Corpo G "Silos"

Da indagini di mercato effettuate è risultato che allo stato per realizzare e porre in opera un silos delle stesse caratteristiche e tipologia costruttiva occorrono 70.000,00 €, tenendo conto della vetusta superiore a 25 anni, si



ha che il coefficiente di deprezzamento è pari a 0,70 e quindi si ha che il valore è pari a $70.000,00 \text{ €} \times 2 \times 0,70 = 98.000,00 \text{ €}$, per cui il più probabile valore di mercato è pari a **98.000,00 € (diconsi euro novantottomila/00)**

Corpo H "Vasca di liquami"

Da indagini di mercato effettuate è risultato che allo stato per realizzare e porre in opera un silos delle stesse caratteristiche e tipologia costruttiva occorrono 15.000,00 €, tenendo conto della vetusta superiore a 25 anni, si ha che il coefficiente di deprezzamento è pari a 0,70 e quindi si ha che il valore è pari a $15.000,00 \text{ €} \times 0,70 = 10.500,00 \text{ €}$, per cui il più probabile valore di mercato è pari a **10.500,00 € (diconsi euro diecimilacinquecento/00)**

Aree pertinenziali

Tutte le aree incolte ed inutilizzate, non per uso strettamente agricolo, ma come pertinenze di fabbricati o manufatti comprendendo in esse anche le aree di sedime dei fabbricati sono stimati in 2,30 €/mq, pertanto il più probabile valore di mercato è pari a **32.400,00 €** così calcolato:

$14.100,00 \text{ mq} \times 2,30 \text{ €/mq} = 32.430,00 \text{ €}$ in c.t. **32.400,00 € (diconsi euro trentaduemilaquattrocento/00)**

In conclusione il più probabile valore di mercato dei fabbricati agricoli e ricettivi, dell' area pertinenziale e di sedime è pari a **721.700,00 €** (diconsi euro settecentoventunomilaquattrocento/00). Tenuto conto che la quota di proprietà dell' esecutata è pari ai 2/5 si ottiene:

$721.700,00 \text{ €} \times 2/5 = \textbf{288.600,00 € (diconsi euro duecentottantomilaseicento/00)}$

Terreni



Preliminarmente l' Esperto evidenzia quanto segue: dalle ricerche effettuate e dalla documentazione reperita presso Pubblici Uffici e ANAS, è risultato che con decreto prot. n. 42300 /S.I.A. - Rep. n° 1195 del 26.06.1989 a firma del V. Prefetto Vicario, registrato all' Ufficio Registri di Avellino in data 08.07.1989 al n° 835 serie I (che si allega), per l' esecuzione dei lavori di costruzione della strada a scorrimento veloce Lioni-Parolise 5° tronco, sono state oggetto di espropriazione, per una superficie complessiva di (ha 4.46.00 = 44.600 mq), le particelle 86 (per are 73.00 = 7.300 mq), 88 (per ha 1.05.70 = 10.570 mq), 89 (per are 33.80 = 3.380 mq), 116 (per ha 2.23.50 = 22.350 mq) e 117 (per are 10.00 = 1.000 mq) del foglio 25 del comune di Montemarano in ditta Raimo Alfonso, genitore degli esecutati. Detto tracciato è inserito in mappa ed identificato dalle p.lle 208 (ca 50 = 50 mq), 210 (are 74.40 = 7.440 mq), 212 (are 34.50 = 3.450 mq), 217 (are 16.00 = 1.600 mq), 219 (are 16.80 = 1.680 mq), 221 (are 05.04 = 504 mq), e 222 (are 37.00 = 3.700 mq), per una superficie complessiva di (ha 1.84.24 = 18.424 mq). Allo stato, le particelle su cui insiste la strada a scorrimento veloce Lioni-Parolise 5° tronco "Ofantina", generate dal frazionamento delle particelle oggetto di decreto di espropriazione e queste ultime stesse per quota parte, non più nella disponibilità degli esecutati, risultano dalle visure catastali in ditta degli esecutati e sono state anche riportate nell' atto di pignoramento. Pertanto l' Esperto nel prosieguo, ai fini della valutazione non prenderà in considerazione le superfici non più nella disponibilità degli esecutati per complessivi ha 4.46.00 = 44.600 mq, come da decreto di espropriazione e precisamente le seguenti particelle: 208 (ca 50 = 50 mq), 210 (are 74.40 = 7.440 mq), 212 (are 34.50 = 3.450 mq), 217 (are 16.00 = 1.600 mq), 219 (are 16.80 = 1.680 mq), 221



(are 05.04 = 504 mq), 222 (are 37.00 = 3.700 mq), per intere e 86 (are 40.20 = 4020 mq), 88 (are 68.70 = 6.870 mq), 461 ex 89 (are 26.89 = 2.689 mq) per quota parte e 462 ex 89 (are 01.87 = 187 mq) per intera e 452 ex 116 (ha 1.14.60 = 11.460 mq), 233 ex 117 (are 09.50 = 950 mq) per quota parte. Inoltre come si evince dal tracciato inserito in mappa, anche le particelle 195 (are 21.90 = 2.190 mq), 209 (are 1.10 = 110 mq), 215 (are 1.58 = 158 mq) e 216 (are 1.40 = 140 mq) per una superficie complessiva di (are 25.98 = 2.598 mq) sono strada e non più nella disponibilità degli esecutati, pertanto nel prosieguo lo scrivente Esperto, ai fini della valutazione non prenderà in considerazione le dette superfici. Ancora sempre ai soli fini della pubblicità immobiliare lo scrivente Esperto evidenzia oltre il già richiamato tracciato stradale S.P. 152 " Ofantina ", su parte dei beni staggiti, come da elaborato a seguire (vedasi immagine fig. 9) che è una sovrapposizione tra estratto di mappa catastale e foto ripresa da google si può apprezzare che parte del tracciato stradale della S.S.7 "Ofantina bis" insiste parzialmente sulle particelle 233, 452, 211, 218, 213, 86, 88 e 223, la quale risulta non inserita in mappa catastale, risulta non munita di proprio identificativo catastale in quanto l' Ente espropriante non ha provveduto illo tempore ai dovuti aggiornamenti censuari. L' area d' im pronta di detto tracciato, da quanto è stato possibile rilevare graficamente dalla sovrapposizione eseguita è pari a circa 6.500 mq = are 65.00. Nel prosieguo per la valutazione dei terreni l' Esperto terrà conto di quanto premesso.

I terreni sono valutati applicando il procedimento cosiddetto per valori tipici, ovvero è attribuito un valore unitario distinto a ciascun tipo di coltura praticata sul fondo in oggetto relativa alla qualità catastale.





Fig. 9: sovrapposizione tra estratto di mappa catastale e foto ripresa da google

La stima del valore unitario è sviluppata sulla scorta di informazioni acquisite presso i normali intermediari immobiliari e gli imprenditori agricoli che operano nella zona di riferimento, si è pervenuti ai seguenti valori per tipo di coltura:

bosco ceduo = 1,50 €/mq;

seminativo = 2,00 €/mq;

seminativo arborato = 2,35 €/mq

castagneto da frutto = 5,70 €/mq

pascolo = 1,10 €/mq

pascolo arborato 1,30 €/mq

I terreni, i fabbricati e i manufatti sono, sia per la loro funzione economica che per un fattore altrettanto determinante come l'accessibilità, in uno



stretto rapporto di complementarietà. Per tale ragione sono considerati, anche ai fini della vendita, come un unico lotto. Tuttavia la dimensione di questo unico lotto è tale da collocare l'intero compendio su un segmento di mercato che ha domanda certamente più rarefatta. La riduzione di domanda determina una riduzione del probabile prezzo di vendita (ovvero il probabile equilibrio tra domanda e offerta), rispetto all'importo che si otterrebbe dalla somma dei valori unitari prima indicati e moltiplicati per l'estensione delle rispettive destinazioni. Sono pertanto rideterminati i valori unitari dei terreni (prima riferiti ad una condizione ordinaria) riducendoli del 30%.

Terreni in ditta [REDACTED], per i diritti pari ad 1/2 ciascuno

- a) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 75 di Ha 00.50.80 (pari a 5.080 mq), di natura Bosco ceduo; valore : 5.080 mq x 1,05 €/mq = **5.334,00 €**;
- b) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 86 di Ha 09.30.59 (pari a 93.059 mq) a detrarre Ha 00.40.20 (pari 4.020 mq), di natura Bosco ceduo; valore : 89.039 mq x 1,05 €/mq = **93.490,95 €**;
- c) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 88 di Ha 01.56.57 (pari a 15.657 mq) a detrarre Ha 00.68.70 (pari 6.870 mq), di natura Pascolo Arborato; valore : 8.787 mq x 0,91 €/mq = **7.996,15 €**;
- d) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 91 di Ha 00.02.80 (pari a 280 mq), di natura seminativo; valore : 280 mq x 1,40 €/mq = **392,00 €**;
- e) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 108 di Ha 00.81.30 (pari a 8.130 mq), di natura seminativo; valore : 8.130 mq x 1,40 €/mq = **11.382,00 €**;
- f) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 109 di Ha 00.29.94 (pari a 2.994



- mq), di natura seminativo arborato; valore : $2.294 \text{ mq} \times 1,65 \text{ €/mq} =$
3.785,10 €;
- g) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 112 di Ha 00.17.90 (pari a 1.790 mq), di natura castagneto da frutto; valore : $1.790 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq} =$
7.160,00 €;
- h) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 118 di Ha 01.65.40 (pari a 16.540 mq), di natura seminativo; valore : $16.540 \text{ mq} \times 1,40 \text{ €/mq} =$
23.156,00 €;
- i) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 163 di Ha 00.29.50 (pari a 2.950 mq), di natura Bosco ceduo; valore : $2.950 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} =$
3.097,50 €;
- j) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 211 di Ha 03.93.00 (pari a 39.300 mq), di natura Bosco ceduo; valore : $39.300 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} =$
41.265,00 €;
- k) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 213 di Ha 01.12.00 (pari a 11.200 mq), di natura Bosco ceduo; valore : $11.200 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} =$
11.760,00 €;
- l) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 214 di Ha 00.24.80 (pari a 2480 mq), di natura Bosco ceduo; valore : $2.480 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} =$
2.604,00 €;
- m) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 218 di Ha 00.61.60 (pari a 6.160 mq), di natura Bosco ceduo; valore : $6.160 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} =$
6.568,00 €;
- n) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 220 di Ha 00.03.20 (pari a 320 mq), di natura Bosco ceduo; valore : $320 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} =$ **336,00 €**;



- o) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 223 di Ha 00.03.80 (pari a 380 mq), di natura Bosco ceduo; valore : $380 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} = \underline{\underline{399,00 \text{ €}}}$;
- p) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 224 di Ha 00.11.00 (pari a 1.100 mq), di natura Bosco ceduo; valore : $1.100 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} = \underline{\underline{1.155,00 \text{ €}}}$;
- q) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 232 di Ha 01.58.04 (pari a 15.804 mq), di natura Bosco ceduo; valore : $15.804 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} = \underline{\underline{16.594,20 \text{ €}}}$;
- r) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 233 di Ha 00.14.16 (pari a 1.416 mq) a detrarre Ha 00.09.50, di natura Bosco ceduo; valore : $466 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} = \underline{\underline{489,30 \text{ €}}}$;
- s) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 438 di Ha 02.64.76 (pari a 26.476 mq), di natura seminativo; valore : $26.476 \text{ mq} \times 1,40 \text{ €/mq} = \underline{\underline{37.066,40 \text{ €}}}$;
- t) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 441 di Ha 16.06.87 (pari a 160.687 mq), di natura castagneto da frutto; valore : $160.687 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{642.748,00 \text{ €}}}$;
- u) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 446 di Ha 00.10.50 (pari a 1.050 mq), di natura Bosco ceduo; valore : $1.050 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} = \underline{\underline{1.102,50 \text{ €}}}$;
- v) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 449 di Ha 01.19.54 (pari a 11.954 mq), di natura Bosco ceduo; valore : $11.954 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} = \underline{\underline{12.551,70 \text{ €}}}$;
- w) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 452 di:
- Ha 17.37.70 (pari a 173.770 mq) a detrarre Ha 01.14.60 (pari a



- 11.460 mq), di natura Bosco ceduo; valore : 162.310 mq x 1,05 €/mq
= **170.425,50 €**;
- Ha 00.58.42 (pari a 5.842 mq), di natura Pascolo; valore : 5.842 mq
x 0,77 €/mq = **4.498,35 €**;
- Ha 00.13.38 (pari a 1.338 mq), di natura Pascolo arborato; valore :
1.338 mq x 0,91 €/mq = **1.217,60 €**;
- x) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 456 di Ha 00.49.23 (pari a 4.923
mq), di natura Pascolo arborato; valore : 4.923 mq x 0,91 €/mq =
4.479,95 €;
- y) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 460 di:
- Ha 00.25.93 (pari a 2.593 mq), di natura Bosco ceduo; valore :
2.593 mq x 1,05 €/mq = **2.722,65 €**;
- Ha 00.63.11 (pari a 6.311 mq), di natura Pascolo Arborato; valore :
6.311 mq x 0,91 = **5.743,00 €**
- z) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 461 di Ha 00.60.03 (pari a 6.003
mq) a detrarre Ha 00.26.89 (pari a 2.689 mq), di natura Pascolo arbo-
rato : 3.314 mq x 0,91 €/mq = **3.015,75 €**;
- aa)appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 468 di Ha 00.45.98 (pari a 4.598
mq), di natura Bosco ceduo; valore : 4.598 mq x 1,05 €/mq =
4.827,90 €;
- Terreni in ditta [REDACTED] per i diritti rispettivamente pari
a 11/1000 ciascuno e altro non eseguito:
- bb)appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 447 di Ha 00.02.73 (pari a 273
mq), di natura Bosco ceduo; valore : 273 mq x 1,05 €/mq = **286,65 €**;
- Tenuto conto che la quota di proprietà degli eseguiti è pari a 11/1000
ciascuno si ottiene:



$$286,65 \text{ €} * 11/1000 * 2 = \underline{\underline{6,30 \text{ €}}}$$

Terreni in ditta [REDACTED] per i diritti rispettivamente pari a 46/1000 ciascuno e altro non eseguito:

cc) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 462 di Ha 00.01.87 (pari 187 mq), di natura seminativo arborato; valore : 187 mq x 1,65 €/mq = 308,55 €;

Tenuto conto che la quota di proprietà degli eseguiti è pari a 46/1000 ciascuno si ottiene:

$$308,55 \text{ €} * 46/1000 * 2 = \underline{\underline{28,40 \text{ €}}}$$

Terreni in ditta [REDACTED] per i diritti rispettivamente pari a 283/1000 e 283/1000 e altro non eseguito:

dd) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 444 di Ha 00.16.26 (pari a 1.626 mq), di natura castagneto da frutto; valore : 1.626 mq x 4,00 €/mq = 6.504,00 €;

ee) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 445 di Ha 00.12.35 (pari a 1.235 mq), di natura castagneto da frutto; valore : 1.235 mq x 4,00 €/mq = 4.940,00 €;

Tenuto conto che la quota di proprietà degli eseguiti è pari a 283/1000 ciascuno si ottiene:

$$(6.504,00 + 4.940,00) \text{ €} * 283/1000 * 2 = \underline{\underline{6.477,30 \text{ €}}}$$

Terreni in ditta [REDACTED] per i diritti rispettivamente pari a 413/1000 ciascuno e altro non eseguito;

ff) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 440 di Ha 00.03.25 (pari a 325 mq), di natura seminativo; valore : 325 mq x 1,40 €/mq = 455,00 €;

Tenuto conto che la quota di proprietà degli eseguiti è pari a 413/1000 ciascuno si ottiene:



$$455,00 \text{ €} * 413/1000 * 2 = \underline{\underline{375,85 \text{ €}}};$$

Terreni in ditta [REDACTED] per i diritti rispettivamente pari a 426/1000 ciascuno e altro non eseguito:

gg) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 459 di Ha 00.02.98 (pari a 298 mq), di natura Bosco ceduo; valore : 298 mq x 1,05 €/mq = 312,90 €;

Tenuto conto che la quota di proprietà degli eseguiti è pari a 426/1000 ciascuno si ottiene:

$$312,90 \text{ €} * 426/1000 * 2 = \underline{\underline{266,60 \text{ €}}};$$

Terreni in ditta [REDACTED] per i diritti rispettivamente pari a 93/1000 e 92/1000 e altri non eseguiti:

hh) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 453 di Ha 00.13.75 (pari a 1.375 mq), di natura Bosco ceduo; valore : 1.375 mq x 1,05 €/mq = 1.443,75 €;

ii) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 454 di Ha 00.11.93 (pari a 1.193 mq), di natura Bosco ceduo; valore : 1.193 mq x 1,05 €/mq = 1.252,65 €;

jj) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 457 di Ha 00.02.28 (pari a 228 mq), di natura Bosco ceduo; valore : 228 mq x 1,05 €/mq = 239,40 €.

Tenuto conto che la quota di proprietà degli eseguiti è pari rispettivamente a 93/1000 e 92/1000 si ottiene:

$$(1.443,75 + 1252,65 + 239,40) \text{ €} * (93+92)/1000 = \underline{\underline{543,10 \text{ €}}};$$

Terreni in ditta [REDACTED] per i diritti rispettivamente pari a 221/1000 e 222/1000 e altri non eseguiti:

kk) appezzamento di terreno fg. 25, p.lla 450 di Ha 00.08.05 (pari a 805 mq), di natura Bosco ceduo; valore : 805 mq x 1,05 €/mq = 845,25 €.

Tenuto conto che la quota di proprietà degli eseguiti è pari rispetti-



vamente a 221/1000 e 222/1000 si ottiene:

$$845,25 \text{ €} * (221+222)/1000 = \underline{\underline{374,45 \text{ €}}}$$

A detrarre superficie d'impronta della S.S.7 "Ofantina bis" di circa Ha 00.65.00 (pari a 6.500 mq), di natura Bosco ceduo; valore: 6500 mq x 1,05 €/mq = - **6.825,00 €**

In conclusione il più probabile valore di mercato per i terreni è pari a 1.128.610,50 in c.t. **1.128.600,00 € (diconsi euro unmilione centoventottoseicento/00)**

LOTTO 3 = (288.600,00 € [fabbricati e area pertinenziale e di sedime] + 1.128.600,00 € [terreni])=1.417.200,00 € (diconsi euro unmilione quattrocento quattrocento diciassettemiladuecento/00),

inoltre di seguito si riporta il valore del bene determinato decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastali, secondo le ipotesi seguenti:

- IPOTESI 1 : oneri di regolarizzazione urbanistica assunti dalla procedura. In tale ipotesi al valore dell'immobile così individuato bisogna decurtare le seguenti spese: € 850,00 (spese per regolarizzazione catastale), per cui il valore dell'immobile al netto di tale decurtazione risulterebbe essere pari a **1.416.350,00 € (diconsi euro unmilione quattrocento sedicimila trecentocinquanta/00)**
- IPOTESI 2 : oneri di regolarizzazione catastale assunti dalla procedura. In tale ipotesi al valore dell'immobile così individuato bisogna decurtare le seguenti spese: € 8.516,00 (spese per regolarizzazione urbanistica), per cui il valore dell'immobile al netto di tale decurtazione risulterebbe essere pari a **1.408.684,00 € (diconsi euro unmilione quattrocento ottomila settecento settantaquattro/00)**



- IPOTESI 3 : oneri di regolarizzazione urbanistici e catastali a carico della parte acquirente.

In tale ipotesi al valore dell'immobile così individuato bisogna decurtare le seguenti spese: € 8.516,00 (spese per regolarizzazione urbanistica) e € 850,00 (spese per regolarizzazione catastale) per cui il valore dell'immobile al netto di tali decurtazioni risulterebbe essere pari a **1.407.834,00** €
(unmilionequattrocentosettemilaottocentocinquanta/00)

10. VALUTAZIONE PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Per la valutazione del più probabile canone di indennità di occupazione, l'Esperto ha effettuato un'accurata indagine di mercato, presso operatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona, uffici pubblici Agenzia del Territorio valutazione immobiliare, nonché operatori del settore edile per acquisire prezzi di locazione per immobili simili nella zona e/o in altre analoghe riferite all'attualità. Dall'analisi effettuata si è pervenuti per immobili simili ad un valore unitario di 2,30 € a mq di superficie per gli immobili destinati prevalentemente ad abitazione e di 2,50 € a mq per l'attività artigianale/commerciale. Invece per la stima dei redditi relativi alle strutture ricettive e agricole si è tenuto conto delle seguenti considerazioni. La stima dei redditi ottenibili dai cespiti oggetto di esecuzione è sviluppata a partire dai valori di mercato innanzi stimati e relativi alla compravendita. In particolare si è provveduto a rilevare i rendimenti lordi medi di immobili analoghi per tipologia a quelli in esame. I canoni di locazione (redditi lordi) sono dunque ottenuti moltiplicando il rendimento così determinato per i valori di mercato ed infine applicando una percentuale di detrazione che tenga conto di tutte le possibili spese (imposte; costi di manutenzione, amministrazione e assicurazione; quote di reintegrazione sui manufatti) e delle possibili perdite (quote di sfritto ed inesigibilità). Il



rendimento lordo dei volumi e delle relative pertinenze è stimato come rendimento medio misurato dal rapporto registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (della Agenzia delle Entrate) tra la quotazione media dei canoni e quella delle compravendite registrate per immobili con destinazione terziario nella zona suburbana del comune di Montemarano.(pari al 5,3%). Poiché, del valore complessivo del compendio immobiliare, il peso maggiore è attribuibile ai terreni agricoli (80% circa) e poiché il rendimento lordo dell'attività agricola nella zona di indagine è stimato, sulla base delle informazioni raccolte, nell'ordine del 2%, si assume come rendimento totale lordo la percentuale del $(0,02 \times 0,8 + 0,053 \times 0,2 =) 2,7\%$.

Si assume infine come percentuale da portare in detrazione al canone lordo per la determinazione di un probabile reddito l'aliquota del 55%. Questa detrazione ha la sua principale ragione nelle possibili perdite connesse alle alee di sfitto.

A seguire si riporta la valutazione del più probabile canone di locazione, congruo e adeguato con la destinazione d'uso dell'immobile e con lo stato manutentivo rilevato ed evidenziato nella relazione. Pertanto:

Canone di Locazione Lotto 1

Locazione - : Superficie utile interna totale e superficie non residenziale normalizzata

$(mq\ 516,00\ circa) \times (2,30\ €/mq) \times\ mese\ circa = 1.186,80\ €\ x\ mese$

Valore corretto: 1.150,00 € x mese (millecentocinquanta/100 Euro mensili)

Canone di Locazione Lotto 2

Locazione - : Superficie utile interna totale e superficie non residenziale normalizzata

$(mq\ 123,70\ circa) \times (2,50\ €/mq) \times\ mese\ circa = 309,25\ €\ x\ mese$

Valore corretto: 305,00 € x mese (trecentocinque/100 Euro mensili)



Canone di Locazione strutture agricole ricettive con terreni facente parte del Lotto 3

Locazione - :

$1.460.360,00 \text{ €} * 2,7\% * (1-0,55) / 12 = 1.478,60 \text{ € x mese}$

Valore corretto: 1.450,00 € x mese (millequattrocento/00 Euro mensili)

– Lotto 1: Comune di Montemarano (AV), via San Francesco

Riferimenti Catastali:

- **NCEU__ Foglio n° 11 – p.lla n° 971 (ex 482) – sub n° 1**

Descrizione e Consistenza:

Unità immobiliare della maggiore consistenza del fabbricato prevalentemente a destinazione residenziale, essa è composta da piano interrato della superficie di circa di mq 124,90 ca. di superficie utile, da piano terra della superficie di circa 137,15 mq, da piano primo della superficie di circa 182,94 mq, da piano sottotetto della superficie di 167,90 mq, per ulteriori 61,55 mq di superficie di balconi, e superficie pertinenziale della superficie di circa 240,00 mq.

Superfici complessive:

- **Piano Interrato : 34,15, mq ca. di superficie utile residenziale, 90,75mq di superficie non residenziale di garage, deposito, magazzino/cantina e sottoscala e altezza interna 3,20.**
- **Piano Terra: 137,15 mq ca. di superficie utile residenziale e altezza interna 3,90 m, 16,10 mq ca. di balconi.**
- **Piano Primo: 182,94 mq ca. di superficie utile residenziale e altezza interna 3,45 m, 45,45 mq ca. di balconi**
- **Piano Sottotetto : 167,90 mq ca. di superficie utile non residenziale e altezza interna media < 2,00 m.**



| |
|--|
| Stato dell'immobile: |
| <ul style="list-style-type: none">- Immobile occupato dalla ██████████, eseguita, in comodato d' uso gratuito;- In piena proprietà degli esecutati ██████████;- Stato conservativo necessità di interventi di manutenzione straordinari |
| Valore del canone di occupazione/ locazione dell'immobile: |
| <u>1.150,00 € mensili (diconsi euro millecentocinquanta/00)</u> |
| Valore Lotto 1: |
| <ul style="list-style-type: none">- 258.000,00 €; diconsi (euro duecentocinquantottomila/00)- <u>Ipotesi 1 oneri di regolarizzazione urbanistica assunti dalla procedura.</u> <u>257.150,00 € (diconsi euro duecentocinquantasettemilacentocinquanta/00)</u>- <u>Ipotesi 2 oneri di regolarizzazione catastale assunti dalla procedura.</u> <u>256.984,00 € (diconsi euro duecentocinquantaseimilanovecentottantaquattro/00)</u>- <u>Ipotesi 3 oneri di regolarizzazione urbanistici e catastali a carico della parte acquirente.</u> <u>256.134,00 € (duecentocinquantaseimilacentotrentaquattro/00)</u> |

– **Lotto 2: Comune di Montemarano (AV), via San Francesco**

Riferimenti Catastali:

- NCEU_ Foglio n° 11 – p.lla n° 971 (ex 482) – sub n° 2

Descrizione e Consistenza:

Unità immobiliare della minore consistenza del fabbricato prevalentemente a destinazione residenziale, essa è composta da piano interrato della superficie di circa di mq 48,65 ca. di superficie utile, da piano terra della superficie di circa 46,85 mq, e superficie pertinenziale della superficie di circa 330,00 mq.

Superfici complessive:



| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- <i>Piano Interrato : 34,15, mq ca. di superficie utile non residenziale di garage e altezza interna 3,20 m.</i>- <i>Piano Terra: 46,85 mq ca. di superficie utile non residenziale destinata ad attività artigianale/commerciale e altezza interna 3,90m.</i> |
| Stato dell'immobile: |
| <ul style="list-style-type: none">- <i>Locale artigianale/commerciale a occupato da terzi, non eseguiti, con contratto di fitto registrato all' Ufficio del Registro di Avellino il 22.06.1999 n° 9658 serie III;</i>- <i>Garage occupato dall' esecutata [REDACTED] in comodato d' uso gratuito;</i>- <i>In piena proprietà degli esecutati [REDACTED];</i>- <i>Stato conservativo: interventi di manutenzione</i> |
| Valore del canone di occupazione/ locazione dell'immobile: |
| <u><i>305,00 € mensili (diconsi euro trecentocinque/00)</i></u> |
| Valore Lotto 2: |
| <ul style="list-style-type: none">- <i>62.000,00 €; diconsi (euro sessantaduemila/00)</i>- <i><u>Ipotesi 1 oneri di regolarizzazione urbanistica assunti dalla procedura.</u></i> <u><i>61.150,00 € (diconsi euro sessantunomilacentocinquanta/00)</i></u>- <i><u>Ipotesi 2 oneri di regolarizzazione catastale assunti dalla procedura.</u></i> <u><i>60.500,00 € (diconsi euro sessantamilacinquecento/00)</i></u>- <i><u>Ipotesi 3 oneri di regolarizzazione urbanistici e catastali a carico della parte acquirente.</u></i> <u><i>59.650,00 € (cinquantanovemilaseicentocinquanta/00)</i></u> |

- **Lotto 3: Comune di Montemarano (AV), località Macchia del Monte o Foresta**

Riferimenti Catastali:

- *NCEU__ Foglio n° 25 – p.lle n° 423 e 469*



- *C.T. Foglio n° 25 – p.lle n°*

*75,86,88,91,108,109,112,118,163,211,213,214,218,220,223,224,232,233,438,44
1,446,449,452,456,460,461,468,447,462,444,445,440,459,453454,457 e 450*

Descrizione e Consistenza:

Consistenza immobiliare composta da fabbricati per attività agricola e ricettiva, e terreni agricoli/boschivi, questi ultimi della superficie di circa 59 ettari e mezzo. Gli immobili per l'attività agricola e ricettiva sono composte da un fabbricato su due livelli che ospita al piano rialzato l'attività di ristorazione per una superficie di circa 139,25 mq e al piano inferiore depositi ed uffici per una superficie di ca. 4,40 mq oltre ad un ballatoio di circa 12,80 mq, da un fabbricato su due livelli adibito a camere per una superficie complessiva di circa 176,25 mq oltre al ballatoio di ca. 4,40 mq da una stalla composta da due strutture con interposta una struttura adibita a officina e ricovero mezzi per una superficie complessiva di 1091,00 mq, un fienile di 312,40 mq, un caseificio su un unico livello della superficie di circa 113,60 mq con un porticato di 17,15 mq, un generatore elettrico, due silos e una vasca liquami. Infine l'area pertinenziale alle strutture è di circa 14.110,00 mq.

Superfici complessive:

- **Terreni:** *Superficie di circa 59 ettari e mezzo, tipi di coltura: bosco ceduo, seminativo, seminativo arborato, castagneto da frutto, pascolo e pascolo arborato*

- **Ristorazione:**

- *Piano Seminterrato: 123,80, mq ca. di superficie utile non residenziale di depositi e uffici e altezza interna 2,65 m.*

- *Piano Rialzato: 139,25 mq ca. di superficie utile non residenziale destinata a ristorazione e altezza interna 3,05 m, oltre al ballatoio di 12,80 mq*



- **Camere:**

- ***Piano Rialzato: 91,60 mq ca. di superficie utile residenziale, altezza interna 2,95 m e ballatoio si 4,40 mq***

- ***Piano Primo: 84,65 mq ca. di superficie utile residenziale, altezza interna 2,95 m.***

- **Stalla:**

- ***Piano Terra: 1091,00 mq ca. di superficie utile non residenziale destinata a ricovero animali e officina e altezza al colmo 5,65 m.***

- **Fienile:**

- ***Piano Terra: 312,40 mq ca. di superficie utile non residenziale e altezza interna media 4,45 m.***

- **Caseificio:**

- ***Piano Terra: 113,60 mq ca. di superficie utile non residenziale destinata a lavorazione e vendita prodotti caseari, e altezza interna 2,95 m, oltre al porticato di 17,15 mq***

- **Generatore: Superficie di ca 12 mq**

- **Silos: n° 2 di altezza 21,30 m e diametro 7,00 m**

- **Vasca Liquami: altezza 6,00 m e diametro 7,00 m**

Stato dell'immobile:

- ***Le strutture e i terreni occupati dal [REDACTED], esecutato, con contratti di fitto registrati all' Agenzia dell' Entrate di Avellino il 28.05.2005 n° 4262 serie III e contratto di fitto registrato all' Agenzia dell' Entrate di Avellino in data 23.05.12 al n° 2600 serie III e come da dichiarazione del terzo occupante***



| |
|---|
| <p>- <i>Le strutture e il terreno su cui insistono sono per 2/5 di proprietà [REDACTED], eseguita e per la restante parte di persona terza non eseguita.</i></p> <p>- <i>I terreni per la maggior parte sono in piena proprietà degli eseguiti [REDACTED], ed in minor parte, p.lle 447, 462, 444, 445, 440, 459, 453, 454 e 457 in comproprietà con persone terze non eseguite.</i></p> <p>- <i>Stato conservativo: le strutture, ad eccezione del fienile che si trova in pessimo stato di manutenzione, sono in normale stato manutentivo.</i></p> |
| <p><i>Valore del canone di occupazione/ locazione dell'immobile:</i></p> |
| <p><i>€ 1.450,00 mensili (diconsi euro millequattrocentocinquanta/00)</i></p> |
| <p><i>Valore Lotto 3:</i></p> |
| <p>- <i>1.417.200,00 € (diconsi euro unmilionequattrocentoquattrocentodiciassettemiladucento/00)</i></p> <p>- <i><u>Ipotesi 1 oneri di regolarizzazione urbanistica assunti dalla procedura.</u></i> <i>1.416.350,00 € (diconsi euro unmilionequattrocentosedicimilatrecentocinquanta/00)</i></p> <p>- <i><u>Ipotesi 2 oneri di regolarizzazione catastale assunti dalla procedura.</u></i> <i>1.408.684,00 € (diconsi euro unmilionequattrottomilasettecentottantaquattro/00)</i></p> <p>- <i><u>Ipotesi 3 oneri di regolarizzazione urbanistici e catastali a carico della parte acquirente.</u></i> <i>1.407.834,00 € (unmilionequattrocentosetteemilaottocentocinquanta/00)</i></p> |

11. CONCLUSIONI

Di seguito si riporta il quadro riepilogativo delle indagini svolte e la specifica indicazione della composizione dei lotti.

Lotto 1

Descrizione: Il compendio immobiliare è la maggior consistenza del fabbricato urbano e si sviluppa su tre livelli oltre il sottotetto non abitabile e area pertinenziale di circa 240,00 mq. Il pri-



mo livello è adibito principalmente a depositi e garage per una superficie di 124,90 mq. Il secondo livello composto da ingresso, corridoio, bagno, Salone, letto, Cucina e scala e ballatoio, per una superficie utile complessiva di circa di 137,15 mq, oltre ai balconi lungo i prospetti maggiori per una superficie di 16,10 mq. Il terzo livello composto da ingresso, corridoio, bagno, Salone, stanze, Cucina e scala e ballatoio, per una superficie utile complessiva di circa di 182,94 mq, oltre ai balconi su tre lati per una superficie di 45,45 mq ed infine il sottotetto non abitabile di 167,90 mq.

Ubicazione: Comune di Montemarano (Av), in via San Francesco, 130.

Stato: Immobile occupato dalla ██████████, anch' ella esecutata in comodato d' uso gratuito.

L' immobile necessita di intervento di manutenzione.

Dati Catastali: N.C.E.U. : Foglio n. **11** – p.lla n. **971 (ex 482)** – sub n. **1**

Confini: in senso antiorario partendo da nord:

- part.lla 971: a nord con p.lla 469, 898, 881, 557 e via San Francesco (rif. Estratto di mappa catastale formato WEGIS);

Proprietà: ██████████, esecutati, per pieni diritti pari ad 1/2 ciascuno

Valore del canone di occupazione/ locazione dell'immobile: 1150,00 € mensili (diconsi euro millecentocinquanta/00)

Stima del bene: 258.000,00 €; *diconsi (euro duecentocinquantottomila/00)*

Ipotesi 1 oneri di regolarizzazione urbanistica assunti dalla procedura.
257.150,00 € (diconsi euro
duecentocinquantasettemilacentocinquanta/00)

Ipotesi 2 oneri di regolarizzazione catastale assunti dalla procedura.
256.984,00 € (diconsi euro
duecentocinquantaseimilanovecentottantaquattro/00)



Ipotesi 3 oneri di regolarizzazione urbanistici e catastali a carico della parte acquirente.

256.134,00 € (duecentocinquantaseimilacentotrentaquattro/00)

Lotto 2

Descrizione: Il compendio immobiliare è la minor consistenza del fabbricato urbano, e si sviluppa tra piano terra e interrato non collegati direttamente. Il piano interrato è adibito a garage della superficie utile di circa 48,65 mq e il piano terra ospita un locale artigianale/commerciale con annesso bagno, il tutto per una superficie utile di 46,85 mq, oltre ad area pertinenziale di circa 330,00 mq.

Ubicazione: Comune di Montemarano (Av), in san Francesco, 130.

Stato: Il garage è occupato dalla [REDACTED], anch' ella eseguita in comodato d' uso gratuito.

Il locale adibito ad attività Artigianale/commerciale è occupato da persona terza non eseguita con contratto di fitto registrato all' Ufficio del Registro di Avellino il 22.06.1999 n° 9658 serie III

L' immobile necessita di intervento di manutenzione.

Dati Catastali: N.C.E.U. : Foglio n. **11** – p.lla n. **971 (ex 482)** – sub n. **2**

Confini: in senso antiorario partendo da nord:

- part.lla 25: a nord con p.lla 469, 898, 881, 557 e via San Francesco (rif. Estratto di mappa catastale formato WEGIS);

Proprietà: [REDACTED], eseguiti, per pieni diritti pari ad ½ ciascuno

Valore del canone di occupazione/ locazione dell'immobile: € 305,00 mensili (diconsi euro trecentocinque/00)

Stima del bene: 62.000,00 €; diconsi (euro sessantaduemila/00)

Ipotesi 1 oneri di regolarizzazione urbanistica assunti dalla procedura.

61.150,00 € (diconsi euro sessantunomilacentocinquanta/00)



Ipotesi 2 oneri di regolarizzazione catastale assunti dalla procedura.

60.500,00 € (dicono euro sessantamilacinquecento/00)

Ipotesi 3 oneri di regolarizzazione urbanistici e catastali a carico della parte acquirente.

59.650,00 € (cinquantanovemilaseicentocinquanta/00)

Lotto 3

Descrizione: Il compendio immobiliare si compone di terreni e strutture ricettive e per la conduzione dell'azienda agricola. I terreni agricoli/boschivi si estendono per una superficie di circa 59 ettari e mezzo. I fabbricati che costituiscono le strutture ricettive e agricole, sono distribuiti su un'area, per la maggior parte pavimentata a ghiaia della superficie inferiore ad un ettaro e mezzo e si suddividono in ristorante, camere, caseificio - punto vendita, stalle, fienile, silos, vasca liquame. Il ristorante, è ubicato al piano rialzato di un fabbricato realizzato su due livelli, e si compone di sala ristorazione, bagni, servizi per il personale, cucina e stoccaggio rifiuti, il tutto per una superficie utile di circa 139,25 mq oltre al ballatoio di 12,80 mq. Il piano seminterrato della superficie utile di circa 123,80 mq è destinato ad ufficio, depositi e locali per la conservazione e lo stoccaggio dei prodotti caseari. Le camere con annessi bagni, sono distribuite sui due livelli, collegati da una scala interna, di un fabbricato poco distante dal primo. I piani misurano rispettivamente; il piano rialzato 91,60 mq e il piano primo 84,65 mq, entrambi presentano tre stanze e solo il piano primo anche un deposito. La stalla disposta su un unico livello si compone di due strutture rettangolari parallele, con interposto un locale ad uso ricovero per macchine ed attrezzature, il tutto per una superficie di circa 1091,00 mq. Il fienile anch'esso di forma rettangolare misura



circa 312,40 mq. Il caseificio che occupa il piano terraneo di un immobile ad un unico livello, è composto da punto vendita, sala stagionatura e refrigerazione, produzione, servizi e spogliatoi e sala consumo viveri per una superficie complessiva di 113,60 mq. Numero due silos per lo stoccaggio dei foraggi, di altezza 21,30 m e diametro 7,00 m, di una vasca liliquami di altezza 7,00 m e diametro 6,00 m e un generatore.

Ubicazione: Comune di Montemarano (Av), località Macchia del Monte o Foresta.

Stato: Il compendio immobiliare è occupato dal [REDACTED], esecutato, con contratti di fitto registrati all' Agenzia dell' Entrate di Avellino il 28.05.2005 n° 4262 serie III e contratto di fitto registrato all' Agenzia dell' Entrate di Avellino in data 23.05.12 al n° 2600 serie III e come da dichiarazione del terzo occupante.

Stato conservativo: le strutture, ad eccezione del fienile che si trova in pessimo stato di manutenzione, sono in normale stato manutentivo.

Dati Catastali: N.C.E.U. : Foglio n. **25** – p.lla n. **423, 469.**

C.T.. : Foglio n. **25** – p.lla n. **75, 86, 88, 91, 108, 109, 112, 118, 163, 211, 213, 214, 218, 220, 223, 224, 232, 233, 438, 441, 446, 449, 452, 456, 460, 461, 468, 447, 462, 444, 445, 440, 459, 453, 454, 457, 450.**

Confini: in senso antiorario partendo da nord:

- part.lla 75: a nord con p.lla 441, 468, 112, 452 e 423;
- part.lla 86: a nord con p.lla 452, 217, 213, 219 e 88;
- part.lla 88: a nord con p.lla 460, 86, 222 e 221;



- part.lla 91: a nord con p.lla 209, 206, strada comunale e p.lla 118;
- part.lla 108: a nord con p.lla 64, 181, 468, 441 e 109;
- part.lla 109: a nord con p.lla 64, 108 e 441;
- part.lla 112: a nord con p.lla 75, 468 e 452;
- part.lla 118: a nord con p.lla 214, 215, 91, strada comunale, 211 e 216;
- part.lla 163: a nord con p.lla 232, 165, 162 e 164;
- part.lla 211: a nord con p.lla 218, 210, 118, strada comunale, 220 e 212;
- part.lla 213: a nord con p.lla 86, 212 e 219;
- part.lla 214: a nord con p.lla 210, 215 e 118;
- part.lla 218: a nord con p.lla 217, 211 e 212;
- part.lla 220: a nord con p.lla 86, 212, 220, e 224;
- part.lla 223: a nord con p.lla 222, 224 e strada comunale;
- part.lla 224: a nord con p.lla 222, 220 e strada comunale;
- part.lla 232: a nord con p.lla 468, 165, 163, 164, 233 e 452;
- part.lla 233: a nord con p.lla 232, 164, 208 e 235;
- part.lla 438: a nord con p.lla 23, 27, 26, 64, 441 e 440;
- part.lla 441: a nord con p.lla 438, 80, 109, 108, 468, 75, 423, 429, 445, 446 e 444;
- part.lla 446: a nord con p.lla 441, 445 e 447;
- part.lla 449: a nord con p.lla 441, 423, 452 e 450;
- part.lla 452: a nord con p.lla 449, 423, 75, 112, 232, 235, 210, 86, 460, 453, 455 e 457;
- part.lla 456: a nord con p.lla 454, 460 e 461;
- part.lla 460: a nord con p.lla 459, 452, 88, 461 e 456;
- part.lla 461: a nord con p.lla 456, 460, 88, 221, 195 e 462;



- part.lla 468: a nord con p.lla 108, 162, 165, 232, 112, 75 e 441;
- part.lla 447: a nord con p.lla 444, 446, 445 e 448;
- part.lla 462: a nord con p.lla 463, 454 e 461;
- part.lla 444: a nord con p.lla 440, 441, 447 e 442;
- part.lla 445: a nord con p.lla 447, 441, 450 e 453;
- part.lla 440: a nord con p.lla 23, 438, 444 e 439;
- part.lla 459: a nord con p.lla 458, 453, 460 e 454;
- part.lla 453: a nord con p.lla 455, 452 e 459;
- part.lla 454: a nord con p.lla 455, 459, 456 e 462;
- part.lla 457: a nord con p.lla 450, 452 e 455;
- part.lla 450: a nord con p.lla 445, 449, 423, 452, 457 e 451;

(rif. Estratto di mappa catastale formato WEGIS);

Proprietà:

██████████, esegutati, per pieni diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno per le particelle 75, 86, 88, 91, 108, 109, 112, 118, 163, 211, 213, 214, 218, 220, 223, 224, 232, 233, 438, 441, 446, 449, 452, 456, 460, 461 e 468;

██████████, esegutati, per diritti pari ad $\frac{11}{1000}$ ciascuno e i restanti diritti a persona terza non eseguta per la particella 447;

██████████, esegutati, per diritti pari ad $\frac{46}{1000}$ ciascuno e i restanti diritti a persona terza non eseguta per la particella 462;

██████████, esegutati, per diritti pari ad $\frac{283}{1000}$ ciascuno e i restanti diritti a persona terza non eseguta per le particelle 444 e 445;



██████████, esegutati, per diritti pari ad 413/1000 ciascuno e i restanti diritti a persona terza non eseguta per le particelle 440;

██████████, esegutati, per diritti pari ad 426/1000 ciascuno e i restanti diritti a persona terza non eseguta per le particelle 459;

██████████, esegutati, rispettivamente per diritti pari ad 92/1000 e 93/1000 e i restanti diritti a persona terza non eseguta per le particelle 453, 454, e 457;

██████████, esegutati, rispettivamente per diritti pari ad 221/1000 e 222/1000 e i restanti diritti a persona terza non eseguta per la particella 450;

Valore del canone di occupazione/ locazione dell'immobile: 1.450,00 € mensili (diconsi euro millequattrocentocinquanta/00)

Stima del bene: 1.417.200,00 €; diconsi (euro unmilionequattrocentodiciassettemiladuecento/00)

Ipotesi 1 oneri di regolarizzazione urbanistica assunti dalla procedura.

1.416.350,00 € (diconsi euro unmilionequattrocentosedicimilatrecentocinquanta/00)

Ipotesi 2 oneri di regolarizzazione catastale assunti dalla procedura.

1.408.684,00 € (diconsi euro unmilionequattrottomilasettecentottantaquattro/00)

Ipotesi 3 oneri di regolarizzazione urbanistici e catastali a carico della parte acquirente.

1.407.834,00 € (unmilionequattrocentosettemilaottocentocinquanta/00)

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto deposita la presente relazione e relativi allegati in indice riportati.

Solofra (Av) li, 16 luglio 2018

l' Esperto

Dott. Ing. Paolo Normanno

DOTT. ING. PAOLO NORMANNO
NORMANNO 2190
SOLOFRA (AV) - VIA FELICE DE STEFANO, 36
C.A.P. 83029