



TRIBUNALE CIVILE DI BENEVENTO

- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

**INTEGRAZIONE RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N° 301/2013 R.G.E.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Michele LANNA

promosso da:

Curatela del Fallimento

Contro

C.T.U.: ing. Vito Petese



INDICE

PREMESSA	3
QUESITI	3
OPERAZIONI PERITALI	3
OGGETTO DELLA PERIZIA	4
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PROCEDURA	5
INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI	20
INTESTATARI, COERENZE E SUPERFICI	21
STATO DI POSSESSO	26
REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	27
DESTINAZIONE URBANISTICA DEI SUOLI	29
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	30
STIMA DEGLI IMMOBILI	31
CONSIDERAZIONI SULLA DIVISIBILITÀ DEI FABBRICATI IN COMPROPRITÀ CON TERZI NON ESECUTATI	36
RIEPILOGO	37



Le operazioni peritali di sopralluogo hanno avuto inizio in data **29.03.2019** alle ore 11,00 e sono proseguite il giorno **04/04/2019** alle ore 11,00.

Nel corso dei suddetti sopralluoghi si è proceduto alla verifica della consistenza degli immobili pignorato, mediante l'effettuazione di rilievi metrici e fotografici, e sono stati raccolti tutti gli elementi necessari ed utili ai fini della valutazione degli immobili.

Tutte le misurazioni eseguite sono state registrate su separati fogli.

Il sottoscritto CTU ha inoltre provveduto all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Avellino dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, per l'acquisizione di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali.
- Ufficio Tecnico del Comune di Venticano (AV) per l'accertamento della regolarità edilizia e la richiesta di titoli abilitativi.

OGGETTO DELLA PERIZIA

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

- Curatela del Fallimento _____, in persona del curatore p.t.,
P.IVA: 00080940596, rappresentato e difeso dall'avv. Paolo Centola, entrambi domiciliati presso lo studio dell'avv. Giorgio Varricchio in Benevento al viale Principe di Napoli n. 165.

a carico di:

- _____ n

depositata in cancelleria il 21/11/2013

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/01/2014 ai numeri 1766 di Registro Generale e 1550 di Registro Particolare.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998.

Procedura esecutiva a carico di:

-
-
-
-

Cespiti: nel Comune di Venticano (provincia di Avellino).

Dati catastali:

a) C.F. del Comune di Venticano (AV) – Codice L739 – in ditta

-
-
-
-

proprietaria di 111/1000;

proprietario di 111/1000;

proprietario di 111/1000;

proprietaria di 667/1000;

foglio 17 (già 22), particella 77, sub 1, via Luigi Cadorna nn. 88-90, piano P-S1-T, categoria A4, classe 4[^], consistenza 5,5 vani, R.C. Euro 181,79 (pari a Lire 352.000 già Lire 550= giusta variazione del quadro tariffario del 01/01/1992);

b) C.T. del Comune di Venticano (AV) – Codice L739 – in ditta



- proprietaria di 111/1000;
 - proprietario di 111/1000;
 - proprietario di 111/1000;
 - proprietaria di 667/1000;
- foglio 17, particella 477 di Ha 00.00.60, seminativo arborato di prima classe, R.D. Euro 0,48 (pa-
ri a Lire 930) – R.A. Euro 0,25 (pari a Lire 480);

c) C.T. del Comune di Venticano (AV) – Codice L739 – in ditta

- proprietaria di 111/1000;
 - proprietario di 111/1000;
 - proprietario di 111/1000;
 - proprietaria di 667/1000;
- foglio 17, particella 486 di Ha 00.01.95, seminativo arborato di prima classe, R.D. Euro 1,56 (pa-
ri a Lire 3023) – R.A. Euro 0,81 (pari a Lire 1.560);

d) C.T. del Comune di Venticano (AV) – Codice L739 – in ditta

- proprietaria di 222/1000;
- proprietario di 222/1000;
-



proprietario di 222/1000;

•

proprietaria di 334/1000;

foglio 17, particella 1236, piazza del Mastro snc, piano T, categoria C2, classe 1[^], consistenza 173 mq, R.C. Euro 178,69 giusta costituzione del 28/12/2010 n. 829.1/2010 in atti dal 28/12/2010, protocollo n. AV286463 – classamento e rendita proposti (D.M. 701/94), cui ha fatto seguito variazione nel classamento del 28/12/2011 n. 74094.1/2011 in atti dal 28/12/2011, protocollo AV0335448 – classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 71/94).

C.T. del Comune di Venticano (AV) – codice L739 – in ditta area di enti urbani e promiscui (dal 17 dicembre 2010), foglio 17 (già 22), particella 1236 di Ha 00.03.33, ente urbano senza classe e reddito, derivante dall'originaria particella 574 (già 317/b) di Ha 00.03.33 seminativo arborato di prima classe, giusta tipo mappale del 17/12/2010 n. 258928.1/2010 in atti dal 17/12/2010, protocollo n. AV258928 presentato il 06/12/2010 per nuova costruzione.

e) C.T. del Comune di Venticano (AV) – Codice L739 – in ditta

•

proprietaria di 74/1000 bene personale;

•

proprietaria di 334/1000 bene personale

•

proprietario di 74/1000 bene personale;

•

proprietario di 74/1000 bene personale;

•

proprietaria di 111/1000 bene personale;

•

proprietario per 111/1000 bene personale;



- proprietaria per 111/1000 bene personale;
- proprietaria per 111/1000 bene personale;
foglio 17, particella 329 di Ha 00.67.73, seminativo di quinta classe, R.D. Euro 4,55 (pari a Lire 8.805) – R.A. Euro 12,24 (pari a Lire 23.796);

f) C.T. del Comune di Venticano (AV) – Codice L739 – in ditta

- proprietaria di 74/1000 bene personale;
- proprietaria di 334/1000 bene personale
- proprietario di 74/1000 bene personale;
- proprietario di 74/1000 bene personale;
- proprietaria di 111/1000 bene personale;
- proprietario per 111/1000 bene personale;
- proprietaria per 111/1000 bene personale;
- proprietaria per 111/1000 bene personale;
foglio 14, particella 641 di Ha 00.74.95, seminativo arborato di prima classe, R.D. Euro 60,00 (pari a Lire 116.173) – R.A. Euro 30,97 (pari a Lire 59.960), emergente dalla medesima particella 641 di Ha 00.73.61, stessa qualità – corretta la superficie per errore commesso in fase di approvazione del tipo di frazionamento num. 525/89, a sua volta emergente dalla particella 152



di Ha 00.74.89, stessa qualità, giusto frazionamento del 27/11/1997 n. 4403.1/1997 in atti dal di 17/12/1997, a sua volta emergente dalla medesima particella 152 di Ha 00.76.16, stessa qualità, giusto frazionamento n. 525.6/1989 in atti 14/04/1994, a sua volta derivante dalla medesima originaria particella 152 di Ha 00.77.50, stessa qualità, giusto frazionamento n. 1988 in atti dal di 11/04/1990;

g) C.F. del Comune di Venticano (AV) – Codice L739 – in ditta

•

proprietaria di 74/1000 bene personale;

•

proprietaria di 334/1000 bene personale

•

proprietario di 74/1000 bene personale;

•

proprietario di 74/1000 bene personale;

•

proprietaria di 111/1000 bene personale;

•

proprietario per 111/1000 bene personale;

•

proprietaria per 111/1000 bene personale;

•

proprietaria per 111/1000 bene personale;

foglio 17, particella 77, sub. 6, via Luigi Cadorna, piano T-1-S1-S1, categoria A4, classe 5[^], consistenza 3,5 vani, R.C. Euro 135,57 (pari a Lire 262.500), emergente dalla medesima particella 77, sub. 6, via Luigi Cadorna n. 90 n. 92, piano T-1S1, senza ulteriori dati censuari, giusta variazione nel classamento del 14/03/1986 n. 10.1/1986 in atti dal 15/12/1999, protocollo n. 46201, a sua volta derivante dalla originaria particella 77, sub. 2, corso Luigi Cadorna n. 90,



piano 1, categoria A/4, classe 4[^], consistenza 1 vano, R.C. Lire 100 e 77 sub. 4, corso Luigi Cadorna n. 92, piano T, categoria C1, classe 2[^], consistenza 19 mq, R.C. Lire 114=, giusta fusione del 14/03/1986 in atti dal 15/06/1990 (altre cause di variazione) – da verificare;

h) C.F. del Comune di Venticano (AV) – Codice L739 – in ditta

•

proprietaria di 74/1000 bene personale;

•

proprietaria di 334/1000 bene personale

•

proprietario di 74/1000 bene personale;

•

proprietario di 74/1000 bene personale;

•

proprietaria di 111/1000 bene personale;

•

proprietario per 111/1000 bene personale;

•

proprietaria per 111/1000 bene personale;

•

proprietaria per 111/1000 bene personale;

foglio 17, particella 166, sub. 8, via Del Mastro, piano T, categoria C2, classe 3[^], consistenza 16 mq., R.C. Euro 23,14 (pari a Lire 44.800 già Lire 67=, giusta variazione del quadro tariffario del 01/01/1992).

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. MASSIMO DES LOGES, Notaio in Avellino, iscritto al Collegio dei Distretti Riuniti di Avellino e Sant'Angelo dei Lombardi, effettuati nell'ultimo ventennio (antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento immobili in calce indicato) i necessari accerta-



menti ipotecari e catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Catastali, in base ai registri esibiti,

CERTIFICA

- che da tali accertamenti i cespiti sopra descritti alle lettere a), b), c), d), e), f), g) et h), risultano a tutto il di 10 febbraio 2014 essere di piena ed esclusiva proprietà :

== limitatamente ai cespiti descritti alle lettere a) et b):

-

per diritti di usufrutto pari ai 667/1000;

-

per diritti di nuda proprietà pari al 334/1000 e per diritti di piena proprietà pari ai 167/1000;

-

per diritti di nuda proprietà pari al 333/1000 e per diritti di piena proprietà pari ai 166/1000;

== limitatamente ai cespiti descritti alle lettere c) et d):

-

== limitatamente ai cespiti descritti alle lettere e), f), g) et h):

-

per diritti pari ai 334/1000;

-

per diritti pari ai 111/1000;

-

per diritti pari ai 74/1000;

-

per diritti pari ai 74/1000;

-



per diritti pari ai 74/1000;

-

per diritti pari ai 111/1000;

-

per diritti pari ai 111/1000;

-

proprietaria per diritti pari ai 111/1000;

che la provenienza è la seguente:

- in origine i cespiti descritti alle lettere a) et b) erano di piena ed esclusiva proprietà dei coniugi A

ciascuno per diritti pari ai 500/1000, in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio Nuzzolo, già alla residenza di Montemiletto in data 25 ottobre 1971, trascritto ad Avellino il 03 dicembre detto ai numeri 16642/15561. In data 06 febbraio 1999 è deceduto ab intestato esso , lasciando a succedergli il coniuge , nominata ed i tre figli germani

a

relativa dichiarazione di successione è stata registrata presso l'ex Ufficio del Registro di Avellino in data 05 agosto 1999 ed ivi classificata al n. 59 del vol. 711, trascritta ad Avellino il 12 maggio 2000 ai numeri 6848/5780, cui ha fatto seguito dichiarazione modificativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Avellino in data 04 giugno 2013 ed ivi classificata al n. 1136 del vol. 9990/13, trascritta ad Avellino il 22 Agosto detto ai numeri 14696/11802, precisandosi che per tale eredità non risulta trascritta la relativa accettazione. Con atto ricevuto dal Notaio Vito Antonio Sangiuolo, di Benevento, in data 14 giugno 2013, numero di repertorio 64354/23286, trascritto ad Avellino il 03 luglio detto ai numeri 11507/9329, , per diritti di nuda proprietà pari ai 667/1000 e , nato a Venticano (AV) il 13 giu-



gno 1971, in stato libero, per diritti di piena proprietà pari ai 111/1000, hanno venduto ai rispettivi figli e germani , n

acquirenti

in parti uguali tra loro, i suddetti diritti vantati sulle unità in esame. La venditrice

si è riservata l'usufrutto vitalizio sulla quota alienata;

- in origine il cespite descritto alla lettera c) era di piena ed esclusiva proprietà dei coniugi dei coniugi

ciascuno per diritti pari ai 500/1000, in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Vito Antonio Sangiuolo, già alla residenza di Cerreto Sannita, in data 23 marzo 1990, trascritto ad Avellino il di 11 aprile detto ai numeri 4916/4303. In data 06 febbraio 1999

lasciandogli a succedergli il coniuge ,
nominata e i tre figli germani ,

a relativa dichiarazione di successione è stata registrata presso l'ex Ufficio del Registro di Avellino in data 05 agosto 1999 ed ivi classificata al n. 59 del vol. 711, trascritta ad Avellino il 12 maggio 2000 ai numeri 6848/5780, cui ha fatto seguito dichiarazione modificativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Avellino in data 04 giugno 2013 ed ivi classificata al n. 1136 del vol. 9990/13, trascritta ad Avellino il 22 Agosto detto ai numeri 14696/11802, **precisandosi che per tale eredità non risulta trascritta la relativa accettazione.** Con atto ricevuto dal Notaio Vito Antonio Sangiuolo, di Benevento, in data 14 giugno 2013, numero di repertorio 64354/23286, trascritto ad Avellino il 03 luglio detto ai numeri 11508/9330,

in stato libero, per diritti di piena proprietà pari ai 667/1000, per diritto di piena proprietà pari ai 667/1000,

per diritti di piena proprietà pari ai 111/1000 e

per diritti di piena proprietà pari ai 111/1000, hanno venduto al ri-



- spettivo figlio e germano _____ in sta-
to libero, i suddetti diritti vantati sull'unità in esame;
- in origine il cespite descritto alla lettera d) era di piena ed esclusiva proprietà di
A _____ per essergli pervenuto, quale bene
personale, con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio Nuzzolo, già alla residenza
di Montemiletto, in data 25 agosto 1967, trascritto ad Avellino il 28 settembre detto ai numeri
13938/13016. In data 06 febbraio 1999 è deceduto ab intestato esso
lasciandogli a succedergli il coniuge _____, nominata e i tre figli germani

la
relativa dichiarazione di successione è stata registrata presso l'ex Ufficio del Registro di
Avellino in data 05 agosto 1999 ed ivi classificata al n. 59 del vol. 711, trascritta ad Avellino il
12 maggio 2000 ai numeri 6848/5780, cui ha fatto seguito dichiarazione modificativa regi-
strata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Avellino in data 04 giugno 2013 ed ivi classi-
ficata al n. 1136 del vol. 9990/13, trascritta ad Avellino il 22 Agosto detto ai numeri
14696/11802, **precisandosi che per tale eredità non risulta trascritta la relativa accetta-
zione.** Con atto ricevuto dal Notaio Vito Antonio Sangiuolo, di Benevento, in data 14 giugno
2013, numero di repertorio 64354/23286, trascritto ad Avellino il 03 luglio detto ai numeri
11508/9330, _____ per di-
ritti di piena proprietà pari ai 334/1000, _____
er diritti di piena proprietà pari ai 222/1000 e _____
_____ in stato libero, per diritti di piena proprietà pari ai
222/1000, hanno venduto al rispettivo figlio e germano _____
_____ in stato libero i suddetti diritti vantati sull'unità in esame;
 - in origine i cespiti descritti alle lettere e), g) et h), erano in piena ed esclusiva proprietà ger-
mani _____



loro pervenuti, ciascuno per diritti
pari ai 250/1000 e quali beni personali, in forza di successione legittima al comune genitore

la relativa dichiarazione di successione è stata registrata presso l'ex Ufficio del Registro di Montefusco in data 20 gennaio 1931 ed ivi classificata al n. 42 del vol. 147, trascritta ad Avellino il 17 febbraio detto ai numeri 2466/1951, precisandosi che l'usufrutto uxorio in favore del coniuge

si è poi estinto in data 09 gennaio 1980 per l'avvenuto decesso dell'intestataria stessa. In data 16 aprile 1994 è deceduto ab intestato esso , lasciando a succedergli le due sorelle germane

; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata presso l'ex Ufficio del Registro di Avellino in data 15 ottobre 1994 ed ivi classificata al n. 4 del vol. 623, trascritta ad Avellino il 17 settembre 2001 ai numeri 16279/14123, **PRECISANDOSI CHE PER TALE EREDITA' NON RISULTA TRASCRITTA LA RELATIVA ACCETTAZIONE.** In data ab intestato esso

la relativa dichiarazione di successione è stata registrata presso l'ex Ufficio del Registro di Avellino in data 25 agosto 1999 ed ivi classificata al n. 59 del vol. 711, trascritta ad Avellino il 12 maggio 2000 ai numeri 6848/5780, cui ha fatto seguito dichiarazione modificativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Avellino in data 04 giugno 2013 ed ivi classificata al n. 1136 del vol. 9990/13, trascritta ad Avellino il 22 agosto detto ai numeri 14696/11802, **PRECISANDOSI CHE PER TALE EREDITA' NON RISULTA TRASCRITTA LA RELATIVA ACCETTAZIONE.** In data intestato essa



la relativa dichiarazione di successione è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Avellino in data 16 marzo 2005 ed ivi classificata al n. 73 del vol. 813, trascritta ad Avellino il 17 agosto detto ai numeri 17720/13498, **PRECISANDO-SI CHE PER TALE EREDITA' NON RISULTA TRASCRIPTA LA RELATIVA ACCETTAZIONE.** Infine, in data 09 novembre 2004 è deceduto ab intestato anche esso

la relativa dichiarazione di successione è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Avellino in data 27 settembre 2005 ed ivi classificata al n. 18 del vol. 823, trascritta ad Avellino il di 11 marzo 2006 ai numeri 5370/4029, **PRECISANDOSI CHE PER TALE EREDITA' NON RISULTA TRASCRIPTA LA RELATIVA ACCETTAZIONE;**

- in origine il cespite descritto alla lettera f) era di piena ed esclusiva proprietà germani

loro pervenuto, ciascuno per diritti pari ai 250/1000 e quale bene personale, in virtù dei seguenti titoli successori, e precisamente: per diritti pari complessivamente ai 500/1000 in forza di successione legittima al comune genitore ultimo domicilio, in data 23 luglio 1930; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata presso l'ex Ufficio del Registro di Montefusco in data 20 gennaio 1931 ed ivi classificata al n. 42 del vol. 147, trascritta ad Avellino il 17 febbraio detto ai numeri 2466/1951, precisandosi che l'usufrutto uxorio in favore del coniuge superstite

si è poi estinto in data 09 gennaio 1980 per l'avvenuto decesso dell'intestataria stessa; per diritti pari complessivamente ai 500/1000 in forza di successione legittima alla comune genitrice



ultimo domicilio, in data 09 gennaio 1980; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata presso l'ex Ufficio del Registro di Avellino in data 25 giugno 1980 ed ivi classificata al n. 46 del vol. 424, trascritta in Avellino il 30 ottobre detto ai numeri 13201/12235. In data 16 aprile 1994 è deceduto ab intestato esso

; la relativa dichiarazione di successione è stata trascritta presso l'ex Ufficio del Registro di Avellino in data 15 ottobre 1994 ed ivi classificata al n. 4 del vol. 623, trascritta ad Avellino il 17 settembre 2001 ai numeri 16279/14123, **PRECISANDOSI CHE PER TALE EREDITA' NON RISULTA TRASCritta LA RELATIVA ACCETTAZIONE.** In data 06 febbraio 1999 è deceduto ab intestato esso , lasciando a succedergli la coniuge ,

la relativa dichiarazione di successione è stata redatta presso l'ex Ufficio del Registro di Avellino in data 05 agosto 1999 ed ivi classificata al n. 59 del vol. 711, trascritto ad Avellino il 12 maggio 2000 ai numeri 6848/5780, cui ha fatto seguito dichiarazione modificativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Avellino in data 04 giugno 2013 ed ivi classificata al n. 1136 del vol. 9990/13, trascritta ad Avellino il 22 agosto detto ai numeri 14696/11802, **PRECISANDOSI CHE PER TALE EREDITA' NON RISULTA TRASCritta LA RELATIVA ACCETTAZIONE.** In data 05 aprile 2004 è deceduta ab intestato essa , lasciando a succedere il coniuge

la relativa dichiarazione di successione è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Avellino in data 16 marzo 2005 ed ivi classificata al n. 73 del vol. 813, trascritta ad Avellino il 27 agosto detto ai numeri 17720/13498, **PRECISANDOSI CHE PER TALE EREDITA' NON RISULTA TRASCritta LA RELATIVA ACCETTAZIONE.** Infine in data 09



PRECISAZIONE SUI CESPITI INDIVISI

Con riferimento ai cespiti indivisi in oggetto ed innanzi descritti alle lettere e), f) g) et h), si precisa che gli stessi, alla data di aggiornamento della presente certificazione, risultano in proprietà come segue:

- per diritti pari ai 334/1000;
- per diritti pari ai 111/1000;
- per diritti pari ai 74/10000;
- per diritti pari ai 74/1000;
- per diritti pari ai 74/1000;
- per diritti pari ai 111/1000;
- per diritti pari ai 111/1000;
- per diritti pari ai 111/1000.

Si evidenzia altresì che a carico dei comproprietari non eseguiti,

non risultano pubblicate iscrizioni e trascrizioni contro riguardanti tali cespiti.

OSSERVAZIONI



Si ritiene opportuno di segnalare che in forza del succitato atto per Notar Vito Sanguolo, di Benevento, del 14 giugno 2013, numeri di repertorio 6354/23286, i nominati _____, _____ e _____, hanno compiuto in conformità dell'articolo 476 del Codice Civile, atto che importa accettazione tacita dell'eredità di _____.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto della presente procedura possono essere suddivisi in lotti e precisamente:

- 1) **Lotto n. 1:** terreno di Ha 00.67.73, seminativo di quinta classe in Catasto Terreni al foglio **17** particella **329**.

Trattasi di terreno ad uso agricolo sito alla via S. Croce (già via Grancitelli).

- 2) **Lotto n. 2:** terreno di Ha 00.01.95, seminativo arborato di prima classe in Catasto Terreni al foglio **17** particella **486**.

Trattasi di terreno incolto, ubicato nel centro abitato di Venticano, delimitato da recinzione precaria.

- 3) **Lotto n. 3:** immobile categoria C2, classe 1[^], piazza del Mastro snc, piano T, consistenza 173 mq in Catasto Fabbricati al foglio **17** particella **1236**.

Trattasi di locale deposito a piano terra, ubicato nel centro di Venticano, costituito da due vani in muratura coperti da solaio piano latero-cementizio, che si trova allo stato rustico ed in condizioni di abbandono.

- 4) **Lotto n. 4:** immobile categoria C2, classe 3[^], piazza Del Mastro, piano T, consistenza 16 mq in Catasto Fabbricati al foglio **17** particella **166** sub **8**.

Trattasi di locale terraneo ad uso deposito, costituente porzione di fabbricato.

- 5) **Lotto n. 5:** immobile categoria A4, classe 5[^], via Luigi Cadorna, piano T-1-S1-S1, consistenza 3,5 vani in Catasto Fabbricati al foglio **17** particella **77** sub **6**

Trattasi di abitazione ubicata sul corso Cadorna, nel centro di Venticano, disposta su tre livelli, ciascuno costituito da un vano: piano interrato ad uso cantina; piano terra e primo piano ad uso residenziale. L'abitazione, di antica costruzione, si trova in cattivo stato di



manutenzione, è dotata di finiture obsolete e di scarsa qualità e presenta importanti fenomeni infiltrativi.

- 6) **Lotto n. 6:** immobile categoria A4, classe 4[^], via Luigi Cadorna numeri 88-90, piano P-S1-T, consistenza 5,5 vani in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 77 sub 1 + terreno di Ha 00.00.60, seminativo arborato di prima classe in Catasto Terreni al foglio 17 particella 477.

Trattasi di abitazione ubicata sul corso Cadorna, nel centro di Venticano, disposta su tre livelli, ricostruita a seguito del sisma, con i benefici di cui alla Legge 219/81. Il piano interrato, ad uso deposito, si trova allo stato rustico; il piano terra ed il primo piano, adibiti ad uso residenziale, si trovano in buono stato di conservazione e presentano finiture di discreta qualità.

- 7) **Lotto n. 7:** terreno di Ha 00.74.95, seminativo arborato di prima classe in Catasto Terreni al foglio 14 particella 641

Trattasi di suolo edificatorio, ubicato nelle vicinanze del centro di Venticano, dove restano da completare la viabilità e le opere di urbanizzazione. Sul suolo insiste un fabbricato, di tre piani, allo stato rustico, adibito in parte a deposito (piano seminterrato) ed in parte ad abitazione (piano rialzato e primo piano).

INTESTATARI, COERENZE E SUPERFICI

Di seguito si riportano i lotti sopra individuati con i relativi intestatari ed i dati superficiali utili ai fini della stima.

Lotto n. 1:

Terreno di Ha 00.67.73 (6.773 mq), seminativo di quinta classe in Catasto Terreni al foglio 17 particella 329 intestato a:

per diritti pari a 74/1000

per diritti pari a 74/1000

per diritti pari a 74/1000

per diritti pari a 111/1000



Complessivamente, gli esegutati detengono diritti pari a 333/1000.

Gli ulteriori comproprietari sono di seguito indicati:

per diritti pari a 334/1000

per diritti pari a 111/1000

per diritti pari a 111/1000

per diritti pari a 111/1000

Quanto sopra indicato è coerente con la situazione catastale in atti. Pertanto, si dichiara la conformità catastale.

Lotto n. 2:

Terreno di Ha 00.01.95 (195 mq), seminativo arborato di prima classe in Catasto Terreni al foglio 17 particella 486 intestato a:

in piena proprietà

Quanto sopra indicato non è coerente con la situazione catastale in atti. Pertanto, è necessaria una voltura per aggiornare l'intestazione dell'immobile.

Lotto n. 3:

Deposito, categoria C2, classe 1[^], piazza del Mastro snc, piano T, consistenza 173 mq in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 1236 intestato a:

in piena proprietà

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale del fabbricato, effettuato ai sensi del D.P.R. 138/98.

LOTTO N. 3 – Foglio 17 particella 1236

DESTINAZIONE	Superficie reale [m ²]	Coeff. omogen.	Superficie Comm. [m ²]
Deposito	97	1	97
Area esterna pertinenziale	236	0,10 / 0,02	97 x 0,10 + 139 x 0,02 = 12,48
Totale (arrotondato al m²)			110



Quanto sopra indicato non è coerente con la situazione catastale in atti. Pertanto, è necessaria una voltura per aggiornare l'intestazione dell'immobile.

Lotto n. 4:

Deposito, categoria C2, classe 3[^], piazza Del Mastro, piano T, consistenza 16 mq in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 166 sub 8, intestato a:

per diritti pari a 74/1000

er diritti pari a 74/1000

per diritti pari a 74/1000

per diritti pari a 111/1000

Complessivamente, gli esecutati detengono diritti pari a 333/1000.

Gli ulteriori comproprietari sono di seguito indicati:

per diritti pari a 334/1000

per diritti pari a 111/1000

per diritti pari a 111/1000

per diritti pari a 111/1000

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale del fabbricato, effettuato ai sensi del D.P.R. 138/98.

LOTTO N. 4 – Foglio 17 particella 166 sub. 8

DESTINAZIONE	Superficie reale [m ²]	Coeff. omogen.	Superficie Comm. [m ²]
Deposito	16	1	16
Totale (arrotondato al m²)			16

Agli atti del catasto non è presente la planimetria dell'immobile ed il mappale non rappresenta la sagoma del fabbricato. Pertanto NON si dichiara la conformità catastale. **Le spese tecniche di regolarizzazione catastale (per aggiornamento tipo mappale ed acquisizione planimetria) possono essere stimate in € 2.000,00.**



Lotto n. 5:

Abitazione, categoria A4, classe 5[^], via Luigi Cadorna, piano T-1-S1-S1, consistenza 3,5 vani in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 77 sub 6, intestato a:

per diritti pari a 74/1000

per diritti pari a 74/1000

per diritti pari a 74/1000

per diritti pari a 111/1000

Complessivamente, gli esecutati detengono diritti pari a 333/1000.

Gli ulteriori comproprietari sono di seguito indicati:

per diritti pari a 334/1000

per diritti pari a 111/1000

per diritti pari a 111/1000

per diritti pari a 111/1000

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale del fabbricato, effettuato ai sensi del D.P.R. 138/98.

LOTTO N. 5 – Foglio 17 particella 77 sub. 6

DESTINAZIONE	Superficie reale [m ²]	Coeff. omogen.	Superficie Comm. [m ²]
Vani principali ed access.	58	1	58
Cantina	28	0,5	14
Totale (arrotondato al m²)			72

Quanto sopra indicato è coerente con la situazione catastale in atti. Pertanto, si dichiara la conformità catastale.

Lotto n. 6:

A) Abitazione, categoria A4, classe 4[^], via Luigi Cadorna numeri 88-90, piano P-S1-T, consistenza 5,5 vani in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 77 sub 1

B) Terreno di Ha 00.00.60, seminativo arborato di prima classe in Catasto Terreni al foglio 17



particella 477

Entrambi gli immobili costituenti il lotto n. 6 sono intestati a:

per diritti di usufrutto pari a 667/1000

per diritti di nuda proprietà pari a 334/1000 e

per diritti di piena proprietà pari a 167/1000

per diritti di nuda proprietà pari a 333/1000 e

per diritti di piena proprietà pari a 166/1000

Complessivamente, gli esecutati detengono diritti di piena proprietà per l'intero.

Di seguito si riportano i calcoli delle superfici commerciali del fabbricato in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 77 sub 1, effettuati ai sensi del D.P.R. 138/98. La superficie del terreno identificato catastalmente al Fg. 17, p.la 477 è stata considerata alla stregua di area pertinenziale esterna del fabbricato.

LOTTO N. 6 – Foglio 17 particella 77 sub. 1 + Foglio 17 p.la 477

DESTINAZIONE	Superficie reale [m ²]	Coeff. omogen.	Superficie Comm. [m ²]
Vani principali ed access.	165	1	165
Balconi	15	0,3	4,5
Cantina	85	0,5	42,5
Area esterna (p.la 477)	60	0,1	6
Totale (arrotondato al m²)			218

La planimetria catastale in atti non risulta aggiornata a seguito della demolizione e ricostruzione del fabbricato post sisma del 1980. Pertanto NON si dichiara la conformità catastale. **Le spese tecniche di regolarizzazione catastale (variazione DOCFA) possono essere stimate in € 1.500,00.**

Lotto n. 7:

Terreno di Ha 00.74.95 (7.495 mq), seminativo arborato di prima classe in Catasto Terreni al foglio 14 particella 641 con entrostante fabbricato allo stato rustico, intestato a:



per diritti pari a 74/1000

per diritti pari a 74/1000

er diritti pari a 74/1000

per diritti pari a 111/1000

Complessivamente, gli esecutati detengono diritti pari a 333/1000.

Gli ulteriori comproprietari sono di seguito indicati:

per diritti pari a 334/1000

per diritti pari a 111/1000

er diritti pari a 111/1000

per diritti pari a 111/1000

Di seguito si riportano i calcoli delle superfici commerciali del fabbricato rustico insistente sul terreno di cui al lotto n. 7, effettuati ai sensi del D.P.R. 138/98.

LOTTO N. 7 – Foglio 14 particella 641

DESTINAZIONE	Superficie reale [m ²]	Coeff. omogen.	Superficie Comm. [m ²]
Vani principali ed access.	298	1	298
Balconi	98	0,3	29,4
Cantina	152	0,5	76
Totale (arrotondato al m²)			403

Il fabbricato rustico non risulta accatastato. Pertanto NON si dichiara la conformità catastale. Le spese tecniche per la regolarizzazione catastale (nuovo accatastamento) possono essere stimate in € 2.000,00.

STATO DI POSSESSO

Lotto n. 1 - Terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 17 particella 329

Stato di possesso: **Libero**

Lotto n. 2 - Terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 17 particella 486

Stato di possesso: **Libero**



Lotto n. 3 – Deposito identificato in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 1236

Stato di possesso: **Libero**

Lotto n. 4 – Deposito identificato in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 166 sub 8

Stato di possesso: **Occupato da titolare di diritti sull'immobile**

Lotto n. 5 – Abitazione identificata in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 77 sub 6

Stato di possesso: **Occupato da titolare di diritti sull'immobile**

Lotto n. 6 – Abitazione identificata in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 77 sub 1 +

Terreno identificato n Catasto Terreni al foglio 17 particella 477

Stato di possesso: **Occupato da titolare di diritti sull'immobile**

**Lotto n. 7 – Terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 14 particella 641 con entro-
stante fabbricato allo stato rustico**

Stato di possesso: **Libero**

REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

A seguito della richiesta di documentazione edilizia, inoltrata a mezzo PEC dal sottoscritto CTU in data 11/04/2019, il Comune di Venticano ha trasmesso in data 30/04/2019 una relazione sulla regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di pignoramento in uno con le pratiche edilizie (vedi All. 3). Dalla predetta documentazione si evince quanto segue.

Lotto n. 3 – Deposito identificato in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 1236:

E' stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 100 del 24/03/1976. Il progetto prevedeva la realizzazione di un piano terra ad uso deposito e di un piano primo ad uso residenziale. È stato realizzato soltanto il piano terra ad uso deposito che si trova allo stato rustico ed in condizione di abbandono. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità né depositata la relativa istanza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Le difformità riscontrate sono sanabili con Segnalazione Certificata di Agibilità.

Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ammontano ad € 2.000,00.

Lotto n. 4 – Deposito identificato in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 166 sub 8



Non esiste alcun progetto depositato né risulta rilasciato alcun titolo abilitativo; tuttavia l'immobile è stato costruito in data antecedente all'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942 n. 1150.

Per quanto sopra, considerata anche l'assenza della planimetria catastale, NON si dichiara la conformità edilizia. Le difformità riscontrate sono sanabili con accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01 e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.

Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ammontano ad € 4.500,00.

Lotto n. 5 – Abitazione identificata in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 77 sub 6

L'abitazione è stata costruita in data antecedente all'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942 n. 1150. Le opere successivamente realizzate *sine titolo* sono state sanate con istanza di condono del 19/03/1986 prot. n. 1194, autorizzata con provvedimento rep. n. 33. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità né depositata la relativa istanza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Le difformità riscontrate sono sanabili con Segnalazione Certificata di Agibilità.

Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ammontano ad € 2.000,00.

Lotto n. 6 – Abitazione identificata in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 77 sub 1

L'abitazione è stata demolita e ricostruita con i benefici di cui alla Legge n. 219/81 giusta decreto/Concessione n. 390 del 03/02/1988 e successiva variante in corso d'opera n. 784 del 29/11/1989. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità né depositata la relativa istanza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Le difformità riscontrate sono sanabili con Segnalazione Certificata di Agibilità.

Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ammontano ad € 2.000,00.

Lotto n. 7 – Fabbricato allo stato rustico costruito su terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 14 particella 641

Il fabbricato allo stato rustico è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 309 del 25.01.1986. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità né depositata la relativa istanza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Le difformità riscontrate sono sanabili



con l'acquisizione di un titolo edilizio finalizzato al completamento del fabbricato e con la successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.

Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ammontano ad € 4.500,00.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI SUOLI

Lotto n. 1 - Terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 17 particella 329

La p.lla 329 ricade per intero in zona E2 (Agricola Comune) e presenta i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq;

Indice di copertura max consentita: 0,03 mq/mq;

Altezza max consentita: 8 m;

... omissis ...

Lotto n. 2 - Terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 17 particella 486

La p.lla 486 ricade per intero in zona omogenea residenziale edificata (Zona B saturata).

Tale zona è da considerarsi per intero zona di degrado, dove è possibile effettuare gli interventi consentiti in Zona A del Piano di Recupero vigente, sono ammesse operazioni, una tantum, di adeguamento igienico-sanitario che comportino aumenti di volume lordo non superiore al 10% del totale ... Non è stata accolta la possibilità di edificazione nelle zone B sature nelle quali, pertanto, resta vietato ogni intervento.

Lotto n. 6 – Terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 17 particella 477

La p.lla 477 ricade per intero in zona omogenea A (Centro Storico). Nella predetta zona, oltre agli interventi fissati dal Piano di Recupero vigente, sono ammessi in generale sugli edifici esistenti, interventi di adeguamento antisismico senza alterazione della volumetria esistente e della somma delle superfici lorde di pavimento nonché operazioni di restauro agli edifici pubblici.

Lotto n. 7 – Terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 14 particella 641

La p.lla 641 del foglio n. 14 ricade nella zona C1 (Economica e Popolare) del Piano di Zona vigente della località Siciliana e/o Donna Luisa e presenta i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc/mq;

Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,0 mc/mq;



Superficie minima del lotto: 200 mq

Indice di copertura: 0,5 mq/mq

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili compresi nella massa fallimentare è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto), consistente nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

I valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima sono stati reperiti mediante indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari site nel Comune di Venticano, sui siti di annunci immobiliari e mediante la consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentative della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che i valori attribuiti tengono conto dei **fattori intrinseci** quali la destinazione d'uso, la composizione e disposizione degli ambienti interni, la presenza di lastrici solari, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà degli immobili ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura degli immobili con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei **fattori estrinseci** rappresentati da prossimità alle principali arterie di comunicazione, qualità delle infrastrutture presenti in zona, disponibilità di aree a parcheggio.

Con riferimento al suolo edificatorio di cui al lotto n. 7, la stima del valore di mercato dell'area di sedime, V_a , è stata effettuata applicando il metodo analitico basato sul valore di trasformazione,



che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come *"un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio"*.

Questa considerazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione: *"il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo ... del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione"*.

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto dall'attualizzazione della differenza tra il valore medio di mercato degli edifici di futura realizzazione e la somma di tutti i costi da sostenere, cioè:

$$V_a = (V_m - C_c) / (1+i)^n \quad (1)$$

dove:

V_a = valore dell'area

V_m = valore degli edifici ivi realizzabili

C_c = costo di costruzione dell'opera

i = saggio di attualizzazione dell'investimento

n = tempo intercorrente tra l'investimento iniziale e l'effettivo inizio della produttività del bene realizzato

STIMA DEGLI IMMOBILI

Con riferimento alle U.I. in oggetto di stima, alla stregua di quanto enunciato in precedenza e delle indagini condotte è risultato quanto segue:

secondo le quotazioni fornite dalle Agenzie Immobiliari locali e quanto desumibile dagli annunci immobiliari

- il valore unitario medio, relativo ad abitazioni in stato conservativo normale, oscilla tra €/m² 450,00 ed €/m² 750,00 (valore medio €/m² 600,00);
- il valore unitario medio, relativo ad abitazioni in stato conservativo ottimo, oscilla tra



€/m² 700,00 ed €/m² 900,00 (valore medio €/m² 800,00);

- il valore unitario medio, relativo ad u.i. ad uso deposito in stato conservativo normale, oscilla tra €/m² 300,00 ed €/m² 500,00 (valore medio €/m² 400,00);
- il valore unitario medio, relativo a terreni con destinazione agricola, oscilla tra €/m² 1,20 ed €/m² 1,80 (valore medio €/m² 1,50)

secondo le quotazioni della banca dati OMI – rif. Il semestre 2018 (zona B1 – centrale)

- il valore unitario medio per la zona di riferimento, relativo ad abitazioni, in stato conservativo normale, oscilla tra €/m² 540,00 ed €/m² 730,00 (valore medio €/m² 635,00);
- il valore unitario medio per la zona di riferimento, relativo ad abitazioni, in stato conservativo ottimo, oscilla tra €/m² 660,00 ed €/m² 820,00 (valore medio €/m² 740,00);
- il valore unitario medio per la zona di riferimento, relativo ad u.i. ad uso box (assimilabile a locali deposito), in stato conservativo normale, oscilla tra €/m² 360,00 ed €/m² 495,00 (valore medio €/m² 427,50).

Sulla scorta delle indagini condotte, il sottoscritto CTU ha assunto i seguenti valori unitari medi di mercato, che ha adeguato al caso di stima, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli beni da stimare, valutate in relazione a beni analoghi in condizioni ordinarie:

- abitazioni in stato conservativo normale: €/m² 600,00
- abitazioni in stato conservativo ottimo: €/m² 800,00
- u.i. ad uso deposito in stato conservativo normale: €/m² 400,00
- terreni con destinazione agricola: €/m² 1,50

Lotto n.1 - Terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 17 particella 329

Sulla scorta delle risultanze delle indagini di mercato condotte, tenuto conto della destinazione urbanistica (agricola), il sottoscritto ha applicato il valore unitario medio: €/m² 1,50.

Pertanto il valore (V_1) di mercato complessivo dell'immobile è pari a:

$$V_1 = 6.773 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 1,50 = \text{€ } 10.159,50$$

Valore della quota in capo agli esecutati (333/1000): € 3.383,11



Lotto n. 2 - Terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 17 particella 486

Sulla scorta delle risultanze delle indagini di mercato condotte, tenuto conto della destinazione urbanistica (zona B satura) che non consente l'edificazione, il sottoscritto ha stimato il seguente valore unitario di riferimento: **€/m² 40,00** assimilando il terreno *de quo* all'area pertinenziale esterna di un fabbricato esistente.

Pertanto il valore (V₂) di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_2 = 195 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 40,00 = \text{€ } 7.800,00$$

Valore della quota in capo agli esecutati (1000/1000): € 7.800,00

Lotto n. 3 – Deposito identificato in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 1236

Sulla scorta delle risultanze delle indagini di mercato condotte, il valore unitario medio di mercato per la destinazione di deposito è stato assunto pari ad **€/m² 400,00**. Tenuto conto del costo di ultimazione del fabbricato, attualmente allo stato rustico, stimabile in €/m² 200,00, si ottiene un valore unitario di riferimento pari a **€/m² 200,00**

Pertanto il valore (V₃) di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_3 = 110 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 200,00 = \text{€ } 22.000,00$$

Valore della quota in capo agli esecutati (1000/1000): € 22.000,00

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Prezzo a base d'asta: € 20.000,00

Lotto n. 4 – Deposito identificato in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 166 sub 8

Sulla scorta delle risultanze delle indagini di mercato condotte, il valore unitario medio di mercato per la destinazione di deposito è stato assunto pari ad **€/m² 400,00**

Pertanto il valore (V₄) di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_4 = 16 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 400,00 = \text{€ } 6.400,00$$

Valore della quota in capo agli esecutati (333/1000): € 2.131,20

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

Prezzo a base d'asta: € 0,00

Lotto n. 5 – Abitazione identificata in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 77 sub 6



Sulla scorta delle risultanze delle indagini di mercato condotte, il valore unitario medio di mercato per la destinazione di abitazione è stato assunto pari ad €/m² 600,00. Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile che richiede interventi di manutenzione straordinaria / ristrutturazione, di costo stimabile in €/m² 400,00, si ottiene un valore unitario di riferimento pari a €/m² 200,00

Pertanto il valore (V₅) di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_5 = 72 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 200,00 = \text{€ } 14.400,00$$

Valore della quota in capo agli esecutati (333/1000): € 4.795,20

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Prezzo a base d'asta: € 12.400,00

**Lotto n. 6 – Abitazione identificata in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 77 sub 1 +
Terreno identificato n Catasto Terreni al foglio 17 particella 477**

Sulla scorta delle risultanze delle indagini di mercato condotte, il valore unitario medio di mercato per la destinazione di abitazione è stato assunto pari ad €/m² 600,00. Tale valore è applicabile senza maggiorazioni o decurtazioni al caso di stima, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile *de quo* che può definirsi ordinario.

Pertanto il valore (V₆) di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_6 = 218 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 600,00 = \text{€ } 130.800,00$$

Valore della quota in capo agli esecutati (1000/1000): € 130.800,00

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Prezzo a base d'asta: € 127.300,00

Lotto n. 7 – Terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 14 particella 641 con entrostante fabbricato allo stato rustico

Il valore di mercato del lotto n. 7 è dato dalla somma del valore dell'area di sedime, V_a, e del valore del fabbricato rustico ivi insistente, V_{rus}.

La stima del valore dell'area di sedime è stata condotta con il metodo del valore di trasformazione, applicando la formula (1)



$$V_a = (V_m - C_c) / (1+i)^n \quad (1)$$

Dove:

V_m = valore degli edifici realizzabili, sulla scorta delle indagini di mercato, può essere stimato in €/m² 800,00.

C_c = costo di costruzione dell'opera, comprensivo delle spese tecniche e amministrative può essere stimato in €/ m² 650,00.

i = saggio di attualizzazione dell'investimento è stato assunto pari a 0,05 (saggio caratteristico di investimenti nel mercato immobiliare, caratterizzati da un rischio medio)

n = tempo intercorrente tra l'investimento iniziale e l'effettivo inizio della produttività del bene realizzato, che è stato assunto pari a 5 anni, in considerazione della mancata ultimazione della viabilità e delle opere di urbanizzazione.

Sulla scorta delle NTA del vigente Piano di Zona, la volumetria realizzabile è data da:

$$V = 7.495 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^3 / \text{m}^2 = 11.242,50 \text{ m}^3$$

La superficie delle u.i. realizzabili è ottenuta dividendo la volumetria per l'altezza lorda:

$$S = 11.242,50 / 3,30 = 3.406,82 \text{ m}^2$$

Tenendo conto che la superficie del fabbricato rustico già costruito ammonta a circa 495 m², si ottiene una superficie residua realizzabile di:

$$S_{\text{res}} = 3.406,82 - 495,00 = 2.911,82 \text{ m}^2$$

Il valore di trasformazione del suolo V_a è dato da:

$$V_a = 2.911,82 \text{ m}^2 \times (800,00 - 650,00) / 1,05^5 \text{ €/ m}^2 = \text{€ } 342.223,07$$

Sulla scorta delle risultanze delle indagini di mercato condotte, il valore unitario medio di mercato per la destinazione di abitazione è stato assunto pari ad €/m² 600,00. Tenuto conto del costo di ultimazione del fabbricato rustico, stimabile in €/m² 400,00, si ottiene un valore unitario di riferimento pari a €/m² 200,00

Pertanto il valore (V_{rus}) di mercato del fabbricato rustico è pari a:

$$V_{\text{rus}} = 403 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 200,00 = \text{€ } 80.600,00$$

Il valore di mercato complessivo del lotto n. 7 (V_7) risulta pari a:



$$V_7 = V_a + V_{rus} = 342.223,07 + 80.600,00 = € 422.823,07$$

Valore della quota in capo agli esegutati (333/1000): € 140.800,08

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

Prezzo a base d'asta: € 416.373,07

CONSIDERAZIONI SULLA DIVISIBILITÀ DEI FABBRICATI IN COMPROPRITÀ CON TERZI NON ESECUTATI

Di seguito si riportano le considerazioni tecniche sulla divisibilità degli immobili che risultano in comproprietà con terzi non esegutati.

Lotto n. 1:

Terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 17 particella 329 intestato agli esegutati per diritti complessivamente pari a 333/1000 e per i restanti 667/1000 di proprietà di terzi non esegutati.

Il suolo agricolo, di superficie pari a 6.793 mq, può essere frazionato assegnando una porzione (1/3) agli esegutati e la restante parte ai terzi non esegutati. Le spese tecniche del frazionamento catastale possono essere stimate in € 1.500,00.

Lotto n. 4:

Deposito, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 166 sub 8, intestato agli esegutati per diritti complessivamente pari a 333/1000 e per i restanti 667/1000 di proprietà di terzi non esegutati. Il fabbricato, data l'esigua superficie, non è divisibile.

Lotto n. 5:

Abitazione, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 77 sub 6, intestata agli esegutati per diritti complessivamente pari a 333/1000 e per i restanti 667/1000 di proprietà di terzi non esegutati. Il fabbricato, che si sviluppa su tre livelli, data l'esigua superficie, non è divisibile.

Lotto n. 7:

Terreno edificatorio in Catasto Terreni al foglio 14 particella 641 con entrostante fabbricato allo stato rustico, intestato agli esegutati per diritti complessivamente pari a 333/1000 e per i restanti 667/1000 di proprietà di terzi non esegutati.

Il terreno edificatorio, di superficie pari a 7.495 mq, può essere frazionato assegnando una por-



zione agli esecutati e la restante parte ai terzi non esecutati. Il calcolo delle superfici da assegnare dovrà tenere conto dei valori economici dell'area di sedime e del fabbricato a rustico, in modo da attribuire una quota di valore pari a 1/3 del totale agli esecutati e la restante parte ai terzi non esecutati. Le spese tecniche del frazionamento catastale possono essere stimate in € 1.500,00.

RIEPILOGO

Di seguito si riporta il riepilogo dei valori di stima dei singoli lotti.

Lotto n.1 - Terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 17 particella 329

$V_1 = € 10.159,50$

Valore della quota in capo agli esecutati (333/1000): € 3.383,11

Lotto n. 2 - Terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 17 particella 486

$V_2 = € 7.800,00$

Valore della quota in capo agli esecutati (1000/1000): € 7.800,00

Lotto n. 3 – Deposito identificato in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 1236

$V_3 = € 22.000,00$

Valore della quota in capo agli esecutati (1000/1000): € 22.000,00

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Prezzo a base d'asta: € 20.000,00

Lotto n. 4 – Deposito identificato in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 166 sub 8

$V_4 = € 6.400,00$

Valore della quota in capo agli esecutati (333/1000): € 2.131,20

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

Prezzo a base d'asta: € 0,00

Lotto n. 5 – Abitazione identificata in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 77 sub 6

$V_5 = € 14.400,00$

Valore della quota in capo agli esecutati (333/1000): € 4.795,20



Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Prezzo a base d'asta: € 12.400,00

**Lotto n. 6 – Abitazione identificata in Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 77 sub 1 +
Terreno identificato n Catasto Terreni al foglio 17 particella 477**

$V_6 = € 130.800,00$

Valore della quota in capo agli eseguiti (1000/1000): € 130.800,00

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Prezzo a base d'asta: € 127.300,00

**Lotto n. 7 – Terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 14 particella 641 con entro-
stante fabbricato allo stato rustico**

$V_7 = € 422.823,07$

Valore della quota in capo agli eseguiti (333/1000): € 140.800,08

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

Prezzo a base d'asta: € 416.373,07

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione che consta di n. 38 pagine, oltre gli allegati.

Con osservanza

Il CTU

Dott. Ing. Vito Petese

Allegati:

All. n. 1 – Rilievo fotografico

All. n. 2 – Documentazione catastale

All. n. 3 – Documentazione edilizia

All. n. 4 – Certificati di destinazione urbanistica

