

**C.T.U.**

**GEOM. GALLO VINCENZO**

Via P. P. da Pietrelcina nr. 143 - 83100 Avellino

Tel. 0825/1910087 – cell. 340/4663249

e- mail : vincenzo.gallo.1966@vodafone.it

pec: vincenzo.gallo@geopec.it

# **Tribunale di Avellino**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura di Esecuzione Immobiliare  
nr. 58/2019 R.G. Es. Imm.**

**Giudice dell'esecuzione  
dott. GAETANO GUGLIELMO**

**PROMOSSA DA**

\*\*\*\*\*

**CONTRO**

\*\*\*\*\*

**BENI PIGNORATI:**

Siti nel Comune di Lapio (Av):

Fabbricati e terreni in località Campore-Verzare

**RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.**

Oscurata

## CONTENUTI

PREMESSA – INCARICO.....	PAG 3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	PAG. 3
LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA .....	PAG. 4
- INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO....	PAG. 4
- TITOLARITA'.....	PAG. 10
- CONFINI.....	PAG. 10
- CONSISTENZA.....	PAG. 10
- DIVISIBILITA' DEL BENE.....	PAG. 12
- DATI CATASTALI.....	PAG. 12
- STATO CONSERVATIVO.....	PAG. 14
- PARTI COMUNI.....	PAG. 14
- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	PAG. 14
- STATO DI OCCUPAZIONE.....	PAG. 15
- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	PAG. 15
- REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	PAG. 17
- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.....	PAG. 19
- CONCLUSIONI.....	PAG. 21
ELENCO ALLEGATI.....	PAG. 23

## **PREMESSA - INCARICO**

Il sottoscritto geometra Gallo Vincenzo, con studio in Avellino alla via P. P. da Pietrelcina 143, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Avellino al nr. 2887, con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **dott. Gaetano Guglielmo**, veniva nominato quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare **nr. 58/2019** promossa dalla \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti nel Comune di Lapio (Av) e riportati in catasto terreni al foglio 13 particelle 266-248 e 249 sub 1-2-3 ed al foglio 14 particelle 131-144-137-147-148.

In data 21/01/2019 accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda *all'allegato nr. 1*.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Le parti in causa venivano convocate mediante raccomandata A.R. del 20/11/2019 e posta certificata ai legali del creditore procedente, veniva fissato per il giorno 05/12/2019 alle ore 9,30 l'inizio delle operazioni peritali (*allegato nr. 2*).

Il giorno 05/12/2019 fissato per le operazioni, non si è potuto procedere all'accesso degli immobili in assenza dell'esecutato.

Dopo varie intercorse comunicazioni per le vie brevi, con l'esecutato, fu stabilita per il 29/01/2020 la nuova data per il sopralluogo, comunicata a mezzo raccomandata A.R. del 03/01/2020 al debitore e posta certificata ai legali del creditore procedente.

In data 29/01/2020 si effettuò l'accesso agli immobili ipotecati con la presenza dell'esecutato (*allegato nr. 3*).

Il C.T.U. procedeva al rilievo metrico (*vedi allegato nr. 4*) e fotografico (*vedi allegato nr. 5a, 5b e 5c*) degli immobili oggetto di esecuzione, con la continua presenza dell'intervenuto.

Lo scrivente prima dell'inizio delle operazioni, acquisiva presso l'Agenzia del Territorio la documentazione inerente gli immobili, estratto di mappa e visura catastale storica (*allegati nr. 6a, 6b e 6c*).

Si faceva richiesta, all'Ufficio Tecnico del Comune di Lapio (Av), di copia della documentazione relativa ai fabbricati e del certificato di destinazione urbanistica (*vedi allegato nr. 7a e 7b*).

Si effettuavano le ispezioni ipotecarie (*allegati nr. 8a, 8b e 8c*).

Si acquisivano copia degli atti di provenienza (*allegato nr. 9*).

A seguito di richiesta del C.T.U. fu concessa una proroga di 90 gg al deposito della consulenza tecnica (*allegato nr. 10*), sia per le difficoltà di accesso agli immobili sia a causa dell'emergenza COVID 19 che non consentiva di accedere agli atti depositati presso il Comune di Lapio.

## **LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

- INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;
- TITOLARITA' ;
- CONFINI;
- CONSISTENZA;
- DIVISIBILITA' DEL BENE;
- DATI CATASTALI;
- STATO CONSERVATIVO;
- PARTI COMUNI;
- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI;
- STATO DI OCCUPAZIONE;
- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI;
- REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO;
- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI;
- CONCLUSIONI.

### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

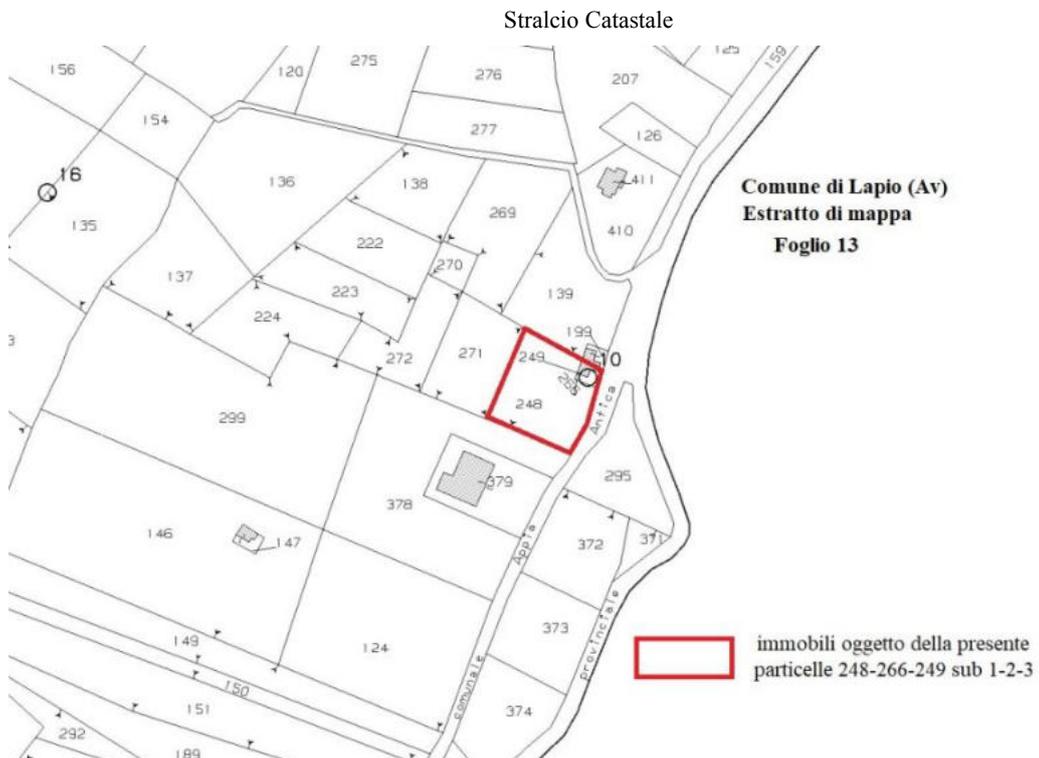
Gli immobili oggetto della presente sono posti nel Comune di Lapio in località Campore-Verzare, in considerazione che trattasi di tre immobili autonomi tra loro, si ritiene di suddividerli in tre distinti lotti, come individuati nella seguente vista satellitare.

*Vista satellitare- inquadramento lotti 1-2-3*



**- LOTTO NR. 1-**

- Costituito da due fabbricati rurali, con annessa corte, uno di vecchia costruzione in via di ristrutturazione l'altro di nuova costruzione non ultimato, il tutto riportato al Catasto Terreni al foglio 13 particelle 266-248 e 249 sub 1-2-3;

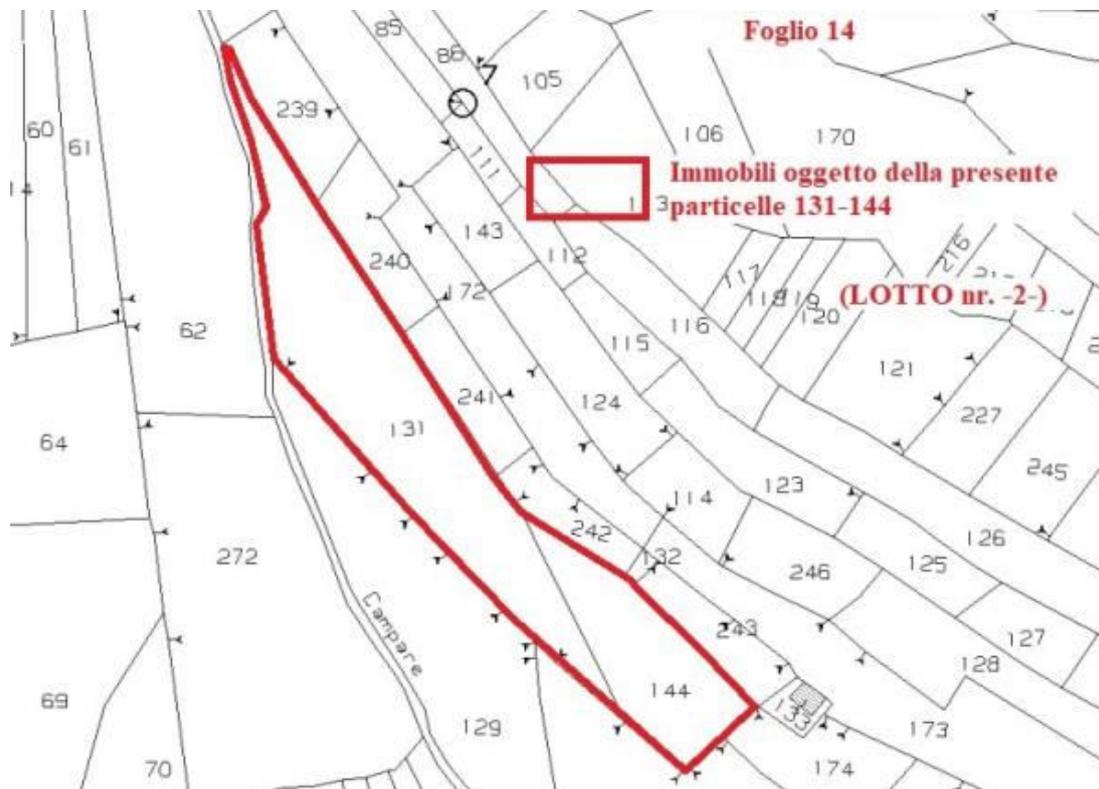


Vista satellitare – Lotto nr. 1 -



**- LOTTO NR. 2-**

- costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 131-144

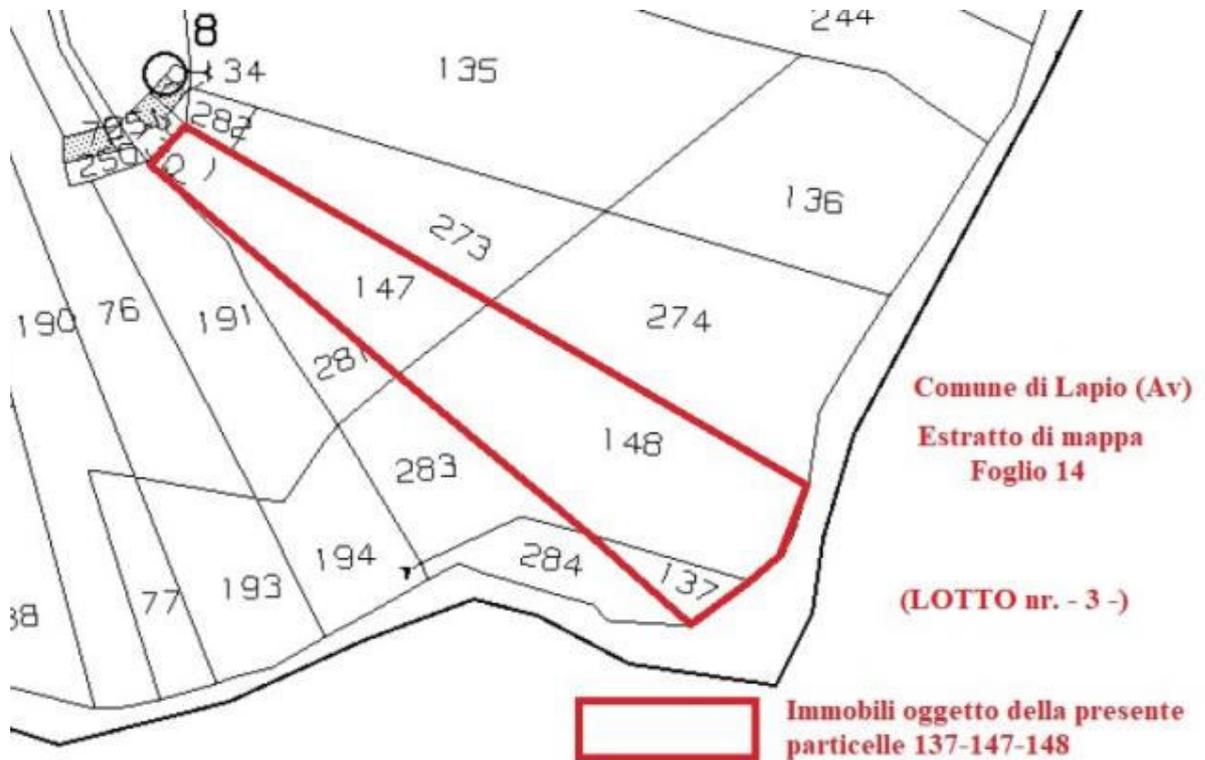




Vista Satellitare -Lotti 2 e 3 -

**- LOTTO NR. 3-**

- costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle -137-147-148



**Lotto nr. 1 – fabbricati rurali riportati in Catasto Terreni al foglio 13 particelle 266-248 e 249 sub 1-2-3**

Costituito da una porzione di vecchio fabbricato rurale in fase di ristrutturazione, in catasto terreni al foglio 249 sub 1-2-3 composto da un piano terra e di un piano primo con annessa corte esclusiva di circa 57 mq (particella 266) e di un terreno di circa 1.700 mq (particella 248) all'interno del quale ricade un nuovo fabbricato rurale da adibire a cantina vitivinicola in corso di costruzione .

La porzione del vecchio fabbricato rurale, si eleva per due piani fuori terra, il solaio di calpestio del piano primo è stato totalmente demolito in quanto l'immobile è in fase di ristrutturazione.

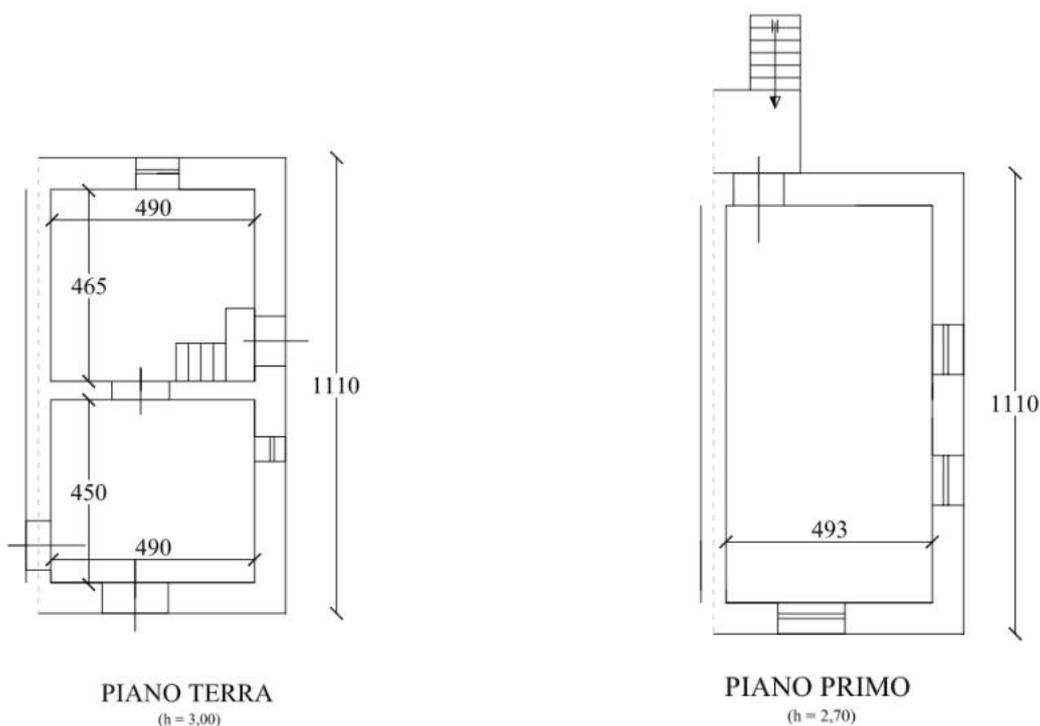
Il nuovo fabbricato rurale in fase di realizzazione, destinato a cantina vitivinicola, è a semplice elevazione, trovasi allo stato rustico (scheletro in c.c.a.).

Gli immobili oggetto di stima sono siti in zona agricola lungo la SP88 a metà della Strada Provinciale di collegamento dei Comuni di Lapio e Chiusano S.D., area sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con presenza a circa 3 Km di tutti i servizi necessari alla residenza.

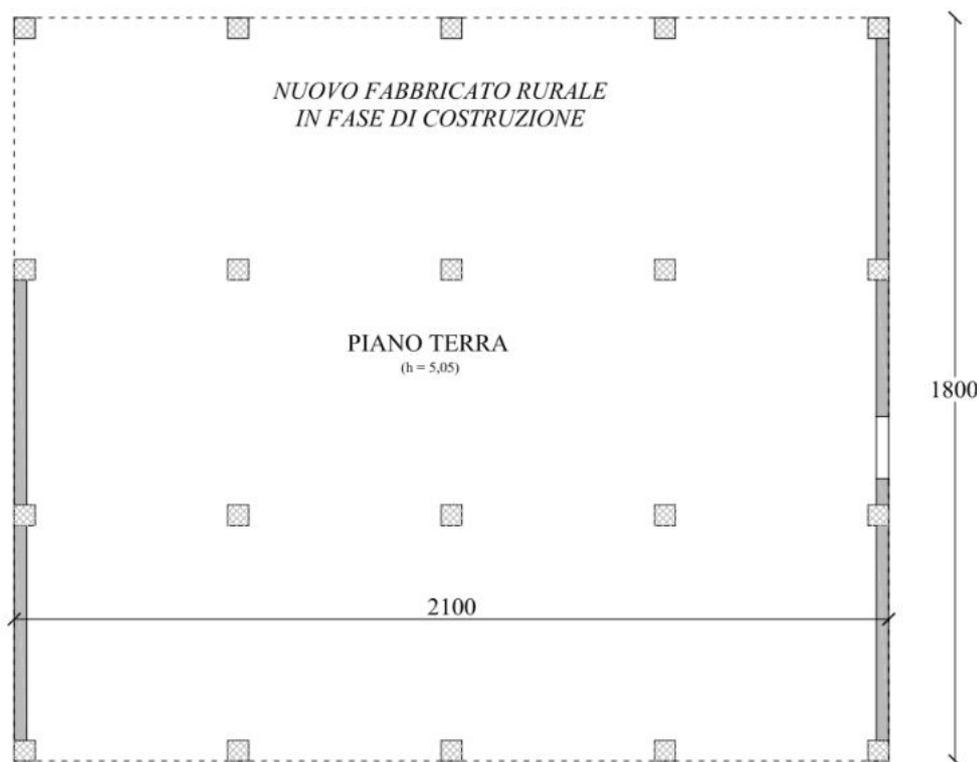
L'accesso ai fabbricati avviene direttamente dalla Strada Provinciale 88.

Si rimanda all'allegato nr. 4 per una migliore individuazione di quanto descritto, ove sono rappresentate le distribuzioni interne.

**Vecchio fabbricato rurale in ristrutturazione - particella 249 sub 1-2-3**



***Fabbricato ricadente all'interno della particella 248***



**- LOTTO NR. 2-**

*- costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 131-144*

Trattasi di un appezzamento di terreno, con accesso da una strada interpodereale collegata ad una distanza di circa 800 mt dalla viabilità comunale, riportato in catasto terreni al foglio 14 particelle 131-144, avente una superficie complessiva di mq 9.713, avente forma poligonale, disposto su un piano con forte pendenza di circa 25 %, coltivato per mq 6.810 ca. a Vigneto per la produzione di Fiano di Avellino in zona DOCG per mq 2.400 ca. ad Oliveto ed i restanti mq 503 ca. è incolto.

**- LOTTO NR. 3-**

*- costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 137-147-148*

Trattasi di un appezzamento di terreno, con accesso da una strada interpodereale collegata ad una distanza di circa 1.000 mt dalla viabilità comunale, ed attraversando per ml 5 la particella 130 di cui si deve richiedere servitù di passaggio, riportato in catasto terreni al foglio 14 particelle 137-147-148, avente una superficie complessiva di mq 4.788, avente forma poligonale, disposto su un piano con forte pendenza di circa 25 %, coltivato per mq 1.560 ca. a Vigneto per la produzione di Fiano di Avellino in zona DOCG mq 3.228 ca. a bosco ceduo.

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono pervenuti all'esecutato, in piena proprietà con i seguenti atti:

*(Immobili in C.T. foglio 13 particella 248, particella 249 sub 1-2-3 particella 266) – lotto 1-*

- Atto di compravendita del 30/01/2004 per notar Pellegrino D'Amore da Avellino rep. nr. 182968 raccolta nr. 24009, registrato il 19/02/2004 al nr. 462/1T e trascritto il 20 febbraio 2004 ai nn. 3373/2584 ;

*(Immobili in C.T. foglio 14 particella 131-137-144-147-148) – lotti 2 e 3 -*

- Atto del 25 marzo 2009 per notar Pellegrino D'Amore da Avellino rep. 208762 raccolta nr. 32296, registrato il 30 marzo 2009 al nr. 2154/1T e trascritto il 31 marzo 2009 ai nn. 6718/5408 e 6719/5409.

## CONFINI

Si elencano di seguito i confini per ogni lotto.

**LOTTO nr. 1** – *fabbricati rurali riportati in Catasto Terreni al foglio 13 particelle 266-248 e 249 sub 1-2-3*

Il compendio immobiliare oggetto della presente confina da nord in senso antiorario:

- *con restante porzione di fabbricato rurale particella 199, particella 139, particella 271, particella 378 e con viabilità pubblica.*

- **LOTTO nr. 2** - *costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 131-144*

Il compendio immobiliare oggetto della presente confina da nord in senso antiorario:

- *con particelle 243-132-242-241-240-239, con strada interpoderale, particella 129-135-174-133.*

- **LOTTO nr. 3** - *costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 137-147-148*

Il compendio immobiliare oggetto della presente confina da nord in senso antiorario:

- *con particelle 282-273-274-vallone- 284-283-281-130.*

## CONSISTENZA

Si elencano di seguito le consistenze per ogni lotto.

**LOTTO nr. 1** – *fabbricati rurali riportati in Catasto Terreni al foglio 13 particelle 266-248 e 249 sub 1-2-3*

Nella determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, ed è data:

- a) nella superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) nella superficie delle aree esterne nella misura del 2 %.

**Vecchio fabbricato rurale**

<i>part. 259 sub 1-2-3 part. 266</i>						
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta mq</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale mq</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
fabb. rurale	45	66	1,00	66,00	3,00	terra
fabb. rurale	45	66	1,00	66,00	2,70	primo
area esterna		57	0,02	1,14		terra
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>				<b>133,14</b>		

**Nuovo fabbricato rurale ricadente nella particella 248**

<i>part. 248</i>						
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta mq</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale mq</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
fabb. rurale	340	378	1,00	378,00	5,05	terra
area esterna		1700	0,02	34,00		terra
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>				<b>412,00</b>		

- **LOTTO nr. 2**- costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 131-144

La superficie del fondo agricolo assomma a complessivi mq 9.713, così distinti:

<b>superficie c.a. mq</b>	<b>coltura effettivamente praticata</b>
6810	vigneto
2400	uliveto
503	incolto
<b>9713</b>	<b>totale - lotto nr. 2 -</b>

- **LOTTO nr. 3** - costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 137-147-148

La superficie del fondo agricolo assomma a complessivi mq 4.788, così distinti:

<b>superficie c.a. mq</b>	<b>coltura effettivamente praticata</b>
1560	vigneto
3228	bosco ceduo
<b>4788</b>	<b>totale - lotto nr. 3 -</b>

### DIVISIBILITA' DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento, come innanzi descritto, è comodamente divisibile per natura, indi si potrà procedere alla vendita dello stesso in un numero di **tre lotti** come descritti nei paragrafi precedenti.

### DATI CATASTALI

Si elencano di seguito i dati catastali distinti per ogni lotto.

**LOTTO nr. 1** – *fabbricati rurali riportati in Catasto Terreni al foglio 13 particelle 266-248 e 249 sub 1-2-3*

<b>Catasto Terreni</b>						
<b>Dati identificativi</b>		<b>Dati di classamento</b>				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Domenicale	Agrario
<b>13</b>	<b>248</b>	<b>SEMIN ARBOR</b>	<b>2</b>	<b>1.700 mq</b>	<b>7,90</b>	<b>5,27</b>
<b>13</b>	<b>249 sub 1</b>	<b>PORZ DI FR</b>				
<b>13</b>	<b>249 sub 2</b>	<b>PORZ DI FR</b>				
<b>13</b>	<b>249 sub 3</b>	<b>PORZ DI FR</b>				
<b>Intestatario</b>			<b>Codice fiscale</b>		<b>quota</b>	
*****			*****		Proprieta' per 1/1	

<b>Catasto Terreni</b>						
<b>Dati identificativi</b>		<b>Dati di classamento</b>				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
<b>13</b>	<b>266</b>	<b>CORTE</b>		<b>57 mq</b>		
<i>Corte comune alla particella 249 sub 1-2-3 del foglio 13</i>						

### **Corrispondenza catastale**

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, gli immobili sono regolarmente immessi in mappa, per il fabbricato in corso di realizzazione a fine lavori sarà necessario procedere all'immissione in mappa del fabbricato (PREGEO) e relativa dichiarazione di nuovo fabbricato (DOCFA) mentre per il vecchio fabbricato a fine ristrutturazione sarà necessario procedere alla dichiarazione di variazione fabbricato (DOCFA).

In conclusione al momento non si deve procedere con alcuna regolarizzazione degli atti, solo ad ultimazione dei lavori di entrambi i fabbricati si dovrà procedere agli aggiornamenti catastali che saranno a cura dell'acquirente.

**- LOTTO nr. 2-** costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 131-144

<b>Catasto Terreni</b>								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
							Domenicale	Agrario
<i>14</i>	<i>131</i>		AA	<i>Pascolo</i>	<i>3</i>	<i>5.123 mq</i>	<i>0,26</i>	<i>0,26</i>
<i>14</i>	<i>131</i>		AB	<i>Pascolo Arb</i>	<i>U</i>	<i>1.831 mq</i>	<i>2,36</i>	<i>0,57</i>
<i>14</i>	<i>144</i>		AA	<i>Bosco Ceduo</i>	<i>3</i>	<i>238 mq</i>	<i>0,07</i>	<i>0,07</i>
<i>14</i>	<i>144</i>		AB	<i>Pascolo Arb</i>	<i>U</i>	<i>2.521 mq</i>	<i>3,25</i>	<i>0,78</i>
<b>Intestatario</b>					<b>Codice fiscale</b>		<b>quota</b>	
*****					*****		Proprietà per 1/1	

### Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, gli immobili sono regolarmente immessi in mappa.

Sarà necessario procedere, a cura dell'acquirente, alla presentazione in catasto della "variazione di coltura", si prevede un costo complessivo pari ad **euro 250** incluso di tributi catastali ed oneri tecnici ed Iva.

**- LOTTO nr. 3** - costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 137-147-148

<b>Catasto Terreni</b>								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
							Domenicale	Agrario
<i>14</i>	<i>137</i>			<i>Seminativo</i>	<i>4</i>	<i>293 mq</i>	<i>0,24</i>	<i>0,76</i>
<i>14</i>	<i>147</i>		AA	<i>Semin Arbor</i>	<i>3</i>	<i>883 mq</i>	<i>2,51</i>	<i>2,28</i>
<i>14</i>	<i>147</i>		AB	<i>Pascolo</i>	<i>3</i>	<i>697 mq</i>	<i>0,04</i>	<i>0,04</i>
<i>14</i>	<i>148</i>		AA	<i>Bosco Ceduo</i>	<i>3</i>	<i>2.393 mq</i>	<i>0,74</i>	<i>0,74</i>
<i>14</i>	<i>148</i>		AB	<i>Pascolo</i>	<i>3</i>	<i>522 mq</i>	<i>0,03</i>	<i>0,03</i>
<b>Intestatario</b>					<b>Codice fiscale</b>		<b>quota</b>	
*****					*****		Proprietà per 1/1	

### Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, gli immobili sono regolarmente immessi in mappa.

Sarà necessario procedere, a cura dell'acquirente, alla presentazione in catasto della "variazione di coltura", si prevede un costo complessivo pari ad **euro 250** incluso di tributi catastali ed oneri tecnici ed Iva.

## **STATO CONSERVATIVO**

Si elenca di seguito lo stato conservativo per ogni lotto.

- **LOTTO nr. 1** - *fabbricati rurali riportati in Catasto Terreni al foglio 13 particelle 266-248 e 249 sub 1-2-3*

Il vecchio fabbricato è in fase di ristrutturazione ed è in pessime condizioni di manutenzione. Il nuovo fabbricato si trova in fase di costruzione è stato realizzato praticamente il solo scheletro in cemento armato.

- **LOTTO nr. 2**- *costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 131-144*

Il terreno è regolarmente coltivato nella parte tenuta vigneto ed uliveto ed è in ottime e condizioni.

- **LOTTO nr. 3** - *costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 137-147-148*

Il terreno è regolarmente coltivato nella parte tenuta vigneto ed è in ottime e condizioni.

## **PARTI COMUNI**

Non ci sono parti comuni se non il muro portante di separazione delle unità immobiliari particella 249 e 199 costituenti il vecchio fabbricato rurale.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Si elenca di seguito le caratteristiche costruttive del lotto nr 1 *fabbricati rurali riportati in Catasto Terreni al foglio 13 particelle 266-248 e 249 sub 1-2-3*

Il vecchio fabbricato, in fase di ristrutturazione, ha una struttura portante in muratura di tufo, la copertura è a falde inclinate costituita da travetti in legno e tegole in laterizio. Attualmente è stato totalmente demolito il solaio di calpestio del piano primo. Le pareti esterne sono a blocchi di tufo solo in parte intonacate. La copertura è in pessime condizioni di manutenzione, non è presente nessuna pavimentazione, nessun tipo di impianti né alcun tipo di rifinitura, sono presenti degli infissi esterni in condizioni fatiscenti e non sono presenti infissi interni. In aderenza allo stesso nella parte a Valle è stato realizzato un manufatto, in condizioni fatiscenti, costituito da una copertura con travi in legno sormontate da lamiera grecate zincate, parzialmente tompagnato sempre con lamiera grecate.

Il nuovo fabbricato con struttura portante in c.c.a. e solaio in latero-cemento si trova alla stato rustico . Le tompagnature esterne sono solo in piccola parte presenti, non è presente alcun tipo di rifinitura né sono presenti le divisioni interne, i massetti, i pavimenti e gli impianti..

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Si elenca di seguito lo stato di occupazione per ogni lotto.

- **LOTTO nr. 1** - *fabbricati rurali riportati in Catasto Terreni al foglio 13 particelle 266-248 e 249 sub 1-2-3*

Alla data del sopralluogo il vecchio fabbricato rurale in fase di ristrutturazione è allo stato libero mentre il nuovo fabbricato non ancora ultimato risulta essere occupato dall'esecutato, utilizzato come deposito attrezzi e mezzi agricoli .

- **LOTTO nr. 2**- *costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 131-144*

Risulta essere occupato dall'esecutato.

- **LOTTO nr. 3** - *costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 137-147-148*

Risulta essere occupato dall'esecutato.

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Lapio hanno rivelato per ogni singolo lotto che:

- LOTTO nr. 1** - *fabbricati rurali riportati in Catasto Terreni al foglio 13 particelle 266-248 e 249 sub 1-2-3*

- non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;
- non risultano Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- risulta atto di inedificabilità a favore del comune di Lapio (Av) terreno riportato al foglio 13 particella 248 giusta atto unilaterale d'obbligo per notar Greco Roberto da Montoro del 19/10/2005 per nr. rep. 29593;
- non risultano altre limitazioni d'uso.
- risultano a carico degli immobili pignorati le seguenti formalità pregiudizievoli (*vedi allegato nr. 8a*):
  - risulta trascrizione – atto tra vivi – atto unilaterale d'obbligo per notar Greco Roberto da Montoro del 19/10/2005 nr. rep. 29593, trascritto il 16/11/2005 al reg. part. 17921 reg. gen. 23729, a favore di Comune di Lapio contro \*\*\*\*\* **relativamente alla particella 248**;
  - risulta trascrizione – atto tra vivi – preliminare di compravendita per notar Greco Roberto da Montoro del 27/03/2019 nr. rep. 42083/13558, trascritto il

04/04/2019 al reg. part. 4164 reg. gen. 5084, a favore di \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\*

- risulta trascrizione di verbale di pignoramento per cui si procede, e precisamente : Pignoramento Immobili derivante da Decreto di pignoramento immobiliare trascritto il 03/06/2019, Registro Particolare nr. 6858 Registro Generale nr. 8376, emesso dal Tribunale di Avellino il 26/04/2019 rep. 1306 a favore di \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\* .

**- LOTTO nr. 2-** *costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 131-144*

- non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;
- non risultano Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- non risultano atti di asservimento;
- non risultano altre limitazioni d'uso.
- risultano a carico degli immobili pignorati le seguenti formalità pregiudizievoli (*vedi allegato nr. 8b*):

- risulta trascrizione – atto tra vivi – preliminare di compravendita per notar Greco Roberto da Montoro del 27/03/2019 nr. rep. 42083/13558, trascritto il 04/04/2019 al reg. part. 4164 reg. gen. 5084, a favore di \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\*
- risulta trascrizione di verbale di pignoramento per cui si procede, e precisamente : Pignoramento Immobili derivante da Decreto di pignoramento immobiliare trascritto il 03/06/2019, Registro Particolare nr. 6858 Registro Generale nr. 8376, emesso dal Tribunale di Avellino il 26/04/2019 rep. 1306 a favore di \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\* .
- risulta trascrizione di verbale di pignoramento derivante da Decreto di pignoramento immobiliare trascritto il 23/09/2019, Registro Particolare nr. 11826 Registro Generale nr. 14422, emesso dal Tribunale di Avellino il 12/08/2019 nr. rep. 2593 a favore di \*\*\*\*\* s.r.l. contro \*\*\*\*\* .

**- LOTTO nr. 3** - *costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 137-147-148*

- non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;
- non risultano Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- non risultano atti di asservimento;
- non risultano altre limitazioni d'uso.

- risultano a carico degli immobili pignorati le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato nr. 8c):
  - risulta trascrizione – atto tra vivi – preliminare di compravendita per notar Greco Roberto da Montoro del 27/03/2019 nr. rep. 42083/13558, trascritto il 04/04/2019 al reg. part. 4164 reg. gen. 5084, a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*
  - risulta trascrizione di verbale di pignoramento per cui si procede, e precisamente : Pignoramento Immobili derivante da Decreto di pignoramento immobiliare trascritto il 03/06/2019, Registro Particolare nr. 6858 Registro Generale nr. 8376, emesso dal Tribunale di Avellino il 26/04/2019 rep. 1306 a favore di \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\* .

### **REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**

**-LOTTO nr. 1 - fabbricati rurali riportati in Catasto Terreni al foglio13 particelle 266-248 e 249 sub 1-2-3**

Il vecchio fabbricato rurale riportato in catasto particelle 249 su 1-2-3 è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Il nuovo fabbricato rurale da adibire a cantina vitivinicola, in fase di costruzione, ricadente sulla particella 248, è stato assentito giusto Permesso a Costruire del 09/04/2008 nr. 8 e successive varianti del 05/11/2009 nr. 6 del 25/03/2011 nr 2 e del 04/05/2012 nr 8.

Veniva regolarmente depositato, in data 07/08/2009 al nr. 66996/V, al Genio Civile di Avellino il progetto delle strutture.

Non veniva depositato al Genio Civile nè la relazione a strutture ultimate del Direttore dei Lavori nè il certificato di collaudo.

#### **Opere abusive e loro sanabilità**

Dall'esame della documentazione si può asserire:

#### **Vecchio fabbricato rurale**

Per il vecchio fabbricato rurale non è stata presentata al Comune nessuna pratica inerente i lavori di ristrutturazione nè tantomeno il Deposito al Genio Civile degli elaborati strutturali, obbligatori, trattandosi di lavori che incidono sulla staticità dell'immobile. Inoltre si riscontra la presenza di manufatto in lamiera grecata in aderenza al fabbricato realizzato in totale difformità delle normative urbanistiche.

Si potrà procedere alla regolarizzazione di dette difformità, i cui costi saranno a carico dell'acquirente, mediante l'implementazione delle seguenti procedure:

- *pratica di Comunicazione d'Inizio Attività ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380/01 in sanatoria;*
- *progettazione strutturale e deposito al Genio Civile;*
- *demolizione manufatto in lamiera realizzato in aderenza;*

Il costo complessivo per la regolarizzazione assomma a complessivi € **10.000** comprensivi di costi esecutivi, comunali e tecnici.

Per completare i lavori di ristrutturazione già iniziati e rendere utilizzabile l'edificio sarà necessario:

- *procedere all' esecuzione dei lavori di completamento con rifacimento copertura, realizzazione cordoli, solaio piano primo, massetti, intonaci, divisori interni, impianti, pavimentazioni, infissi interni ed esterni, tinteggiatura interna ed esterna ;*
- *Collaudo statico;*
- *certificati conformità impianti;*
- *attestazione di qualificazione energetica;*
- *richiesta certificato agibilità .*

#### **Nuovo fabbricato rurale – cantina vitivinicola-**

Per il nuovo fabbricato si riscontra la conformità ai Permessi a Costruire rilasciati, manca la relazione a strutture ultimate ed il collaudo statico .

Si potrà procedere alla regolarizzazione di dette difformità, i cui costi saranno a carico dell'acquirente, mediante l'implementazione delle seguenti procedure:

- *Deposito al Genio Civile Relazione a strutture ultimate e collaudo statico*

Il costo complessivo per la regolarizzazione assomma a complessivi € **5.000** comprensivi di costi esecutivi, comunali e tecnici.

Per portare a compimento i lavori di costruzione dell'edificio rurale sarà necessario:

- *pratica di Comunicazione d'Inizio Attività ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380/01;*
- *procedere all' esecuzione dei lavori di completamento con realizzazione strato di protezione sulla copertura piana, tompagnature esterne ed interne, massetti, intonaci, impianti, pavimentazioni e tinteggiatura interna ed esterna;*
- *certificati conformità impianti;*
- *richiesta certificato agibilità .*

## **TERRENI**

Come da allegato certificato urbanistico (*vedi allegato nr. 7b*) il comune di Lapio (Av) è provvisto di vigente PRG, quindi i terreni hanno la seguente destinazione rispetto al suddetto Strumento Urbanistico, così distinto per singoli lotti:

**-LOTTO nr. 1** - fabbricati rurali riportati in Catasto Terreni al foglio 13 particelle 266-248 e 249 sub 1-2-3

*Particella 248* – asservita per la costruzione del fabbricato rurale ricadente nella stessa particella

*Particella 249* – porzione di fabbricato rurale

*Particella 266* – corte di fabbricato rurale ricadente in zona agricola E2

**- LOTTO nr. 2**- costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 131-144

Entrambe le particelle ricadono in zona agricola E2 con indice di fabbricazione pari a :

- *abitazione 0,03 mc/mq*

- *pertinenze 0,10 mc/mq*

Le stesse particelle 131, 144 sono state percorse dal fuoco nell'anno 2010 .

**- LOTTO nr. 3** - costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 137-147-148

Tutte le particelle ricadono in zona agricola E2 con indice di fabbricazione pari a :

- *abitazione 0,03 mc/mq*

- *pertinenze 0,10 mc/mq*

Le particelle 137, 148 sono state percorse dal fuoco nell'anno 2010 .

## **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

Per la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento l'aspetto economico si identificherà con "il più probabile valore venale in comune commercio".

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare. Avvalendosi delle indagini fatte presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche.

Considerato l'immobile, come nei paragrafi precedenti descritto, le condizioni strutturali, la sua ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'area circostante di pertinenza,

l'ubicazione ed il grado delle urbanizzazione della zona e di ogni altro elemento peritale, ivi compresa l'attuale destinazione urbanistica, verificato lo stato di manutenzione, si ritiene congruo assegnare la seguente valutazione così distinta:

**FABBRICATI RURALI**

*vecchio fabbricato rurale..... euro 200/mq di superficie commerciale*  
*nuovo fabbricato rurale..... euro 400/mq di superficie commerciale*

**TERRENI**

*Terreno coltivato a vigneto ..... euro 6,00/mq*  
*Terreno coltivato ad uliveto ..... euro 4,50/mq*  
*Terreno incolto..... euro 2,00/mq*  
*Terreno boschivo ..... euro 2,00/mq*

Per quanto innanzi si procede alla valutazione di ogni singolo lotto.

**-LOTTO nr. 1 - fabbricati rurali riportati in Catasto Terreni al foglio 13 particelle 266-248 e 249 sub 1-2-3**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale
<b>a) vecchio fabb. rurale</b>					
<i>part. 259 sub 1-2-3 part. 266</i>	133,14	200	26 628 €	100%	€ 26 628
<b>b) nuovo fabb. rurale</b>					
<i>part. 248</i>	412	400	164 800 €	100%	€ 164 800
<b>Totale valore</b>					<b>€ 191 428</b>
<b>A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione</b>					
regolarizzazione urbanistica					
cert. impianti, abitabilità, cert idoneità statica, spese tecniche			€ 15 000	100%	€ 15 000
<b>Totale costo regolarizzazioni</b>					<b>€ 15 000</b>
<b>Valore di Mercato fabbricati rurali - LOTTO NR. 1 -</b>					<b>€ 176 428</b>
<b>IN C.T.</b>					<b>€ 176 000</b>

- **LOTTO nr. 2-** costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 131-144

	<b>Superficie</b> mq	<b>Valore unitario</b> €/mq	<b>Valore complessivo</b> €	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
vigneto	6810	6	40 860 €	100%	40 860 €
uliveto	2400	4,5	10 800 €	100%	10 800 €
incolto	503	2	1 006 €	100%	1 006 €
<b>Valore - LOTTO NR. 2 -</b>					<b>€ 52 666</b>
<i>A detto importo vanno dedotti i costi di regolarizzazione catastale</i>					<b>€ 250</b>
<b>Valore di Mercato fabbricati rurali - LOTTO NR. 2 -</b>					<b>€ 52 416</b>
<b>IN C.T.</b>					<b>€ 52 000</b>

- **LOTTO nr. 3** - costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 137-147-148

	<b>Superficie</b> mq	<b>Valore unitario</b> €/mq	<b>Valore complessivo</b> €	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
vigneto	1560	6	9 360 €	100%	9 360 €
bosco	3228	2	6 456 €	100%	6 456 €
<b>Valore - LOTTO NR. 3 -</b>					<b>15 816 €</b>
<i>A detto importo vanno dedotti i costi di regolarizzazione catastale</i>					<b>250 €</b>
<i>A dedurre costo per servitù passaggio per ml 5 sulla part. 130</i>					<b>4 000 €</b>
<b>Valore di Mercato fabbricati rurali - LOTTO NR. 3 -</b>					<b>11 566 €</b>
<b>IN C.T.</b>					<b>12 000 €</b>

\*\*\*\*\*

## CONCLUSIONI

La caratterizzazione dei cespiti oggetto della presente relazione tecnica viene resa nel seguente prospetto, il tutto distinto per singoli lotti.

-**LOTTO nr. 1** - fabbricati rurali riportati in Catasto Terreni al foglio 13 particelle 266-248 e 249 sub 1-2-3

<b>LOTTO NR. 1</b>								
tipo catasto	Foglio	particella	sup commerciale complessiva mq	Valore unitario €/mq	valore euro	Quota in vendita	VALORE quota immobile oggetto d'esecuzione	
<b>C.T.</b>	13	266-249 sub 1-2-3	133,14	200	26 628 €	100%	<b>176 428 €</b>	
		248	412,00	400	164 800 €			
		<i>a dedurre regolarizzazioni</i>						15 000,00 €
		<b>Valore di mercato - LOTTO NR. 1 -</b>						<b>176 428 €</b>
<b>IN C.T.</b>							<b>176 000 €</b>	

- **LOTTO nr. 2**- costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 131-144

<b>LOTTO NR. 2</b>							
tipo catasto	Foglio	particella	sup commerciale complessiva mq	Valore unitario €/mq	valore euro	Quota in vendita	VALORE quota immobile oggetto d'esecuzione
<b>C.T.</b>	14	131-144				100%	
		vigneto	6810	6	40 860 €		
		uliveto	2400	4,5	10 800 €		
		incolto	503	2	1 006 €		
	<i>a dedurre regolarizzazioni</i>						
<b>Valore di mercato - LOTTO NR. 2 -</b>					52 416 €	100%	<b>52 416 €</b>
<b>IN C.T.</b>							<b>52 000 €</b>

- **LOTTO nr. 3** - costituito da suolo agricolo riportato in Catasto Terreni al 14 particelle 137-147-148

<b>LOTTO NR. 3</b>								
tipo catasto	Foglio	particella	sup commerciale complessiva mq	Valore unitario €/mq	valore euro	Quota in vendita	VALORE quota immobile oggetto d'esecuzione	
<b>C.T.</b>	14	137-147-148				100%		
		vigneto	1560	6	9 360 €			
		bosco	3228	2	6 456 €			
	<i>a dedurre regolarizzazioni</i>							250 €
	<i>A dedurre costo per servitù passaggio per ml 5 sulla part. 130</i>							4 000 €
<b>Valore di mercato - LOTTO NR. 3 -</b>					11 566 €	100%	<b>11 566 €</b>	
<b>IN C.T.</b>							<b>12 000 €</b>	

Il contenuto della presente consulenza tecnica d'ufficio viene riassunto con una scheda sintetica (*allegato nr. 11*).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso codesto Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Avellino, 09/07/2020

**IL C.T.U.**  
 GEOMETRA GALLO VINCENZO

## **Elenco Allegati:**

Alla presente relazione si allega la seguente documentazione:

- all. 1) Verbale di conferimento incarico*
- all. 2) Comunicazioni inizio operazioni peritali*
- all. 3) Verbali di sopralluogo*
- all. 4) Rilievo stato di fatto fabbricato (lotto nr. 1)*
- all. 5a) Documentazione fotografica (lotto nr. 1)*
- all. 5b) Documentazione fotografica (lotto nr. 2)*
- all. 5c) Documentazione fotografica (lotto nr. 3)*
- all. 6a) Visura catastale storica –estratto di mappa-planimetria unità urbana (lotto nr. 1)*
- all. 6b) Visura catastale storica –estratto di mappa (lotto nr. 2)*
- all. 6c) Visura catastale storica –estratto di mappa (lotto nr. 3)*
- all. 7a) Permesso a Costruire*
- all. 7b) Certificato di destinazione urbanistica (lotto nr. 2)*
- all. 8a) Ispezioni Ipotecarie (lotto nr. 1)*
- all. 8b) Ispezioni Ipotecarie (lotto nr. 2)*
- all. 8c) Ispezioni Ipotecarie (lotto nr. 3)*
- all. 9) Atti di provenienza*
- all. 10) Proroga*
- all. 11) Schede sintetiche (lotti nr. 1-2 e 3)*
- all. 12) Nota spese e competenze professionali*