

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**G.D. Dr. Michele Cuoco**

Consulenza Tecnica nel fallimento ~~\_\_\_\_\_~~

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

**L'ESPERTO**

  
\_\_\_\_\_

(ing. Francesco Finelli)

Benevento, 24 aprile 2019

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**G.D. Dr. Michele Cuoco**

*Fallimento*

*Curatore: avv. Torina Lo Conte.*

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

**1. Incarico e quesito**

Il sottoscritto, ing. Francesco Finelli, nominato quale Esperto nel procedimento in epigrafe in data 10 luglio 2014, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Benevento n.1139 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Benevento, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in ordine al quesito formulatogli dal Curatore del

avv. Torina Lo Conte all'atto del conferimento incarico in data 1° ottobre 2014:

1. acquisisca l'esperto, per ciascuno degli immobili appresi alla massa fallimentare, tutta la documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 comma 2 cpc - ove non inserita fra gli atti della procedura - e, segnatamente, l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate sugli immobili nei venti anni anteriori alla trascrizione del fallimento unitamente all'atto di provenienza ultraventennale ed all'estratto dell'atto di matrimonio del fallito;
2. acquisisca altresì l'esperto le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
3. descriva, previo necessario accesso, gli immobili appresi alla massa attiva indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno etc.), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parte comuni;
4. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento evidenziando prontamente al Curatore ed al G.D. la necessità di apportarvi rettifiche e/o integrazioni;
5. provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome di debitori esegutati; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del G.D. resa su separato provvedimento;
6. indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale)

- e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;
7. acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del fallimento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del fallito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
  8. indichi l'esistenza sui cespiti di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
  9. accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
  10. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  11. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliata mente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;
  12. nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse, nonché i nominativi dei proprietari;
  13. nel caso in cui risultino apprese quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote ove possibile; nel caso di beni non separabili in natura lo specifichi dettagliata mente; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa appresa all'attivo fallimentare, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n. 18);
  14. verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del G.D.);
  15. determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto reale appreso alla massa (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);
  16. riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà usufrutto, nuda proprietà etc.) e la titolarità giuridica del diritto reale appreso alla massa; se il lotto è appreso solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi diversi dal fallito) deve essere indicata la consistenza della quota ed il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta ne ll' ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto estimatore deve operare: a) la sottrazione di tutti i costi da sostenere per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n.13); b) la sottrazione del 15 del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi; c) la sottrazione del 20 del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza

di un contratto opponibile alla massa; d) la sottrazione del 10 del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile alla massa; e) la sottrazione del 15 del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima) ove l'immobile sia separabile in natura.

Con successiva postilla, il Curatore specifica i beni immobili appesi alla massa fallimentare ed oggetto del già menzionato incarico (allegato n.1):

UBICAZIONE	FG.	PART.	SUB
Savignano Irpino (AV)	5	40	1 - 2
"	26	379 - 382	
"	8	190 - 194	

Tale relazione tecnica risulta così articolata:

1. Incarico e quesito .....	2
2. Indagini ed attività condotte .....	4
3. Individuazione dei beni e formazione lotti .....	11
4. Descrizione dei beni componenti i lotti .....	12
5. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico .....	15
6. Identificazione catastale .....	16
7. Stato di possesso .....	18
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni .....	18
9. Valutazione complessiva dei beni .....	19
10. Riepilogo stima .....	24

## 2. Indagini ed attività condotte

### 2014

Il sottoscritto Esperto, al fine di espletare l'incarico conferito, ha preventivamente verificato la completezza dei documenti in atti.

Il 10.10.2014 il sottoscritto mezzo PEC ha evidenziato al Curatore come nell'incarico conferito fossero assenti gli estremi catastali degli immobili sottoposti ad indagine (massa attiva), elemento che di fatto impediva (per privacy) di inoltrare richieste circostanziate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari).

Il Curatore in data 14.10.2014 ha inoltrato al sottoscritto il verbale di conferimento incarico completo di una postilla nella quale specifica i beni immobili appresi alla massa fallimentare ed oggetto dell'incarico (allegato n. 1):

UBICAZIONE	CATASTO	FG.	PARTICELLA	SUB
Savignano Irpino (AV)	Fabbricati	5	40	1 - 2
"	Terreni	26	379 - 382	
"	"	8	190 - 194	

Il nominato Esperto ha quindi condotto diverse verifiche presso Enti Pubblici Territoriali e specificatamente, agli uffici provinciali di Avellino dell'Agenzia del Territorio ha effettuato riscontri sulla situazione catastale dei beni oggetto del fallimento (visure storiche, estratto di mappa, planimetrie, elaborati planimetrici). Al fine di appurarne la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati, sono state effettuate verifiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Savignano Irpino (AV). Relativamente ai terreni presso lo stesso ufficio è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 2).

Inoltre, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Savignano Irpino (AV), in ottemperanza a quanto indicato nel conferimento incarico al punto 1, è stato richiesto di avere copia in carta semplice "dell'estratto dell'atto di matrimonio del fallito" (allegato n. 2).

Ancora, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino e presso l'Archivio Notarile di Benevento il nominato Esperto ha eseguito ispezioni volte a metterne in luce le formalità.

Riguardo l'indagine ipotecaria si evidenzia che la digitalizzazione degli atti consente una ricerca nominativa dal 1980 in poi e per immobile dal 1996 in poi. La ricerca per gli anni precedenti è solo cartacea e solo nominativa. Oltre che sugli immobili sono state compiute indagini su ( ) e su suo genitore (allegato n. 3).

Il sottoscritto Esperto ha constatato alcuni errori nella trascrizione della sentenza di fallimento ove per alcuni beni è stato erroneamente indicato il comune di Ariano Irpino (AV) al posto del Comune di Savignano Irpino (AV) ed erroneamente indicato o omesso il foglio di mappa.

Dall'analisi dei titoli di proprietà dei beni ed in particolare dall'atto di donazione per notaio D'Agostino avvenuto in data 06.07.1973 si evince che il sig. aveva ricevuto in donazione dal proprio genitore sig. la nuda proprietà di beni immobili la cui ubicazione rende manifesta la differenza con quanto contenuto nella sentenza dichiarativa di fallimento. Di seguito si esplicita quanto osservato:

ATTO NOTAIO D'AGOSTINO (acquisizione dei beni in ditta L... nato a € il	NOTA DI TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Comprensorio di fabbricati in Savignano Irpino, in catasto al foglio 5 particelle 40 sub 1 e 40 sub 2	Comprensorio di fabbricati in Savignano Irpino, in catasto al foglio 5 particelle 40 sub 1 e 40 sub 2.
Terreno in agro di Savignano Irpino, località Casella Vecchia, in catasto al foglio 26 particella 379	Terreno in agro di Ariano Irpino, contrada Casella Vecchia, in catasto al foglio 6 particella 379 (comune e foglio differente)
Terreno in agro di Savignano Irpino, località Casella Vecchia, in catasto al foglio 26 particella 382	Terreno in agro di Ariano Irpino, contrada Casella Vecchia, in catasto al foglio 26 particella 382 (comune differente)
Terreno in agro di Savignano Irpino, contrada Setoni, in catasto al foglio 8 particella 190	Terreno in Ariano Irpino, contrada Setoni, in catasto al foglio 8 particella 190 (comune differente)
Terreno in agro di Savignano Irpino, contrada Setoni, in catasto al foglio 8 particella 194	Terreno in Ariano Irpino, contrada Setoni, in catasto al foglio particella 194 (comune differente e numero foglio omesso)

Per le indagini compiute sugli immobili oggetto di accertamento in Savignano Irpino (AV) sono state riscontrate alcune discrasie di natura catastale (allineamento mappe terreni/fabbricati foglio 5 di Savignano Irpino (AV)) per la cui risoluzione sono state inoltrate opportune richieste (allegato n. 8) all'Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Avellino (26.11.2014).

Si evidenzia inoltre che effettuando una ricerca catastale relativa a mettere in luce tutti gli immobili intestati a l nato a per tutta la provincia di Avellino si riscontra che oltre agli immobili indicati dal curatore ne esistono altri intestati al fallito. In particolare, si è riscontrata la seguente situazione:

UBICAZIONE	CATASTO	FG.	PART.	SUB	DIRITTI
Savignano Irpino (AV)	Fabbricati	5	40	1 - 2	Proprietà
"	"	5	640	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	Proprietà per 1000/1000
"	Terreni	26	379 - 382		LIVELLARIO
"	"	8	190 - 194		Proprietà
"	"	6	454	2	Proprietà

#### 2015

Riguardo gli immobili evidenziati si riferisce inoltre:

Il fabbricato al foglio 5 particella 640 sub da 1 a 6 è in adiacenza all'immobile identificato allo stesso foglio alla particella 40 ed inoltre risulta, per errore di allineamento mappe, identificato come "immobile fantasma" e per il quale è in corso una procedura amministrativa promossa dall'Agenzia delle Entrate per sanare il presunto abuso. Tale fabbricato è censito in catasto direttamente al fallito (in ditta nato il ) ed insistente sulla originaria particella dei terreni n.637 di cui non si è

rinvenuta traccia di acquisizione per titolo pubblico, anzi, detta particella (637) in catasto risulta intestata a

quali comproprietari.

Il terreno identificato al foglio 6 particella 454 sub 2 è in realtà un fabbricato di tipo rurale situato nel centro del paese di Savignano Irpino. Dall'analisi dell'atto di donazione per notaio D'Agostino, si rileva che tale immobile risulta essere stato donato da \_\_\_\_\_ per cui si deduce che per errore in catasto viene riportata la titolarità a

Per tutti gli immobili intestati al fallito \_\_\_\_\_ (ricerca per immobile) sono comunque state effettuate indagini ipotecarie dalle quali risulta nessuna formalità in carico (stampe negative).

In data 26.01.2015, tutte le evidenze riscontrate e sopra descritte sono state rese alla S.V.I. per ricevere indicazioni su come procedere per l'assolvimento dell'incarico (allegato n. 4).

Per il parere espresso dalla S.V.I., il sottoscritto Esperto può proseguire nei lavori provvedendo alla stima, oltre che degli immobili già identificati, anche degli immobili censiti al catasto al foglio 5 particella 640 sub da 1 a 6 "previa acquisizione alla massa fallimentare degli stessi" (provvedimento del 05.03.2015 allegato n.4).

Per l'annullamento del provvedimento prodotto dall'Agenzia delle Entrate riguardo l'immobile fantasma (particella 640), sono stati richiesti al Comune di Savignano Irpino (AV) copia degli atti pubblicati all'Albo Pretorio Comunale (02.04.2015) ed una volta acquisiti (07.04.2015), in data 13.04.2015 si è quindi proceduto a presentare all'Ufficio del Territorio di Avellino, Istanza in Autotutela (allegato n.5).

L'accoglimento della sopracitata istanza è avvenuto in data 13.07.2015. Nella comunicazione inviata viene precisato che il fabbricato foto identificato era stato regolarmente denunciato già dal 1971 (allegato n.5).

Il Curatore precisa inoltre che l'esistenza del diritto di livello sui due terreni appresi alla massa non comporta limitazione alcuna e/o pregiudizio all'atto del trasferimento del bene in quanto i notai roganti sono soliti far dichiarare all'alienante la piena proprietà del bene ed il mancato esercizio del diritto da parte del concedente per oltre un ventennio.

Per sanare le numerose discrasie di natura catastale riscontrate sul foglio 5 di Savignano Irpino (AV) su indicazione dei funzionari dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Avellino sono state presentate diverse istanze soltanto in parte accolte. Essendo necessarie operazioni di rilievo, redazione tipo mappale, etc., il sottoscritto ha richiesto alla S.V.I. (17.12.2015) di essere autorizzato all'ausilio di un tecnico esperto in materia catastale individuato nel Geom. \_\_\_\_\_ (allegato n. 11).

## 2016

Insieme con il collaboratore autorizzato (12.01.2016), il sottoscritto si è recato c/o l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Avellino per concordare le operazioni a farsi per la risoluzione delle problematiche catastali riscontrate sul foglio 5 del Comune di Savignano Irpino (AV).

Il 24.07.2016 sono state quindi convocate tutte le parti tramite lettera raccomandata a/r per 2 sopralluoghi da effettuarsi presso gli immobili oggetto degli accertamenti il 7 settembre 2016 e il 14 settembre 2016 (allegato n. 6).

La \_\_\_\_\_ nella persona del definitosi titolare, per le vie brevi (telefoniche), informava il sottoscritto di non essere più interessata al fallimento in quanto non più locataria dell'immobile identificato catastalmente al foglio 5, particella 640, sub 1 e per il qual motivo non sarebbe intervenuta al sopralluogo. Invitato dal sottoscritto ad inviare informativa per iscritto, il definitosi titolare non ha mai adempiuto.

Al primo sopralluogo, avvenuto in data 07.09.2016, di cui è stato redatto apposito verbale restituito in appendice alla presente (allegato n. 6), hanno partecipato: il fallito \_\_\_\_\_ il sig. \_\_\_\_\_ in qualità di liquidatore

\_\_\_\_\_ l'affittuario dell'immobile censito al foglio 5 – particella 40 – sub 1, \_\_\_\_\_ ausiliario del sottoscritto Esperto. In tale sede, il sottoscritto congiuntamente al suo collaboratore ha provveduto a verificare gli immobili identificati catastalmente al foglio 5 particelle 40 e 640 del Comune di Savignano Irpino (AV) attraverso rilievo planimetrico e fotografico.

Al preannunciato sopralluogo del 14.09.2016, di cui è stato redatto apposito verbale restituito in appendice alla presente (allegato n. 6), hanno partecipato: il fallito \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ausiliario del sottoscritto Esperto. In tale sede sono continuati i rilievi sui fabbricati in particolare sull'immobile identificato catastalmente alla particella 40 sub 1. Unitamente con il sig. \_\_\_\_\_ il sottoscritto si è anche recato a visionare i terreni oggetto di accertamento.

Per i rilievi effettuati nei due sopralluoghi sul fabbricato identificato catastalmente al foglio 5 particella 40 sub 1, il sottoscritto ha ritenuto evidenziare nel verbale del 14.09.2016 e nella stessa data, con comunicazione separata via telefonica ed email al Curatore, che alcune parti del fabbricato sono pericolanti ed inagibili (in verbale "si riscontra una situazione di oggettivo pericolo per persone e cose") ed ancora, altre parti il sottoscritto ne sconsiglia l'utilizzo in quanto già evidentemente interessate da interventi di consolidamento. In particolare, la parte di fabbricato ritenuta pericolante è quella



prospiciente il fiume Cervaro mentre quella di cui non si consiglia l'utilizzo è quella relativa al corpo del fabbricato (perpendicolare al corpo principale) nel cui piano cantinato si è riscontrato un intervento di consolidamento costituito da una fitta palificazione di sostegno al solaio del piano soprastante. Nel verbale di sopralluogo viene allegata la planimetria del piano terra dell'immobile dove vengono meglio individuate le parti del fabbricato che, da un esame superficiale delle strutture, sono apparse inagibili e non utilizzabili (allegato n. 6).

Dall'analisi operata sugli immobili e dalla verifica delle relative visure, di seguito si riepiloga quali operazioni di natura catastale sono da effettuare:

- vista la discrasia con l'attuale rappresentazione, redazione di 1 tipo mappale necessario per la corretta rappresentazione in mappa della sagoma del fabbricato p.lla 40;
- viste le discrasie con l'attuale rappresentazione, aggiornamento e presentazione di tutte le planimetrie relative almeno al sub 1 della p.la 40 (piano cantinato, piano terra, piano primo, piano secondo);
- probabilmente l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Avellino richiederà la presentazione anche di una nuova planimetria del sub 2.

Per inoltrare le pratiche catastali suddette, necessarie a sanare le discrasie riscontrate, il sottoscritto ha richiesto di ricevere un anticipo (18.10.2016 – allegato n.11).

## 2017

In attesa di ricevere l'anticipo richiesto (11.07.2017), dall'analisi dei dati di rilievo reperiti, per inoltrare correttamente l'istanza da presentare relativamente al fabbricato censito al foglio 5 – particella 40 – sub 1, si è reso necessario effettuare un ulteriore sopralluogo.

Il 07.09.2017 sono state quindi convocate tutte le parti tramite lettera raccomandata a/r per 1 sopralluogo da effettuarsi presso il suddetto immobile il 18 settembre 2017 (allegato n.6).

In data 08.09.2017 \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in merito alla convocazione ricevuta, comunicava al sottoscritto mezzo e-mail che a partire "dal mese di maggio di questo anno (2017 n.d.r.) il rapporto di fitto con \_\_\_\_\_ è cessato ed i locali sono completamente liberi (immobile identificato al foglio 5 – particella 40 – sub 1)". Per tali suddetti motivi non avendo più alcun titolo sull'immobile citato il sig. \_\_\_\_\_ non avrebbe presenziato al sopralluogo. Nella stessa data tale comunicazione è stata dal sottoscritto inoltrata al Curatore per quanto di Sua competenza (allegato n.6).

Al preannunciato sopralluogo del 18.09.2017, di cui è stato redatto apposito verbale restituito in appendice alla presente (allegato n. 6), hanno partecipato:

\_\_\_\_\_ del sottoscritto Esperto. In tale sede sono continuati i rilievi sui fabbricati in particolare sull'immobile identificato catastalmente alla particella 40 del foglio 5.

In corso di sopralluogo il sig. \_\_\_\_\_ ha confermato l'avvenuto decesso \_\_\_\_\_ già conosciuto al sottoscritto con il mancato recapito della raccomandata di convocazione (allegato n. 6).

Il 02.10.2017 all'Ufficio Provinciale di Avellino – Territorio è stato presentato un Tipo Mappale inerente alla particella 40 del foglio 5 di Savignano Irpino (AV) per correttamente rappresentare in mappa la sagoma del fabbricato rilevato (allegato n. 9).

#### **2018**

Il 23.03.2018 il sottoscritto si recato presso l'Ufficio Provinciale di Avellino – Territorio per inoltrare apposita istanza atta ad eliminare altra discrasia presente sulla particella 40 del foglio 5 di Savignano Irpino (AV) riguardante la soppressione della particella 39 di fatto inglobata nella precedente (allegato n. 8).

Tra il mese di aprile ed il mese di maggio all'Ufficio Provinciale di Avellino – Territorio sono stati presentati documenti di accatastamento riguardanti gli immobili censiti al foglio 5 particella 40 sub 1 e 2, resisi necessari per una esatta rappresentazione grafica degli stessi. L'operazione ha determinato inoltre la soppressione del sub 1 con la conseguente creazione del sub 3 (allegato n. 9).

#### **2019**

Per la stima dell'intero complesso immobiliare così come attualmente risulta ufficialmente acquisito alla massa fallimentare, sono state condotte ricerche di mercato consultando varie fonti quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Avellino, agenzie immobiliari private, annunci di aste e vendite giudiziarie attraverso i rispettivi siti web.

In data 10.04.2019 mezzo PEC l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Avellino comunicava (allegato n.12) di dover effettuare un sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Savignano Irpino (AV) censiti al foglio 5, particella 40, sub 2 e 3 del Catasto Edilizio Urbano per verifica catastale finalizzata al controllo dei Do.c.fa. presentati in data 22.05.2018.

A detto sopralluogo, avvenuto in data 24.04.2019 e di cui è stato redatto apposito verbale restituito in appendice alla presente (allegato n. 11), oltre al sottoscritto Esperto partecipavano: i \_\_\_\_\_ funzionari incaricati della verifica dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Avellino, il curatore avv.

Torina Lo Conte, 1. In tale sede i funzionari incaricati della verifica "confermavano la rispondenza dello stato dei luoghi con quanto presente in atti al CT/CEU" (allegato n.12).

### 3. Individuazione dei beni e formazione lotti

Nell'ambito del fallimento sono stati appresi alla massa attiva i seguenti beni immobili, ubicati in Savignano Irpino (AV):

- Fabbricato destinato ad esigenze di un'attività commerciale censito in catasto al foglio 5, particella 40, sub 3 (già sub 1);
- Abitazione di tipo popolare censita in catasto al foglio 5, particella 40, sub 2;
- Terreno censito in catasto al foglio 26, particella 379;
- Terreno censito in catasto al foglio 26, particella 382;
- Terreno censito in catasto al foglio 8, particella 190;
- Terreno censito in catasto al foglio 8, particella 194.

Nel corso delle operazioni, dall'esame complessivo della documentazione reperita, il nominato Esperto ha ritenuto necessario interpellare l'Ill.mo G.Es. in merito ad altri immobili intestati al fallito ed in particolare riguardo il fabbricato censito al foglio 5 particella 640 sub da 1 a 6 in adiacenza all'immobile identificato allo stesso foglio alla particella 40.

Per il parere espresso dalla S.V.I. (provvedimento del 05.03.2015), il sottoscritto Esperto poteva proseguire nei lavori di stima, oltre che degli immobili già identificati, anche degli immobili censiti al catasto al foglio 5 particella 640 sub da 1 a 6 "previa acquisizione alla massa fallimentare degli stessi" (allegato n. 4.)

All'attualità i già menzionati immobili ancora non risultano ufficialmente acquisiti alla massa attiva per cui si procede alla stima solo del complesso immobiliare già appreso alla stessa.

Lo scrivente, in considerazione della tipologia e dislocazione dei beni oggetto di stima, ritiene opportuno procedere alla formazione di n.3 lotti di vendita, così identificati:

#### LOTTO 1:

- **Fabbricato destinato ad esigenze di un'attività commerciale** ubicato in Savignano Irpino (AV) al Piazzale della Stazione SNC, identificato catastalmente (catasto fabbricati) al **foglio 5, particella 40, sub 3, piano S1-T-1-2, Cat. D/8, R.C. € 4.543,96** confinante a Nord con la p.lla 636 e la pubblica strada, a EST con l'alveo del torrente Cervaro, a SUD-EST con le p.lle 640 e 637;

- **Abitazione di tipo popolare** ubicata in Savignano Irpino (AV) al Piazzale della Stazione SNC, identificato catastalmente (catasto fabbricati) al foglio 5, particella 40, sub 2, piano 1, Cat. A/4, Cl.4 Cons. 4,5 vani, Sup. Cat. Totale 85 mq, Sup. Cat. Totale escluse aree scoperte 82 mq, R.C. € 225,43 confinante a Nord con la p.lla 636 e la pubblica strada, a EST con l'alveo del torrente Cervaro, a SUD-EST con le p.lle 640 e 637.

#### LOTTO 2:

- **Terreno** ubicato in Savignano Irpino (AV) identificato catastalmente (catasto terreni) al foglio 26, particella 379, Qualità/Classe Seminativo/4, Superficie 3 are, Reddito Domenicale € 0,46, Reddito Agrario € 0,85, confinante a NORD con le p.lla 166, ad OVEST la p.lla 378, a SUD con la p.lla 168, ad EST con la p.lla 380;
- **Terreno** ubicato in Savignano Irpino (AV) identificato catastalmente (catasto terreni) al foglio 26, particella 382, Qualità/Classe Seminativo/4, Superficie 12 are 10 ca, Reddito Domenicale € 1,87, Reddito Agrario € 3,44, confinante a NORD con le p.lla 166, ad OVEST la p.lla 381, a SUD con la p.lla 168, ad EST con un tratturo.

#### LOTTO 3:

- **Terreno** ubicato in Savignano Irpino (AV) identificato catastalmente (catasto terreni) al foglio 8, particella 190, Qualità/Classe Seminativo Arbor/3, Superficie 11 are 90 ca, Reddito Domenicale € 2,15, Reddito Agrario € 4,30, confinante a NORD con le p.lla 189, ad OVEST la p.lla 225, a SUD con la p.lla 191, ad EST con la p.lla 175;
- **Terreno** ubicato in Savignano Irpino (AV) identificato catastalmente (catasto terreni) al foglio 8, particella 194, Qualità/Classe Seminativo Arbor/3, Superficie 35 are, Reddito Domenicale € 6,33, Reddito Agrario € 12,65, confinante a NORD con le p.lla 193, ad OVEST le p.lle 226, 227, 229, a SUD con le p.lle 788, 206, 205, 199, ad EST con le p.lle 196, 175.

#### **4. Descrizione dei beni componenti i lotti**

Il compendio immobiliare oggetto di accertamento di cui ai lotti dall'1 al 3 della presente relazione, è ubicato in territorio di Savignano Irpino (AV): il complesso di fabbricati nella frazione di Scalo Savignano Greci, a circa 1,5 km dal centro del paese (Casa Comunale); i terreni di cui al lotto 2 sono alla frazione Casella Vecchia, a circa 4

km dal centro del paese e nella stessa zona in cui è presente una discarica; i terreni di cui al lotto 3 alla frazione Setoni, a circa 3 km dal centro del paese.

Savignano Irpino è un comune italiano di circa 1.115 abitanti della provincia di Avellino in Campania. Dista circa 70 km dal capoluogo di provincia e circa 120 km dal capoluogo di Regione Napoli. Il centro abitato è arroccato su di un rilievo a forma di sella in posizione dominante sulla valle del Cervaro; dal 2016 è parte del club "I borghi più belli d'Italia".

L'agricoltura costituisce la base dell'economia locale e su di essa poggiano molte delle attività artigianali (panifici e salumifici soprattutto). Un certo rilievo conserva anche l'olivicoltura, poiché il territorio comunale è compreso nell'area di produzione dell'olio extravergine DOP Irpinia - Colline dell'Ufita, derivante dalla pregiata cultivar Ravece. Un prodotto tipico del territorio è la pasta casereccia mentre sono pressoché scomparse le tradizionali produzioni di gesso e mobili. A partire dalla fine del Novecento è invece in incremento il settore dell'energia da fonte rinnovabile; notevole è in particolare la diffusione dei parchi eolici.

#### **LOTTO 1.**

Il lotto 1 risulta essere costituito un complesso di fabbricati che insite su un'area di sedime di oltre 3.000 mq tra la particella 40 e la particella 637. La composizione planimetrica di questi fabbricati, nel loro insieme, risulta così simbolicamente costituita  $\_|\_$ . Per chiarezza di esposizione e nel rispetto dei caratteri di omogeneità i fabbricati sono stati suddivisi in 4 corpi: il corpo A =  $\_$ , lungo la via provinciale che dalla stazione ferroviaria porta alla via Nazionale; il corpo B =  $|$ , normale al precedente lungo il confine con la particella 637; il corpo C =  $\_$ , normale al precedente corpo B insiste sulla particella 637 lungo l'alveo del torrente Cervaro; il corpo D costituito da due piccoli corpi di fabbrica adiacenti al corpo A lato Nord al piano terra completamente all'interno dell'area di sedime della particella 40.

Il corpo A, realizzato nei primi anni '40 come riferito dal fallito, dalla lunghezza sul fronte strada di circa 40 mt, risulta costituito da tre piani fuori terra, con copertura a falde, oltre un piano seminterrato. Detti piani sono serviti da scala comune ad eccezione per il piano seminterrato che ha un accesso autonomo mediante una scala dall'area di sedime. Il piano seminterrato è destinato totalmente a deposito; Il primo piano fuori terra, il cui accesso viene direttamente dalla pubblica strada, è destinato all'esposizione e vendita di merce, un tempo mobili, unitamente ad un piano ammezzato con accesso interno mediante un'ampia scalinata ad eccezione di un locale con ascensore montacarichi adibito a deposito merci; il secondo piano è destinato in prevalenza ad esposizione di merci ad eccezione di una piccola unità abitativa che ha un accesso autonomo dalla

strada pubblica ed un possibile accesso anche dall'interno del fabbricato in quanto utilizzabile come alloggio di un custode.

Il corpo si presenta in un mediocre stato di manutenzione; ha una struttura in muratura portante; il tipo di murature riscontrate sono in tufo e pietrame per il seminterrato, in mattoni di laterizio pieni e tufo, per i piani superiori; le tramezzature in mattoni forati di laterizio; le pannellature in legno di compensato; la rifinitura delle facciate è sia con intonaco tinteggiato sia con mattoni a vista; le scale in muratura portante fatta eccezione per l'ammezzato che è in c.a., con scalini in marmo e prefabbricati; gli intonaci interni lisci e con strato di pittura; i pavimenti in pannelli di cemento o ceramica o gress o linoleum; infissi esterni in alluminio anodizzato con serrande metalliche, in legno con avvolgibili; i rivestimenti dei locali con servizi igienici in piastrelle di maiolica. All'elenco vanno aggiunti gli impianti idraulico sanitario, elettrico e di riscaldamento tutti in pessimo stato.

Il corpo B, realizzato successivamente al precedente, risulta costituito da due piani fuori terra oltre un piano seminterrato. L'accesso al seminterrato può avvenire dal primo piano mediante scale interna; l'accesso al primo piano avviene sia mediante scala interna dal corpo A sia dall'area di sedime; l'accesso al secondo piano avviene mediante scala esterna con terrazzo dall'area di sedime.

Nel piano seminterrato nel corso dei sopralluoghi avvenuto nel 2016 si è riscontrato un intervento di consolidamento costituito da una fitta palificazione di sostegno al solaio del piano soprastante. Il primo piano è destinato prevalentemente ad esposizione e deposito merci ed accorpa una serie di piccoli locali ad uso servizi. Il secondo piano ha un'analoga destinazione del precedente e presenta un piccolo terrazzo, occupato in parte da una tettoia.

Il corpo si presenta in pessimo stato di manutenzione; la struttura è in muratura portante; il tipo di muratura è misto, in prevalenza tufo con tratti di mattoni di laterizio pieni e forati; le tramezzature in mattoni forati di laterizio; la finitura delle facciate intonacate e tinteggiate; i pavimenti in battuto di cemento (piano seminterrato), marmettoni, moquettes; infissi interni ed esterni in legno; i rivestimenti dei locali igienici in piastrelle di ceramica. All'elenco vanno aggiunti gli impianti idraulico sanitario, elettrico e di riscaldamento tutti in pessimo stato.

Il corpo C, realizzato nella stessa epoca del precedente, è costituito da un unico piano fuori terra destinato a deposito merci. L'accesso a detto corpo avviene dall'area di sedime sia della particella 40, oltrepassando il portico del corpo B, sia dall'area di sedime della particella 637.

Nel corso dei sopralluoghi avvenuti nel 2016 tale parte di fabbricato lo si è riscontrato pericolante ed inagibile (in verbale "si riscontra una situazione di oggettivo pericolo per persone e cose"). La struttura è con pilastri di c.a.; le tamponature con materiale di vario genere; le tramezzature in mattoni forati di laterizio; la copertura in laterizi armati sostenuti da putrelle in ferro; la finitura facciate intonacate e tinteggiate in pessimo stato. All'elenco vanno aggiunti gli impianti idraulico sanitario ed elettrico tutti in pessimo stato.

Il corpo D costituisce di fatto una piccola appendice funzionale al corpo A. È costituito da due piccoli fabbricati ad un solo piano fuori terra con accesso entrambi dall'area di sedime della particella 40. Detta area di sedime presenta in prossimità dei sopraccitati piccoli fabbricati un accesso carraio dalla pubblica strada.

Il corpo si presenta in pessimo stato di conservazione. Le strutture sono in muratura portante; il tipo di muratura è in prevalenza tufo con parti di mattoni pieni di laterizio; la copertura in putrelle di ferro e laterizi; la rifinitura delle facciate intonacate e tinteggiate parte in mattoni a vista; i pavimenti in battuto di cemento; gli infissi in legno e ferro. All'elenco va aggiunto l'impianto elettrico in pessimo stato.

In allegato n. 7 viene restituita la documentazione fotografica del lotto.

#### **LOTTO 2.**

Il lotto risulta esser costituito da terreni di tipo agricolo (qualità seminativo), di circa 1.510 mq complessivi, con una composizione planimetrica regolare, giacitura inclinata, nella stessa zona in cui è presente una discarica, raggiungibili mediante interpodereale. I terreni risultano interclusi.

In allegato n. 7 viene restituita la vista satellitare del lotto con identificazione delle particelle.

#### **LOTTO 3.**

Il lotto risulta esser costituito da terreni di tipo agricolo (qualità seminativo arboreo), di circa 4.690 mq complessivi, con una composizione planimetrica regolare, giacitura inclinata. I terreni risultano interclusi.

In allegato n. 7 viene restituita la vista satellitare del lotto con identificazione delle particelle.

### **5. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**

All'Ufficio Tecnico del Comune di Savignano Irpino (AV), sono stati richiesti atti tecnici/amministrativi al fine di appurare la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati sottoposti ad accertamento e per i terreni il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per le ricerche effettuate, nulla risulta in Ditta

In Ditta al padre del Fallito \_\_\_\_\_, nell'agosto del 1964, si è ritrovata annotazione (n.53) di consegna relazione tecnica ed autorizzazione del Genio Civile di Ariano Irpino a poter fare lavori di riattamento alla tettoia del fabbricato ad uso commerciale in Scalo Savignano (allegato n. 2).

Anche dalla consultazione per la sola Ditta \_\_\_\_\_ ad eccezione di quanto sopra riportato, non risulta null'altro.

L'epoca di costruzione del complesso di fabbricati di cui alla particella 40 risale agli anni 40' e 50' e quindi ante 1967.

Dall'analisi del Piano Urbanistico Comunale, edito nel 2016, per gli immobili individuati al Lotto 1 della presente relazione risulta quanto segue:

- Per l'inquadramento territoriale sono in *Area Urbanizzata*;
- Per il programma di fabbricazione sono in *zona semintensiva per l'espansione ed il consolidamento*;
- Per la destinazione d'uso del sistema insediativo risultano **EDIFICI ABBANDONATI**;
- Per la carta del territorio sono con *trasformabilità medio/bassa* riferito al corpo principale e con *trasformabilità nulla* per il corpo prospiciente il torrente Cervaro al limite della fascia di rispetto del già menzionato corso d'acqua;
- Per la trasformabilità insediativa sono in *ambito terziario produttivo consolidato diffuso*;
- Per l'azonamento sono in *ZONA D1 - Produttiva Industriale Consolidata*.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione per gli immobili presenti in ZONA D1 – Produttiva Industriale Consolidata viene disposto: "Tale Zona comprende aree in buona parte già insediate e già caratterizzate da usi e vocazioni di tipo produttivo, per le quali si prevede il mantenimento e il consolidamento di usi e destinazioni compatibili con la vocazione e le destinazioni attuali. ... Per gli interventi di ristrutturazione o completamento in ambiti già insediati e/o edificati, è consentita l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di Permesso di Costruire".

Dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica, per i terreni individuati ai Lotti 2 e 3 della presente relazione risulta che ricadono in Ambito Rurale a Vocazione Prevalentemente Agricola.

## 6. Identificazione catastale

Sono stati sottoposti a valutazione della presente relazione, i seguenti immobili siti in Savignano Irpino (AV) identificati catastalmente come segue.



**LOTTO 1.**

Comune di Savignano Irpino (AV) - Catasto fabbricati							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
5	40	2	A/4	4	4,5 vani	Totale 85 mq Totale escluse aree scoperte 82 mq	€ 225,43
Indirizzo: PIAZZALE DELLA STAZIONE SNC piano: 1							
5	40	3	D/8				€ 4.543,96
Indirizzo: PIAZZALE DELLA STAZIONE SNC piano: S1-T-1-2							
Intestati							
1			- Proprietà				
2			- Usufrutto				

**LOTTO 2.**

Comune di Savignano Irpino (AV) - Catasto terreni							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	379		Seminativo	4	300	€ 0,46	€ 0,85
26	382		Seminativo	4	1210	€ 1,87	€ 3,44
Intestati							
1) COMUNE DI SAVIGNANO IRPINO con sede in Savignano Irpino – Diritto del concedente							
2)			- Livellario				
3)			- Usufruttuario generale di livello				

**LOTTO 3.**

Comune di Savignano Irpino (AV) - Catasto terreni							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito agrario
8	190		SEMIN ARBOR	3	1190	€ 2,15	€ 4,30
8	194		SEMIN ARBOR	4	3500	€ 6,33	€ 12,65
Intestati							
1)			- Proprietà				
2)			- Usufruttuo				

Come descritto in Indagini ed Attività Condotte la situazione catastale ed amministrativa inerente agli immobili di cui al lotto 1 risultava presentare numerose discrasie per la cui risoluzione si sono rese necessarie operazioni che hanno contemplato una rilevante onerosità in termine di tempo.

Come ultimo atto per una corretta rappresentazione grafica degli immobili sono stati presentati documenti di accatastamento (allegato n. 9). L'operazione ha determinato inoltre la soppressione del sub 1 con la conseguente creazione del sub 3.

Sui due terreni di cui al lotto 2 si è rilevata l'esistenza del diritto di livello a favore del Comune che, per precisazione del Curatore, non comporta limitazione alcuna e/o pregiudizio all'atto del trasferimento del bene in quanto i notai roganti sono soliti far dichiarare all'alienante la piena proprietà del bene ed il mancato esercizio del diritto da parte del concedente per oltre un ventennio (allegato n. 4).

Analizzando le visure catastali storiche del lotto 3, si è potuto constatare che gli immobili oggetto di valutazione risultano avere una coerenza di individuazione nei passaggi.

Sui beni immobili di cui ai lotti 1, 2, 3 vige un diritto di usufrutto in favore di

In allegato n. 10 sono restituite le visure catastali degli immobili aggiornate all'attualità.

#### **7. Stato di possesso**

Per le dichiarazioni rese dal fallito, \_\_\_\_\_, l'intero complesso immobiliare sito in Savignano Irpino alla frazione Scalo che risulta essere composto da diversi corpi di fabbrica (fabbricato più vecchio, fabbricato più nuovo, stecca di fabbricato ad uso deposito e piazzale), è da sempre nella sua disponibilità giuridica e materiale e prima ancora del di lui genitore;

Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato in data 18.09.2017 l'intero complesso immobiliare risulta vuoto ed inutilizzato, con le utenze disattivate, nella sola disponibilità del fallito. Il piccolo appartamento identificato al foglio 5, particella 40, sub 2, risulta disabitato.

Riguardo i terreni, per quanto reso dal fallito e per quanto si avuto modo di analizzare, sono nella disponibilità del fallito e non utilizzati.

#### **8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**

L'accertamento di formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni in esame è stato condotto presso l'Ufficio del Territorio di Avellino dell'Agenzia delle Entrate e presso il Comune di Savignano Irpino (AV). Risultano le formalità indicate nel risultato delle ispezioni condotte dallo scrivente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, rese agli atti con allegato n.3.

Sull'immobile censito in catasto al foglio 5 particella 40 sub 2, gravava un diritto di usufrutto vitalizio in favore della \_\_\_\_\_, estintosi per avvenuto decesso della sig.ra in corso di operazioni (allegato n.6).

Su tutti i beni immobili appesi alla massa attiva vige un diritto di usufrutto in favore di

## 9. Valutazione complessiva dei beni

### LOTTO 1.

Il criterio di stima adottato per il lotto in questione è il METODO DEL COSTO.

Tale Metodo prevede che l'equivalente monetario di un bene immobile sia pari alla sommatoria del "valore di mercato" dell'area su cui insiste l'immobile e del "costo di sostituzione a nuovo" (totale delle spese che un imprenditore dovrebbe sostenere per riprodurre a nuovo fabbricati ed impianti fissi annessi costituenti l'immobile in oggetto, comprensivo di ogni relativo onere accessorio) congruente deprezzato in relazione al Deterioramento Fisico accumulato alla data della stima ed all'Obsolescenza Tecnico-Funzionale riscontrata.

-----

Per la determinazione dei più probabili valori di mercato del terreno il sottoscritto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato in un intorno zonale.

Le caratteristiche che maggiormente si sono prese in considerazione per la stima del terreno sono quelle di localizzazione, con particolare riguardo all'ubicazione rispetto al centro urbano, livello di urbanizzazione della zona, presenza di servitù attive e passive, estensione, oltre alla destinazione d'uso del territorio prevista dagli strumenti urbanistici vigenti (susceptività edificatoria).

Per la determinazione dei più probabili valori di mercato del terreno su cui insiste il fabbricato, la superficie dello stesso terreno è stata considerata nella sua interezza: 2027 mq.

Valore del Terreno = Superficie terreno X Rc (Rapporto di Copertura) X Prezzo al mq dell'edificato X Incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato (10%).

$$\text{Valore del Terreno} = 2027 \text{ mq} \times 0,5 \times 300,00 \text{ €/mq} \times 0,1 = 30.405,00 \text{ €}.$$

-----

Per la determinazione del più probabile valore del costo di costruzione e/o di ricostruzione a nuovo del fabbricato è stata eseguita la metodologia di stima informatica secondo un algoritmo di calcolo certificato dal Dipartimento di Matematica dell'Università degli Studi di Genova del corso di laurea In Statistica e Matematica.

La procedura elabora i dati dei costi dei materiali, della manodopera, delle spese generali, degli utili d'impresa, opportunamente aggiornati su base regionale e provinciale.

La metodologia di stima utilizzata consente di inserire in input i seguenti dati:

- Scheda immobile in esame
  - Comune
  - Provincia

- Altezza sul livello del mare
- Costruzione sismica
- Sito in zona sismica
- Ubicazione del fabbricato
- Anno di costruzione
- Ultima ristrutturazione
- Struttura portante
- Tipologia fabbricato
- Tipo copertura
- Consistenza volumetrica
  - Totale piani
  - Piani abitabili
  - Volume totale
- Sistemazione delle aree annesse
  - Area a verde
  - Superficie carrabile

L'elaborazione dei dati inseriti ha consentito di valutare il costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato opportunamente aggiornato in funzione della vetustà e della reale consistenza delle opere effettuate/a farsi.

Nel processo di stima si segue la stessa suddivisione operata nel paragrafo "Descrizione dei beni componenti i lotti". Quindi per il Lotto 1 si considerano i seguenti Corpi A, B, C, D sia perché hanno diverso periodo di edificazione sia perché versano in stati diversi di conservazione.

Corpo A.

Considerando il volume dell'immobile (circa 2.367,00 mc) e lo stato in cui versa lo stesso (deprezzamento), si rilevano i seguenti costi:

- Costo tecnico di ricostruzione a nuovo € 236.000,00.

Corpo B.

Considerando il volume dell'immobile (circa 434,00 mc) e lo stato in cui versa lo stesso (deprezzamento), si rilevano i seguenti costi:

- Costo tecnico di ricostruzione a nuovo € 19.170,00.

Corpo C.

Considerando il volume dell'immobile (circa 709,00 mc) e lo stato in cui versa lo stesso (deprezzamento), si rilevano i seguenti costi:

- Costo tecnico di ricostruzione a nuovo € 10.275,00.

Corpo D.

Considerando il volume dell'immobile (circa 37,00 mc) e lo stato in cui versa lo stesso (deprezzamento), si rilevano i seguenti costi:

- Costo tecnico di ricostruzione a nuovo € 1.839,00.

Riassumendo il valore complessivo arrotondato del lotto è pari a:

- Costo tecnico di ricostruzione a nuovo € 267.000,00;
- Costo di allacci, impianti, onorari professionali ed oneri amministrativi € 40.595,00;
- Valore del terreno € 30.405,00.
- Valore complessivo intero = Costo ricostruzione a nuovo + costo allacci/onorari/oneri + Valore area = 338.000,00 €.

Su tutti i beni immobili del presente Lotto vige un diritto di usufrutto in favore di \_\_\_\_\_ per cui il valore dello stesso

Lotto è così ripartito:

- Valore Piena Proprietà: € 338.000,00;
- Valore Usufrutto: € 33.800,00;
- Valore Nuda Proprietà: € 304.200,00.

Per la determinazione dei più probabili valori di mercato dei terreni il CTU ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato ed avvalendosi soprattutto dei Valori Agricoli Medi pubblicati sul sito della Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Avellino aggiornati per l'anno 2019.

I valori accertati sono stati successivamente ragguagliati mediante l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei singoli immobili.

Le caratteristiche che maggiormente si sono prese in considerazione per la stima dei terreni sono quelle di localizzazione, con particolare riguardo all'ubicazione rispetto al centro urbano, livello di urbanizzazione della zona, altitudine, giacitura, esposizione, panoramicità, sicurezza e salubrità del luogo, qualità del terreno, presenza di servitù attive e passive, estensione, oltre, ovviamente, alla destinazione d'uso del territorio prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.

#### LOTTO 2.

Per i terreni sono stati considerati i valori agricoli medi relativi al tipo di coltura effettivamente riscontrata su "parte pianeggiante". Inoltre, riguardo il coefficiente di ragguaglio si è tenuto conto della classe espressa sul tipo di coltura, rapportandola al valore medio considerato 3 con un fattore di incremento/decremento del 3%. Sono quindi

applicati i seguenti coefficienti che tengono conto dei pro e dei contro intrinseci ed estrinseci del bene oggetto di stima rispetto alle caratteristiche medie riscontrate:

$k_s$  = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

$k_u$  = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della destinazione d'uso.

$k_r$  = coefficiente di zona. Tiene conto delle potenzialità di realizzazioni sui terreni in funzione delle prescrizioni urbanistiche.

$k_c$  = coefficiente di classe. Tiene conto della classe definita per il tipo di coltura.

$k_v$  = coefficiente di vincolo. Tiene conto della servitù (1 per l'assenza).

Per i singoli terreni appartenenti a questo lotto si è quindi considerato:

Comune	Fg.	P.IIa	porz	qualità	Classe	$k_s$	$k_u$	$k_r$	$k_c$	$k_v$	a
Savignano Irpino	26	379	-	seminativo	4	1	1	1	0,97	1	0,97
"	26	382	-	seminativo	4	1	1	1	0,97	1	0,97

Si riporta, nel seguito, la stima dei terreni del lotto:

Comune	Fg.	P.IIa	porz	qualità	classe	ha	a	ca	ceff. di ragguglio	consistenza mq	prezzo unitario €/mq	Prezzo unitario raggugliato €/mq
									a	b	c	d=a x c
Savignano Irpino	26	379	-	seminativo	4	0	3	00	0,97	300	0,825	240,075
"	26	382	-	seminativo	4	0	12	10	0,97	1210	0,825	968,302
Totale												1208,37

Su tutti i beni immobili del presente Lotto vige un diritto di usufrutto in favore

- per cui il valore dello stesso

Lotto è così ripartito:

- Valore Piena Proprietà: € 1.208,37;
- Valore Usufrutto: € 120,84;
- Valore Nuda Proprietà: € 1.087,53.

### LOTTO 3.

Per i terreni sono stati considerati i valori fondiari medi relativi al tipo di coltura effettivamente riscontrata su "parte pianeggiante". Inoltre, riguardo il coefficiente di ragguglio si è tenuto conto della classe espressa sul tipo di coltura, rapportandola al valore medio considerato 3 con un fattore di incremento/decremento del 3%. Sono quindi

applicati i seguenti coefficienti che tengono conto dei pro e dei contro intrinseci ed estrinseci del bene oggetto di stima rispetto alle caratteristiche medie riscontrate:

$k_s$  = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

$k_u$  = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della destinazione d'uso.

$k_r$  = coefficiente di zona. Tiene conto delle potenzialità di realizzazioni sui terreni in funzione delle prescrizioni urbanistiche.

$k_c$  = coefficiente di classe. Tiene conto della classe definita per il tipo di coltura.

$k_v$  = coefficiente di vincolo. Tiene conto della servitù (1 per l'assenza).

Per i singoli terreni appartenenti a questo lotto si è quindi considerato:

Comune	Fg.	P.IIa	porz	qualità	Classe	$k_s$	$k_u$	$k_r$	$k_c$	$k_v$	a
Savignano Irpino	8	190	-	Semin arbor	3	1	1	1	1	1	1
"	8	194	-	Semin arbor	3	1	1	1	1	1	1

Si riporta, nel seguito, la stima dei terreni del lotto:

Comune	Fg.	P.IIa	porz	qualità	classe	ha	a	ca	ceff. di ragguglio	consistenza mq	prezzo unitario €/mq	Prezzo unitario raggugliato €/mq
									a	b	c	d=a x c
Savignano Irpino	8	190	-	Semin arbor	3	0	11	90	1	1190	1,133	1348,27
"	8	194	-	Semin arbor	3	0	35	00	1	3500	1,133	3965,5
Totale												5313,77

Su tutti i beni immobili del presente Lotto vige un usufrutto vitalizio in favore di

per cui il valore dello stesso

Lotto è così ripartito:

- Valore Piena Proprietà: € 5313,77;
- Valore Usufrutto: € 531,38;
- Valore Nuda Proprietà: € 4.782,39.

10. Riepilogo stima

Lotto per la vendita	Id. catastali comune di Savignano Irpino (AV)	
Lotto 1	Foglio 5, particella 40, sub2 - sub3.	
	Valore Piena Proprietà [€]	338.000,00
	Valore Usufrutto [€]	33.800,00
	Valore Nuda Proprietà [€]	304.200,00
Lotto 2	Foglio 26, particelle 379 - 382.	
	Valore Piena Proprietà [€]	1.208,37
	Valore Usufrutto [€]	120,84
	Valore Nuda Proprietà [€]	1.087,53
Lotto 3	Foglio 8, particelle 190 - 194.	
	Valore Piena Proprietà [€]	5.313,77
	Valore Usufrutto [€]	531,38
	Valore Nuda Proprietà [€]	4.782,39
TOTALI		
	Valore Piena Proprietà [€]	344.522,14
	Valore Usufrutto [€]	34.452,21
	Valore Nuda Proprietà [€]	310.069,93



Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.

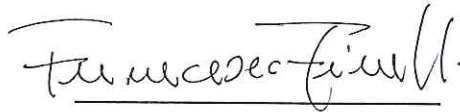
Si allega alla presente in formato elettronico:

1. Incarico originario – Chiarimenti al Curatore – Incarico con Postilla;
2. Documentazione reperita c/o l'U.T.C. di Savignano Irpino (AV);
3. Visure ipotecarie;
4. Chiarimenti al Curatore – Parere del Curatore – Provvedimento del G.D. 05.03.2015;
5. Istanza in autotutela – Accoglimento;
6. Convocazioni – Verbali di sopralluogo – Comunicazioni;
7. Documentazione fotografica;
8. Istanze Presentate all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Avellino;
9. Elaborato Tecnici presentati all'Ufficio Tecnico dell'Agenzia Entrate Avellino;
10. Visure catastali;
11. Altre Comunicazioni inviate ricevute;
12. Convocazione e verbale verifica catastale dell'A.d.E. Avellino.

Benevento, 24 aprile 2019

L'ESPERTO

(ing. Francesco Finelli)

A handwritten signature in black ink, reading "Francesco Finelli". The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath the name.