

**Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. [ing.mdeconciliis@pec.it](mailto:ing.mdeconciliis@pec.it) - tel 3358341123

## **TRIBUNALE DI AVELLINO**

### **Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 99/2020**

Giudice: Dott.ssa Michela Palladino

Creditore Procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

Esperto:

Ing. Maddalena Maria de Conciliis

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Avellino, 20 maggio 2021**

**Il C.T.U.**

**Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

## **Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. [ing.mdeconciliis@pec.it](mailto:ing.mdeconciliis@pec.it) - tel 3358341123

### **1. PREMESSA**

La sottoscritta **Ing. Maddalena Maria de Conciliis**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino - n° 1123, con studio in Avellino al Corso Vittorio Emanuele 123, è stata nominata, dal G.E. dott.ssa Michela Palladino, "Esperto" per la stima dei beni staggiti di cui alla procedura esecutiva immobiliare N.R. 99/2020.

Con verbale di giuramento firmato digitalmente il 18/12/2020, la stessa ha accettato l'incarico di stima dei beni pignorati di cui alla procedura in oggetto, che si articola secondo i quesiti sinteticamente riassunti di seguito:

*Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, provveda l'esperto:*

- 1. Alla esatta individuazione dei beni pignorati ed alla formazione, ove possibile, di uno o più lotti per la vendita, .....*;
- 2. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.....e, in caso di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e succ., .....*;
- 3. Alla identificazione catastale, previo accertamento della esatta rispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento .....*;

*Rediga una relazione di consulenza generale che sia esaustiva dei seguenti punti:*

- 4. Descrizione analitica dei beni indicandone la tipologia, la superficie, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, etc., .....*;
- 5. Valutazione degli immobili o dei singoli lotti, con specificazione dei criteri di stima adottati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, etc., .....*;

### **2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

Ottenuto l'incarico dal Giudice delle Esecuzioni, esaminati gli atti ed i documenti allegati al procedimento de quo, la scrivente CTU, in data 20 febbraio 2021, si è recata presso il compendio immobiliare pignorato situato in Castelvetero sul Calore (AV) alla località Fiocche, per effettuare il primo accesso, previa convocazione effettuata dal Custode nominato, dott. Maurizio Solimene.

Al sopralluogo sono intervenuti il custode e la scrivente CTU.

Nel corso del sopralluogo è stata effettuata la ricognizione degli immobili pignorati, rappresentati dai seguenti beni tutti situati in comune di Castelvetero sul Calore (AV):

- a) Terreno località Fiocche, censito in CT al foglio 10 particella 14
- b) Terreno località Fiocche, censito in CT al foglio 10 particella 16
- c) Terreno località Fiocche, censito in CT al foglio 10 particella 17

## **Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

- d) Terreno località Fiocche o Macchiusanella, censito in CT al foglio 10 particella 8
- e) Fabbricato rurale località Fiocche o Macchiusanella, censito in CT al foglio 10 particella 506
- f) Fabbricato rurale località Fiocche o Macchiusanella, censito in CT al foglio 10 particella 11
- g) Terreno località Fiocche o Macchiusanella, censito in CT al foglio 10 particella 503
- h) Terreno località Fiocche o Macchiusanella, censito in CT al foglio 10 particelle 504
- i) Terreno località Fiocche o Macchiusanella, censito in CT al foglio 7 particella 481
- j) Fabbricato rurale località Toppolo Cozzetto, censito in CT al foglio 7 particella 181
- k) Terreno località Toppolo Cozzetto, censito in CT al foglio 7 particella 182/A
- l) Terreno località Toppolo Cozzetto, censito in CT al foglio 7 particella 182/B
- m) Terreno località Toppolo Cozzetto, censito in CT al foglio 7 particella 183
- n) Terreno località Toppolo Cozzetto, censito in CT al foglio 7 particella 307/A
- o) Terreno località Toppolo Cozzetto, censito in CT al foglio 7 particella 307/B
- p) Terreno località Toppolo Cozzetto, censito in CT al foglio 7 particella 184
- q) Terreno località Toppolo Cozzetto, censito in CT al foglio 7 particella 185
- r) Terreno località Toppolo Cozzetto, censito in CT al foglio 7 particella 186

Si è successivamente proceduto all'ispezione del compendio ed alla esecuzione dei necessari rilievi metrici e fotografici finalizzati alla redazione della consulenza.

In data 30 aprile 2020, la scrivente CTU si è recata nuovamente presso il compendio per il prosieguo delle operazioni peritali, alla presenza del Custode nominato, dott. Maurizio Solimene ed avvalendosi della collaborazione dell'ing. Ferdinando Chiaromonte.

Si è proceduto alla rilevazione dello stato dei luoghi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione ed alla esecuzione di ulteriori rilievi metrici e fotografici finalizzati alla redazione della consulenza.

Alla presente relazione si allegano i due verbali di sopralluogo redatti dal Custode e sottoscritti da tutti i convenuti (cfr. **All.1** – Verbali di sopralluogo).

### **3. RISPOSTE AI QUESITI**

#### **3.1. Quesito 1 - Individuazione dei beni pignorati**

I beni staggiti sono rappresentati da terreni e fabbricati rurali tutti situati nel territorio comunale di Castelvetero sul Calore (Av). Il comune dista circa 16 km dal capoluogo, si estende sulle pendici del monte Tuoro, mediamente a 750 m s.l.m, per circa 17 km<sup>2</sup> di superficie ed è percorso a valle dal fiume Calore Irpino. Il territorio comunale confina a nord con il Comune di San Mango Sul Calore, a nord-est con il Comune di Paternopoli, ad est con il Comune di Castelfranci, a sud con il Comune di Montemarano, a sud-ovest con il Comune di Volturara Irpina, ad ovest con il Comune di Chiusano San Domenico.

### **Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

L'intero territorio è ricompreso nella comunità montana Terminio, Cervialto e Parco dei monti Picentini e rientra nella zona agraria n° 9 "colline dell'Irpinia Centrale". Il compendio si estende nella zona nord-orientale del territorio a circa 4 Km dal centro abitato. Ai fini dell'esatta individuazione, le singole particelle catastali staggite sono state raggruppate in quattro appezzamenti distinti, tenendo conto delle caratteristiche geometriche, orografiche e della distribuzione sul territorio degli stessi beni. Ne consegue la successiva catalogazione.

1. Appezzamento di terreno situato in località Fiocche (o Macchiusanella) di superficie pari a circa 11390 mq, confinante a nord-ovest con vallone, a nord-est con [REDACTED] o aventi causa, a sud-est con strada vicinale privata e a sud-ovest con eredi [REDACTED]. All'interno del fondo, in prossimità della strada vicinale dalla quale si accede alla proprietà, sono presenti ruderi di fabbricati rurali (foglio 10, particelle 8,11,14,16,17 e 506).
2. Appezzamento situato in località Fiocche o Macchiusanella di circa 12380 mq di superficie, separato dall'appezzamento di cui al punto precedente dalla strada vicinale privata lungo il confine nord-ovest e confinante a est con [REDACTED] e a sud-ovest con eredi [REDACTED]. Alla proprietà si accede dalla strada vicinale privata suddetta (foglio 10, particelle 503 e 504).
3. Appezzamento situato in località Fiocche o Macchiusanella di circa 11900, confinante a nord e ovest con [REDACTED], a est con [REDACTED] e a sud con una stradina interpodereale dalla quale si accede al fondo (foglio 7, particella 481).
4. Appezzamento di terreno situato in località Toppolo Cozzetto, di superficie pari a circa 33540 mq, confinante a nord-ovest con strada comunale, a nord-est con eredi [REDACTED] e a sud con vallone. All'interno del fondo, in prossimità della strada comunale dalla quale si accede alla proprietà, sono presenti ruderi di fabbricati rurali (foglio 7, particelle 181, 182, 183, 184, 185, 186 e 307).

Il compendio può essere considerato un lotto unico di vendita (cfr. **AII.2** – Mappa con rappresentazione degli appezzamenti staggiti).

### **3.2. Quesito 2 - Verifica regolarità urbanistica**

Gli immobili pignorati, secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale adottato il 21 febbraio 2019 dal Comune di Castelvetero sul Calore, ricadono in zona territoriale agricola (E) e precisamente:

1. L'appezzamento di terreno situato in località Fiocche, di superficie pari a circa 11390 mq, ricade in zona omogenea agricola - tutela boschiva (E3), disciplinata dall'art.17 delle norme tecniche di attuazione del piano, che Individua ambiti di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, costituiti da territori boschivi, a macchia o a pascolo intervallati da nuclei di varia estensione di coltivazioni prevalentemente arborate (foglio 10, particelle 8,11,14,16,17

**Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

e 506).

2. Il terreno situato in località Fiocche o Macchiusanella, di circa 12380 mq di superficie, ricade anch'esso, come il fondo di cui al precedente punto 1, in zona omogenea agricola - tutela boschiva (E3), disciplinata dall'art.17 delle norme tecniche di attuazione del piano, che Individua ambiti di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, costituiti da territori boschivi, a macchia o a pascolo intervallati da nuclei di varia estensione di coltivazioni prevalentemente arborate (foglio 10, particelle 503 e 504).
3. Il terreno situato in località Fiocche o Macchiusanella di circa 11900, ricade anch'esso, come i fondi di cui ai precedenti punti 1 e 2, in zona omogenea agricola - tutela boschiva (E3), disciplinata dall'art.17 delle norme tecniche di attuazione del piano, che Individua ambiti di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, costituiti da territori boschivi, a macchia o a pascolo intervallati da nuclei di varia estensione di coltivazioni prevalentemente arborate (foglio 7, particella 481).
4. L'apezzamento di terreno situato in località Toppolo Cozzetto, di superficie pari a circa 33540 mq, ricade, per la quasi totalità della sua estensione, in zona omogenea agricola ordinaria (E1), disciplinata dall'art.15 delle norme tecniche di attuazione del piano, che individua ambiti extra-urbani ad utilizzazione agricola, caratterizzati dalla presenza di seminativi, anche arborati, che restano destinati esclusivamente all'attività coltivatrice. Il lembo più meridionale del fondo (pari al 12% circa dell'estensione totale), confinante con il vallone, ricade invece, in zona omogenea agricola - tutela boschiva (E3), disciplinata dall'art.17 delle norme tecniche di attuazione del piano, che Individua ambiti di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, costituiti da territori boschivi, a macchia o a pascolo intervallati da nuclei di varia estensione di coltivazioni prevalentemente arborate (foglio 7, particelle 181, 182, 183, 184, 185, 186 e 307)..

Precisamente, per le zone di tutela boschiva, gli obiettivi progettuali prioritari del PUC sono rappresentati dalla salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica, dalla riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica, dalla valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e dal miglioramento della fruibilità delle stesse. Per questi ambiti sono consentiti usi silvo-pastorali, agrituristici ed escursionistici. Gli usi agricoli sono ammessi nelle aree già sistemate a tali fini ed è ammessa la messa a coltura di aree, a macchia, a pascolo o in altro assetto naturale, previa l'autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso (svincolo idrogeologico). Le Aree boschive sono da considerare aree non trasformabili: gli interventi ammissibili devono, dunque, limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici.

Per le zone agricole ordinarie, gli obiettivi progettuali prioritari del PUC sono rappresentati dalla salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti, dalla riduzione dei

**Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

fattori di precarietà idrogeologica e dalla tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole, nella promozione di un ruolo plurisettoriale dell'attività coltivatrice (fattorie didattiche, agriturismo etc.).

Le Aree agricole ordinarie vanno considerate aree di trasformabilità esclusivamente volta alla valorizzazione produttiva agricola. Sono consentiti, sugli edifici residenziali esistenti di proprietà di imprenditori agricoli o coltivatori diretti (CD), sia interventi conservativi che di ampliamento per adeguamento igienico-funzionale, nel rispetto dell'incremento di superficie utile netta pari al 30% di quella esistente fino ad un valore massimo di 120,00 mq, concesso una tantum, nonché, la realizzazione di nuove pertinenze rurali su lotto minimo 10.000 mq con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,10 mc/mq.

Per tutti i beni oggetto della presente perizia è verificata la regolarità urbanistica.

(cfr. **Art.3** – Stralcio Tav. zonizzazione PUC Castelvetero sul Calore e certificati di destinazione urbanistica).

**3.3. Quesito 3 - Identificazione catastale**

Gli immobili pignorati sono attualmente censiti in catasto terreni del comune i Castelvetero sul Calore così come segue.

*-Terreno agricolo alla località Fiocche:*

- a) foglio 10, particella 14, consistenza 2 are, seminativo arborato, classe 2
- b) foglio 10, particella 16, consistenza 3 are 60 ca, incolto produttivo, classe U
- c) foglio 10, particella 17, consistenza 9 are 30 ca, seminativo arborato, classe 2

Pervenuto in proprietà all'esecutato [REDACTED] per atto di compravendita del 20/03/2008, notaio Alessandra Corona di Nusco (AV), rep.106/69, trascritto il 21/03/2008 ai numeri 6099/4447, da potere di [REDACTED].

Gravato da vincolo di indivisibilità costituito il 20/03/2008, notaio Alessandra Corona di Nusco (AV), rep.106/69, trascritto il 21/03/2008 ai numeri 6099/4450, a favore della regione Campania.

Gli immobili risultano corrispondere catastalmente ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

*-Terreno agricolo alla località Fiocche o Macchiusanella, con entrostanti ruderi di fabbricati rurali:*

- d) foglio 10, particella 8, consistenza 99 are, seminativo arborato, classe 2
- e) foglio 10, particella 506 soppresso
- f) foglio 10, particella 11 soppresso
- g) foglio 10, particella 503, consistenza 46 are 40 ca, seminativo arborato, classe 2
- h) foglio 10, particella 504, consistenza 77 are 40 ca, seminativo arborato, classe 3
- i) foglio 7, particella 481, consistenza 1 ettaro 19 are, seminativo, classe 5

Pervenuto in proprietà all'esecutato [REDACTED] per atto di compravendita del 20/03/2008, notaio Alessandra Corona di Nusco (AV), rep.106/69, trascritto il 21/03/2008 ai numeri

**Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

6099/4448, da potere di [REDACTED]

Gravato da vincolo di indivisibilità costituito il 20/03/2008, notaio Alessandra Corona di Nusco (AV), rep.106/69, trascritto il 21/03/2008 ai numeri 6099/4450, a favore della regione Campania.

Gli immobili risultano corrispondere catastalmente ai dati specificati nell'atto di pignoramento eccezion fatta per gli immobili di cui ai precedenti punti e) ed f). Le particelle 506 ed 11 del foglio 10, difatti, risultano soppresse il 14/10/2011 ed unite alla particella 676 (ente urbano che comprende anche le particelle 505 e 12, non indicate nel pignoramento), oggi al NCEU foglio 10, particella 676 sub 1, unità collabente.

Nel dettaglio, come si rileva dalla visura storica della particella 676, essa deriva dalla soppressione delle particelle:

foglio 10, particella 505,	consistenza 40 ca,	fabbricato rurale senza reddito
con diritto alla corte n.13 del foglio 10		
foglio 10, particella 506,	consistenza 20 ca,	fabbricato rurale senza reddito
con diritto alla corte n.13 del foglio 10		
foglio 10, particella 11,	consistenza 70 ca,	fabbricato rurale senza reddito
con diritto alla corte n.13 del foglio 10		
foglio 10, particella 12,	consistenza 24 ca,	fabbricato rurale senza reddito
con diritto alla corte n.13 del foglio 10		
foglio 10, particella 13,	consistenza 1 ara 30 ca	corte comune alle particelle 11,12,505 e 506 del foglio 10

Il pignoramento, conseguentemente, riguarda una quota parte del fabbricato con diritto alla corte, oggi al NCEU foglio 10, particella 676 sub 1, unità collabente, pari al:

$(20+70)/(40+20+70+24) * 100 = 58.44\%$  del totale.

La variazione catastale che necessita, trattandosi di un rudere, è la semplice voltura del diritto di proprietà pari al 58.44% che, pertanto, sarà effettuata successivamente al decreto di assegnazione.

*-Terreno agricolo alla località Toppolo Cozzetto, con entrostanti ruderi di fabbricati rurali:*

- j) foglio 7, particella 181, consistenza 1 ara 80 ca, area di fabbricato rurale
- k) foglio 7, particella 182/A, consistenza 61 are, vigneto, classe 2
- l) foglio 7, particella 182/B, consistenza 64 are 10 ca, seminativo, classe 5
- m) foglio 7, particella 183, consistenza 76 are 80 ca, pascolo, classe 2
- n) foglio 7, particella 307/A, consistenza 59 are, vigneto, classe 2
- o) foglio 7, particella 307/B, consistenza 26 are 40 ca, seminativo, classe 3

Pervenuto in proprietà all'esecutato [REDACTED] per atto di compravendita del 20/03/2008, notaio Alessandra Corona di Nusco (AV), rep.106/69, trascritto il 21/03/2008 ai numeri

**Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

6099/4449, da potere di [REDACTED].

Gravato da vincolo di indivisibilità costituito il 20/03/2008, notaio Alessandra Corona di Nusco (AV), rep.106/69, trascritto il 21/03/2008 ai numeri 6099/4450, a favore della regione Campania.

Gli immobili risultano corrispondere catastalmente ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

*-Terreno agricolo alla località Toppolo Cozzetto:*

p) foglio 7, particella 184, consistenza 21 are 90 ca, seminativo, classe 5

q) foglio 7, particella 185, consistenza 8 are 10 ca, seminativo arborato, classe 4

r) foglio 7, particella 186, consistenza 18 are 10 ca, seminativo, classe 5

Pervenuto in proprietà all'esecutato [REDACTED] per atto di compravendita del 20/03/2008, notaio Alessandra Corona di Nusco (AV), rep.106/69, trascritto il 21/03/2008 ai numeri 6099/4446, da potere di [REDACTED].

Gravato da vincolo di indivisibilità costituito il 20/03/2008, notaio Alessandra Corona di Nusco (AV), rep.106/69, trascritto il 21/03/2008 ai numeri 6099/4450, a favore della regione Campania.

Gli immobili risultano corrispondere catastalmente ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

E' necessario precisare che i terreni, di cui ai primi due punti, intercludono completamente la particella catastale 15 del foglio 10 di consistenza pari a 2 are 90 ca, seminativo arborato, classe 2, non compresa nel pignoramento e intestata allo stesso esecutato [REDACTED]. E' necessario prevedere una servitù di passaggio attraverso la particella 8 del fondo B per collegare la proprietà interclusa alla particella catastale 502 del foglio 7 di consistenza pari a 2 are 80 ca, seminativo arborato, classe 2 intestata allo stesso esecutato [REDACTED] e anch'essa non compresa nel pignoramento.

(cfr. **All.4** – Atto di provenienza, documentazione catastale beni pignorati, risultanze catastali [REDACTED], visura storica foglio 10 particella 676/1).

**3.4. Quesito 4 - Descrizione analitica dei beni**

Si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle caratteristiche urbanistiche e catastali degli appezzamenti che nel prosieguo si descrivono nel dettaglio(cfr. **All.5** – Rilievo fotografico).



**Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

Appezamento	Immobile	foglio	particella		Qualità/classe	Superficie [mq]	Località	Zona omogenea (PUC)	
<b>1</b>	a	10	14		Semin arbor 2	200	Fiocche o Macchiusanella	E3	
	b	10	16		Incolto prod U	360		E3	
	c	10	17		Semin arbor 2	930		E3	
	d	10	8		Semin arbor 2	9900		E3	
	e	10	506	Soppressa	Diritto di proprietà per il 58.44% Catasto fabbricati fg10 part671/1	Unità collabente		(tot.154)	E3
	f	10	11	Soppressa					
<b>Totale escluso area di sedime fabbricato</b>						<b>11390</b>			
<b>2</b>	g	10	503		Seminativo 2	4640	Fiocche o Macchiusanella	E3	
	h	10	504		Seminativo 3	7740		E3	
	<b>Totale</b>							<b>12380</b>	
<b>3</b>	i	7	481		Seminativo 5	11900	Fiocche o Macchiusanella	E3	
	<b>Totale</b>							<b>11900</b>	
<b>4</b>	j	7	181		Area fabbr	(180)	Toppolo Cozzetto	E1	
	k	7	182/A		Vigneto 2	6100		E1	
	l	7	182/B		Seminativo 5	6410		E1	
	m	7	183		Pascolo 2	7680		55.61% E1 44.39% E3	
	n	7	307/A		Vigneto 2	5900		E3	
	o	7	307/B		Seminativo 3	2640		E3	
	p	7	184		Seminativo 5	2190		33.79% E1 66.21% E3	
	q	7	185		Semin arbor 4	810		E1	
	r	7	186		Seminativo 5	1810		E1	
	<b>Totale escluso area di sedime fabbricato</b>							<b>33540</b>	

Tab.1- caratteristiche urbanistiche e catastali degli appezzamenti

3.4.1. *Appezzamento 1*

L'Appezzamento 1 è situato in agro del comune di Castelvetere sul Calore in località Fiocche (o Macchiusanella) a circa 3 km dal centro urbano, dal quale il fondo è raggiungibile percorrendo, per un breve tratto, la ss 400 fino al bivio con via Macchiusanella. Imboccata via Macchiusanella, dopo circa 1.7 km, si svolta a sinistra, in direzione dell'agriturismo [REDACTED], per proseguire

### **Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. [ing.mdeconciliis@pec.it](mailto:ing.mdeconciliis@pec.it) - tel 3358341123

lungo una strada comunale senza nome fino al raggiungimento dell'intersezione con la strada vicinale privata che conduce alla proprietà. La strada vicinale è piuttosto un sentiero sterrato percorribile a piedi o con mezzi agricoli.

Il fondo è inserito in un'area a conformazione plano-altimetrica di tipo collinare e si estende per circa 11390 mq, su una superficie di forma regolare, pressoché rettangolare di lati mediamente pari a 160x70, con giacitura in lieve pendio (9% circa), degradante verso il vallone, da cui è delimitato a nord-ovest, da un massimo di 445 ad un minimo di 430 m s.l.m.m.. All'interno del fondo, in prossimità della strada vicinale dalla quale si accede alla proprietà e che rappresenta il confine sud-est, è presente un fabbricato rurale collabente in pietra di cui si intravede solo la copertura in coppi del primo piano. Il resto del corpo di fabbrica è completamente nascosto dalla vegetazione spontanea ed è inaccessibile.

Allo stato attuale il terreno si presenta come un tipico bosco a macchia costituito da un groviglio fitto e impenetrabile di arbusti che crescono strettamente addossati tra loro, di altezza non superiore al metro e mezzo, punteggiato da alcune querce giovani. La proprietà è solo parzialmente recintata mediante rete metallica di circa un metro di altezza. L'area circostante il terreno ha un tessuto urbanistico prevalentemente di tipo agricolo e si presenta incolta o boschiva.

#### **3.4.2. *Appezzamento 2***

L'Appezzamento 2 è situato in agro del comune di Castelvetro sul Calore in località Fiocche (o Macchiusanella) a circa 3 km dal centro urbano, dal quale il fondo è raggiungibile percorrendo, per un breve tratto, la ss 400 fino al bivio con via Macchiusanella. Imboccata via Macchiusanella, dopo circa 1.7 km, si svolta a sinistra, in direzione dell'agriturismo [REDACTED], per proseguire lungo una strada comunale senza nome fino al raggiungimento dell'intersezione con la strada vicinale privata che conduce alla proprietà. La strada vicinale è piuttosto un sentiero sterrato percorribile a piedi o con mezzi agricoli.

Il fondo è inserito in un'area a conformazione plano-altimetrica di tipo collinare e si estende per circa 12380 mq, su una superficie di forma regolare, di lati mediamente pari a 310x40, con giacitura in lieve pendio (8% circa), degradante verso nord, da un massimo di 470 ad un minimo di 445 m s.l.m.m..

Allo stato attuale il terreno si presenta come un tipico bosco a macchia costituito da un groviglio fitto e impenetrabile di arbusti che crescono strettamente addossati tra loro, di altezza non superiore al metro e mezzo, punteggiato da alcune querce giovani. La proprietà è solo parzialmente recintata mediante rete metallica di circa un metro di altezza. L'area circostante il terreno ha un tessuto urbanistico prevalentemente di tipo agricolo e si presenta in parte coltivata, ad ulivo e a vigna, in parte boschiva.

### **Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. [ing.mdeconciliis@pec.it](mailto:ing.mdeconciliis@pec.it) - tel 3358341123

#### **3.4.3. Appezzamento 3**

L' Appezzamento 3 è situato in agro del comune di Castelvete sul Calore in località Fiocche (o Macchiusanella) a circa 3.5 km dal centro urbano, dal quale il fondo è raggiungibile percorrendo per un breve tratto la ss 400 fino al bivio con via Macchiusanella. Alla fine di via Macchiusanella in corrispondenza di uno slargo si apre sulla sinistra un sentiero in pendenza molto sconnesso e solo parzialmente pavimentato che conduce alla proprietà.

Il fondo si estende per circa 11900 mq, su una superficie di forma rettangolare molto allungata, di lati mediamente pari a 390x30, con giacitura in lieve pendio (15% circa), degradante verso nord, da un massimo di 460 ad un minimo di 400 m s.l.m.m..

Allo stato attuale il terreno si presenta come un tipico bosco a macchia costituito da un groviglio fitto e impenetrabile di arbusti che crescono strettamente addossati tra loro, di altezza non superiore al metro e mezzo, punteggiato da alcune querce giovani. I confini della proprietà sono evidenziati da pali di legno di altezza pari a circa 2 metri. L'area circostante il terreno ha un tessuto urbanistico prevalentemente di tipo agricolo e si presenta incolta o boschiva.

#### **3.4.4. Appezzamento 4**

L' Appezzamento 4 è situato in agro del comune di Castelvete sul Calore in località Toppolo Cozzetto a circa 5.5 km dal centro urbano, dal quale il fondo si raggiunge percorrendo per un breve tratto la ss 400 fino al bivio con la sp 160. Imboccata la sp 160, dopo circa 3.4 km, si svolta a sinistra e si percorre una strada comunale senza nome per 450 m fino a costeggiare la proprietà.

Il fondo si estende per circa 33540 mq, su una superficie di forma quadrangolare, di lati mediamente pari a 220x150, con giacitura in lieve pendio (20% circa), degradante dalla strada comunale, da cui è delimitato a nord-ovest, verso sud-est, da un massimo di 490 ad un minimo di 440 m s.l.m.m.. All'interno del fondo, in prossimità della strada, sono presenti ruderi molto bassi e poco estesi di fabbricati rurali in pietra completamente ricoperti dalla vegetazione spontanea. Allo stato attuale il terreno si presenta incolto. L'area circostante il terreno ha un tessuto urbanistico prevalentemente di tipo agricolo, gli appezzamenti confinanti sono anch'essi incolti, mentre più a monte, al di là della strada, i terreni sono coltivati a vigna.

#### **3.5. Quesito 5 - Valutazione dei beni**

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi. A tal riguardo, per la presente stima, è stato preso in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari -Italian Property Valuation Standard- di Tecnoborsa (IV edizione, 2011) che recepisce gli standard internazionali di valutazione immobiliare, "International Valuation Standards" (IVS). Il Codice delle Valutazioni Immobiliari

### **Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. [ing.mdeconciliis@pec.it](mailto:ing.mdeconciliis@pec.it) - tel 3358341123

costituisce un punto di riferimento univoco e largamente condiviso e al quale si rimanda per tutti gli aspetti specifici e procedurali.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto la sottoscritta, in qualità di esperto estimatore, ritiene di adottare, come procedimenti di stima, quelli discendenti dal metodo comparativo e precisamente:

- Il procedimento **sintetico o diretto**, vale a dire il metodo che si basa sul confronto tra i prezzi di transazioni relative a beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.
- Il procedimento **analitico o indiretto** che si applica attualizzando i redditi del bene, netti o lordi, futuri e ordinari, per n anni ad un saggio r di fruttuosità indicato dal mercato.

#### **3.5.1. Scopo della stima**

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima, ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo stesso scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima, che in questo caso è rappresentato dalla individuazione del valore di mercato del bene.

Il valore di mercato (**V<sub>m</sub>**), rappresenta la più probabile quantità di denaro che, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

#### **3.5.2. Criteri e metodologia applicata**

Al valore di mercato (**V<sub>m</sub>**) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni individuare il prezzo, cioè il più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato (**V<sub>m</sub>**) cui si perviene, più precisamente, va definito come "**più probabile valore**" in quanto, trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile; ciò non di meno, tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

Il metodo di stima **sintetico**, adottato, in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato, è il metodo di stima per punti di merito.

### **Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene. Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Il procedimento **analitico** che si applica, si basa sull'attualizzazione del reddito del bene, ovvero il valore di mercato di un bene immobile posto uguale al flusso dei suoi redditi netti o lordi scontati all'attualità.

#### **3.5.3. Indagini di mercato e fonti**

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - reperimento dei dati relativi alle fonti;
- **Fase B** - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

Le fonti dirette sono rappresentate dai valori dichiarati nei contratti di cui si dispone, normalizzati al periodo di riferimento della stima che corrisponde al tempo dell'incarico ricevuto, dicembre 2020. Per le fonti indirette, si fa riferimento ai valori agricoli medi forniti dall'Agenzia delle Entrate (tabelle VAM) relative al I semestre 2019, normalizzate al dicembre 2020, ai valori fondiari medi unitari pubblicati per il 2020 dalla regione Campania (decreto dirigenziale n.48 del 3/3/2020) ed ai redditi dominicali rivalutati relativi alle singole particelle.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili e quindi dei lotti oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati in precedenza, sono esplicitati come segue.

**Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

**FONTI DIRETTE:**

Vendita

Atto di compravendita del 20/03/2008, notaio Alessandra Corona di Nusco (AV), rep.106/69, trascritto il 21/03/2008 ai numeri 6099/4447, dal quale si evincono i valori di compravendita dei seguenti beni in comune di Castelvetere:

I vendita

- ✓ Terreno alla località Toppolo Cozzetto di 4810 mq

Prezzo = 5500,00 €.

II vendita

- ✓ Terreno alla località Fiocche di 2410 mq
- ✓ Terreno alla località Fiocche di 1514 mq con entrostante fabbricato rurale semidiruto di 24 mq

Prezzo = 15000,00 € di cui: 5000,00 €, per il terreno di 3924 mq e 10000,00 €, per il fabbricato rurale di 24 mq.

III vendita

- ✓ Terreno alla località Fiocche o Macchiusanella di 9900 mq
- ✓ Fabbricato rurale semidiruto alla località Fiocche o Macchiusanella di 20 mq
- ✓ Fabbricato rurale semidiruto alla località Fiocche o Macchiusanella di 70 mq
- ✓ Terreno alla località Fiocche o Macchiusanella di 12380 mq
- ✓ Terreno alla località Fiocche o Macchiusanella di 11900 mq
- ✓ Diritti pari a  $\frac{1}{2}$  in piena proprietà su terreno Fiocche o Macchiusanella di 366 mq con entrostante fabbricato rurale semidiruto di 86 mq
- ✓ Diritti pari a  $\frac{1}{2}$  in piena proprietà su terreno Fiocche o Macchiusanella di 1470 mq

Prezzo = 53200,00 € di cui: 33200,00 €, per il terreno di 35055 mq e 20000 €, per i fabbricati rurali di complessivi 133 mq.

IV vendita

- ✓ Terreno alla località Toppolo Cozzetto di 28730 mq con entrostante fabbricato rurale semidiruto di 180 mq.

Prezzo = 36300,00 € di cui: 35300,00 €, per il terreno di 28730 mq e 1000,00 €, per il fabbricato rurale di 180 mq.

Locazione

Non si sono reperiti contratti di locazione aventi ad oggetto terreni similari.

(cfr. **All.6** – Fonti dirette)

**Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

**FONTI INDIRETTE****VALORI AGRICOLI MEDI, relativi al 2019 ed alla regione agraria n.9 :**

Ufficio del territorio di AVELLINO

Data: 26/02/2019  
Ora: 11.41.27**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 01/02/2019

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINE DELLA IRPINIA CENTRALE Comuni di: CASSANO IRPINO, CASTELFRANCI, CASTELVETERE SUL CALORE, FONTANAROSA, GESUALDO, LAPIO, LUOGOSANO, MIRABELLA ECLANO, MONTEFUSCO, MONTEMARANO, MONTEMILETTO, PATERNOPOLI, PIETRADEFUSI, SAN MANGO SUL CALORE, SANT'ANGELO ALL'ESCA, TAURASI, TORELLA DEI LOMBARDI, TORRE LE NOCELLE, VENTICANO, VILLAMAINA				REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINE DELL'UFITA Comuni di: BONITO, CARIFE, CASTEL BARONIA, FLUMERI, FRIGENTO, GROTAMINARDA, MELITO IRPINO, STURNO, VILLANOVA DEL BATTISTA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4610,00				5180,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	4610,00				4610,00			
CANNETO					10300,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	11940,00				11940,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	3080,00				2870,00			
NOCCIOLETO	16910,00				19630,00			
ORTO IRRIGUO	28440,00				23370,00			
PASCOLO	4410,00				4610,00			
PASCOLO CESPUGLIATO					4610,00			
SEMINATIVO	7640,00				8250,00			
SEMINATIVO ARBORATO	11530,00	SI	SI		11330,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	17530,00				17020,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	16810,00				15320,00			



Ufficio del territorio di AVELLINO

Data: 26/02/2019  
Ora: 11.41.27**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 01/02/2019

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINE DELLA IRPINIA CENTRALE Comuni di: CASSANO IRPINO, CASTELFRANCI, CASTELVETERE SUL CALORE, FONTANAROSA, GESUALDO, LAPIO, LUOGOSANO, MIRABELLA ECLANO, MONTEFUSCO, MONTEMARANO, MONTEMILETTO, PATERNOPOLI, PIETRADEFUSI, SAN MANGO SUL CALORE, SANT'ANGELO ALL'ESCA, TAURASI, TORELLA DEI LOMBARDI, TORRE LE NOCELLE, VENTICANO, VILLAMAINA				REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINE DELL'UFITA Comuni di: BONITO, CARIFE, CASTEL BARONIA, FLUMERI, FRIGENTO, GROTAMINARDA, MELITO IRPINO, STURNO, VILLANOVA DEL BATTISTA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO	11740,00				13270,00			
VIGNETO	19070,00				16810,00			

**Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

**VALORI FONDIARI MEDI, relativi al 2020 ed alla zona n.8 :**

**ZONA n°8** – Comprende i Comuni di Bagnoli Irpino, Caposele, Cassano, Castelfranci, Castelvete sul Calore, Frigento, Guardia dei Lombardi, Lioni, Montella, Montemarano, Morra dei Sanctis, Nusco, Rocca San Felice, Sant'Angelo dei Lombardi, Senerchia, Teora, Torella dei Lombardi, Villamaina e Volturara Irpinia.

<b>TIPO DI COLTURA</b>	<b>VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha</b>
Seminativo	7.982,18
Seminativo arborato	9.033,05
Seminativo irriguo	13.549,58
Seminativo arborato irriguo	14.678,71
Orto irriguo	21.870,07
Oliveto	14.322,75
Vigneto	14.945,49
Vigneto (*)	28.289,08
Castagneto da frutto	20.283,15
Bosco	5.911,12
Pascolo	4.299,00
Incolto produttivo	2.149,50

(\*) Solo per i Comuni di Castelfranci, Castelvete sul Calore e Montemarano.

---

La normalizzazione dei valori al periodo di riferimento della stima, che corrisponde al tempo dell'incarico ricevuto dicembre 2020, si effettua tenendo in considerazione l'andamento del mercato suggerito dalla seguente tabella (fonte CREA).



## Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

Variazione percentuale annua													
Regione	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Valle d'Aos	4,7	1,0	0,6	2,8	1,0	0,9	-0,7	1,5	0,1	2,0	1,0	1,6	1,6
Lombardia	1,6	3,5	-0,1	1,7	0,6	-1,2	0,0	-1,5	-2,4	-0,7	-1,1	0,1	-0,2
Trentino A.	3,8	-1,4	-1,4	-1,9	-0,4	-2,5	-2,9	4,0	0,0	0,1	0,0	0,7	0,0
Veneto	3,6	0,3	-0,1	3,7	-0,4	-1,5	-2,5	-2,9	-3,4	-1,5	0,1	-1,0	-2,8
Friuli V.G.	3,5	0,1	0,8	0,5	1,4	3,3	1,1	-4,9	1,8	3,8	2,4	0,2	-4,5
Liguria	4,0	4,2	3,2	4,0	3,5	3,0	2,7	0,1	1,7	1,4	0,4	0,7	0,5
Emilia Ron	1,3	2,4	2,5	1,2	2,3	2,8	1,7	-0,3	0,1	0,1	0,2	0,6	-0,5
Toscana	4,8	0,1	-1,7	-3,0	0,4	-1,3	1,0	-0,3	-0,3	-1,3	0,2	0,9	0,0
Umbria	1,2	3,1	-0,4	0,3	0,3	1,6	0,1	0,7	-1,0	-0,8	-0,7	-0,7	0,7
Marche	1,8	1,6	0,3	0,9	1,7	-0,2	-0,9	-0,4	-1,7	0,0	0,3	0,3	0,0
Lazio	2,0	0,0	0,6	-0,2	0,6	0,0	0,5	0,3	0,2	0,3	0,0	0,1	0,6
Abruzzo	0,8	-0,5	-0,5	-0,7	-0,2	-0,3	-0,2	0,0	0,2	0,3	0,0	0,3	1,0
Molise	1,7	0,0	2,1	1,4	0,6	-0,1	-1,4	-0,5	-0,4	-0,3	-0,1	0,1	-0,1
Campania	0,7	-0,1	-0,2	-0,4	-1,2	-1,2	-1,5	-1,6	0,1	-0,5	1,0	-0,2	0,1
Puglia	-0,4	0,6	-0,2	-1,0	0,5	-0,5	-0,2	0,1	-0,6	0,3	0,3	0,1	0,6
Basilicata	1,6	2,5	-0,3	0,8	1,9	-0,3	0,4	2,3	0,1	-0,4	1,2	-0,3	0,7
Calabria	2,5	1,5	2,1	0,7	-1,6	-1,0	-1,5	-0,4	1,7	0,7	-0,6	0,3	1,6
Sicilia	-0,1	-0,6	-0,4	-0,6	-0,6	0,0	-0,1	0,3	0,3	0,4	0,7	0,7	0,7
Sardegna	1,2	0,3	-0,5	-1,7	0,6	-1,0	-0,5	0,0	0,1	0,2	0,7	0,2	-0,5

### Normalizzazione fonti dirette al periodo della stima (2020)

Come si rileva, le quotazioni in Campania, risultano complessivamente decrescenti nel periodo 2008 - 2019 ed il dato relativo all'anno 2020 non è stato ancora pubblicato. Nell'ipotesi che il 2020 rispetti in trend di crescita, seppur minima, dell'anno precedente (+0.1%), si ottiene la seguente variazione percentuale media per il periodo 2008/2020:

$$r = (-0.2-0.4-1.2-1.2-1.5-1.6+0.1-0.5+1.0-0.2+0.1+0.1)/12 = -0.5\%$$

### Normalizzazione fonti indirette al periodo della stima (2020)

E' in questo caso necessario normalizzare i soli valori VAM. Nell'ipotesi che il 2020 rispetti in trend di crescita, seppur minima, dell'anno precedente (+0.1%), si ottiene la seguente variazione percentuale media per il periodo 2019/2020:

$$r = 0.1\%$$

#### 3.5.4. Valore di mercato con il criterio di stima sintetico/diretto

Effettuando le opportune riconciliazioni, tenendo conto che è invalso l'uso di dichiarare negli atti prezzi e valori inferiori a quelli realmente scambiati e considerando la reale consistenza dei beni si ottengono i seguenti VALORI di stima diretta da fonti dirette  $[V'_M \text{ (stima diretta)}]$ .

#### VALORI di stima diretta da fonti dirette

1. Appezamento in località Fiocche, di superficie pari a 11390 mq con entrostante fabbricato rurale semidiruto (rif. Vendita II e III)

$$V'_M \text{ (stima diretta)} = 1.10 \cdot (1-0.005) \cdot [(5500/4810+33200/35055)/2 \cdot 11390(10000/24+$$

## Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

$$20000/133)/2*154*58.44/100] = 1.09*[(1.14+0.94)/2*11900+(416.67+150.37)/2*90] = 1.09*(12376+25516) = \mathbf{41302,00 \text{ €}}$$

2. Appezamento in località Fiocche o Macchiusanella, di superficie pari a 12380 mq (rif. Vendita II e III)

$$V'_M \text{ (stima diretta)} = 1.10*(1-0.005)*[(5500/4810+33200/35055)/2*12380] = 1.09*[(1.14+0.94)/2*12380] = 1.09*12875 = \mathbf{14034,00 \text{ €}}$$

3. Appezamento in località Fiocche o Macchiusanella, di superficie pari a 11900 mq (rif. Vendita II e III)

$$V'_M \text{ (stima diretta)} = 1.10*(1-0.005)*[(5500/4810+33200/35055)/2*11900] = 1.09*[(1.14+0.94)/2*11900] = 1.09*12376 = \mathbf{13490,00 \text{ €}}$$

4. L'appezamento in località Toppolo Cozzetto, di superficie pari a 33540 mq con entrostante fabbricato rurale semidiruto (rif. Vendita I e IV)

$$V'_M \text{ (stima diretta)} = 1.10*(1-0.005)*[(5500/4810+35300/33200)/2*33540+1000/180*180] = 1.09*[(1.14+1.06)/2*35300+1000] = 1.09*(38830+1000) = \mathbf{43414,00 \text{ €}}$$

Quanto alle fonti indirette, operando la media tra i valori di vendita da esse desunti e considerando la consistenza e l'attuale coltura in atto, si ottengono dapprima i seguenti valori di riferimento  $V_{M,R}$  e successivamente, attraverso il metodo moltiplicativo, i VALORI di stima diretta da fonti indirette [ $V''_M \text{ (stima diretta)}$ ] validi, per ognuno degli appezzamenti esclusi i fabbricati rurali:

### Valori di riferimento

1.  $V_{M,R} = [1.139*(1.001*4610+5911)/2] = 5994,00 \text{ €}$
2.  $V_{M,R} = [1.238*(1.001*4610+5911)/2] = 6515,00 \text{ €}$
3.  $V_{M,R} = [1.190*(1.001*4610+5911)/2] = 6263,00 \text{ €}$
4.  $V_{M,R} = [0.88*3.354*(1.001*3080+2149.5)/2+0.12*3.354*(1.001*4610+5911)/2] = 9840,00 \text{ €}$

Il metodo moltiplicativo fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di merito ed è pari a:  $K = (K1*K2*K3*...*Kn)$ . Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula:

$$V''_M \text{ (stima diretta)} = V_{M,R} * K$$

**Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. [ing.mdeconciliis@pec.it](mailto:ing.mdeconciliis@pec.it) - tel 3358341123

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare il valore medio di riferimento per stimare il valore del bene in esame che presenti caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento.

Sotto il profilo operativo si tratta di:

- Individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i bene di riferimento;
- Stimare i coefficienti di differenziazione mediante metodi qualitativi o quantitativi.

I coefficienti possono essere applicati indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima) sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti applicati, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire, con la maggiore possibile approssimazione, l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1 che è rappresentato in questo caso dalla quotazione media unitaria per mq dei terreni in base alla coltura praticata (valore medio zonale);

La differenziazione da operare, nel caso di specie, è sulle caratteristiche estrinseche (qualità peculiari possedute dall'intorno del terreno) ed intrinseche (qualità peculiari possedute dal terreno) dell'unità immobiliare in oggetto.

E' necessario fare a riguardo delle considerazioni di carattere generale che riguardano gli immobili pignorati, a prescindere dall'attuale utilizzo. La fertilità del substrato vulcanico e le particolari caratteristiche climatiche del territorio contribuiscono a rendere i terreni, ubicati in agro di Castelvetere, di grande rilevanza ed importanza economica dal punto di vista agrario. La morfologia del suolo rende diversificato il clima per cui la vegetazione varia dalle ortalzie da pieno campo ai cereali e alle foraggiere delle zone di fondovalle o pianeggianti, al vigneto e ai fruttiferi di media collina, al castagneto da frutto e bosco ceduo. I dati degli ultimi anni rilevano inoltre un importante fenomeno di crescita delle colture arboree rappresentate dai fruttiferi in generale e dal vigneto in particolare.

Questo dato di per se molto rilevante è suffragato dalla presenza di molte piccole aziende, il 75% delle quali al di sotto di due ettari di superficie, il cui reddito derivante è probabilmente di integrazione ad altri redditi extra-agricoli.

Il dato delle superfici attualmente destinate ad impianto di viti è invece molto contratto rispetto alle potenzialità che il settore vitivinicolo rappresenta per la Provincia di Avellino, considerando anche il fatto che il Comune di Castelvetere sul Calore ricade nell'areale del Taurasi DOCG e Irpinia DOC.

### Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

Pertanto, la differenziazione parametrica da riportare attiene in primo luogo alle caratteristiche generali sopramenzionate, oltre alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche che incidono sulla valutazione dell'immobile.

Si precisa inoltre che gli immobili in esame non sono sottoposti a vincoli (ad eccezione di quelli di natura urbanistica ed edilizia) o prescrizioni che possano avere significativa incidenza sulla valutazione dei beni, fatto salvo quanto espressamente dichiarato nella presente relazione. Per i terreni ricadenti in zona di tutela boschiva, difatti, gli usi agricoli sono ammessi, previa autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso (svincolo idrogeologico).

Il coefficiente che tiene conto delle caratteristiche generali si pone per tutti gli appezzamenti che ricadono in zona di tutela boschiva pari a  $K1 = 3$ , mentre per gli appezzamenti che ricadono in zona agricola ordinaria pari a  $K1 = 4.5$ . Nella seguente tabella si riportano i valori dei coefficienti di merito più frequentemente utilizzati in letteratura tecnica e cioè:  $K2$  (fertilità),  $K3$  (giacitura),  $K4$  (Accesso),  $K5$  (forma),  $K6$  (ubicazione),  $K7$  (ampiezza).

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni		
Fertilità	Giacitura	Accesso
Ottima: 1.00	Pianeggiante: 1.00	Buono: 1.00
Buona: 0.90	Acclive: 0.95	Sufficiente: 0.95
Discreta: 0.80	Mediocre: 0.90	Insufficiente: 0.90
Forma	Ubicazione	Ampiezza
Regolare: 1.00	Eccellente: 1.00	Medio appezzamento: 1.00
Normale: 0.95	Normale: 0.95	Piccolo appezzamento: 0.95
Penalizzante: 0.90	Cattiva: 0.90	Grande appezzamento: 0.90

Applicando i coefficienti e considerando i valori a corpo dei fabbricati si ottengono i seguenti

#### VALORI di stima diretta da fonti indirette

$$1. K = K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7 = 3.00 \cdot 1.00 \cdot 0.95 \cdot 0.95 \cdot 1.00 \cdot 0.95 \cdot 0.95 = 2.44$$

$$V''_{M} \text{ (stima diretta)} = V_{M,R} \cdot K = 5994,00 \cdot 2.44 + 30000 = \mathbf{44625,00 \text{ €}}$$

$$2. K = K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7 = 3.00 \cdot 1.00 \cdot 0.95 \cdot 0.95 \cdot 1.00 \cdot 0.95 \cdot 0.95 = 2.44$$

$$V''_{M} \text{ (stima diretta)} = V_{M,R} \cdot K = 6515,00 \cdot 2.44 = \mathbf{16897,00 \text{ €}}$$

$$3. K = K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7 = 3.00 \cdot 1.00 \cdot 0.95 \cdot 1.00 \cdot 0.90 \cdot 0.95 \cdot 0.95 = 2.31$$

$$V''_{M} \text{ (stima diretta)} = V_{M,R} \cdot K = 6263,00 \cdot 2.31 = \mathbf{14467,00 \text{ €}}$$

$$4. K = K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7 = 4.50 \cdot 1.00 \cdot 0.95 \cdot 1.00 \cdot 1.00 \cdot 0.95 \cdot 1.00 = 4.06$$

$$V''_{M} \text{ (stima diretta)} = V_{M,R} \cdot K = 9840,00 \cdot 4.06 + 5000 = \mathbf{44950,00 \text{ €}}$$

Operando la media tra valori di stima diretti ottenuti dalle fonti dirette e indirette si ottiene:

## **Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenedeconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

1.  $V_M$  (stima diretta) =  $(41302+44625)/2 = 42964,00 \text{ €}$
2.  $V_M$  (stima diretta) =  $(14034+16897)/2 = 15465,00 \text{ €}$
3.  $V_M$  (stima diretta) =  $(13490+14467)/2 = 13980,00 \text{ €}$
4.  $V_M$  (stima diretta) =  $(43414+44950)/2 = 44182,00 \text{ €}$

### **3.5.5. Valore di mercato con il criterio di stima analitico/indiretto**

I dati necessari per l'individuazione del più probabile valore di mercato con il criterio indiretto sono:

- Il canone di locazione reale o presunto;
- Il tasso di capitalizzazione;
- I costi di gestione e la tassazione.

Il valore del canone di locazione reale non è disponibile pertanto si farà riferimento al canone di locazione presunto, calcolato a partire dal reddito dominicale. Si riportano di seguito per ogni appezzamento le qualità, consistenze ed i redditi:

#### **Appezzamento 1**

- |  |                |                            |
|--|----------------|----------------------------|
| a) fg10, part 14, consistenza 2 are,       | semin arb 2    | reddito dominicale 0.77 €  |
| b) fg10, part 16, consistenza 3 are 60 ca, | incolto prod U | reddito dominicale 0.06 €  |
| c) fg10, part 17, consistenza 9 are 30 ca, | semin arb 2    | reddito dominicale 3.60 €  |
| d) fg10, part 8, consistenza 99 are,       | semin arb 2    | reddito dominicale 38.35 € |
| e) fg10, part 506,                         | soppresso,     | senza reddito              |
| f) fg10, part 11,                          | soppresso,     | senza reddito              |

#### **Appezzamento 2**

- |  |         |                            |
|--|---------|----------------------------|
| g) fg10, part 503, consistenza 46 are 40 ca, | semin 2 | reddito dominicale 17.97 € |
| h) fg10, part 504, consistenza 77 are 40 ca, | semin 3 | reddito dominicale 17.99 € |

#### **Appezzamento 3**

- |   |         |                           |
|---|---------|---------------------------|
| i) fg 7, part 481, consistenza 1 ettaro 19 are, | semin 5 | reddito dominicale 6.15 € |
|---|---------|---------------------------|

#### **Appezzamento 4**

- |   |             |                            |
|---|-------------|----------------------------|
| j) fg7, part 181, consistenza 1 ara 10 ca,    |             | senza reddito              |
| k) fg7, part 182/A, consistenza 61 are,       | vigneto 2   | reddito dominicale 97.67 € |
| l) fg7, part 182/B, consistenza 64 are 10 ca, | semin 5     | reddito dominicale 3.31 €  |
| m) fg7, part 183, consistenza 76 are 80 ca,   | pascolo 2   | reddito dominicale 1.19 €  |
| n) fg7, part 307/A, consistenza 59 are,       | vigneto 2   | reddito dominicale 94.46 € |
| o) fg7, part 307/B, consistenza 26 are 40 ca, | semin 3     | reddito dominicale 5.45 €  |
| p) fg7, part 184, consistenza 21 are 90 ca,   | semin 5     | reddito dominicale 1.13 €  |
| q) fg7, part 185, consistenza 8 are 10 ca,    | semin arb 4 | reddito dominicale 0.84 €  |
| r) fg7, part 186, consistenza 18 are 10 ca,   | semin 5     | reddito dominicale 0.93 €  |

**Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

A partire dal reddito dominicale si ottengono i valori catastali, applicando il coefficiente di rivalutazione che per i terreni agricoli vale 112.5, e da questi i valori di stima indiretta considerando i coefficienti che tengono conto della vocazione dei terreni in relazione alla potenzialità che il settore vitivinicolo rappresenta per il Comune di Castelvetere sul Calore. Precisamente, tenuti in conto anche i valori dei fabbricati, si ottiene:

1.  $V_M$  (stima indiretta) =  $112.5 \cdot (2.47 \cdot 0.77 + 19.80 \cdot 0.06 + 2.45 \cdot 3.60 + 2.47 \cdot 38.35) + 30000 = 12.028 + 30000 = \mathbf{42028,00 \text{ €}}$
2.  $V_M$  (stima indiretta) =  $112.5 \cdot (2.47 \cdot 17.97 + 4.95 \cdot 17.99) = \mathbf{15021,00 \text{ €}}$
3.  $V_M$  (stima indiretta) =  $112.5 \cdot 19.80 \cdot 6.15 = \mathbf{13698,00 \text{ €}}$
4.  $V_M$  (stima indiretta)  $112.5 \cdot (1.00 \cdot 97.67 + 19.80 \cdot 3.31 + 19.80 \cdot 1.19 + 1.00 \cdot 94.46 + 4.95 \cdot 5.45 + 19.80 \cdot 1.13 + 9.90 \cdot 0.84 + 19.80 \cdot 0.93) + 5000 = 39975 + 5000 = \mathbf{44975,00 \text{ €}}$

**3.5.6. Valutazione di mercato**

Si determina il più probabile valore di mercato dei singoli appezzamenti comprensivi dei ruderi di fabbricati rurali, oggetto della presente stima, effettuando dapprima la media dei valori di mercato desunti dai due metodi di stima e successivamente gli arrotondamenti

1.  $V'_M = (42964,00 + 42028,00) / 2 = \mathbf{42496,00 \text{ €}}$
2.  $V'_M = (15465,00 + 15021,00) / 2 = \mathbf{15243,00 \text{ €}}$
3.  $V'_M = (13980,00 + 13698,00) / 2 = \mathbf{13839,00 \text{ €}}$
4.  $V'_M = (44182,00 + 44975,00) / 2 = \mathbf{44579,00 \text{ €}}$

I più probabili valori di mercato ( $V_m$ ) degli immobili in oggetto e quindi del lotto unico di vendita si stimano come riassunto nella seguente tabella:

Appezzamento	$V_m$ [€]	Lotto	$V_m$ totale [€]
1	42500,00	1	116000,00
2	15000,00		
3	14000,00		
4	44500,00		

Tab.2 – Valori di mercato stimati

## **Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

### **4. CONCLUSIONI**

I beni staggiti sono rappresentati da terreni e ruderi di fabbricati rurali tutti situati in agro del comune di Castelvetere sul Calore (Av), precisamente, il compendio si estende nella zona nord-orientale del territorio a circa 4 Km dal centro abitato. Ai fini dell'esatta individuazione, le singole particelle catastali staggite sono state raggruppate in quattro appezzamenti che ai fini della vendita costituiscono nell'insieme un unico lotto.

Appezzamento 1: Terreno situato in località Fiocche (o Macchiusanella), a circa 3 Km dal centro urbano, di superficie pari a circa 11390 mq, confinante a nord-ovest con vallone, a nord-est con [REDACTED] o aventi causa, a sud-est con strada vicinale privata e a sud-ovest con eredi [REDACTED]. Il fondo è inserito in un'area a conformazione plano-altimetrica di tipo collinare e si estende su una superficie di forma regolare, pressoché rettangolare, con giacitura in lieve pendio. In prossimità della strada vicinale dalla quale si accede alla proprietà è presente un fabbricato rurale collabente in pietra di cui si intravede solo la copertura in coppi del primo piano. Il resto del corpo di fabbrica è completamente nascosto dalla vegetazione spontanea ed è inaccessibile. Allo stato attuale il terreno si presenta come un tipico bosco a macchia costituito da un groviglio fitto e impenetrabile di arbusti che crescono strettamente addossati tra loro. L'area circostante il terreno ha un tessuto urbanistico prevalentemente di tipo agricolo e si presenta incolta o boschiva.

Secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale vigente, l'appezzamento ricade in zona omogenea agricola - tutela boschiva (E3), e per esso è **verificata la conformità urbanistica**. Gli immobili sono attualmente censiti, in catasto terreni del comune di Castelvetere sul Calore, alla ditta [REDACTED] per l'intera proprietà così come segue.

- |                              |                          |                               |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| a) foglio 10, particella 14, | consistenza 2 are,       | seminativo arborato, classe 2 |
| b) foglio 10, particella 16, | consistenza 3 are 60 ca, | incolto produttivo, classe U  |
| c) foglio 10, particella 17, | consistenza 9 are 30 ca, | seminativo arborato, classe 2 |
| d) foglio 10, particella 8,  | consistenza 99 are,      | seminativo arborato, classe 2 |
| e) foglio 10, particella 506 |                          | soppresso                     |
| f) foglio 10, particella 11  |                          | soppresso                     |

I beni risultano corrispondere catastalmente ai dati specificati nell'atto di pignoramento eccezion fatta per gli immobili di cui ai punti e) ed f). Le particelle 506 ed 11 del foglio 10, difatti, risultano soppresse il 14/10/2011 ed unite alla particella 676 (ente urbano che comprende anche le particelle 505 e 12, non indicate nel pignoramento), oggi al NCEU foglio 10, particella 676 sub 1, unità collabente. Il pignoramento, conseguentemente, riguarda una quota parte del fabbricato oggi al NCEU foglio 10, particella 676 sub 1, unità collabente, pari al 58.44% del totale. Per le particelle suddette pertanto **non è verificata la rispondenza catastale**.

**Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

La variazione catastale che necessita, trattandosi di un rudere, è la semplice voltura del diritto di proprietà pari al 58.44% che, pertanto, sarà effettuata successivamente al decreto di assegnazione.

Appezamento 2: Terreno situato in località Fiocche o Macchiusanella di circa 12380 mq di superficie, separato dall'appezamento di cui al punto precedente dalla strada vicinale privata lungo il confine nord-ovest e confinante a est con [REDACTED] e a sud-ovest con eredi [REDACTED]. Alla proprietà si accede dalla strada vicinale privata suddetta. Il fondo è inserito in un'area a conformazione plano-altimetrica di tipo collinare e si estende per circa 12380 mq, su una superficie di forma regolare, con giacitura in lieve pendio. Allo stato attuale il terreno si presenta come un tipico bosco a macchia costituito da un groviglio fitto e impenetrabile di arbusti che crescono strettamente addossati tra loro. L'area circostante il terreno ha un tessuto urbanistico prevalentemente di tipo agricolo e si presenta in parte coltivata, ad ulivo e a vigna, in parte boschiva.

Secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale vigente, l'appezamento ricade in zona omogenea agricola - tutela boschiva (E3), e per esso è **verificata la conformità urbanistica**. Gli immobili sono attualmente censiti, in catasto terreni del comune i Castelvetero sul Calore, alla ditta [REDACTED] per l'intera proprietà così come segue.

- g) foglio 10, particella 503, consistenza 46 are 40 ca, seminativo arborato, classe 2
- h) foglio 10, particella 504, consistenza 77 are 40 ca, seminativo arborato, classe 3

I beni risultano corrispondere catastalmente ai dati specificati nell'atto di pignoramento. Per le particelle suddette pertanto è **verificata la rispondenza catastale**.

Appezamento 3: Terreno situato in località Fiocche o Macchiusanella di circa 11900, confinante a nord e ovest con [REDACTED], a est [REDACTED] e a sud con una stradina interpodereale dalla quale si accede al fondo. La proprietà si estende su una superficie di forma rettangolare molto allungata, con giacitura in lieve pendio. Allo stato attuale il terreno si presenta come un tipico bosco a macchia costituito da un groviglio fitto e impenetrabile di arbusti che crescono strettamente addossati tra loro. L'area circostante il terreno ha un tessuto urbanistico prevalentemente di tipo agricolo e si presenta boschiva.

Secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale vigente, l'appezamento ricade in zona omogenea agricola - tutela boschiva (E3), e per esso è **verificata la conformità urbanistica**. Gli immobili sono attualmente censiti, in catasto terreni del comune i Castelvetero sul Calore, alla ditta [REDACTED] per l'intera proprietà così come segue.

- i) foglio 7, particella 481, consistenza 1 ettaro 19 are, seminativo, classe 5

I beni risultano corrispondere catastalmente ai dati specificati nell'atto di pignoramento. Per la particella suddetta pertanto è **verificata la rispondenza catastale**.



**Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. ing.mdeconciliis@pec.it - tel 3358341123

Appezamento 4: Terreno situato in località Toppolo Cozzetto, di superficie pari a circa 33540 mq, confinante a nord-ovest con strada comunale, a nord-est con eredi [REDACTED] e a sud con vallone. All'interno del fondo, in prossimità della strada comunale dalla quale si accede alla proprietà, sono presenti ruderi di fabbricati rurali. Il fondo si estende su una superficie di forma quadrangolare, con giacitura in lieve pendio. Allo stato attuale il terreno si presenta incolto. L'area circostante il terreno ha un tessuto urbanistico prevalentemente di tipo agricolo, gli appezzamenti confinanti sono anch'essi incolti, mentre più a monte, al di là della strada, i terreni sono coltivati a vigna. Secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale vigente, l'appezzamento ricade, per 88% della sua estensione, in zona omogenea agricola ordinaria (E1). Il lembo più meridionale della proprietà (pari al 12% circa dell'estensione totale), confinante con il vallone, ricade invece, in zona omogenea agricola - tutela boschiva (E3). Per l'intero fondo è **verificata la conformità urbanistica**. Gli immobili sono attualmente censiti, in catasto terreni del comune i Castelvete sul Calore, alla ditta [REDACTED] per l'intera proprietà così come segue.

- j) foglio 7, particella 181, consistenza 1 ara 80 ca, area di fabbricato rurale
- k) foglio 7, particella 182/A, consistenza 61 are, vigneto, classe 2
- l) foglio 7, particella 182/B, consistenza 64 are 10 ca, seminativo, classe 5
- m) foglio 7, particella 183, consistenza 76 are 80 ca, pascolo, classe 2
- n) foglio 7, particella 307/A, consistenza 59 are, vigneto, classe 2
- o) foglio 7, particella 307/B, consistenza 26 are 40 ca, seminativo, classe 3
- p) foglio 7, particella 184, consistenza 21 are 90 ca, seminativo, classe 5
- q) foglio 7, particella 185, consistenza 8 are 10 ca, seminativo arborato, classe 4
- r) foglio 7, particella 186, consistenza 18 are 10 ca, seminativo, classe 5

I beni risultano corrispondere catastalmente ai dati specificati nell'atto di pignoramento. Per le particelle suddette pertanto è **verificata la rispondenza catastale**.

Tenuto conto della posizione degli immobili, delle caratteristiche estrinseche (qualità peculiari possedute dall'intorno del terreno) ed intrinseche (qualità peculiari possedute dal terreno) delle unità immobiliari in oggetto, accertato il contesto, la consistenza, la giacitura, la forma, considerato lo stato di manutenzione e le potenzialità, operando una stima comparativa, si può affermare che il **più probabile valore di mercato del LOTTO unico di vendita è complessivamente di € 116000,00 (centosedicimila/00)**.

La presente relazione viene depositata in cancelleria in originale con una copia su supporto informatico, comprensiva di tutti gli allegati, e trasmessa via pec in copia contestualmente alle parti.

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

**Ing. Maddalena Maria de Conciliis**

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - pec. [ing.mdeconciliis@pec.it](mailto:ing.mdeconciliis@pec.it) - tel 3358341123

Ringraziando il G.E. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 26 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre agli allegati ed alle schede sintetiche dei lotti di vendita.

Allegati:

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Mappa con rappresentazione dei beni staggiati
- 3) Stralcio tavola piano urbanistico comunali e certificati di destinazione urbanistica
- 4) Provenienza e documentazioni catastali
- 5) Rilievo fotografico
- 6) Fonti dirette

Schede Lotto di vendita

Avellino 20 maggio 2021

**Ing. Maddalena Maria de Conciliis**