

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Seconda - Esecuzioni Immobiliari

CAUSA CIVILE N. 106/23 R.G.E.

G.E. Dr.ssa Patrizia GRASSO

*****S.R.L.**

c/

sig. *** **

sig. *** **

sig.ra *** **

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Avellino, lì 14 febbraio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



INDICE

PRIMA PARTE - ANALISI DOCUMENTALE

- 1.1 - studio degli atti allegati al fascicolo processuale*
- 1.2 - adempimenti e verbale di sopralluogo*
- 1.3 - generalità dei beni in atto di pignoramento*
- 1.4 - generalità dei beni in certificato notarile*
- 1.5 - generalità dei beni in atti di provenienza*
- 1.6 - indagini catastali*

SECONDA PARTE - LOTTI DI VENDITA

- 2.1 - definizione dei lotti di vendita*

TERZA PARTE - CRITERI DI STIMA

- 3.1 - criterio di stima*
- 3.2 - valori economici unitari di alienazione*
- 3.3 - valori economici unitari di locazione*

QUARTA PARTE - STIMA DEI BENI

- 4.1 - Stima lotto 1 - *** S.ni 24 - 13*
- 4.2 - Stima lotto 2 - ***S. 2*
- 4.3 - Stima lotto 3 - *** P. 455*

QUINTA PARTE - STIMA CANONE DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

- 5.1 – Analisi dei contratti di locazione in essere*
- 5.2 – Stima del canone di locazione immobiliare lotto n. 1*
- 5.3 – Stima del canone di locazione immobiliare lotto n. 2*
- 5.4 – Stima del canone di locazione immobiliare lotto n. 3*

CONCLUSIONI

Documento n. 0 - Inizio operazioni peritali

- verbale di giuramento con conferimento dell'incarico del 25.09.2023;
- bollette acquisizione atti presso Archivio Notarile del 16.10.2023 – 08.02.2024;
- accesso agli atti Notaio *** del 17.10.2023;
- istanza di accesso agli atti Notaio *** del 20.10.2023;
- invio telematico della scheda di verifica della doc. ipo-catastale e notarile del 24.10.2023;
- invio convocazione inizio operazioni peritali alle parti del 25.10.2023;
- istanza di accesso agli atti Agenzia delle Entrate del 25.10.2023;
- istanza accesso agli atti Comune di Solofra del 30.10.2023;
- istanza documentale Comune di San Michele di Serino del 30.10.2023;
- verbale di sopralluogo del 13.11.23 – 12.12.2023 – 11.01.2024 – 06.02.2024;
- istanza ufficio tributi Comune di Solofra del 29.01.2024;
- istanza accesso agli atti Consorzio ASI del 29.01.2024;
- istanza con quesiti Comune di Solofra del 01.02.2024;
- richiesta situazione contabile Amm.p.t. *** del 08.02.2024;

Documento n. 1 - Atti processuali

- atto di precetto;
- atto di pignoramento immobiliare;
- istanza di vendita ex art. 567 c.p.c.;
- nota di trascrizione Reg. gen. n. *** e Reg. part. n. 13526 del 08/09/2023;
- certificazione notarile ai sensi della L. n. 302/1998;
- avviso ai creditori iscritti;
- contratto di locazione ***/2;

Documento n. 2 - Atti acquisite dal C.T.U.

- Atto di compravendita e trasferimento servitù del 19/04/1978 rep. n. 11254/4519 notaio ***;
- Atto di compravendita del 19/04/1978 rep. n. ***/4520 notaio ***;
- Atto convenzione di separazione del 18.06.1998 rep. n. 49324/11061 notaio dott. ***;
- Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 13/12/1989 rep. n. ***/2861 notaio ***;
- Atto di compravendita del 19/03/2003 rep. n. ***/9222 notaio ***;
- Atto di successione sig.ra ***(***) del 10/09/2010 ai nn. 1568/9990;
- Dichiarazione situazione contabile condominiale - Amm.p.t. *** ***;
- Comune di Solofra - Certificazione dei tributi non versati;

Documento n. 3 - Documenti tecnici acquisiti dal C.T.U.

- Comune di Solofra - Concessione Edilizia n. *** del 03/03/1977;
- Comune di Solofra - Concessione Edilizia n. *** del 07/03/1978;
- Comune di Solofra - Concessione Edilizia n. *** del 11/05/1979;

- Comune di Solofra - Concessione Edilizia n. *** del 31/10/1980;
- Comune di Solofra - Concessione Edilizia con assetto definitivo n. *** del 02/04/1992;
- Comune di Solofra - Calcolo oneri per sanatoria e condono;
- Comune di San Michele di Serino - Certificato di destinazione urbanistica C.T.al ***455;
- Consorzio ASI - Deliberazioni al Progetto n. 78/61/256 del 22/12/1978;
- Consorzio ASI - Deliberazioni al Progetto n. 80/21/94 del 05/06/1980;

Documento n. 4 - LOTTO 1 - Immobile *sub 24 - 13**

- Documentazione catastale: mappa catastale, visura e planimetrie catastali;
- Elaborati tecnici: inquadramento satellitare, rilievo metrico
- Rilievo fotografico lotto n. 1.

Documento n. 5 - LOTTO 2 - Immobile *sub 2**

- Documentazione catastale: mappa catastale, visura e planimetrie catastali;
- Elaborati tecnici: inquadramento satellitare, rilievo metrico;
- Rilievo fotografico lotto n. 2.

Documento n. 6 - LOTTO 3 - Immobile * p.lla 455**

- Documentazione catastale: mappa catastale, visura e planimetrie catastali;
- Elaborati tecnici: inquadramento satellitare;
- Rilievo fotografico lotto n. 3.

Documento n. 7 - Schede sintetiche lotto di vendita

- scheda sintetica lotto n. 1;
- scheda sintetica lotto n. 2;
- scheda sintetica lotto n. 3;

Documento n. 8 - Valori OMI

- Quotazione valori OMI Comune di Solofra I semestre 2023, zona C1;
- Quotazione valori OMI Comune di Solofra I semestre 2023, zona E3;
- Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari 2023;

Documento n. 9 - Notifica di trasmissione relazione di C.T.U.

- Ricevute di consegna perizia CTU alle parti.

Documento n. 10 - Competenze professionali e spese

- Prospetto onorario tecnico;
- Ricevute di spesa ed attestazioni;

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Seconda - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore: Dr.ssa **PATRIZIA GRASSO**

Procedimento: **n. 106/23 R.E.I.**

Creditore Procedente: *****SRL (***) – Rapp. da ***S.P.A.**
Via Piemonte n. 38 – 00187 Roma (RM)

Debitore: sig. ***** ** (*** - deceduto)**
Via della Libertà n. 51 - Solofra (AV)

sig. ***** ** (***)**
Via Gaudì n. 5 – San Michele di Serino (AV)

sig.ra ***** ** (***)**
*Via *** Olgiati n. 3 – Lugano (Svizzera)*

Data Pignoramento: **04/07/2023** (notificato in data 04-05-24 luglio 2023) rif. data di deposito dell'atto giudiziario.

Data Trascrizione: **08/09/2023** (ai nn. ***/13526) rif. nota di trascrizione.

Oggetto: **Consulenza Tecnica di Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. 106/2023 R.E.I. promossa dalla società ***SRL (creditore procedente), contro i sig.ri *** **, *** ** e *** **.**

* * * * *

INCARICO

Il sottoscritto **architetto *** - ***-** iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino con il n. *** ed all'**Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Avellino con il n. ***** (albo cartaceo), con Studio Tecnico in Avellino alla Via Due Principati n. 228 (83100 AV), con Ordinanza dell'**Ill.mo G.E. Dr.ssa Patrizia GRASSO in data 25/09/2023 ha ricevuto incarico** e prestato giuramento di rito in data 27/09/2023, quale Esperto, con il mandato di procedere alla stima dei beni pignorati ai sig.ri ***** **, *** ** e *** ****. È stato disposto che il C.T.U. depositi l'elaborato peritale oggetto del presente incarico, completo in ogni sua parte e trasmesso in copia al creditore procedente ed ai debitori eseguiti trenta giorni prima della data di udienza, fissata per il **08/03/2024 (cfr. doc. 0: verbale di giuramento con conferimento dell'incarico del 25.09.2023).**

+6O₂ ARCHITETTO ***

PRIMA PARTE - ANALISI DOCUMENTALE

1.1 - STUDIO DEGLI ATTI ALLEGATI AL FASCICOLO PROCESSUALE

Con l'atto di pignoramento immobiliare (cfr. doc. 1: atto di pignoramento immobiliare), depositato presso il Tribunale di Avellino, su istanza del creditore ***SRL (c.f. e p.iva. ***) con sede legale in Roma alla via Curtatone n. 3, rappresentata da ***S.P.A. con sede in San Donato Milanese (MI) alla via dell'Unione Europea n. 6/6b, rappresentata e difesa dall'avv. ***del Foro di Napoli (c.f. CGG GFR 50B13 L062C) con studio in Napoli alla via Cervantes n. 55/5, si sottoponevano a pignoramento gli immobili di proprietà dei sig. *** *** (nato a Pietrastornina il 19/03/1941 - ***), sig. *** *** (nato a Solofra il 24/07/1974 - ***) e la sig.ra *** *** (nata ad Avellino il 06/05/1971 - ***), composti da **n. 4 unità immobiliare**, come di seguito riportato:

A. Per diritti di piena proprietà vantati da * *** in misura di 4/6 e da *** *** e *** *** in misura di 1/6 ciascuno:**

- 1) Appartamento sito in Solofra, alla via della Libertà n. 51, della consistenza di 7,5 vani, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al ***, ***sub. 24, cat. A/2;
- 2) Immobile ivi, di 25 mq, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al ***, ***sub. 13, cat. C/6;
- 3) Immobile ivi, alla via Nuova San Vito snc, piano T-1-2, riportato in Catasto Fabbricati al ***, p.lla *** sub. 2, cat. D/1;

B. Per diritti di piena proprietà vantati da * *** per l'intero:**

- 4) Terreno in San Michele di Serino, alla località Macchie, della consistenza di 8 are e 40 centiare, censito nel Catasto terreni al ***, p.lla 455.

Il pignoramento si estende ad ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nulla escluso ed eccettuato.

Tutto ciò a seguito dell'atto di precetto (cfr. doc. 1: atto di precetto), con il quale si è intimato e fatto precetto ai sig.ri *** ***, nato a Pietrastornina il 19/03/1941 (***) e residente in Solofra alla via Libertà n. 51, *** ***, nato a Solofra il 24/07/1974 (***) e residente in S. Michele di Serino alla via Gaudì n. 30, e *** ***, nata ad Avellino il 06/05/1971 (***) e residente in Lugano alla via *** Olgiate n. 3 presso la Procura del Distretto di Lugano alla via Boss n. 3, di pagare:

+6O₂ ARCHITETTO ***

“(…) la complessiva somma di € 563.688,07 oltre alle spese di registrazione del decreto ingiuntivo e della sentenza, in uno ai successivi interessi convenzionali sull’importo di euro 361.623,40 da adeguarsi eventualmente ai tassi soglia che matureranno a far data dal 15/09/2022 sino all’effettivo soddisfo.”

Continuando, con l’istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. dei beni immobili pignorati (cfr. doc. 1: istanza di vendita), l’istante ***s.p.a. la quale agisce in nome e per conto della ***s.r.l., chiede, previo nomina CTU e custode giudiziario, di disporre la modalità della vendita dei beni assoggettati ad esecuzione in danno di *** ***, nato a Pietrastornina il 19/03/1941 (***), *** ***, nato a Solofra il 24/07/1974 (***), e *** ***, nata ad Avellino il 06/05/1971 (***), pel mezzo di atto di pignoramento notificato, rispettivamente, ad *** *** il 04/07/2023, a *** *** il 05/07/2023 e *** *** il 24/07/2023, così come trascritto il 08/09/2023 presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Avellino ai n.ri ***/13526:

A. PER DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ VANTATI DA * *** IN MISURA DI 4/6 E DA *** *** E *** *** IN MISURA DI 1/6 CIASCUNO:**

- 1) Appartamento sito in Solofra, alla via della Libertà n. 51, della consistenza di 7,5 vani, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al ***, ***sub. 24, cat. A/2;
- 2) Immobile ivi, di 25 mq, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al ***, ***sub. 13, cat. C/6;
- 3) Immobile ivi, alla via Nuova San Vito snc, piano T-1-2, riportato in Catasto Fabbricati al ***, p.lla *** sub. 2, cat. D/1;

B. PER DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ VANTATI DA * *** PER L'INTERO:**

- 4) Terreno in San Michele di Serino, alla località Macchie, della consistenza di 8 are e 40 centiare, censito nel Catasto terreni al ***, p.lla 455.

A seguire è stata deposita la **nota di trascrizione** Reg. gen. n. *** Reg. part. n. 13526 e Presentazione n. 30 del 08/09/2023 (cfr. doc. 1: nota di trascrizione Reg. gen. n. *** e Reg. part. n. 13526 del 08/09/2023), riportante le seguenti informazioni.

Sez. A – Generalità

Atto giudiziario del 24/07/2023 rep. n. ***/2023, pubblico ufficiale UNEP presso il Tribunale di Avellino (c.f. 800 057 50643), quale verbale di pignoramento immobiliare (cod. 726), richiesto dall’avv. *** (CGG

+602 ARCHITETTO ***

GFR 50B13 L062C), con sede in via Cervantes 55/5 Napoli.

Sez. B – Immobili

Unità negoziale n. 1:

- **immobile n. 1:** I034 – San Michele di Serino (AV), catasto terreni, *** p. 455, natura terreno, consistenza 8 are 40 centiare, indirizzo località Macchie;

Unità negoziale n. 2:

- **immobile n. 1:** I805 - Solofra (AV), catasto fabbricati, *** s. 24, natura A/2 - abitazione di tipo civile, consistenza 7,5 vani, indirizzo via della Libertà 51;
- **immobile n. 2:** I805 - Solofra (AV), catasto fabbricati, *** s. 13, natura C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 25 mq, indirizzo via della Libertà 51;
- **immobile n. 3:** I805 - Solofra (AV), catasto fabbricati, ***s. 2, natura D/1 - opificio, indirizzo via Nuova San Vito snc, piano T-2;

Sez. C – Soggetti

A favore: ***s.r.l. (c.f. e p.iva. ***) con sede legale in Roma, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: 1) *** ***, nato il 19/03/1941 a Pietrastornina (AV) sesso M codice fiscale ***, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 100/100 e relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà per la quota di 66,66/100.

2) *** ***, nato il 24/07/1974 a Solofra (AV) sesso M codice fiscale ***, relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/100. 3) *** ***, nata il 06/05/1971 ad Avellino(AV) sesso F codice fiscale ***, relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà per la quota di 16,67/100.

Sez. D – Ulteriori informazioni

*"IL GIUDICE UNICO DEL TRIBUNALE DI AVELLINO, IN PERSONA DEL DOTT. PASQUARIFLLO, IN ACCOGLIMENTO DEL RICORSO MONITORIO PROPOSTO DA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (DI SEGUITO BANCA MPS), CON DECRETO N. 158 7/2016 DEL 14/12/2016, HA INGIUNTO A *** ***, NATO A PIETRASTORNINA IL 19/03/1941 (CODICE FISCALE ***), *** ***, NATO A SOLOFRA IL 24/07/1974 (CODICE FISCALE ***) ED A *** ***, NATA AD AVELLINO IL 06/05/1971 (CODICE FISCALE ***), IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 361.623, 40, OLTRE INTERESSI CONTRATTUALMENTE STABILITI O, SE SUPERIORI, NEI LIMITI DEI TASSI SOGLIA, DA DETERMINARSI SULLA QUOTA CAPITARE DI EURO 343.810,25 A FAR DATA DAL 10/12/2015 SINO AL SODDISFO, IN UNO ALLE SPESE E COMPETENZE DEL PROCEDIMENTO MONITORIO; DETTO DECRETO E' STATO OPPOSTO DAGLI INGIUNTI ED E' STATO CONFERMATO NELL'AMBITO DEL RELATIVO GIUDIZIO PROMOSSO DAGLI STESSI, ISCRITTO AL NUMERO 1422/2017 R.G., CON SENTENZA N. 223/2022 DEL 08/02/2022 DEL TRIBUNALE DI AVELLINO, IN PERSONA DELLA DOTT.SSA MARIA CRISTINA RIZZI, CON LA QUALE IL*

+602 ARCHITETTO ***

DECRETO INGIUNTIVO OPPOSTO E' STATO DICHIARATO ESECUTIVO NFI LORO CONFRONTI E CONDANNATO I MEDESIMI AL PAGAMENTO IN FAVORE DELLA OPPOSTA BANCA MPS DELLE SPESE DI LITE, LIQUIDATE IN COMPLESSIVI EURO 21.000,00, OLTRE SPESE GENERALI, IVA E CPA, COME PER LEGGE; IL DECRETO INGIUNTIVO N. 1587/2016 E' STATO MUNITO DELLA FORMULA ESECUTIVA IN DATA 07/03/2022, COSI' COME LA SENTENZA N. 223/2022 E' STATA MUNITA DELLA FORMULA ESECUTIVA IN DATA 20/05/2022; IL CREDITO ORIGINARIAMENTE VANTATO DA BANCA MPS NEI CONFRONTI DEI DEBITORI E' TRASLATO IN FAVORE DI ***S.R.L., CON SEDE IN ROMA, ALLA VIA PIEMONTE N, 38, ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA CON CODICE FISCALE E PARTITA IVA ***, IN FORZA DEL CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI STIPULATO IL 20/12/2017, ISCRITTO IN PARI DATA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE, DEL QUALE NE E' STATO DATO PUBBLICO AVVISO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 1 E 4 DELLA LEGGE 30/04/1999, N. 130 E DELL'ART. 58 T.U.B., NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 23/12/2017, PARTE SECONDA, N. 151; PER EFFETTO DELLE SUINDICATE DISPOSIZIONI NORMATIVE, I PRIVILEGI E LE GARANZIE DI QUALSIASI TIPO, DA CHIUNQUE PRESTATI O COMUNQUE ESISTENTI A FAVORE DEL CEDENTE CONSERVANO LA LORO VALIDITA' ED IL LORO GRADO A FAVORE DEL CESSIONARIO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA FORMALITA' O ANNOTAZIONE E RESTANO, ALTRESI, APPLICABILI LE DISCIPLINE SPECIALI, ANCHE DI CARATTERE PROCESSUALE, PREVISTE PER I CREDITI CEDUTI, TRA I QUALI È RICOMPRESO QUELLO PER IL QUALE, CON IL PRESENTE ATTO, SI INTENDE AGIRE, NON AVENDO I DEBITORI PROVVEDUTO AL PAGAMENTO DELLE RATE DEL MUTUO: ***S.R.L., NEL CONTESTO DELL'OPERAZIONE DELLA CARTOLARIZZAZIONE DEI CREDITI, COME PREVISTA DALLA SUINDICATA LEGGE N. 130/1999, CON PROCURA SPECIALE DEL 31/08/2018 CERTIFICATA DAL NOTAIO NICOLA ATLANTE DI ROMA, REP. N. 57298, RACC. N. 29003, REGISTRATA A ROMA IL 04/09/2018 AL N. 12057 - SERIE 1/T, HA CONFERITO ALLA SOCIETA' JULIET S.P.A., CON SEDE LEGALE IN SIENA, ALLA VIA ALDO MORO 13/15, ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI SIENA CON CODICE FISCALE E PARTITA IVA 0146198 0524, MANDATO DI PORRE IN ESSERE, IN SUO NOME E PER SUO CONTO, TUTTI GLI ATTI, ADEMPIMENTI E FORMALITA' RITENUTI NECESSARI, UTILI OD OPPORTUNI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI AMMINISTRAZIONE, GESTIONE, INCASSO E RECUPERO DEI CREDITI E/O DIRITTI AD ESSI COLLEGATI, ATTRIBUENDO ALLA STESSA IL DIRITTO DI NOMINARE I LEGALI IN OGNI SEDE GIUDIZIALE E PROCEDURALE, IN OGNI STATO E GRADO DEL PROCESSO; LA GIA' JULIET S.P.A., CON ATTO DEL 23/11/2022 PER NOTAR FILIPPO ZABBAN DI MILANO, REP. N. 7 5095, RACC. N. 15653, SI E' FUSA PER INCORPORAZIONE IN CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A., CON SEDE LEGALE IN SAN DONATO MILANESE, ALLA VIA DEL L'UNIONE EUROPEA N. 6A-6B, ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE TENUTO DALLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO-MONZA-BRIANZA-LODI CON CODICE FISCALE 06374460969, LA QUALE E', PERTANTO, LEGITTIMATA AD AGIRE, NON IN PROPRIO, MA IN NOME E PER CONTO DI ***S.R.L.; A TANTO E' LEGITTIMATA LA DOTT.SSA VALENTINA PENNISI, NATA A CATANIA IL 11/11/1986, IN FORZA DELLA PROCURA SPECIALE DEL 25/05/2020, AUTENTICATA NELLA FIRMA E NEI POTERI DAL NOTAIO ELIO BERGAMO, REP. N. 21731, RACC. N. 10544, REGISTRATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA 2 IN DATA 28/05/2020 AL N. 12631, SERIE 1T. CERVED, NELL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' DI RECUPERO DEI CREDITI, IN FORZA DELLA SUCCEDUTA SENTENZA N. 223/2022 DEL 08/02/2022 DEL TRIBUNALE DI AVELLINO CHE E' STATA NOTIFICATA IN FORMA ESECUTIVA CONTESTUALMENTE ALL'ATTO DI PRECETTO IN DATA 28/04/2023 A *** ***, NONCHE IN DATA 03/05/2023 AD *** *** ED IN DATA 04/05/2023 A *** ***, HA LORO VANAMENTE INTIMATO IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 563.688,07, PER CAPITALE, INTERESSI AL MINOR TASSO DEL 7% DAL 10/12/2015 AL 14/09/2022 E SPESE, OLTRE AI SUCCESSIVI INTERESSI CONVENZIONALI E MORATORI DA CALCOLARSI SULL'IMPORTO DI EURO 361.623,40 DAL 15/09/2022 SINO AL SODDISFATTO ED ALLE SPESE DI REGISTRAZIONE DEL DECRETO INGIUNTIVO E DELLA SENTENZA."

Il creditore precedente, per tramite dei propri difensori, ha depositato anche la **certificazione notarile** sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 (cfr. doc. 1: **certificazione notarile sostitutiva Notaio dott.ssa *****), relativa ai sig.ri *** ***, nato a Pietrastornina il 19/03/1941 (***) ***, nato a Solofra il 24/07/1974 (***) e *** ***, nata ad Avellino il 06/05/1971 (***) ***, redatta a firma del Notaio **dott.ssa *****, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, riscontrate le risultanze dei registri e dei documenti custoditi presso l'Ufficio del Registro di Avellino nel ventennio e fino alla data di **aggiornamento del 08/09/2023**, la quale certifica

quanto segue.

Descrizione degli immobili

Per mezzo di "Verbale di pignoramento immobili del 24/07/2023 Numero di repertorio ***/2023 notificato da UNEP presso Tribunale di Avellino trascritto il 08/09/2023 ai nn. ***/13526", risultano in ditta ***srl, con sede in Roma (***) sui seguenti immobili:

- piena proprietà 1/1 su Terreno in SAN MICHELE DI SERINO (AV) *** Part. 455 di are 8 ca 40;
- piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in SOLOFRA (AV) ***** Subalterno 24 Natura A/2 Consistenza 7,5 vani, indirizzo VIA DELLA LIBERTA' n. 51;
- piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in SOLOFRA (AV) ***** Subalterno 13 Natura C/6 Consistenza 25 metri quadri, indirizzo VIA DELLA LIBERTA' n. 51;
- piena proprietà 1/1 su opificio in SOLOFRA (AV) *** Particella *** Subalterno 2 Natura D/1, indirizzo VIA NUOVA SAN VITO n. SNC Piano T-2.

Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza e formalità

- A *** ***, *** ***, *** ***, la quota pari a 500/3.000 ciascuno di piena proprietà degli immobili Solofra *** Particella ***, Solofra ***** Sub. 13 Particella *** Sub. 24 era pervenuta per **successione**, in morte di ***nata il 29/11/1949 a SOLOFRA (AV) Codice fiscale ***, deceduta il 15/09/2009 **registrata il 10/09/2010 al Numero di repertorio 1568/9990 Ufficio del Registro**, trascritta il 18/11/2010 ai nn. ***/15802 devoluta per legge. N.B. Risulta trascritta in data 30/07/2012 ai nn. 12879/11058 accettazione tacita dell'eredità in morte di ***Nata il 29/11/1949 a SOLOFRA (AV) Codice fiscale ***, da parte degli eredi sigg.ri *** ***, *** ***, *** ***, nascente da atto Notaio ***Sede MONTORO SUPERIORE (AV) del 09/07/2012.
- A *** ***, l'intera piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Solofra ***** Sub. 13 Particella *** Sub. 24 è pervenuta per **atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 13/12/1989 Numero di repertorio *** Notaio *** Francesco** trascritto il 12/01/1990 nn. 504/464 da potere di Soc. Coop. Edilizia LAVORATORI *** s.r.l. con sede in Solofra codice fiscale ***. Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 18.06.1998 Numero di repertorio 49324 Notaio *** Carlo Sede Solofra (AV) trascritto il 03/07/1998 ai nn. 9160/7874 a favore di *** ***, ***, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà bene personale dei suddetti immobili.

+6O₂ ARCHITETTO ***

- A *** *** l'intera piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli originari terreni Solofra *** Particella *** Particella 761 sui quali insiste il fabbricato *** Particella *** Sub, 2 (ex part. ***) è pervenuta per **atto tra vivi** costituzione di servitù e vendita con patti reciproci **del 19/04/1978 Numero di repertorio ***** (numero di rep. errato, si veda rep. n.11254) **Notaio *** Vincenzo** trascritto il 03/05/1978 nn. ***/4974, con la famiglia ***. Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 18.06.1998 Numero di repertorio 49324 **Notaio *** Carlo** Sede Solofra (AV) trascritto il 03/07/1998 ai nn. 9160/7874 a favore di *** ***, ***, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà bene personale dei suddetti immobili.
- A *** ***, l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile San Michele Di Serino ***455 è pervenuta per atto di compravendita del 19/03/2003 Numero di repertorio ***/9222 **Notaio *** *****Sede Serino (AV) trascritto il 01/04/2003 nn. 5678/4523 da potere di *** Luigi nato il 24/08/1933 a Napoli Codice fiscale ***, *** Pasqualina nata il 18/10/1942 a Platania (CZ) Codice fiscale ***.

Iscrizioni contro

- **Ipoteca volontaria nn. 11662/735 del 11/07/2012** nascente da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** del 09/07/2012 rep. n. 37331/9954 per **Notaio *****sede Montoro Superiore (AV), a favore di *** s.p.a. sede San Severo (FG) codice fiscale ***, **contro** *** ***, *** ***, *** ***, gravante sugli immobili siti in Solofra (sez. urb. A) *** particella ***, *** particelle 759, 761, e ***;
- **Ipoteca giudiziale nn. 12481/773 del 19/07/2013** nascente da **sentenza di condanna** del 17/11/2011 rep. n. 3824/2011 emesso dal Tribunale di sede Firenze a favore di ***s.p.a. con sede in Santa Croce sull'Arno (PI) codice fiscale ***, contro *** ***, gravante sugli immobili siti in Solofra (sez. urb. A) *** particella ***, ***** sub. 13 particella *** sub. 24;
- **Ipoteca della riscossione nn. 8680/631 del 23/05/2022** nascente da ruolo e avviso di accertamento del 18/05/2022 rep. n. 1842/1222 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione sede Roma a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione codice fiscale 13756881002, contro *** ***, gravante sugli immobili siti in Solofra (sez. urb. A) *** particella *** sub 2.

Trascrizioni contro

- **Trascrizione nn. ***/13526 del 08/09/2023** nascente da **verbale di pignoramento immobili** del

+602 ARCHITETTO ***

24/07/2023 rep. n. ***/2023 emesso da UNEP presso Tribunale di Avellino a favore di ***srl, sede in Roma (***), contro *** ***, ***, ***, ***, gravante sugli immobili siti in San Michele di Serino al ***455, a Solofra (sez. urb. A) *** particella *** sub. 2, e ***** sub.ni 24 e 13.

Infine la “certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998”, certifica che nel ventennio preso ad esame ed in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili sono così censiti alla data del 08/09/2023:

- *Catasto Terreni di SAN MICHELE DI SERINO (AV) ***455, Semin Arbor Classe 3 Superficie are 8 ca 40 Reddito dominicale lire 8.400 Reddito agrario lire 6.720, in ditta: *** ***/19/03/1941, Comune PIETRASTORNINA (AV) Codice fiscale ***, piena proprietà 1/1;*
- *Catasto fabbricati di SOLOFRA (AV) Sezione Urbana A *** Particella *** Subalterno 2 Natura D/1 Rendita catastale Euro 26.974,00 Indirizzo Via Nuova San Vito, in ditta: *** ***/24/07/1974, Comune SOLOFRA (AV) Codice fiscale *** per 1/6; Proprietà *** ***/06/05/1971, Comune AVELLINO (AV) Codice fiscale *** per 1/6 Proprietà; *** ***/19/03/1941, Comune PIETRASTORNINA (AV) Codice fiscale *** per 4/6 Proprietà;*
- *Catasto fabbricati di SOLOFRA (AV) Sezione Urbana A ***** Subalterno 13 Natura C/6 Consistenza 25 mq Indirizzo Via della Libertà n. 51 in ditta: *** ***/24/07/1974, Comune SOLOFRA (AV) Codice fiscale *** per 1/6 Proprietà; *** ***/06/05/1971, Comune AVELLINO (AV) Codice fiscale *** per 1/6 Proprietà; *** ***/19/03/1941; Comune PIETRASTORNINA (AV) Codice fiscale *** per 4/6 Proprietà;*
- *Catasto fabbricati di SOLOFRA (AV) Sezione Urbana A ***** Subalterno 24 Natura A2 Consistenza 7,5 vani Indirizzo Via della Libertà n. 51 Piano 3-6 in ditta: *** ***/24/07/1974, Comune SOLOFRA (AV) Codice fiscale *** per 1/6 Proprietà; *** ***/06/05/1971, Comune AVELLINO (AV) Codice fiscale *** per 1/6 Proprietà; *** ***/19/03/1941; Comune PIETRASTORNINA (AV) Codice fiscale *** per 4/6 Proprietà;*

1.2 - ADEMPIMENTI E VERBALE DI SOPRALLUOGO

In adempimento al **mandato conferito in data 25 settembre 2023** per la procedura esecutiva n. 106/2023 R.G.E., lo scrivente C.T.U. Arch ***, dopo aver provveduto ad acquisire i fascicoli agli atti, ha così operato:

+6O₂ ARCHITETTO ***

- in data **27 settembre 2023**, lo scrivente C.T.U. ha accettato formalmente l'incarico assegnatogli dalla G.E. dott.ssa Patrizia Grasso, prestando **giuramento** ed effettuando contestualmente l'accesso agli atti per mezzo di portale telematico (*cft. doc. 0 – inizio operazioni peritali*);
- in data **4 ottobre 2023** e poi successivamente, lo scrivente C.T.U. per mezzo del portale SISTER dell'**Agenzia delle Entrate** (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/area-riservata>), ha acquisito copia delle visure storiche catastali, delle planimetriche depositate e dell'estratto di mappa dei bene riportati in *Atto di Pignoramento Immobiliare* (*cft. doc. 4/5/6 - mappa, visure e planimetrie catastali*);
- in data **16 ottobre 2023** e successive date, lo scrivente C.T.U. ha operato l'accesso agli atti presso gli uffici provinciali di Avellino dell'**Archivio Notarile**, allo scopo di contrarre copia degli atti: 1) atto di compravendita e trasferimento servitù del **19/04/1978 rep. n. 11254/4519** notaio dott. *** Vincenzo trascritto il 03/05/1978 nn. ***/4974, con la famiglia *** – 2) atto di compravendita del **19/04/1978 rep. n. ***/4520** notaio dott. *** Vincenzo trascritto il 03/05/1978 nn. 5***/5465 - 3) atto convenzione di separazione del **18.06.1998 rep. n. 49324/11061** notaio dott. *** Carlo con sede in Solofra (AV) trascritto il 03/07/1998 ai nn. 9160/7874;
- in data **17 ottobre 2023**, lo scrivente C.T.U. ha operato l'accesso agli atti presso gli uffici del Notaio dott. Francesco ***, in Avellino, allo scopo di contrarre copia dell'**atto di assegnazione** a socio di cooperativa edilizia del **13/12/1989 rep. n. ***/2861** e trascritto il 12/01/1990 nn. 504/464;
- in data **20 ottobre 2023**, lo scrivente C.T.U. ha inoltrato istanza di accesso agli atti mezzo di Posta Elettronica Certificata (di seguito PEC) all'indirizzo *nicolavirgilioangelo.***@postacertificata.notariato.it* del dott. *** ***, Angelo, Notaio in Serino, allo scopo di contrarre copia dell'atto di compravendita del **19/03/2003 rep. n. ***/9222** trascritto ad Avellino il 01/04/2003 nn. 5678/4523;
- in data **24 ottobre 2023**, lo scrivente ha trasmesso telematicamente al Tribunale di Avellino, la **scheda di verifica** (*cft. doc. 0: invio telematico della scheda di verifica della doc. ipo-catastale e notarile*), relativa alla documentazione ipo-catastale ed alla completezza delle notificazioni (ex art. 498 c.p.c.) ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari (ex art. 599 c.p.c.);
- in data **25 ottobre 2023**, per mezzo PEC, si è comunicato al creditore precedente, nella figura del legale avv. ***(***@pec.giuffre.it), ai creditori iscritti ***S.P.A. (***.com), Agenzia Delle Entrate – Riscossioni (*protocollo@pec.agenziaiscossione.gov.it*), ***S.P.A. e suo legale avv. ***(***@postace.it – ***@firenze.pecavvocati.it), ed al custode giudiziario dott.ssa ***(dott.commercialista.***@pec.it), la

data di inizio delle operazioni peritali, stabilita per il giorno 13.11.2023, con appuntamento presso i beni pignorati, (cfr. doc. 0: pec di inizio operazioni peritali del 25.10.2023). In pari data, per mezzo raccomandata, lo scrivente ha convocato la parte esecutata sig. *** ***, all'indirizzo via della Libertà n. 51 - 83029 Solofra (AV), sig. *** ***, all'indirizzo via Gaudì n. 30 - 83020 San Michele di Serino (AV) e sig.ra *** ***, all'indirizzo via *** Olgiati n. 3 - 6901 Lugano (CH) (cfr. doc. 0: pec di inizio operazioni peritali del 25.10.2023);

- in data **25 ottobre 2023**, lo scrivente C.T.U. ha inoltrato all'ufficio provinciale di Avellino dell'Agenzia delle Entrate per mezzo PEC (dp.Avellino@pce.agenziaentrate.it) l'istanza di accesso agli atti per acquisizione dell'atto di **successione della defunta *** (***)** registrata il 10/09/2010 ad Avellino ai nn. 1568/9990", con Registro Ufficiale con il n. *** (cft. doc. 0 – operazioni peritali);

- in data **30 ottobre 2023** e poi successivamente, lo scrivente C.T.U. per mezzo dello Sportello Telematico Polifunzionale del Comune di Solofra (<https://sportellotelematico.comune.solofra.av.it>), ha prodotto **istanza di accesso agli atti** allo scopo di contrarre in copia i **titoli abilitativi** dei beni in esecuzione quali la Concessione Edilizia (di seguito C.E.) n. *** del 03/03/1977 e la C.E. n. *** del 07/03/1978 in riferimento agli immobili in Solofra alla via della Libertà n. 51 (*** P.*** S.ni 24/13), unitamente alla C.E. n. *** del 11/05/1979 e la C.E. n. *** del 31/10/1980 con assetto definitivo n. *** del 02/04/1992 in riferimento all'opificio in Solofra alla via Nuova San Vito snc (***S. 2) (cft. doc. 3 – documenti tecnici acquisiti dal CTU). Successivamente lo scrivente ha inoltrato altra istanza con quesiti allo stesso, per evidenziare le superfetazioni *sine titulo* rilevate e acquisire il calcolo degli oneri sanatoria, ove possibile.

- in data **30 ottobre 2023**, lo scrivente C.T.U. mezzo PEC del Comune di San Michele di Serino (protocollo.sanmichelediserino@asmepec.it - ufficiotecnico.sanmichelediserino@asmepec.it), ha prodotto **istanza di acquisizione certificato di destinazione urbanistica** del terreno sito in San Michele di Serino (AV) e distinto al relativo Catasto Terreni al ***455 (cft. doc. 3 – documenti tecnici acquisiti dal CTU);

- in data **13 novembre 2023**, lo scrivente si è recato presso i luoghi da stimare, in presenza delle parti coinvolte, custode giudiziario e legali difensori nominati. In prima battuta sono state rilevate le unità immobiliari (di seguito u.i.) site in Solofra alla via della Libertà n. 51, costituite da una civile abitazione in condominio ed ivi locale autorimessa. In data **12 dicembre 2023** si è proceduto all'accesso presso il terreno sito in San Michele di Serino e successivamente all'accesso dell'opificio sito in Solofra alla via

Nuova San Vito snc (cfr. doc. 0: verbali di sopralluogo). Lo scrivente è poi ritornato presso quest'ultimo immobile nelle date **11 gennaio 2024** e **6 febbraio 2024** per completare le operazioni peritali di specie;

- in data **29 gennaio 2024**, lo scrivente C.T.U. ha inoltrato mezzo PEC dell'Uff. Tributi e Protocollo del Comune di Solofra (*tributi.solofra@asmepec.it* - *protocollo.solofra@asmepec.it*), l'**istanza di acquisizione la certificazione dei tributi** (cfr. doc. 0: operazioni peritali) degli immobili siti nel territorio di Solofra (AV) e distinti al relativo Catasto Fabbricati al ***** s.ni 13/24 e particella *** sub 2 (cft. doc. 3 – documenti tecnici acquisiti dal CTU);

- in data **29 gennaio 2024**, lo scrivente C.T.U. mezzo PEC del **Consorzio ASI** della Prov. di Avellino (*consorzioasiav@pec.it*), ha prodotto **istanza di accesso agli atti** (cfr. doc. 0: operazioni peritali) dell'opificio sito in Solofra (AV) alla via Nuova San Vito snc e distinto al relativo Catasto Fabbricati al *** (ex ***) S. 2 (cat. D/1, edificato in forza a C.E. n. *** del 11/05/1979, C.E. con Contributo n. *** del 31/10/1980 e C.E. in Sanatoria n. *** del 02/04/1992) allo scopo di attingere copia conforme delle Deliberazioni al Progetto n. 78/61/256 del 22/12/1978 e n. 80/21/94 del 05/06/1980 (cft. doc. 3 – documenti tecnici acquisiti dal CTU);

- in data **1 febbraio 2024**, lo scrivente C.T.U. ha inoltrato mezzo PEC dell'Ufficio Protocollo, all'ufficio Tecnico ed all'ufficio Urbanistica del Comune di Solofra (*protocollo.solofra@asmepec.it*, *ufficio_tecnico.solofra@asmepec.it*, *urbanistica1@comune.solofra.av.it*), l'**istanza con quesiti** (cfr. doc. 0: operazioni peritali) con la quale si sono sottoposti ai competenti uffici, quesiti in ordine alla sanabilità delle difformità rilevate ed i relativo costi di procedura, in relazione agli immobili di cui al Catasto Fabbricati ***** s.ni 13/24 e particella *** sub 2 (cft. doc. 3 – documenti tecnici acquisiti dal CTU);

- in data **8 febbraio 2024**, lo scrivente ha inoltra formale istanza di acquisizione della **certificazione della situazione contabile** (cfr. doc. 0: operazioni peritali), riferite agli immobili siti in Solofra alla via della Libertà n. 51 (*** P.*** S.ni 24/13), mezzo PEC (*@pec.it*) all'Amministratore del Condominio sig.ra *** (cft. doc. 3 – documenti tecnici acquisiti dal CTU).

- in data **14 febbraio 2024**, il C.T.U. ha consegnato, mezzo PEC (cfr. doc. 0: operazioni peritali), una copia formato digitale di ogni parte della presente perizia completa del fascicolo degli allegati, al creditore precedente, nella figura del legale avv. *** (***)@pec.giuffre.it), ai creditori iscritti ***S.P.A. (***)com), Agenzia Delle Entrate – Riscossioni (*protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it*), ***S.P.A. e suo legale avv. *** (***)@postace.it – ***@firenze.pecavvocati.it), oltre che al custode giudiziario dott.ssa

(*dott.commercialista.@pec.it*), dando comunicazione del pronto deposito telematico (*cft. doc. 9 - pec di consegna perizia CTU alle parti*). In **pari data**, per mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno (*cfr. doc. 0: operazioni peritali*), una copia formato digitale di ogni parte della presente perizia completa del fascicolo degli allegati alla parte esecutata superstita sig.ra *** ** all'indirizzo via *** Olgiati n. 3 - 6901 Lugano (CH), ed all'avv. Francesco Benincasa mezzo PEC quale legale del sig. *** ** (*cft. doc. 9 - pec di consegna perizia CTU alle parti*).

1.3 - GENERALITA' DEI BENI IN ATTO DI PIGNORAMENTO

Come riportato nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo processuale, i beni da stimare giacché pignorati al sig. *** ** (nato a Pietrastornina il 19/03/1941 - ***), al sig. *** ** (nato a Solofra il 24/07/1974 - ***) ed alla sig.ra *** ** (nata ad Avellino il 06/05/1971 - ***), consistono in **n. 4 unità immobiliare**, dislocate tra i comuni di Solofra (AV) e San Michele di Serino (AV), i quali sono così descritti (*cft. doc. 1: atto di pignoramento immobiliare*):

A. Per diritti di piena proprietà vantati da * ** in misura di 4/6 e da *** ** e *** ** in misura di 1/6 ciascuno:**

- 1) Appartamento sito in Solofra, alla via della Libertà n. 51, della consistenza di 7,5 vani, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al **, **sub. 24, cat. A/2;
- 2) Immobile ivi, di 25 mq, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al **, **sub. 13, cat. C/6;
- 3) Immobile ivi, alla via Nuova San Vito snc, piano T-1-2, riportato in Catasto Fabbricati al **, p.la ** sub. 2, cat. D/1;

B. Per diritti di piena proprietà vantati da * ** per l'intero:**

- 4) Terreno in San Michele di Serino, alla località Macchie, della consistenza di 8 are e 40 centiare, censito nel Catasto terreni al **, p.la 455.

Il pignoramento si estende ad ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nulla escluso ed eccettuato.

1.4 - GENERALITA' DEI BENI IN CERTIFICAZIONE NOTARILE

Nella **certificazione notarile** sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 (*cfr. doc. 1: certificazione notarile sostitutiva Notaio dott.ssa ****), relativa al pignoramento in

oggetto, redatta a firma del Notaio **dott.ssa *****, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, i cespiti in esecuzione riferiti ai nominativi relativa ai sig.ri ***** *****, nato a Pietrastornina il 19/03/1941 (*******), ***** *****, nato a Solofra il 24/07/1974 (*******) e ***** *****, nata ad Avellino il 06/05/1971 (*******), sono descritti come di seguito riportato.

Descrizione degli immobili

Per mezzo di “Verbale di pignoramento immobili del 24/07/2023 Numero di repertorio *****/2023** notificato da UNEP presso Tribunale di Avellino trascritto il 08/09/2023 ai nn. *****/13526**”, risultano in ditta *****srl**, con sede in Roma (*******) sui seguenti immobili:

- piena proprietà 1/1 su Terreno in SAN MICHELE DI SERINO (AV) ***** Part. 455 di are 8 ca 40;**
- piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in SOLOFRA (AV) ******* Subalterno 24 Natura A/2 Consistenza 7,5 vani, indirizzo VIA DELLA LIBERTA' n. S1;**
- piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in SOLOFRA (AV) ******* Subalterno 13 Natura C/6 Consistenza 25 metri quadri, indirizzo VIA DELLA LIBERTA' n. 51;**
- piena proprietà 1/1 su opificio in SOLOFRA (AV) ***** Particella *** Subalterno 2 Natura D/1, indirizzo VIA NUOVA SAN VITO n. SNC Piano T-2.**

1.5 - GENERALITA' DEI BENI IN ATTO DI PROVENIENZA

In riferimento all'immobile sito in Solofra (AV) alla via Nuova San Vito snc riportato in Catasto Fabbricati al *****sub. 2**, con atto di compravendita e trasferimento servitù per notar ***** Vincenzo di Montoro Superiore (AV) del 19/04/1978 rep. 11254 racc. 4519**, registrato ad Avellino in data 08/05/1978 al n. 2165 e ivi trascritto il 03/05/1978 ai n.ri *****/4974 (cft. doc. 2: atto di compravendita in data 19/04/1978 rep. 11254 racc. 4519 - Notaio *** Vincenzo)**, i sig.ri ***** Carlo (***)** ed i suoi figli hanno venduto tra gli altri al sig. ***** *****, nato a Pietrastornina il 19/03/1941 (*******), la “piena proprietà di una porzione avente la superficie di are ~~tre~~ **ventisette e centiare sessantacinque – (a. 27.65) – distaccata verso il lato sud-est dell'intero fondo e nei seguenti confini: nord ed ovest residuo fondo di essi venditori; sud scarpata del raccordo autostradale Avellino-Salerno; est beni di proprietà Petrone Aurelio e Troiano. Tale porzione di terreno alienata, in catasto, verrà volturata alla parte acquirente dalla maggiore consistenza di cui in narrativa ed in conformità al relativo tipo di frazionamento, approvato dall'UTE di Avellino in data 4 marzo 1978 al n. 7 di protocollo, che essi parti accettano e che di allega, previa lettura sotto la lettera “B”. come segue: particella n. 78 fraz. in “c” ora def. n. 759 per ca. 50 RD £ 2,50 RA £ 1,50,**

particella n. 229 fraz. in "c" ora def. n. 761 di a. 13.40 RD £ 60,30 RA £ 38,86 e particella n. 532 fraz. in "b" ora def. n. *** per a. 13.75 RD £ 22,00 RA £ 6,88.

I venditori dichiarano che l'accesso alla porzione di terreno alienata avviene, con carattere perpetuo e reale, a mezzo di una striscia di terreno della larghezza costante di metri sei – (m. 6) -, che parte da nord dalla strada vicinale S. Vito e si sviluppa verso sud in senso rettilineo fino a raggiungere la scarpata del raccordo autostradale, con la precisazione che tale striscia di terreno, da adibirsi a strada per l'accesso all'intero dondo di essi ***, grava sulla porzione di terreno, alienata, per una larghezza di metri tre lungo tutto il fronte ovest; per cui l'immobile alienato con il presente atto al costituito *** ha diritto alla servitù attiva di passaggio sull'intera striscia di terreno e rimane gravato a favore del residuo fondo dei venditori medesimi di tale servitù limitatamente ad una striscia larga tre metri che incide lungo tutto il lato occidentale.

I venditori *** precisano ancora che la descritta striscia di terreno, da adibirsi a strada, è stata gravata, come innanzi detto, della servitù di passaggio per condotta idrica a favore del fabbricato poco distante di proprietà del sig. *** **.

La presente vendita è comprensiva di tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, ragioni, azioni, servitù, attive o passive esistenti e legalmente costituite, che si intende trasferito alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e si possiede dai venditori in virtù dei citati titoli, nulla escluso od eccettuato."

Quanto sopra riportato, è ribadito con atto di compravendita per **notar *** Vincenzo di Montoro Superiore (AV) del 19/04/1978 rep. *** racc. 4520**, registrato ad Avellino in data 09/05/1978 al n. 2211 e ivi trascritto il 15/05/1978 ai n.ri 5***/5465 (cft. doc. 2: atto di compravendita in data 19/04/1978 rep. *** racc. 4520 - Notaio *** Vincenzo), ove si rappresenta che il fondo ove oggi ricade l'immobile sito in Solofra (AV) alla via Nuova San Vito snc riportato in Catasto Fabbricati al *****sub. 2** "è stato alienato da essi *** al sig. *** ** una porzione di are ventisette e centiare sessantacinque (a. 27.65)".

In riferimento agli immobili ubicati in Solofra (AV) alla via della Libertà n. 51 e riportati in Catasto Fabbricati al *****sub.ni 24 e 13**, con atto di assegnazione di alloggio cooperativo per **notar *** Francesco del 13/12/1989 al rep. *** racc. 2861**, registrato ad Avellino il 02/01/1990 al n. 9 serie II ed ivi trascritto il 12/01/1990 nn. 504/464 (cft. doc. 2: atto di compravendita in data 19/04/1978 rep. 11254 racc. 4519 - Notaio *** Vincenzo), la Soc. Coop. Edilizia Lavoratori *** s.r.l. con sede in Solofra codice fiscale ***,

assegna al sig. *** ***, nato a Pietrastornina il 19/03/1941 (***) la seguente unità sita nel Comune di Solofra, alla via della Libertà civico 51, fabbricato "B":

- **appartamento** sito al piano terzo contraddistinto dal numero interno 9 avente accesso dalla porta a destra venendo dall'ascensore e precisamente dalla terza porta a sinistra in fondo per chi, salendo le scale giunge sul relativo pianerottolo, composto da quattro vani ed accessori; confinante con vano ascensore e con scoperto a tre lati. **Locale sottotetto** al sesto piano; confinante con corridoio di disimpegno, con scoperto e con beni di *** Giacomo, avente accesso dall'ultima prima porta a sinistra per chi entra nel relativo corridoio comune. Nel N.C.E.U. ***, particella ***/24.
- **Locale ad uso garage** al piano terra, avente accesso dalla terza porta da ovest verso est di quelli con accesso da nord, confinante con corridoio condominiale, con proprietà di *** Franco e con scoperto da cui riceve accesso. Nel N.C.E.U. ***, particella ***/13.

Nell'atto di convenzione di separazione per **notar *** Carlo del 18/06/1998 al rep. 49324 racc. 11061**, registrato ad Avellino il 02/07/1998 al n. 1828 serie I ed ivi trascritto il 03/07/1998 ai nn. 9160/7874 (cft. doc. 2: atto di convenzione di separazione in data 18/06/1998 rep. 49324 racc. 11061- Notaio *** Carlo), tra i coniugi sig. *** *** (nato a Pietrastornina (AV) il 19/03/1941 - ***) e *** (nata a Solofra (AV) il 29/11/1949 – ***), i beni in esecuzione sono così descritti:

"(...)Porzioni facente parte del fabbricato sito in Solofra località Fratta, via della Libertà n.51, costituite da:

- *appartamento al piano terzo, contraddistinto dal numero nove, avente ingresso dalla porta a destra venendo dall'ascensore e precisamente dalla terza porta a sinistra in fondo per chi, salendo le scale, giunge sul relativo pianerottolo, composto da quattro vani ed accessori, confinante con vano ascensore e con scoperto a tre lati;*
- *locale sottotetto al sesto piano, avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi entra nel relativo corridoio comune, confinante con corridoio di disimpegno, con scoperto e con beni di *** Giacomo.*

*Rilevati in catasto al ***, particella *** sub 24;*

- *Locale ad uso garage al piano terra, avente accesso dalla terza porta da ovest verso est di quelli con accesso da nord, confinante con corridoio condominiale, con proprietà di *** Franco e con scoperto da cui riceve accesso.*

+6O₂ ARCHITETTO ***

*In catasto urbano, ***, particella *** sub 13.*

*Pervenuti con atto autenticato nella firma del notaio *** Francesco di Chiusano San Domenico in data 13/12/1989 al rep. ***, registrato in Avellino il 02/01/1990 al n. 9 e trascritto il 12/01/1990 ai numeri 504/464.*

*Con riferimento alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, i comparenti dichiarano che il fabbricato di cui fanno parte le dette porzioni è stato realizzato in virtù delle concessioni edilizie n. *** del 3 marzo 1977 e n. *** del 7 marzo 1978, entrambe rilasciate dal Sindaco di Solofra.*

Fabbricato sito in Solofra, località Cioppo S. Vito, costituito da:

- *Piano terra, primo piano e sovrastante stenditoio, con zone di terreno di pertinenza; il tutto comprese l'area di sedime e le zone scoperte di pertinenza è della superficie di are ventisette e centiare sessantacinque e confina con beni Vitalskins, con raccordo autostradale Avellino – Salerno, con beni D'Alessio e con proprietà Troiano o loro aventi causa. Il fabbricato è riportato nel catasto urbano al ***, con la particella ***; il terreno invece individuato in catasto terreni, ***, particelle: 759 ca. 50, 761 a.13.40 e *** a. 13.75.*

*Il detto terreno è pervenuto con atto per notar *** Vincenzo di Montoro Superiore (AV) del 19/04/1978 rep. 11254 racc. 4519, registrato ad Avellino in data 08/05/1978 al n. 2165 e ivi trascritto il 03/05/1978 ai n.ri ***/4974.*

*Con riferimento alla citata legge n. 47/85, i comparenti dichiarano che la costruzione di quest'ultimo fabbricato è avvenuta in virtù di concessione edilizie n. *** dell'11 maggio 1979 e n. *** del 31 ottobre 1980.”*

Le definitive quote di proprietà in ditta agli esecutati sig.ri *** ***, nato a Pietrastornina il 19/03/1941 (***), *** ***, nato a Solofra il 24/07/1974 (***) e *** ***, nata ad Avellino il 06/05/1971 (***), sono maturate in forza alla **successione**, in morte di ***nata il 29/11/1949 a SOLOFRA (AV) Codice fiscale ***, deceduta il 15/09/2009 **registrata il 10/09/2010 al Numero di repertorio 1568/9990 Ufficio del Registro**, trascritta il 18/11/2010 ai nn. ***/15802.

In riferimento al fondo agricolo ubicato in San Michele di Serino (AV) alla località Macchie e riportati in Catasto Terreni al *** **p.Ila 455**, con di compravendita per notar *** ***, di Serino (AV) del 19/03/2003 rep. *** racc. 9222, registrato ad Avellino in data 31/03/2003 al n. 664 e trascritto il 01/04/2003 nn. 5678/4523, i coniugi sig.ri *** Luigi nato il 24/08/1933 a Napoli (***), *** Pasqualina nata

il 18/10/1942 a Platania (CZ) (***), hanno venduto al sig. *** nato il 19/03/1941 a Pietrastornina (AV) (***) che acquista, *“la piena proprietà di una zonetta di terreno agricolo sita a San Michele di Serino (AV) in località Macchie, estesa circa are 8,40 (otto virgola quaranta), confinante con *** Vincenzo, *** Maria e *** Magisto. Catasto Terreni ***, particella 455 di are 8.40, s.a. di 3^ con rd euro 4,34 e ra euro 3,47.”.*

Allegato al citato atto, vi è il Certificato di Destinazione Urbanistica in relazione all’immobile identificato alla part.lla 455 del foglio di mappa 3, il quale certifica secondo il P.R.G. vigente che la suddetta ricade:

- *In zona AGRICOLA con indice di edificabilità: per abitazioni 0.03 area seminata ed a frutteto, 0.05 per aree irrigue; 0.05 per allevamenti zootecnici; 0.10 per altre pertinenze.*

1.6 - INDAGINI CATASTALI

In data 4 ottobre 2023 e poi successivamente, lo scrivente ha estratto copia degli stralci di mappa catastali, delle visure storiche e delle planimetrie catastali descrittive i beni in oggetto. Dalla loro analisi è emerso quanto segue:

1.6.1 – Mappe Catastali

a) **Solofra – Sez. A *** p. 631** (cfr. doc. 4: ***/24,13 - mappa catastale): La **mappa catastale** attuale, relativa agli immobili ubicati alla via della Libertà n. 51, NON riporta il “cassone” (perimetro/ingombro) dell’edificio che ospita gli immobili definiti alla particella *** subalterni 24 e 13, difatti interrogando l’archivio dell’Agenzia delle Entrate/Territorio, la citata particella “****” non risulta esistente. Di contro l’area ove è attualmente ubicato il fabbricato, risulta essere un’area pertinenziale all’edificio di cui alla particella “631”. Elaborato completamente difforme.

b) **Solofra – Sez. A *** p. ***** (cfr. doc. 5: ***- mappa catastale): La **mappa catastale** attuale, relativa opificio ubicato alla via Nuova San Vito n. 32, riporta fedelmente sia i confini del lotto che l’attuale ingombro del “cassone” dell’edificio di cui alla particella ***/2 del ***, ampliamenti *sine titulo* compresi (descritti ed approfonditi successivamente). In tale sede, lo scrivente tiene a sottolineare che, che il lotto in analisi è contiguo ed ingloba senza alcuna separazione fisica, la **particella 759**, la quale tuttavia non fa parte del compendio immobiliare in esecuzione. Elaborato completo.

c) **San Michele di Serino – *** p. 455** (cfr. doc. 6: *** p. 455 - mappa catastale): La **mappa catastale** attuale, relativa al fondo agricolo in località Macchie, riporta fedelmente i confini del lotto. Di contro non vi è riportato il manufatto “leggero” rinvenuto in fase di rilievo metrico. Elaborato da aggiornare.

1.6.2 – Visure e planimetrie catastali

a) **Solofra (AV) - *** p. *** s. 24** (cfr. doc. 4: *visura e planimetria catastale*): La **visura catastale** storica, dell'abitazione di tipo civile ubicata al piano terzo e sua pertinenza indiretta al piano sesto del fabbricato di via della Libertà n. 51 e censita al relativo catasto fabbricati al ***sub 24, cat. A/2, classe 3, cons. 7.5 vani, piano 3-6, superficie catasta totale 133 mq, totale escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 542,28, intestata a *** nato a Solofra (AV) il 24/07/1974 (***) per 1/6 proprietà, a *** nata ad Avellino (AV) il 06/05/1971 (***) per 1/6 proprietà ed a *** nato a Pietrastornina (AV) il 19/03/1941 (***) per 4/6 Proprietà, è formalmente coerente.

Dall'analisi della **planimetria catastale**, emerge che la rappresentazione dell'immobile a destinazione residenziale, sebbene coerente globalmente ai *Titoli* assentiti, risulta marginalmente difforme, perché non riporta fedelmente la geometria del vano ingresso/soggiorno. Lo scrivente terrà conto del valore economico da sostenere per la stesura della sanatoria e della variazione catastale planimetrica necessaria. Lo stesso elaborato riporta la rappresentazione del piccolo vano accessorio al piano sesto, il quale è formalmente corretto.

b) **Solofra (AV) - *** p. *** s. 13** (cfr. doc. 4: *visura e planimetria catastale*): La **visura catastale** storica, dell'autorimessa ubicata al piano terra del fabbricato di via della Libertà n. 51 e censita al relativo catasto fabbricati al ***sub 13, cat. C/6, classe U, cons. 25 mq, piano T, superficie catasta totale 25 mq, rendita € 71,01, intestata a *** nato a Solofra (AV) il 24/07/1974 (***) per 1/6 proprietà, a *** nata ad Avellino (AV) il 06/05/1971 (***) per 1/6 proprietà ed a *** nato a Pietrastornina (AV) il 19/03/1941 (***) per 4/6 Proprietà, è formalmente coerente.

Dall'analisi della **planimetria catastale**, emerge che la rappresentazione dell'immobile è globalmente corretta.

c) **Solofra (AV) - *** p. *** s. 2** (cfr. doc. 5: *visura e planimetria catastale*): La **visura catastale** storica, dell'opificio su tre livelli e sua area pertinenziale esterna diretta di via Nuova San Vito al civ. 32 e censita al relativo catasto fabbricati alla sez. A del ***sub 2, cat. D/1, rendita € 26.974,00, piano T-1-2, intestata a *** nato a Solofra (AV) il 24/07/1974 (***) per 1/6 proprietà, a *** nata ad Avellino (AV) il 06/05/1971 (***) per 1/6 proprietà ed a *** nato a Pietrastornina (AV) il 19/03/1941 (***) per 4/6 proprietà, è formalmente coerente.

Dall'analisi delle **planimetrie catastali**, le quali si compongono di n. 3 piante (una per livello), si

evidenza che la rappresentazione grafica dell'immobile a destinazione industriale/produttiva è profondamente difforme da quanto è emerso dal rilievo metrico dello stato dei luoghi. Difatti la planimetria del piano terra non riporta l'ampliamento (*sine titulo*, come processato al capitolo di specie) operato dopo l'edificazione nativa (sebbene rappresentata in mappa), così come non è riportato l'ampliamento per sopraelevazione (anch'esso risultato non assentito) operato sul lastrico solare di parte del piano primo. Trasversale è l'inesatta, lacunosa o mutata divisione degli spazi interni dei n. 3 elaborati grafici.

d) **San Michele di Serino (AV) - *** p. 455** (cfr. doc. 6: *visura e planimetria catastale*): La **visura catastale** storica, le fondo agricolo ubicato in località Macchie e censita al relativo catasto terreni al *** p.la 455, qualità semin arbor, classe 3, superficie 840 mq, rendita domenicale € 4,34 e rendita agrario € 3,47, intestata a *** nato a Pietrastornina (AV) il 19/03/1941 (***) per 1/1 Proprietà, è formalmente coerente.

SECONDA PARTE - LOTTI DI VENDITA

2.1 - Definizione dei lotti di vendita

Sulla scorta di quanto emerso dalle indagini catastali ed ipo-catastali, a completamento di quanto descritto nell'atto di pignoramento, lo scrivente, nel rispetto delle caratteristiche patrimoniali, della loro ubicazione, destinazione d'uso e d'utilizzo, delle condizioni esogene ed endogene dei beni calati nell'ambito del mercato immobiliare di riferimento allo scopo di valorizzarli e tempestivamente alienarli, sceglie di organizzare in **n. 3 lotti separati** l'intero patrimonio immobiliare in esecuzione.

LOTTO N. 1

- **Abitazione di tipo civile** con deposito pertinenziale, ubicata in Solofra (AV) alla via della Libertà n. 51, censita nel C.F. alla **Sez. A** del *****sub 24**; cat. A/2, classe 3, cons. 7.5 vani, piano 3-6, superficie catasta totale 133 mq, totale escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 542,28;
- **Autorimessa**, ubicata in Solofra (AV) alla via della Libertà n. 51, censita nel C.F. alla **Sez. A** del *****sub 13**; cat. C/6, classe U, cons. 25 mq, piano T, superficie catasta totale 25 mq.

LOTTO N. 2

- **Opificio** con area pertinenziale, ubicato in Solofra (AV) alla via Nuova San Vito n. 32, censito nel C.F. alla **Sez. A** del *****sub 2**; cat. D/1, rendita € 26.974,00, indirizzo via Nuova San Vito n. 32.

LOTTO N. 3

- **Fondo agricolo** seminativo arborato, ubicato in San Michele di Serino (AV), fraz. Macchie, censita nel C.T. alla partita 1568 del ***** p.IIa 455**; qualità semin arbor, classe 3, superficie 840 mq, rendita domenicale € 4,34 e rendita agrario € 3,47.

TERZA PARTE - CRITERI DI STIMA

Premessa

Per scegliere in maniera consapevole il più indicato **criterio di stima** da adottare, per la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, alla luce del bene in analisi, si è partiti dall'**analisi del mercato immobiliare locale messo a sistema con le specifiche dei beni**, che nella fattispecie sono eterogenei.

Non potendo beneficiare di atti di compravendita pertinenti e calzanti per consistenza ed ubicazione, scambiati nell'ultimo triennio, tali da essere ritenuti idonei alla comparazione con quanto in esecuzione, lo scrivente ha basato gran parte della stima su indagini di mercato e sulla propria esperienza nel settore della consulenza immobiliare condotta negli ultimi due lustri. Pertanto ha cucito sui beni in stima, un sistema di valutazione congruo a fotografare le specifiche di queste unità immobiliare.

3.1 - CRITERIO DI STIMA

Sulla scorta di quanto detto, il metodo sintetico comparativo NON può essere adottato come criterio di stima in maniera piena e completa; condizione questa che ha spinto lo scrivente ad osservare il mercato da un'altra prospettiva, ovvero quella dell'**invenduto** ove reperito, sebbene si evidenzia che le unità immobiliari in oggetto sono per caratteristiche e posizione, rare da rintracciare sul territorio di riferimento. Difatti dall'esame effettuato *in loco* si è riscontrato che il mercato immobiliare (per beni analoghe a quelli da stimare) è scarsamente attivo¹: l'offerta di immobili è debole, specie in riferimento ai capannoni industriali, dove si è registrata una sostanziale cristallizzazione delle compravendite. Stessa condizione si è riscontrata in riferimento all'immobile residenziale in parco privato, ove le proposte all'oggi sul mercato dell'invenduto sono particolarmente esigue.

Si è quindi partiti da un "**sistema di interviste**" presso le locali agenzie immobiliari operanti in zona, le quali attraverso la loro conoscenza del mercato, hanno fornito specifici parametri di valutazione. Quanto genericamente desunto dalle indagini sul territorio, è poi stato messo a sistema dapprima, con i **VALORI OMI** estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al secondo semestre del 2023 relative all'area di ubicazione dei beni (*cfr. doc. 8: Quotazione*

¹ Mercato ad offerta passiva

OMI), e successivamente comparata con le caratteristiche endogene² ed esogene³ dei beni in oggetto, allo scopo di far meglio aderire l'acquisita valutazione generica alle specifiche del preciso immobile, attraverso dei **coefficienti di rivalutazione o di svalutazione** (espressi in percentuale).

In riferimento alla quantificazione delle **superfici commerciali**, si sceglie di utilizzare i principi esposti nell'ALLEGATO II⁴ al "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

3.2 - VALORI ECONOMICI UNITARI DI ALIENAZIONE

Premesso che il patrimonio da stimare è costituito da **n. 1 immobili residenziali** con pertinenza indiretta e **n. 1 locale autorimessa** autonomo, entrambi in condominio (all'interno di un parco privato), **n. 1 opificio** da terra a cielo con spazio pertinenziale esclusivo, tutti ubicati in prossimità del centro cittadino di Solofra (AV), ed infine **n. 1 fondo agricolo** sito in San Michele di Serino (AV), dal sistema di interviste condotto di persona è emerso quanto segue.

Tanto premesso, dalle indagini operate sul territorio, si è appurato che all'oggi, il mercato immobiliare valuta mediamente gli **immobile residenziale** in zona semi centrale tra i **950 ÷ 1.150 €/mq**, attestandosi verso la quotazione unitaria maggiore quando l'appartamento è accompagnato da box auto esclusivo, considerando una taglia media di 100/150 mq di superficie ed uno stato di conservazione riferito al quello più frequente di zona, che nella fattispecie non presenta architetture di rilievo.

Logica diversa si applica per i **locali autorimessa/box auto**, i quali spesso vengono valutati e scambiati secondo una valutazione a corpo che spazia tra i **15.000 ÷ 20.000 €/box**, per autorimesse non oltre i 20 mq, pertanto unitariamente valutati tra i **750 ÷ 1000 €/mq**, in considerazione della taglia (metratura), dell'ubicazione e della facilità di fruizione degli stessi sia in valore assoluto che in relazione alla vicinanza dal bene principale.

In riferimento agli **edifici industriali** ovvero destinati alle attività produttive, essi sono per la maggior parte concentrati all'interno del "nucleo industriale" cittadino, noto per la concia delle pelli, e

² fattori endogeni quali l'ubicazione, la consistenza dei locali, la funzionalità, la distribuzione, l'orientamento, l'altezza, il grado delle rifiniture, i servizi, le dipendenze, lo stato generale di manutenzione e di conservazione degli immobili, nonché la conformità dell'immobile alle leggi urbanistico-edilizie (concessione edilizia, abitabilità etc.);

³ fattori esogeni quali le dimensioni del nucleo abitativo, il clima e la salubrità della zona, la densità abitativa e delle costruzioni all'intorno, l'efficienza dei servizi pubblici di trasporto, dei servizi primari di elettricità, di telefonia, di gas, di acqua, di fognature, la rispondenza della zona a particolari esigenze ed abitudini locali per la residenza, per l'esercizio di professioni, arti, commercio ecc., nonché le caratteristiche del mercato immobiliare.

⁴ Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

secondo le indagini compiute, vi è scarsità di beni analoghi in vendita, aspetto quest'ultimo che spinge la quotazione di mercato verso l'alto (mercato ad offerta passiva). Tuttavia, vagliando l'invenduto, si può asserire che la quotazione unitaria media è di **450 €/mq**, considerando che all'interno di tali immobili vi sono, oltre alle aree di produzione, anche superfici destinate alle abitazioni, uffici e commerciali aperte al pubblico. A completare la valutazione vi sono poi gli **spazi esterni esclusivi pertinenziali**, destinati principalmente a servire le attività produttive, ovvero riservati al carico/scarico merci, oltre che al parcheggio veicolare e marginalmente ad ornamento, i quali di solito vengono alienati *a corpo* o di riflesso rispetto alla quotazione unitaria del bene principale, convenzionalmente considerato omogeneamente (senza distinzione tra le diverse destinazioni d'uso), pari al **25% del valore unitario del bene principale**, maggiorato per la superficie di specie.

N.B.: Lo scrivente tiene a chiarire in tal sede che, nonostante tali edifici ospitino diverse destinazioni di utilizzo (produzione, commerciale, residenziale, etc.), l'odierno indirizzo, sedimentato dalle dinamiche di mercato, prevede che il valore unitario da assegnare al bene sia quello relativo alla destinazione d'uso prevalente.

Di concerto a quanto sopra, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito **valori OMI**), contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, interrogati per l'anno 2023, secondo semestre (cfr. doc. 8: *Quotazione OMI*), relativa agli immobili in oggetto, è emerso quanto segue:

COMUNE DI SOLOFRA - Zona C1 (rif. immobili di via della libertà)

Abitazioni civili, Stato normale - **680 €/mq** (OMI MIN) ed i **850 €/mq** (OMI MAX);

Box auto, Stato normale - **560 €/mq** (OMI MIN) ed i **810 €/mq** (OMI MAX);

COMUNE DI SOLOFRA - Zona E3 (rif. immobile di via Nuova San Vito)

Capannoni tipici, Stato normale - **330 €/mq** (OMI MIN) ed i **400 €/mq** (OMI MAX);

In riferimento ai **fondi agricoli** di ridotte dimensioni (come di specie), essi vengono alienati secondo logiche locali ovvero di vicinato o di prossimità, sfuggendo pertanto ad una valutazione oggettiva, tuttavia analizzando il mercato dell'invenduto, oggi quest'ultimo propone valori che oscillano tra i **5,00 ÷ 8,00 €/mq**, per appezzamenti di terreno inferiori all'ettaro di estensione.

Di contro, viene in ausilio la *"Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori*

Fondari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023 di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590", secondo il Decreto Dirigenziale n. 743 del 16.11.2023 della Giunta Regionale della Campania, che quota i fondi agricoli secondo ubicazione, coltura, giacitura ed esposizione.

In tale senso, il fondo agricolo in oggetto, ubicato nel Comune di San Michele di Serino, coltivato a "seminativo arborato", dalla giacitura pianeggiante, è così considerato:

COMUNE DI SAN MICHELE DI SERINO – PROV. DI AVELLINO Zona 2 (rif. fondo agricolo località Macchie)

Seminativo arborato – **19.632,39 €/Ha** (valori fondiari medi unitari);

3.3 - VALORI ECONOMICI UNITARI DI LOCAZIONE

Di concerto con quanto sopra relazionato, lo scrivente riporta i valori di riferimento per la stima del canone di locazione mensile, fornito dall’Agenzia delle Entrate, attraverso l’Osservatorio del Mercato Immobiliare:

COMUNE DI SOLOFRA - Zona C1 (rif. immobili di via della libertà)

Abitazioni civili, Stato normale – **2,80 €/mq x mese** (OMI MIN) ed i **3,50 €/mq x mese** (OMI MAX);

Box auto, Stato normale - **2,30 €/mq x mese** (OMI MIN) ed i **3,40 €/mq x mese** (OMI MAX);

COMUNE DI SOLOFRA - Zona E3 (rif. immobile di via Nuova San Vito)

Capannoni tipici, Stato normale - **1,50 €/mq x mese** (OMI MIN) ed i **1,80 €/mq x mese** (OMI MAX);

In riferimento alla stima dei canoni di locazione dei terreni agricoli, l’Agenzia non fornisce dati a riguardo, pertanto lo scrivente sceglie quale “parametro” di partenza, la quotazione, seppur generica, di locazione per terreni siti in Campania fornita dall’Eurostat per l’anno 2020, la quale è pari a **1.136 €/Ha x mese**.

COMUNE DI SAN MICHELE DI SERINO – PROV. DI AVELLINO Zona 2 (rif. fondo agricolo località Macchie)

Terreno agricolo – **0,114 €/mq** (valori fondiario medio unitari regionale);

QUARTA PARTE - STIMA IMMOBILIARE

4.1 - STIMA LOTTO 1 - ***SUB.NI 24 - 13

Solofra (AV) - via della Libertà n. 51: Abitazione di tipo civile con deposito pertinenziale, censita nel C.F. alla Sez. A del ***sub 24, cat. A/2, classe 3, cons. 7.5 vani, piano 3-6, superficie catasta totale 133 mq, totale escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 542,28; Autorimessa, censita nel C.F. alla Sez. A del ***sub 13, cat. C/6, cons. 25 mq, piano T, superficie catasta totale 25 mq.



4.1.1 - Atti di provenienza

Le unità immobiliari site nel Comune di Solofra (AV) alla via della Libertà n. 51, distinti al relativo Catasto Fabbricati al *** p. *** s.ni 24 e 13, sono dapprima pervenute al sig. *** ***, nato a Pietrastornina il 19/03/1941 (***) , in virtù dell'atto di assegnazione di alloggio cooperativo per notar *** Francesco del 13/12/1989 al rep. *** racc. 2861, registrato ad Avellino il 02/01/1990 al n. 9 serie II ed ivi trascritto il 12/01/1990 nn. 504/464 (cft. doc. 2: atto di assegnazione di alloggio cooperativo per notar *** Francesco del 13/12/1989 al rep. *** racc. 2861), con il quale la Soc. Coop. Edilizia Lavoratori *** s.r.l. con sede in Solofra codice fiscale ***, ha assegnato tali unità immobiliare. Successivamente, le definitive quote di proprietà in ditta agli esecutati sig.ri *** ***(***), *** ***(***), e *** ***(***), sono maturate in forza alla successione, in morte di ***nata il 29/11/1949 a SOLOFRA (AV) Codice fiscale ***, deceduta il 15/09/2009 registrata il 10/09/2010 al Numero di repertorio 1568/9990 Ufficio del Registro, trascritta il 18/11/2010 ai nn. ***/15802 (cft. doc. 2: successione ***registrata il 10/09/2010 al nn. 1568/9990).

4.1.2 - Identificazione catastale

Il bene oggetto di stima è così individuato (doc. 4: *** s.ni 24/13 mappa + visura + plan. catastale):

+6O₂ ARCHITETTO ***

COMUNE DI SOLOFRA (codice I805A) - Provincia di Avellino
<i>Intestatari: *** nato a Pietrastornina il 19/03/1941 (***), per diritto di proprietà di 4/6; *** nato a Solofra il 24/07/1974 (***), per diritto di proprietà di 1/6; *** nata ad Avellino il 06/05/1971 (***), per diritto di proprietà di 1/6.</i>
<i>Località: Solofra, via della Libertà n. 51</i>
<i>***SUB 24 - cat. A/2, classe 3, cons. 7.5 vani, piano 3-6, superficie catasta totale 133 mq, totale escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 542,28; ***SUB 13 - cat. C/6, classe U, cons. 25 mq, piano T, superficie catasta totale 25 mq.</i>

4.1.3 - Caratteristiche della zona

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento ricadono nel **Comune di Solofra**. Questo comune è situato ad un'altitudine di 275 metri s.l.m., ha una superficie di oltre 22 km² e conta una popolazione di circa 12.000 abitanti. Il territorio comunale, disposto alle spalle dell'ir*** Monte Pergola, dista meno di 15 km dal capoluogo Ir***. Il comune di Solofra, è noto per il **polo conciario** di rilevanza nazionale ed internazionale, sebbene negli ultimi lustri, ha visto scemare e diversificare le attività produttive del suo distretto. Nello specifico, l'ambito territoriale ove ricadono gli immobile in descrizione è quella semiperiferica prossimo al centro cittadino. Di conseguenza non mancano i servizi alle persone quali attività commerciali ed infrastrutture/servizi pubblici primari.

4.1.4 - Ubicazione e confini

Il fabbricato che ospita e descrive le u.i. in analisi, ubicato in via della Libertà n. 51 di cui alla **particella *****, sebbene in mappa catastale risulta ancora afferente alla particella 631, è confinante a nord con le p.lle 738 e 747, ad est con le p.lle 513, 568, 624 e 625, a sud con strada comunale di cui ai numeri 511 e 515, ed a ovest con le p.lle 509, 983, 916, 1403 e 1402 del *** (cfr. doc. 4: mappa catastale). L'area di impianto è mediamente edificata, tuttavia presente diverse aree a verde.

In dettaglio, l'unità immobiliare di cui al **subalterno 24** è composta da un appartamento posto al piano terzo, confina a sud con il vano scala comune e per i restanti tre lati con l'esterno. Mentre la pertinenza indiretta, posta al sesto piano (locale sottotetto), confina con corridoio di collegamento comune ad est, con altro vano deposito a nord e per i restanti due lati verso l'esterno (cfr. doc. 4: planimetria catastale *** p. ***/24).

L'unità immobiliare di cui al **subalterno 13**, quale locale autorimessa posto al piano terra, nell'ambito della corte comune, presenta un unico accesso direttamente dalla appena citata corte, e confina per i restanti n. 3 lati con spazi comuni di passaggio e manovra, sempre compresi all'interno del complesso immobiliare (cfr. doc. 4: planimetria catastale *** p.***/13).



4.1.5 - Stato di possesso

In sede di sopralluogo, operato in data 13 novembre 2023, lo scrivente ha constatato che l'immobile era **occupato dal sig. *** ***** (esecutato). In data 01/01/2024 quest'ultimo è **deceduto**.

4.1.6 - Descrizione dello stato di fatto

Il **complesso edilizio** ove ricadono le unità in descrizione, è costituito da n. 2 edifici multipiano, con una estesa corte in comune. Il contesto è quello di un **parco residenziale** privato, a vocazione residenziale, recintato e ben definito. Le aree esterne esclusive del parco, che circondano e connettono i due edifici, sono per la maggior parte carrabili e presentano spazi dedicati alla sosta veicolare. Si



conta inoltre la presenza, in minor parte, di aree “a verde”, specie lungo il confine sud verso la pubblica via della Libertà. Gli accessi al complesso sono carrabili ed i citofoni sono posti sia in procinto di questi, che in prossimità dei varchi d’ingresso ai due edifici.

L’**edificio** che ospitano le n. 2 unità immobiliari del lotto in descrizione, è costituito da n. 6 piani fuori terra, oltre il piano sottotetto, ha una pianta a “T”, ed è come detto, circondato su tutti i lati dalla corte condominiale. L’estetica è sobria e non presenta decori o fregi di rilievo, difatti i prospetti sono intonacati e descritti da un colore *giallo paglierino*.

Sotto l’**aspetto strutturale**, il manufatto è costituito da una **struttura** portante cd. “a telaio” formata da travi e pilastri in *cemento armato*, completata con solai in latero-cemento e dall’involucro in muratura “a cassa vuota” costituita da una fodera interna di laterizi forati sp. 8 cm e da una esterna sp. 10, rifinito ambo i lati con intonaco civile. L’edificio e di conseguenza l’immobile in oggetto, **non presenta alcuna forma di degrado** ovvero patologia, il **quadro fessurativo è pressoché nullo**, e globalmente il manufatto è integro e correttamente mantenuto.

L’**accesso all’immobile residenziale** (sub. 24) posto al terzo piano, avviene dal vano scala/ascensore, accessibile dalla corte comune, come anche il locale deposito pertinenziale posto al sesto

ed ultimo piano. L'**accesso al box auto esclusivo** (sub. 13), come anticipato, avviene dalla corte interna del complesso ove è ubicato il varco carrabile.

Sotto l'**aspetto costruttivo**, l'involucro edilizio, costituito da pareti in blocchi di laterizio, risulta interamente rifinito in intradosso/estradosso ed è completato da infissi in legno mono-vetro, ai quali sono abbinati sistemi di schermatura avvolgibili in pvc (tapparelle). Nel complesso l'estetica del fabbricato risulta sobria e ben inserita nel contesto. Sotto l'**aspetto compositivo/funzionale**, l'immobile residenziale (sub. 24) presenta un ampio ingresso/salotto organizzato secondo la logica dell'ambiente aperto, dal quale si può accedere tramite il corridoio centrale a tutte le altre stanze presenti. Oltre al citato *open space*, l'immobile conta una cucina con veranda e camino a legna, n. 3 camere, n. 2 bagni (entrambi con finestrini di aerazione che danno nella citata cucina/veranda e n. 1 ripostiglio. A completare quanto descritto, vi è anche n. 1 terrazzino al quale si accede sia dal salotto che da una delle camere presenti. La pertinenza indiretta che completa la presente u.i. (sub 24) è costituita invece da un unico ambiente, contraddistinto dal solaio di copertura *a falda inclinata* (che ne riduce la superficie ad altezza sotto il 150 cm), mentre l'apporto di luce naturale ed aria dall'esterno è assicurato da n. 2 finestre di diversa geometria.

L'**esposizione** dell'appartamento (sub 24), è uno dei punti di forza del bene, in quanto i due prospetti con le aperture sono rivolti rispettivamente ad est ed a ovest, caratteristica che assicura sia il miglior apporto di luce naturale durante tutto l'anno, sia un efficace e tempestivo ricambio d'aria, per via delle diverse pressioni tra gli spazi interni e lo spazio esterno.

Le dotazioni **impiantistiche** dell'immobile residenziale sono le tipiche di una civile abitazione di fine novecento, ove si rileva la presenza dell'impianto idrico di adduzione e scarico, elettrico, illuminotecnico ed impianto termico *autonomo* alimentato a gas naturale, completo di corpi radianti "*ad elementi*" in ghisa. Di contro, lo scrivente non ha rinvenuto alcuna "*dichiarazione di conformità degli impianti*" presso i pubblici uffici. Si conta la presenza del solo impianto elettrico basilare sia per il locale sottotetto (pertinenza sub 24) sia per il locale autorimessa (sub 13).

Le **finiture interne** sono basilari di una civile abitazione, difatti le pareti risultano intonacate completamente, come i rivestimenti che sono presenti nei locali servizio e cucina (*cf. doc. 4: ***/24,13 - rilievo fotografico*). I pavimenti sono per la maggior parte costituiti da *marmettoni* in pietra naturale con

finitura a specchio. Porte e finestre risalgono all'epoca dell'edificazione del complesso, e non presentano particolari di rilievo, come anche le schermature solari descritte dagli avvolgibili con cassonetto in legno non coibentato.

Sotto l'aspetto metrico, l'unità immobiliare destinata a civile abitazione e sua pertinenza indiretta al *** part.

*** sub. 24 è così articolato (cfr. doc. 4: ***/24 - rilievo metrico):

- Sup. lorda 123,20 mq - Sup. utile interna 110,60 mq - Sup. pertinenze dirette (balconi) 11,80 mq - Sup. lorda pertinenze indirette (loc. deposito piano 6°) 24,40 mq:

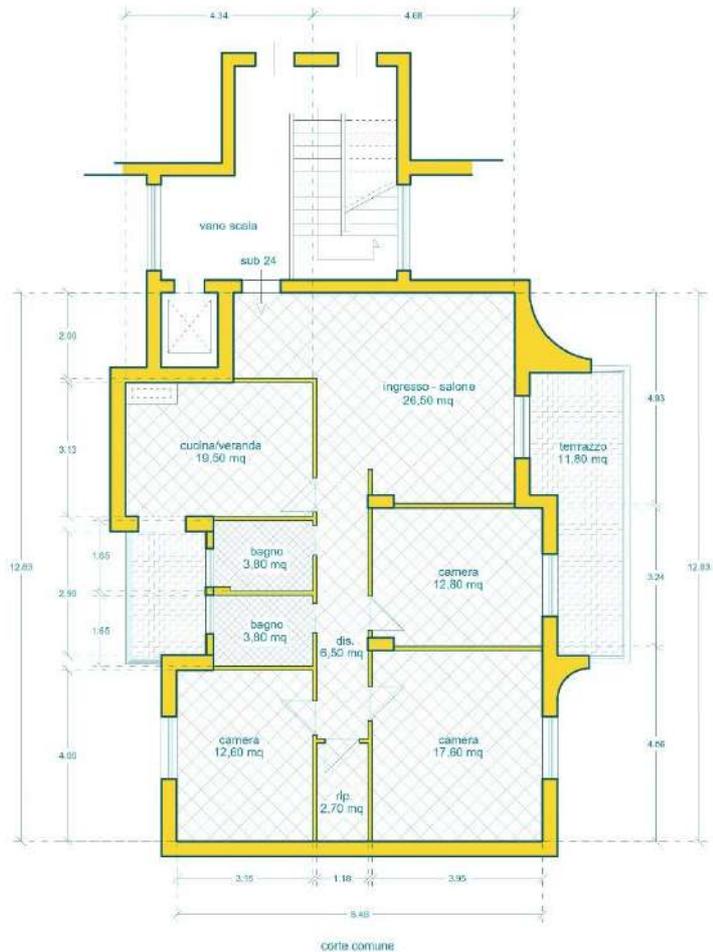
Piano terzo: Ingresso/salone (26,50 mq)

con terrazzo (11,80 mq), cucina con veranda (19,50 mq), disimpegno (6,50 mq), camera (12,80 mq), camera (17,60 mq), camera (12,60 mq), bagno (3,80 mq), bagno (3,80 mq) -

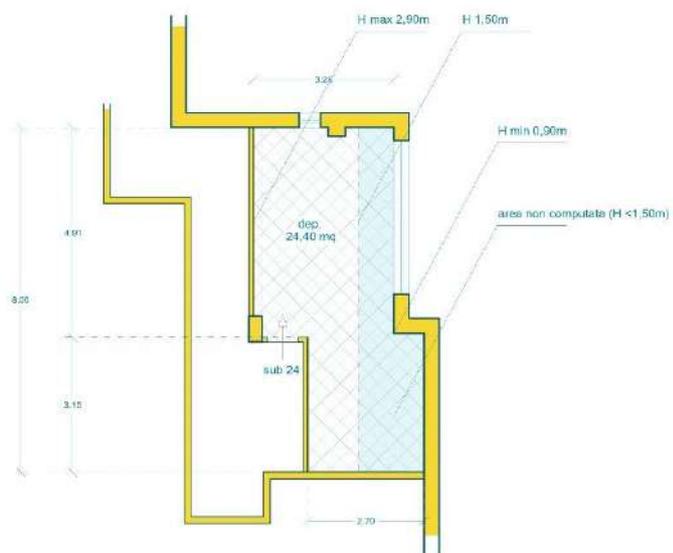
Piano sesto: locale deposito H>1,50 metri (15,40 mq).

Sotto l'aspetto metrico, l'unità immobiliare destinata ad autorimessa e distinta al *** part. *** sub. 13 è così articolato (cfr. doc. 4: ***/13 - rilievo metrico):

- Sup. lorda 19,40 mq - Sup. utile interna 17,90 mq



Pianta piano terzo
H 2,90m



Pianta piano sesto (sottotetto)
Hmin 0,95m - Hmax 2,90m

4.1.7 - Aspetti urbanistici

L'edificio che ospita le unità immobiliari al ai sub 24 e 13 della particella *** al ***, sotto l'aspetto urbanistico, secondo quanto riportato in **atto di assegnazione di alloggio cooperativo per notar *** Francesco del 13/12/1989 al rep. *** racc. 2861**, registrato ad Avellino il 02/01/1990 al n. 9 serie II ed ivi trascritto il 12/01/1990 nn. 504/464 (*cft. doc. 2: atto di assegnazione di alloggio cooperativo per notar *** Francesco del 13/12/1989 al rep. *** racc. 2861*), è stato edificato "(...) in virtù delle concessioni edilizie n. *** del 3 marzo 1977 e n. *** del 7 marzo 1978, entrambi rilasciati dal Sindaco del Comune di Solofra (...). Per i medesimi è stata rilasciata dichiarazione di abitabilità in data 24 settembre 1981".

Difatti, a fronte dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Solofra (*cfr. doc. 0: operazioni peritali*), lo scrivente ha acquisito copia dei *titoli abilitativi* quali la **C.E. n. *** del 3 marzo 1977** e sua variante **C.E. n. *** del 7 marzo 1978**, corredata dal deposito del **certificato di collaudo n. 1537 del 4 luglio 1981** operato presso il Genio Civile della Provincia di Avellino, unitamente all'**autorizzazione di abitabilità del 24 settembre 1981** e dei relativi elaborati grafici assentiti, ponendo gli stessi a sistema con lo stato di fatto rilevato.

Tale confronto consente di certificare la globale coerenza tra quanto depositato rispetto a quanto rilevato, sia in riferimento all'u.i. descritta al sub 24 che al sub 13 della particella *** del ***. Si chiarisce inoltre che, lo scrivente ha accertata la legittimità del vano veranda, assentito in data 21 agosto 1981 al prot. 283 Comune di Solofra. Di contro, lo stesso ha accertato un lieve scostamento della parete divisoria tra vano di ingresso/disimpegno e salone, la quale all'oggi risulta demolita *sine titulo*.

Pertanto lo scrivente, **dichiara legittimo il costruito** in sede di stima, ma ne evidenzia la necessità di operare giusta variazione catastale ed urbanistica della parete divisoria tra il salone ed ingresso.

4.1.8 - Difformità urbanistiche e catastali

In merito alla **lieve difformità urbanistica e catastale** del beni oggetto di stima, lo scrivente ritiene immediatamente sanabile la differenza tra quanto assentito e quanto attinto in sede di rilievo metrico.

4.1.9 - Sanabilità e costi

Premesso che l'acquisto di beni immobili con opere non assentite mediante asta giudiziaria è

regolato l'art. 40 comma 6 della L. 47/85⁵, per il quale è possibile presentare domanda di "Permesso straordinario in Sanatoria" (cd. condono edilizio) entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento dell'immobile, anche se sono scaduti tutti i termini, in quanto nel caso di procedura giudiziaria l'immobile viene considerato "congelato", ne consentirebbe la riapertura dei termini per la sanatoria (art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001⁶).



Lo scrivente, ravvisa la possibilità di sanare le **difformità**

urbanistiche riscontrate, sulla scorta dell'istanza con quesiti prodotta dallo scrivente in data **1 febbraio 2024**, mezzo PEC (protocollo.solofra@asmepec.it, ufficio_tecnico.solofra@asmepec.it, urbanistica1@comune.solofra.av.it) dell'Ufficio Tecnico ed Urbanistica del Comune di Solofra (cft. doc. 0: operazioni peritali), e Suo riscontro del 9 febbraio 2024 (cft. doc. 3: riscontro missiva ad istanza con quesiti Comune di Solofra del 09/02/2024), si rappresenta quanto segue:

- Acquisizione titolo abilitativo quale **CILA con sanzione** per la diversa distribuzione interna, con costi **€ 80,00** per diritti di segreteria ed una ammenda per **€ 1.000,00** per l'abuso commesso, oltre alla spesa tecnica omnicomprensiva stimata in circa **€ 750,00**, oltre oneri (22% di IVA), cassa (4%);

Per sanare le **difformità catastali**, sia interne che mappali occorre quanto segue:

⁵ art. 40, comma 6, L. 47/85 - Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

⁶ art. 46 comma 5, DPR 380/01 - Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

- Per la **variazione della planimetria**, bisogna affrontare una spesa fissa di € 50,00 quali oneri di presentazione al catasto, oltre ad una spesa tecnica di circa € 250,00 oltre oneri (22% di IVA) e cassa (4%);

Pertanto, l'**esborso economico necessario per sanare la marginale difformità riscontrata** e per renderlo pienamente assentito, è stimato complessivamente in € 1.000,00, che completi di IVA al 22% (€ 228,80) e cassa al 4% (€ 40,00) sono pari a € 1.268,80 per le spese tecniche e € 1.130,00 per diritti di segreteria e di presentazione dell'istanza, per un totale stimato pari ad € 2.398,80.

4.1.10 Saldo tributi e spese condominiali

Come da dichiarazione a firma dell'amm. p.t. sig.ra ***del "Condominio ***" di via della Libertà n. 51 (cft. doc. 2 – dichiarazione contabile dell'amm. p.t. "Condominio ***"), si desume che alla data 08/02/2024 risulta un **insoluto per le spese ordinarie di € 150,64**, salvo conguaglio anno 2023. Inoltre si specifica che la quota bimestrale per la gestione condominiale dei n. 2 immobili in oggetto è pari ad € 83,00. Unitamente a quanto sopra, lo scrivente con **istanza di accesso agli atti Ufficio Tributi** del Comune di Solofra (cft. doc. 0: operazioni peritali), prodotta in data 29 gennaio 2024 mezzo PEC (protocollo.solofra@asmepec.it, tributi.solofra@asmepec.it), e Suo riscontro del 6 febbraio 2024 (cft. doc. 3: riscontro missiva ufficio tributi Comune di Solofra del 06/02/2024), ha acquisito le morosità, organizzate per "soggetto contribuente", accumulate nell'ultimo lustro 2018-2023 e non ancora evase. Si riporta di seguito quanto comunicato con missiva "Riscontro Vs. Pec del 29/01/2024" dal citato Ufficio per mezzo di allegato file di calcolo "verifica *** *.xls".

CONTABILITA' TRIBUTI IMMOBILIARI SIG. [REDACTED] COMUNE DI SOLOFRA (AV)							
IDENTIFICATIVO CATASTALE IMMOBILI	RENDITA CATASTALE	VALORE	IMU/TASI	SANZIONI	INTERESSI	ANNO	TOTALE GENERALE
[REDACTED] 24	542,28 €	91.103,04 €	552,72 €	165,82 €	49,74 €	2018	
	542,28 €	91.103,04 €	613,46 €	184,04 €	49,08 €	2019	
	542,28 €	91.103,04 €	613,46 €	184,04 €	42,94 €	2020	
	542,28 €	91.103,04 €	613,46 €	184,04 €	36,81 €	2021	
	542,28 €	91.103,04 €	613,46 €	184,04 €	30,67 €	2022	
	542,28 €	91.103,04 €	613,46 €	184,04 €	30,67 €	2023	
		TOTALI	3.620,01 €	1.086,00 €	239,92 €		4.945,93 €
IDENTIFICATIVO CATASTALE IMMOBILI	RENDITA CATASTALE	VALORE	IMU/TASI	SANZIONI	INTERESSI	ANNO	TOTALE GENERALE
[REDACTED] 13	71,01 €	11.929,68 €	72,38 €	21,71 €	6,51 €	2018	
	71,01 €	11.929,68 €	80,33 €	24,10 €	6,43 €	2019	
	71,01 €	11.929,68 €	80,33 €	24,10 €	5,62 €	2020	
	71,01 €	11.929,68 €	80,33 €	24,10 €	4,82 €	2021	
	71,01 €	11.929,68 €	80,33 €	24,10 €	4,02 €	2022	
	71,01 €	11.929,68 €	80,33 €	24,10 €	4,02 €	2023	
		TOTALI	474,03 €	142,21 €	31,42 €		647,65 €

CONTABILITA' TRIBUTI IMMOBILIARI SIG. [REDACTED] COMUNE DI SOLOFRA (AV)									
IDENTIFICATIVO CATASTALE IMMOBILI	RENDITA CATASTALE	VALORE	IMU/TASI	PAGATO	DIFFERENZA	SANZIONI	INTERESSI	ANNO	TOTALE GENERALE
[REDACTED] 24	542,28 €	91.103,04 €	138,20 €	138,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2018	
	542,28 €	91.103,04 €	153,39 €	153,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2019	
	542,28 €	91.103,04 €	153,39 €	153,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2020	
	542,28 €	91.103,04 €	153,39 €	153,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2021	
	542,28 €	91.103,04 €	153,39 €	153,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2022	
	542,28 €	91.103,04 €	153,39 €	153,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2023	
		TOTALI	905,14 €	905,15 €		0,00 €	0,00 €		0,00 €
IDENTIFICATIVO CATASTALE IMMOBILI	RENDITA CATASTALE	VALORE	IMU/TASI	PAGATO	DIFFERENZA	SANZIONI	INTERESSI	ANNO	TOTALE GENERALE
[REDACTED] 13	71,01 €	11.929,68 €	18,10 €	18,10 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2018	
	71,01 €	11.929,68 €	20,09 €	20,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2019	
	71,01 €	11.929,68 €	20,09 €	20,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2020	
	71,01 €	11.929,68 €	20,09 €	20,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2021	
	71,01 €	11.929,68 €	20,09 €	20,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2022	
	71,01 €	11.929,68 €	20,09 €	20,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2023	
		TOTALI	118,53 €	118,55 €		-0,01 €	0,00 €		0,00 €

CONTABILITA' TRIBUTI IMMOBILIARI SIG. [REDACTED] COMUNE DI SOLOFRA (AV)									
IDENTIFICATIVO CATASTALE IMMOBILI	RENDITA CATASTALE	VALORE	IMU/TASI	SANZIONI	INTERESSI	ANNO	TOTALE GENERALE		
[REDACTED] 24	542,28 €	91.103,04 €	138,20 €	41,46 €	12,44 €	2018			
	542,28 €	91.103,04 €	153,39 €	46,02 €	12,27 €	2019			
	542,28 €	91.103,04 €	153,39 €	46,02 €	10,74 €	2020			
	542,28 €	91.103,04 €	153,39 €	46,02 €	9,20 €	2021			
	542,28 €	91.103,04 €	153,39 €	46,02 €	7,67 €	2022			
	542,28 €	91.103,04 €	153,39 €	46,02 €	7,67 €	2023			
		TOTALI	905,14 €	271,54 €	59,99 €		1.236,67 €		
IDENTIFICATIVO CATASTALE IMMOBILI	RENDITA CATASTALE	VALORE	IMU/TASI	SANZIONI	INTERESSI	ANNO	TOTALE GENERALE		
[REDACTED] 13	71,01 €	11.929,68 €	18,10 €	5,43 €	1,63 €	2018			
	71,01 €	11.929,68 €	20,09 €	6,03 €	1,61 €	2019			
	71,01 €	11.929,68 €	20,09 €	6,03 €	1,41 €	2020			
	71,01 €	11.929,68 €	20,09 €	6,03 €	1,21 €	2021			
	71,01 €	11.929,68 €	20,09 €	6,03 €	1,00 €	2022			
	71,01 €	11.929,68 €	20,09 €	6,03 €	1,00 €	2023			
		TOTALI	118,53 €	35,56 €	7,86 €		161,94 €		

Quindi si è determinato che per le annualità 2018-2023, in riferimento ai beni di cui al presente lotto 1 (** s.ni 24-13), complessivamente il defunto sig. *** ha morosità per € 5.593,58, la sig.ra *** ha morosità per € 1.398,61, infine il sig. *** non risulta avere tributi arretrati non versati per i beni di causa.

In totale i tributi non versati dai contribuenti eseguiti, per le annualità 2018-2023 riferiti ai beni immobili del lotto 1, sono globalmente pari ad € 6.992,19.

4.1.11 - Determinazione valore economico del complesso immobiliare

Valori OMI – *** s. 24

In relazione all'immobile per civile abitazione e sua pertinenza indiretta, di cui al *** p. *** s. 24, applicando quanto previsto dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'Entrate del 27 luglio 2007⁷ al punto 2.3, il quale definisce come utilizzare correttamente i coefficienti contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito OMI), si ha:

⁷ "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge finanziaria 2007)."

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (in mq)

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

N.B.: Il coefficiente "K" rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie)⁸ e K2 (livello di piano)⁹, ed è calcolato sulla base della seguente formula $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Premesso che lo scrivente, appurate le condizioni esogene ed endogene del bene analizzato in valore assoluto, all'unisono con la qualità del fabbricato e del contesto urbano nel quale è calato, sceglie di privilegiare i parametri OMI di tipo ottimali alla luce della qualità dell'insieme, e pertanto in applicazione i valori OMI nel quale ricade l'immobile residenziale¹⁰ in oggetto, si ha:

Valore OMI MIN 680 €/mq

Valore OMI MAX 850 €/mq

K edificio = (0,5 + 3 x 0,4) / 4 = 0,350

Valore normale unitario [€/mq] = 680 + (850 - 680) x 0,350 = 739,50 €/mq

*Stima unitaria del bene – *** s. 24*

Quindi, secondo i valori OMI, i quali sono frutto di una media molto più eterogenea e caleidoscopica rispetto al bene in oggetto, restituisce un valore del bene unitario pari a **739,50 €/mq**.

Allo stesso tempo dalle analisi di mercato condotte sul territorio dallo scrivente, OGGI, un immobile con dimensione e specifiche esogene ed endogene pari a quello in oggetto, è stimato mediamente tra i **950 ÷ 1.150 €/mq**, perché:

- L'edificio è compreso in un **parco chiuso e privato**, a differenza degli edifici che completano il tessuto edilizio limitrofo;
- Lo **stato di conservazione** del bene in analisi è valido e non presenta evidenti segni del tempo ovvero aree degradate o cedimenti visibili;

Ponendo "a sistema" quanto emerso dalle indagini di mercato condotte con quanto emerso dalla valutazione media di mercato favorita dai coefficienti OMI, ne consegue una valutazione media unitaria, calcolata mediante la formula "valore Omi + valore min. di mercato beni simili) / 2", pari a **844,75 €/mq**.

⁸ K1: fino a 45 mq = 1,0; oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8; oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5; oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3; oltre 150 mq = 0

⁹ K2: piano seminterrato = 0; piano terreno = 0,2; piano primo = 0,4; piano inter. = 0,5; piano ultimo = 0,8; piano attico = 1,0

¹⁰ Provincia: Av; Comune: Solofra; Codice di zona: C1; Tipologia: Abitazione civile; Stato conservativo: Normale - OMI min 680 €/mq; OMI max 850 €/mq.

L'appena espressa stima unitaria, ancora troppo generica ad avviso dello scrivente, viene messa a sistema con i caratteri specifici della singola unità, allo scopo di far meglio aderire quanto sin qui stimato alle condizioni reali dell'immobile, attraverso l'utilizzo di **“fattori di correzione”**.

Tuttavia, nello specifico, l'opera in analisi è come sopra riportato, già rivalutata a seguito del maggior valore dei beni similari riscontrati nella stessa area urbana, pertanto lo scrivente ritiene che non sono necessari altri coefficienti di correzione, al netto quanto già operato, ponendo di fatto il valore medio fornito dall'Agenzia a confronto con quanto emerso dalle indagini di mercato condotte *de visu*.

Per la determinazione della **superficie commerciale** dell'immobile, è stato applicato quanto previsto a pag. 7¹¹ dal “Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”, della quale si riporta un estratto:

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

f al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

f al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

• del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

• del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito)

¹¹ ALLEGATO 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare

Quindi le superfici commerciali dell'immobile al *** S. 24 risultano essere:

Superficie commerciale residenziale = 123,20 mq

Sup. commerciale pertinenze dirette omogeneizzate (balconi 11,80 mq computati al 30% fino a 25 mq e successi al 10%) = 3,54 mq

Sup. commerciale pertinenze indirette omogeneizzate con altezza di soffitto oltre 1,50 metri (locale deposito 15,40 mq al 25%) = 3,85 mq

Quindi in sintesi, si ha:

UNITA' IMMOBILIARE *** PART. *** SUB 24					
Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	110,60	123,20	123,20	844,75	104.073,20
Balconi (30% fino a 25 mq)	11,80	11,80	3,54		2.990,41
Pert. indirette (25% delle sup.)	15,40	24,40	3,85		3.252,29
Totali	137,80	159,40	130,59		€ 110.315,90

In *valore assoluto*, l'immobile di cui al ***** subalterno 24 ha un valore di mercato complessivo pari ad € 110.315,90. In coda alla stima del lotto 1, lo scrivente sottrarrà a tale valore stimato le spese di sanatoria, condominiali pendenti e dei tributi non ancora versati.

*Valori OMI – *** s. 13*

In relazione all'immobile autorimessa di cui al *** p. *** s. 13, applicando quanto previsto con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'Entrate del 27 luglio 2007¹² al punto 3.1, si ha:

$$\begin{aligned} \text{Valore normale} &= \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (in mq)} \\ \text{Valore normale unitario} &= (\text{Val OMI MIN} + \text{Val OMI MAX}) / 2 \\ \text{Valore OMI MIN} &= 560 \text{ €/mq} - \text{Valore OMI MAX} = 810 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

$$\text{Valore normale unitario [€/mq]} = (560 + 810) / 2 = \mathbf{685,00 \text{ €/mq}}$$

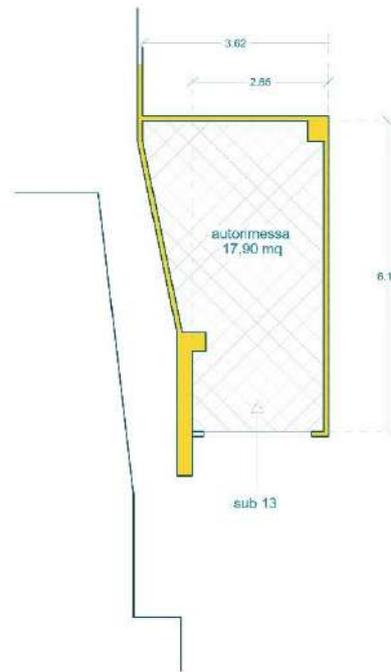
*Stima unitaria del bene – *** s. 13*

Quindi, secondo i valori OMI, i quali sono frutto di una media molto più eterogenea e caleidoscopica rispetto al bene in oggetto, restituisce un valore del bene unitario pari a **685,00 €/mq**.

¹² "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)."

Allo stesso tempo dalle analisi di mercato condotte sul territorio dallo scrivente, OGGI, un immobile con dimensione e specifiche esogene ed endogene pari a quello in oggetto, è stimato mediamente tra i **750 ÷ 1000 €/mq**, trovandosi in un parco chiuso, ove è possibile sfruttare sia gli interni che gli esterni dello stesso e di conseguenza maggiorandone la capacità totale di parcheggio.

Ponendo *“a sistema”* quanto emerso dalle indagini di mercato condotte con quanto emerso dalla valutazione media di mercato favorita dai coefficienti OMI, ne consegue una valutazione media unitaria, calcolata mediante la formula *“valore Omi + valore min. di mercato beni similari) / 2”*, pari a **717,50 €/mq**.



Pianta piano terra
H 2,80m



Stima del bene – *** s. 13

Per la determinazione della **superficie commerciale** dell'immobile, è stato applicato quanto previsto a pag. 7¹³ dal "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Quindi le superfici commerciali dell'immobile al ***** S. 13** risultano essere:

Superficie commerciale = 19,40 mq

Quindi in sintesi, si ha:

UNITA' IMMOBILIARE *** PART. *** SUB 13					
Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	17,40	19,40	19,40	717,50	13.919,50
Totali	17,40	19,40	19,40		€ 13.919,50

In *valore assoluto*, gli immobili costituenti il lotto 1, di cui al ********* subalterni 24 e 13, hanno un valore di mercato complessivo pari ad € 124.235,40, al quale però bisogna sottrarre le spese di sanatoria per € 2.398,80, debiti verso il "Condominio ***" per € 150,64 ed imposte comunali non versate per € 6.992,19, per un **totale complessivo di € 9.541,63**. In conclusione il lotto 1 ha un valore stimato pari ad € 114.693,77.

VALORE DI MERCATO LOTTO 1

*Solofra (AV) - via della Libertà n. 51: Abitazione di tipo civile con deposito pertinenziale, censita nel C.F. alla Sez. A del *****sub 24**, cat. A/2, classe 3, cons. 7.5 vani, piano 3-6, superficie catasta totale 133 mq, totale escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 542,28; Autorimessa, censita nel C.F. alla Sez. A del *****sub 13**, cat. C/6, cons. 25 mq, piano T, superficie catasta totale 25 mq.*

€ 114.693,77

N.B.: comprensivo delle spese necessarie a sanare le difformità di carattere urbanistico e catastale, le spese condominiali ed i tribuni non versate.

¹³ ALLEGATO 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare

4.2 - STIMA LOTTO 2 - ***SUB. 2

Solofra (AV) - via Nuova San Vito n. 32: **Opificio** con area pertinenziale, censito nel C.F. alla Sez. A del ***sub 2; cat. D/1, rendita € 26.974,00.



4.2.1 - Atti di provenienza

L'opificio ubicato nel Comune di **Solofra (AV)** alla **via Nuova San Vito n. 32**, distinto al relativo Catasto Fabbricati al *** p. *** s. 2, è stato costruito *ex-novo* dalla parte esecutata al sig. *** *** (***), in forza alle C.E. n. *** del 11.05.1979, C.E. n. *** del 31.10.1980 e C.E. per assetto definitivo n. *** del 02.04.1992.

Invece il suolo ove è stato eretto l'immobile di cui all'oggetto, è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita e trasferimento servitù per **notar *** Vincenzo di Montoro Superiore (AV) del 19/04/1978 rep. 11254 racc. 4519**, registrato ad Avellino in data 08/05/1978 al n. 2165 e ivi trascritto il 03/05/1978 ai n.ri ***/4974 (*cft. doc. 2: atto di compravendita in data 19/04/1978 rep. 11254 racc. 4519 - Notaio *** Vincenzo*), con il quale i sig.ri *** Carlo e figli, hanno venduto "piena proprietà di una porzione

+6O₂ ARCHITETTO ***

avente la superficie di are ventisette e centiare sessantacinque (a. 27.65)”, all’epoca distinte al relativo catasto terreni al *** p.lle 759, 761 e ***. Successivamente, le definitive quote di proprietà in ditta agli esecutati sig.ri *** *** (***) , *** *** (***) e *** *** (***) , sono maturate in forza alla **successione**, in morte di ***nata il 29/11/1949 a SOLOFRA (AV) Codice fiscale ***, deceduta il 15/09/2009 **registrata il 10/09/2010 ai nn. 1568/9990 Uff. del Reg.**, trascritta il 18/11/2010 ai nn. ***/15802 (cft. doc. 2: **successione ***registrata il 10/09/2010 al nn. 1568/9990**).

4.2.2 - Identificazione catastale

Il bene oggetto di stima è così individuato (doc. 5: ***s. 2 - mappa + visura + plan. catastale):

COMUNE DI SOLOFRA (codice I805A) - Provincia di Avellino
<i>Intestatari: *** *** nato a Pietrastornina il 19/03/1941 (***) , per diritto di proprietà di 4/6; *** *** , nato a Solofra il 24/07/1974 (***) , per diritto di proprietà di 1/6; *** *** nata ad Avellino il 06/05/1971 (***) , per diritto di proprietà di 1/6.</i>
<i>Località: Solofra, via Nuova San Vito</i>
***SUB 2 - cat. D/1, rendita € 26.974,00.



4.2.3 - Caratteristiche della zona

L'immobile oggetto di pignoramento ricadono nel **Comune di Solofra**. Questo comune è situato ad un'altitudine di 275 metri s.l.m., ha una superficie di oltre 22 km² e conta una popolazione di circa 12.000 abitanti. Il territorio comunale, disposto alle spalle dell'ir*** Monte Pergola, dista meno di 15 km dal capoluogo Irpino. Il comune di Solofra, è noto per il **polo conciario** di rilevanza nazionale ed internazionale, sebbene negli ultimi lustri, ha visto scemare e diversificare le attività produttive del suo distretto. Nello specifico, l'ambito territoriale ove ricadono gli immobile in descrizione è quella semiperiferica prossimo al centro cittadino. Di conseguenza non mancano i servizi alle persone quali attività commerciali ed infrastrutture/servizi pubblici primari.



4.2.4 - Ubicazione e confini

L'opificio in analisi, ubicato in via Nuova San Vito n. 32, bene unico costituente il lotto 2, di cui alla **particella** *** del ***, è confinante a nord con la p.lla 2368, ad est con la p.lla 1989, a sud con il raccordo autostradale Avellino - Salerno, ed a ovest con le p.lle 78 e 759 del *** (cfr. doc. 4: mappa catastale). In riferimento a quest'ultima particella, la n. 759, lo scrivente ha rilevato che la stessa è compresa ed indivisa dall'area pertinenziale del fabbricato di cui alla part. *** (oggetto di esecuzione).

+6O₂ ARCHITETTO ***

4.2.5 - Stato di possesso

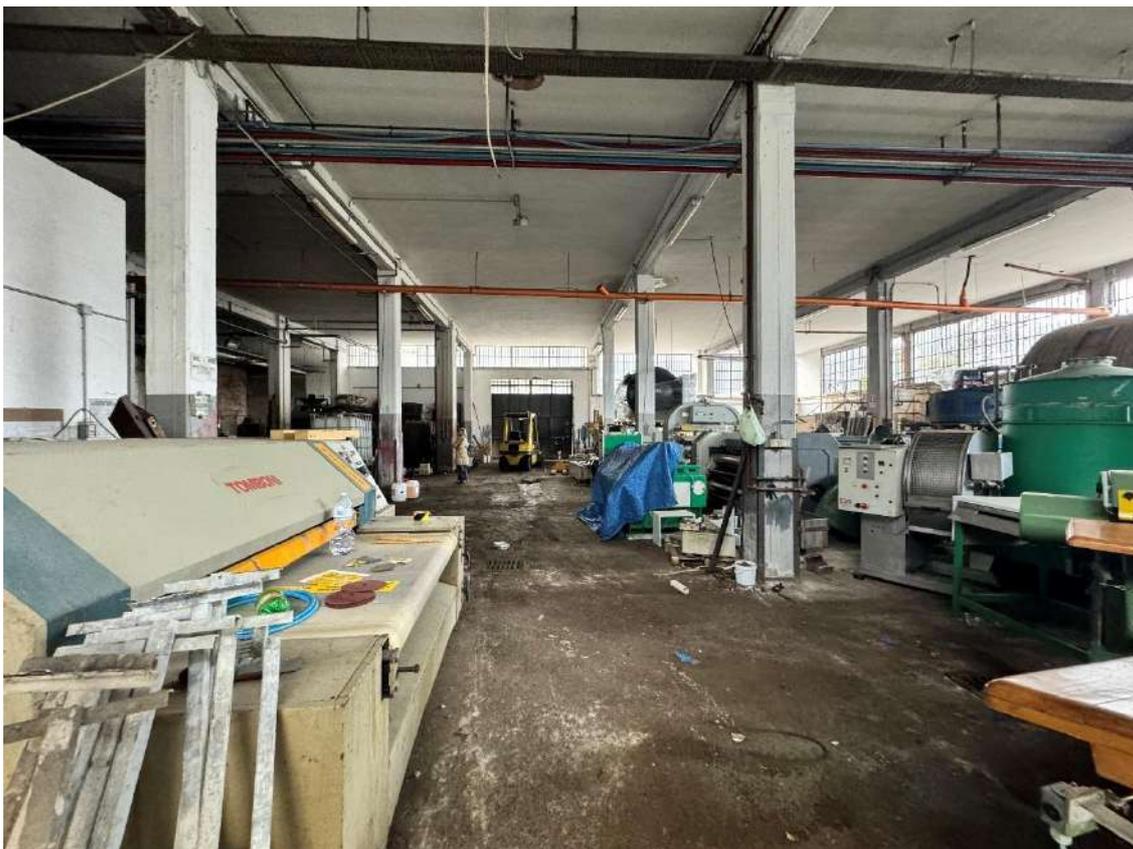
In sede di sopralluogo in data 12 dicembre 2023, lo scrivente ha rilevato che l'immobile è condotto da soggetto terzo, in forza a **contratto di locazione** tra i *locatori* sig. *** *** (esecutato, deceduto in data 1 gennaio 2024), sig. *** *** e sig.ra *** ***, ed il *conduttore società* *** SRL con sede in Solofra (AV) alla via Masserie snc e p.iva. ***, **registrato il 26/03/2021 al n. id. TEF 21T001559000EE** presso il relativo ufficio territoriale di Avellino dell'Agenzia delle Entrate (allegato agli atti processuali). In dettaglio, il contratto ha durata dal 01.02.2021 al 01.02.2027 ed ha un **canone annuo di locazione di € 30.000**, da corrispondere con rate mensili pari ad € 2.500,00.

4.2.6 - Descrizione dello stato di fatto

Il lotto n. 2 in descrizione è costituito da **n. 1 edificio multipiano a vocazione industriale con area pertinenziale esclusiva**. Il contesto dove ubicato il bene è quello del "*polo conciario*" di Solofra (AV), e l'opificio in oggetto è posizionato in esordio a quest'ultimo, nonché a poche centinaia di metri dall'uscita del raccordo autostradale Avellino – Salerno.

L'**area d'impianto** descritta alla particella *** del *** al catasto fabbricati, dalla geometria rettangolare regolare, si estende per circa 2700 mq ed è occupata per circa la metà dall'opificio multipiano, il quale si sviluppa lungo tutto il confine ad est dello spazio, mentre il resto dell'area, circa, è destinata ad area di sgombero, manovra, deposito, parcheggio e marginalmente "a verde". Ad oggi, quest'ultima è occupata in gran parte da materiali industriali, oltre che dall'impianto di depurazione dei liquami di concia il quale costituisce un'importante fonte di degrado. La presenza di vegetazione spontanea ovvero non mantenuta è un altro *malus* dell'immobile. L'intera area, al netto del confine occupato dall'edificio, risulta fisicamente separata dall'esterno per mezzo di muri di confine completati da recinzione metallica, tranne che per il fazzoletto di terreno di circa 50 mq, piantumato con alberi e piante, identificato al catasto terreni al *** part. 759, il quale risulta fisicamente incluso, indiviso e pienamente accessibile dal lotto in esame (part. ***), nonostante non ricada tra i beni oggetto di pignoramento immobiliare. Anomalia quest'ultima che sarà trattata in coda al presente capitolo. In sintesi emerge la **profonda assenza di manutenzione delle aree esterne**, unitamente all'abbandono di molteplici strumenti e macchinari industriali. L'accesso all'area avviene da un cancello scorrevole, ampio oltre 8 metri di luce, ubicato lungo un ramo della via Nuova San Vito, attualmente al civico 32.

L'**edificio** industriale è costituito da n. 3 piani fuori terra, ha una pianta rettangolare allungata lungo l'asse nord-sud, ed è circondato su n. 3 lati dall'area esterna di pertinenza esclusiva. L'estetica è sobria e non presenta decori o fregi di rilievo, difatti i prospetti sono intonacati e descritti da un colore *avorio*. Visibili sono i segni del tempo per via dell'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le ampie aperture vetrate, appaiono globalmente integre al netto di qualche marginale assenza. Lo scrivente ha rilevato infine, ampie superfetazioni, in sopraelevazione ed in ampliamento, operate *sine titulo*.



Sotto l'**aspetto strutturale**, il manufatto è costituito da una **struttura** portante cd. "a telaio" formata da travi e pilastri in *cemento armato*, completata con solai in latero-cemento ed involucro in blocchi in laterizio, rifinito ambo i lati con intonaco. Di contro, le accennate opere di ampliamento e sopraelevazione, sono state realizzate con *strutture miste*, principalmente in metallo secondo il sistema costruttivo delle lavorazioni "a secco". Tuttavia il **quadro fessurativo è pressoché nullo**, e globalmente il manufatto risulta libero da cedimenti strutturali visibili od evidenti.

Al contrario, lo stesso, trasversalmente **presenta molteplici forme di degrado**, principalmente legate alle infiltrazioni dalla copertura e dall'abbandono post attività industriale. (cfr. doc. 5: **** / 2 - rilievo fotografico*).

L'**accesso all'opificio** avviene dalla corte esclusiva verso via Nuova San Vito, inoltre lo stesso

+6O₂ ARCHITETTO ***

presente almeno un accesso “in quota”, per ogni piano dello stesso, raggiungibile con idonei mezzi di sollevamento quali gru o piattaforme aeree.

Sotto l’**aspetto costruttivo**, l’involucro edilizio, costituito da pareti in blocchi di laterizio, risulta interamente rifinito in intradosso/estradosso ed è completato da infissi in legno mono-vetro, ai quali sono abbinati sistemi di schermatura avvolgibili in pvc (tapparelle). Nel complesso l’estetica del fabbricato risulta sobria e ben inserita nel contesto.

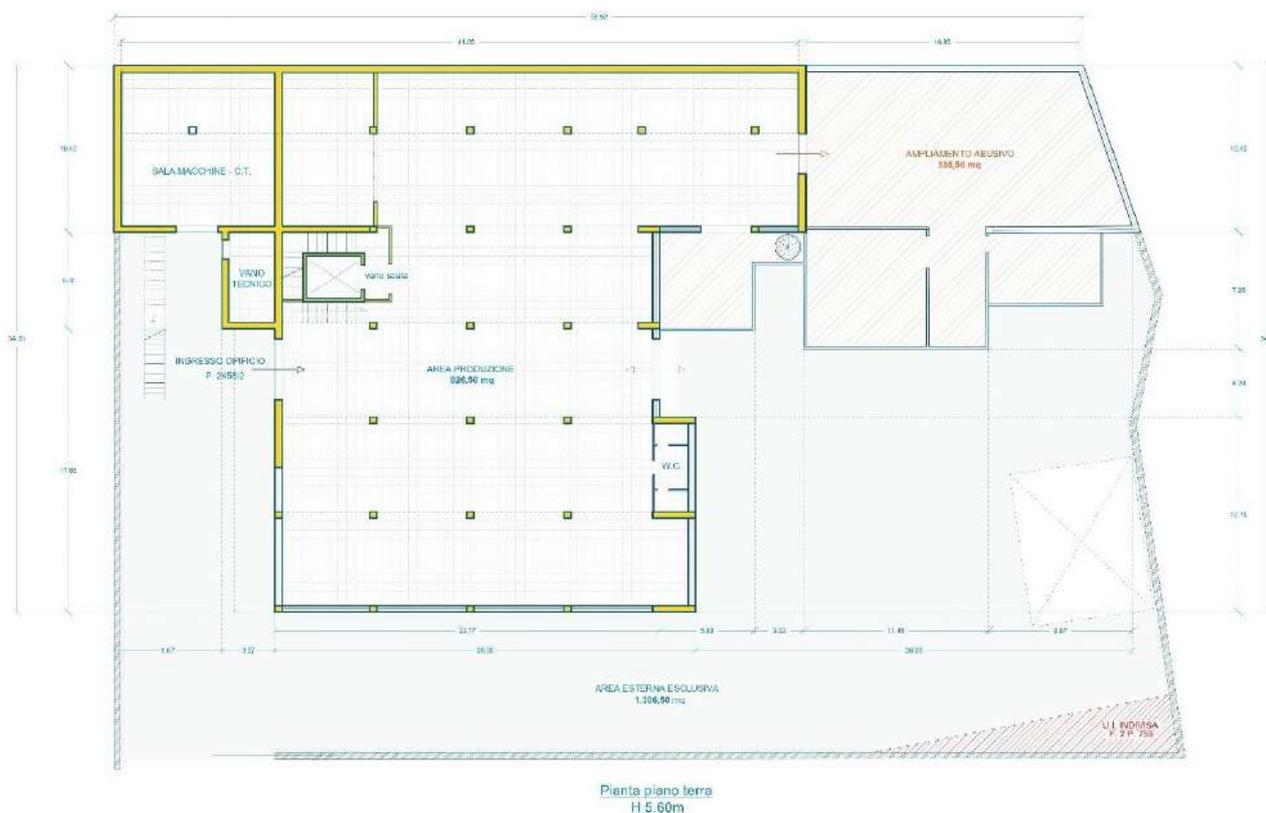
Sotto l’**aspetto compositivo/funzionale**, l’edificio presenta al piano terra, un ampio spazio ove all’oggi sono ubicati i macchinari più ingombranti, e non si contano partizioni interne al netto dei locali antibagno e bagno, versanti in pessime condizioni, e del vano scala/montacarichi. Al **piano terra**, si rilevano i primi, ampi, locali realizzati successivamente all’edificazione assentita. Essi si estendono sia verso la corte esclusiva che verso il confine a sud a ridosso del tracciato autostradale Avellino-Salerno. Questi ambienti, dalla struttura metallica e tamponati con materiale spesso di fortuna, sono profondamente degradati e per larghi tratti risultano cadenti e pertanto pericolosi alla fruizione ed all’utilizzo. Pel mezzo del vano scala si accede al **primo piano**, ove lo spazio aperto destinato alla produzione è inferiore rispetto al sottostante piano terra, mentre trova spazio l’area che fu destinata agli **uffici**, la quale oggi è sfruttata come ulteriore deposito. Sempre al primo piano si rileva la presenza di un’ulteriore volume non assentito da alcun titolo abilitativo, operato per sopraelevazione su lastrico solare. Anche in questo caso il manufatto presenta una struttura eterogenea e finiture solo in parte coerenti. Continuando, il **piano secondo** era destinato ad “*stenditoio*”, difatti sono ancora presenti i telai lignei rivolti a tal scopo. La restante parte di questo livello era destinata all’**abitazione del custode**, ma all’oggi sono presenti solo le pareti perimetrali che separano questo ambiente dall’area di produzione, mentre all’interno dello stesso, ogni partizione pregressa è stata demolita. Il secondo piano non presenta superfetazioni di rilievo.

L’**esposizione** è quasi completamente rivolta verso ovest, ove si sviluppa il lato lungo del complesso, mentre i due lati corti sono rivolti a nord e sud.

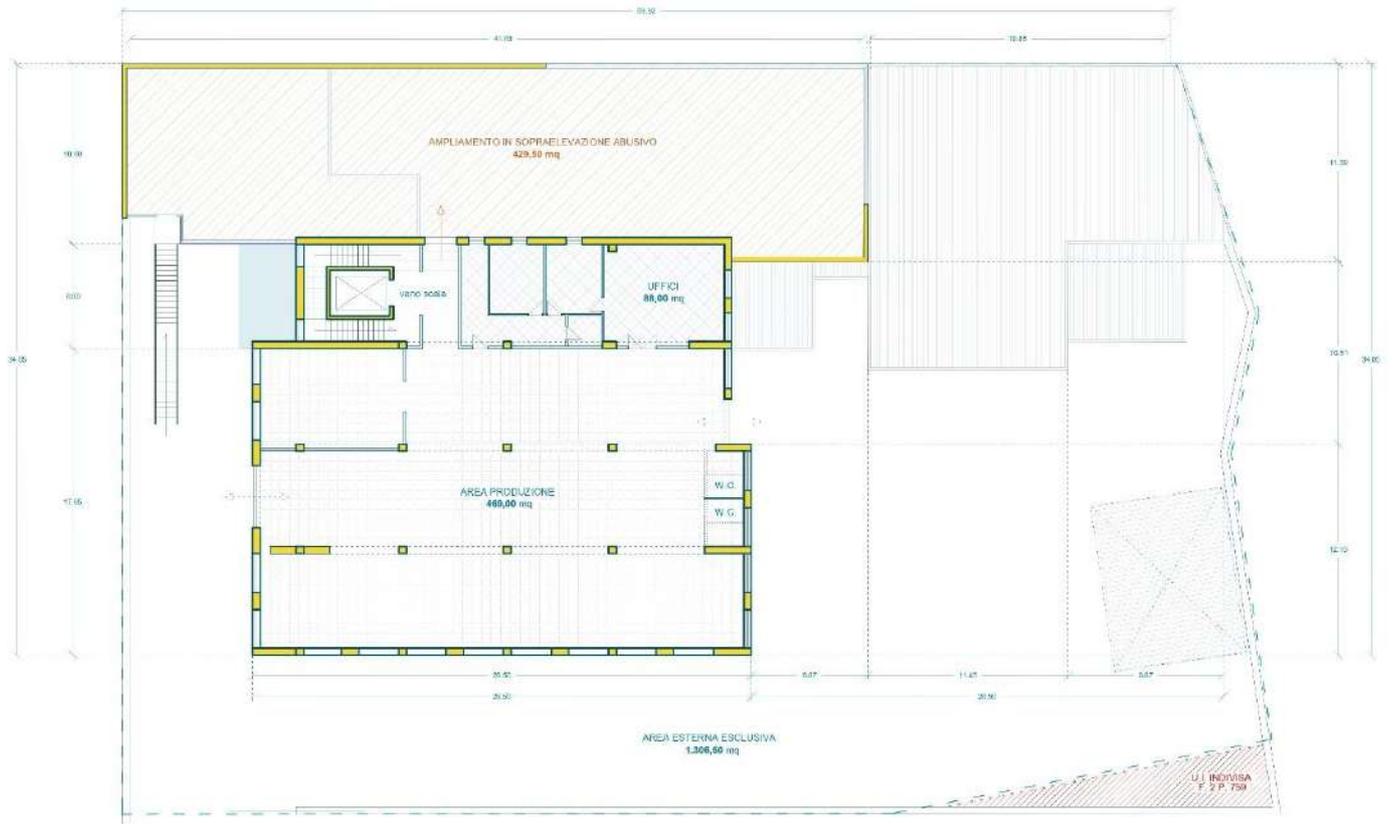
Le dotazioni **impiantistiche** dell’immobile sono particolarmente obsolete ed in evidente stato di abbandono, risultando inidonee all’utilizzo, difatti lo scrivente non ha rinvenuto alcun contratto di fornitura dell’energia elettrico o altra. Ad oggi l’intero stabile è utilizzato solo ed esclusivamente come deposito disgiunto rispetto alla propria sede produttiva.

Sotto l'aspetto metrico, premettendo che lo scrivente computa ogni superficie rilevata, assentita e non, oltre alla sua pertinenza diretta, di cui al ***** part. *** sub. 2**, di seguito riporta quanto emerso in sede di analisi (cfr. doc. 5: ***** /2 - rilievo metrico**):

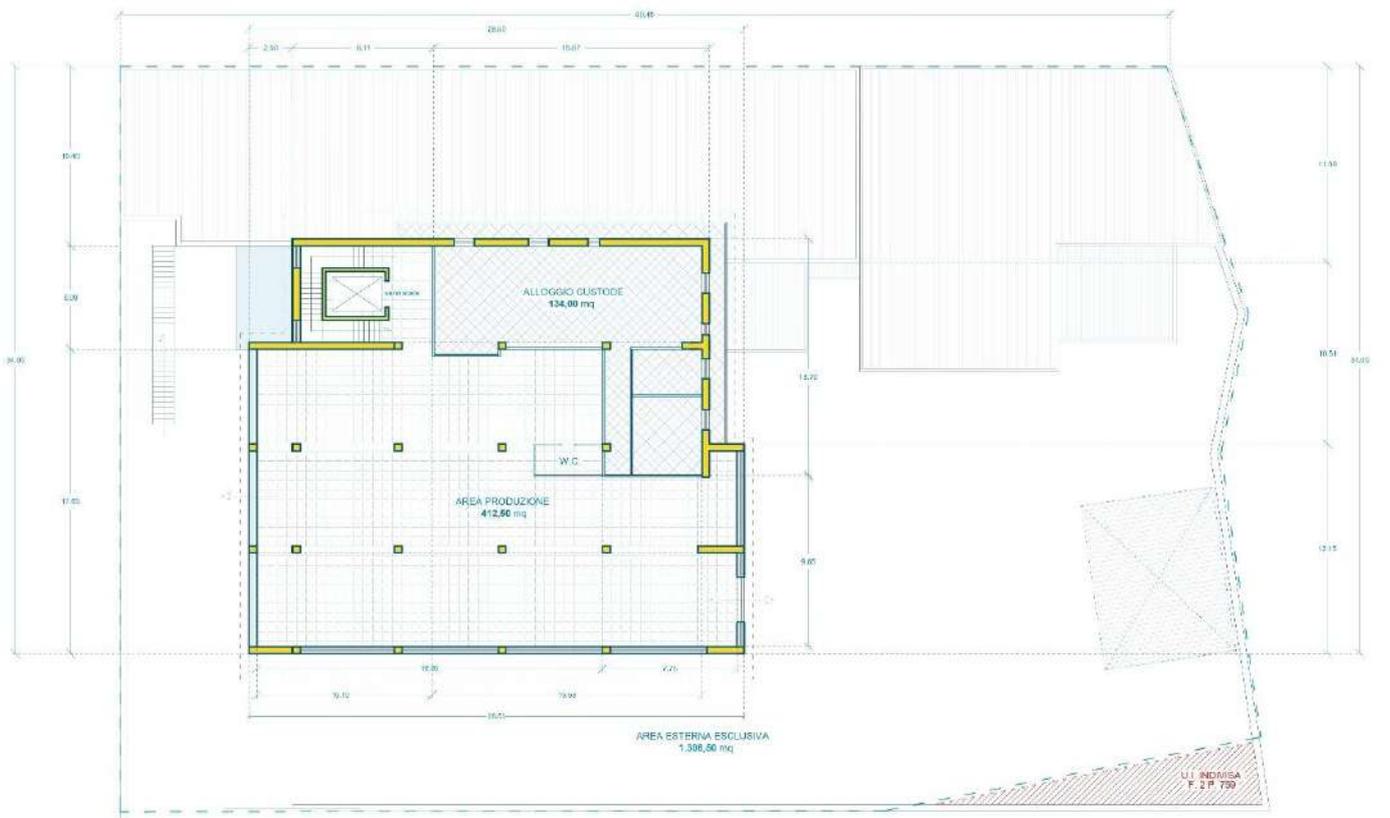
- **AREA LOTTO: 2.715,00 mq** (di cui 1.408,50 mq di edificato e 1.306,50 mq di area libera esclusiva)
- PIANO TERRA: Sup. lorda 1.408,50 mq – Sup. pertinenze dirette (corte) 1.306,50 mq:
Area di produzione 826,50 mq - locali di servizio 11,50 mq - locali tecnici 100,50 mq - vano scala/montacarichi 27,50 mq - ampliamento (non assentito) 335,50 mq;



- PIANO PRIMO: Sup. lorda 1.108,70 mq:
Area di produzione 469,00 mq - locali di servizio 11,80 mq - uffici 88,00 mq - vano scala/montacarichi 37,00 mq - ampliamento per sopraelevazione (non assentito) 429,50 mq;
- PIANO SECONDO: Sup. lorda 646,50 mq:
Area di produzione 412,50 mq - locali di servizio 6,50 mq – abitazione custode 134,00 mq con balcone di 31,10 mq - vano scala/montacarichi 42,50 mq;



Pianta piano primo
H 3,90m



Pianta piano secondo
H 4,05m

+6O₂ ARCHITETTO ***

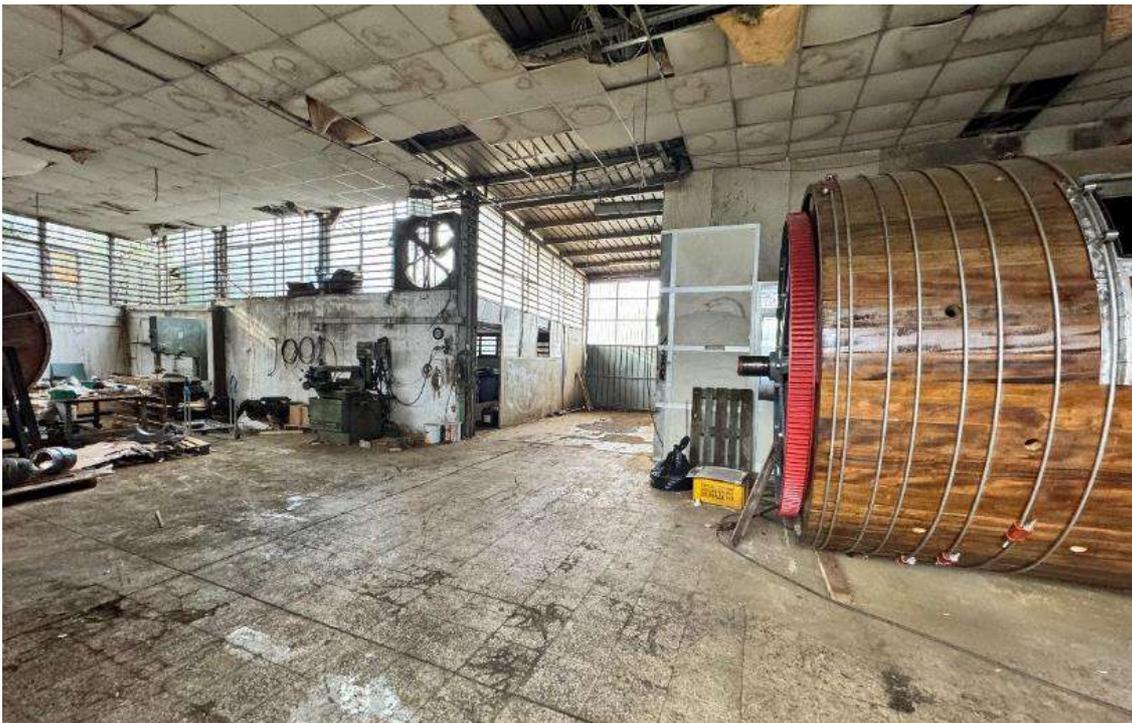
4.2.7 - Aspetti urbanistici

A fronte dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Solofra (*cf. doc. 0: istanza di accesso atti comune di Solofra del 30/10/2023*), lo scrivente ha acquisito copia dei *titoli abilitativi* quali la **C.E. con contributo n. *** del 11.05.1979**, **C.E. con contributo n. *** del 31.10.1980** e successiva **C.E. a sanatoria per assetto definitivo n. *** del 02.04.1992** tutte rilasciate dal Sindaco del Comune di Solofra, completi degli elaborati grafici allegati ad ognuno di essi. All'unisono lo scrivente ha operato accesso agli atti presso l'archivio del **Consorzio ASI** allo scopo di acquisire e verificare i depositi documentali operati nel tempo, in base ai quali le attività produttive hanno potuto avere corso. In tal senso, sono stati contratti in copia conforme il **Nullaosta n. 78/61/256 del 22/12/1978** e **n. 80/21/94 del 05/06/1980**, completo di allegati grafici. Da qui è stato possibile ritenere congrua la destinazione d'uso del bene con gli strumenti urbanistici di specie in adozione all'attualità.

4.2.8 - Difformità urbanistiche e catastali

Lo scrivente, analizzati i *Titoli* acquisiti e ponendo gli stessi a sistema con lo stato di fatto rilevato, relaziona quanto segue:

a. **Al piano terra** del costruito si segnala la **realizzazione dell'ampliamento *sine titulo*** operato a valle l'edificazione nativa (assentita con *C.E. a sanatoria per assetto definitivo n. *** del 02.04.1992*), posta in aderenza ed in continuità con il prospetto a sud del manufatto originario. Questo ampliamento,



+6O₂ ARCHITETTO ***

che lambisce sia il confine a sud che quello a est del lotto, occupa una superficie coperta di circa 341,50 mq, pari ad un volume sotteso di circa 1.850,80 mc.

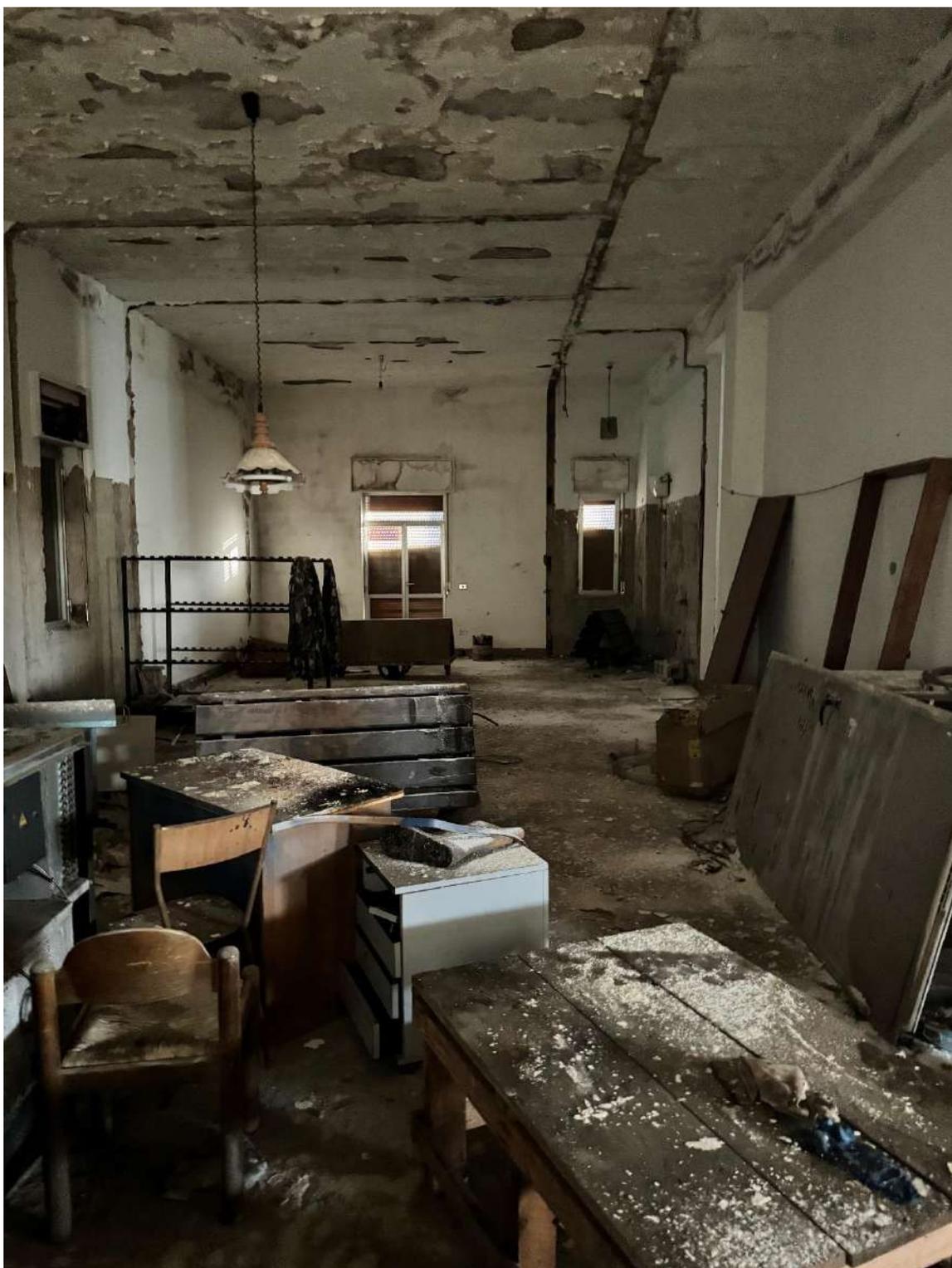
Marginali inoltre sono gli scostamenti del vano scala, delle partizioni interne realizzata a protezione dello stesso e di altra parete con porta scorrevole realizzata allo scopo di isolare una porzione di spazio interno;

b. Al piano primo del costruito si rileva la realizzazione di altro **ampliamento *sine titulo per sopraelevazione***, su lastrico solare, operato lungo la porzione ad est del corpo di fabbrica. Tale manufatto, realizzato con struttura metallica verticale e di copertura, presenta un involucro edilizio costituito in parte da vetrate “ a nastro” ed in parte da muratura in blocchi in *c/s*.



Questo ampliamento per sopraelevazione si estende per una superficie coperta di circa **436,80 mq**, pari ad un volume sotteso di circa 1.572,50 mc. Marginali inoltre sono gli scostamenti delle partizioni interne realizzata a protezione del vano scala e di perimetrazione di altro spazio di deposito per mezzo di pannelli modulari in lega metallica e vetro;

c. **Al piano secondo** del costruito si rilevano esclusivamente scostamenti delle partizioni interne,



ove nella porzione di piano destinata all'alloggio del custode, lo scrivente ha rilevato l'abbattimento della maggior parte delle pareti divisorie interne e di ogni altro identificativo necessario a descrivere una civile abitazione.

Pertanto lo scrivente, sotto l'aspetto urbanistico, **dichiara parzialmente legittimo il costruito** in sede di stima, evidenziandone le aree, le superfici, i volumi e più in generali i manufatti illegittimi, non assentiti e pertanto operati in piena assenza dei necessari Titoli Abilitati, oltre che in **profondo contrasto con le "norme di attuazione – variante" del Piano Regolatore Territoriale Agglomerato Industriale di Solofra**, approvato con DPGR della Campania n. 8844 del 29.09.1995 ed adottato dal Consorzio ASI per approvare o meno i progetti relativi agli insediamenti industriali.

Sotto l'**aspetto catastale**, tutto quanto rappresentato sinora, deve essere riportato in planimetria catastale, in quanto all'oggi gli elaborati depositati presso l'archivio catastale dell'Agenzia delle Entrate/Territorio, non riportano l'insieme delle superfetazioni operate in abuso. Difatti, le planimetrie catastali riportano le geometrie del costruito appena dopo l'edificazione originaria, ossia come rappresentato attraverso gli elaborati grafici allegati all'ultima *C.E. a sanatoria per assetto definitivo n. *** del 02.04.1992*. È necessari quindi, **effettuare nuovo deposito dell'elaborato planimetrico** e delle **planimetrie catastali** di ogni livello, mentre risulta attendibile la rappresentazione mappale del costruito.

Pertanto, in merito alle **molteplici ed eterogenee difformità urbanistica e catastale** del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene che l'unica strada percorribile per rendere legittimo l'attuale consistenza del manufatto sia il ricordo all'istituto del "condono edilizio" (di cui alla Legge n. 47 del 1985 e successive L. 724/1994 e n. 326//2003), in quanto la consistenza e la geometria degli ampliamenti riscontrati NON possono essere "sanate" con semplici Titoli abilitativi che impongono il rispetto delle attuali parametri urbanistici, necessitando inoltre di "deroga" alle *norme di attuazione – variante del Piano Regolatore Territoriale Agglomerato Industriale di Solofra*, approvato con DPGR della Campania n. 8844 del 29.09.1995 ed adottato dal Comitato Direttivo del Consorzio ASI.

Sotto l'aspetto strutturale, anch'esso da sanare con l'acquisizione della obbligatoria Autorizzazione Sismica in sanatoria presso il locale Istituto del Genio Civile, lo scrivente rimanda ad eventuali indagini strumentali l'accertamento di compatibilità con le norme sismiche per il calcolo strutturale (cd NTC 2018 e ss.mm.ii.).

4.2.9 - Sanabilità e costi

Premesso che l'acquisto di beni immobili con opere non assentite mediante asta giudiziaria è regolato l'art. 40 comma 6 della L. 47/85¹⁴, per il quale è possibile presentare domanda di "Permesso straordinario in Sanatoria" (cd. condono edilizio) entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento dell'immobile, anche se sono scaduti tutti i termini, in quanto nel caso di procedura giudiziaria l'immobile viene considerato "congelato", ne consentirebbe la riapertura dei termini per la sanatoria (art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001¹⁵).

Tanto premesso, lo scrivente, ravvisa la possibilità di sanare le **difficoltà urbanistiche** e di conseguenza catastali riscontrate, previo indagini strutturali e previo acquisizione dell'Autorizzazione sismica, solo ed esclusivamente attraverso l'adozione dell'istituto del **condono edilizio**, il quale consentirebbe di sanare **in deroga** all'insieme degli strumenti regolatori territoriali in essere, precisando



¹⁴ art. 40, comma 6, L. 47/85 - Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

¹⁵ art. 46 comma 5, DPR 380/01 - Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

che l'immobile è in pieno contrasto con questi ultimi e quindi non sanabile con le attuali norme in materia di edilizia.

Sotto l'aspetto economico, sulla scorta dell'istanza con quesiti prodotta dallo scrivente in data **1 febbraio 2024**, mezzo PEC (*protocollo.solofra@asmepec.it*, *ufficio_tecnico.solofra@asmepec.it*, *urbanistica1@comune.solofra.av.it*) dell'Ufficio Tecnico ed Urbanistica del Comune di Solofra (*cft. doc. 0: operazioni peritali*), e Suo riscontro del 9 febbraio 2024 (*cft. doc. 3: riscontro missiva ad istanza con quesiti Comune di Solofra del 09/02/2024*), si rappresenta quanto segue:

- Riapertura dei termini ed istruttoria del **Condono Edilizio**, con oblazione ai sensi della legge 724/94 (condono edilizio) pari ad **€ 41.411,51**, unitamente agli oneri di urbanizzazione per **€ 1.131,47**, ed **€ 300,00** per diritti di segreteria ed istruttoria, oltre le spese tecniche di stesura del titolo omnicomprendente stimata in circa **€ 15.000,00**, oltre oneri (22% di IVA), cassa (4%);
- Deposito in sanatoria presso il locale ufficio del Genio Civili, con *contributo per istruttoria¹⁶ per deposito sismico (art.4, c.3, L.R.9/83 smi) ovvero autorizzazione sismica lavori minori (art.4, c.2, e art.2, c.9-bis, L.R.9/83 smi)* per interventi su costruzioni esistenti con volume oltre i 5.000 mc (codice B4) pari ad **€ 500,00**, oltre le spese tecniche di stesura del titolo omnicomprendente stimata in circa **€ 6.500,00**, oltre oneri (22% di IVA), cassa (4%);

Per sanare le **difformità catastali**, sia interne che mappali occorre quanto segue:

- Per la **variazione della planimetria**, bisogna affrontare una spesa fissa di **€ 50,00** quali oneri di protocollo al catasto, oltre ad una spesa tecnica di circa **€ 1.250,00** oltre oneri (22% di IVA) e cassa (4%);

Pertanto, l'**esborso economico necessario per condonare l'insieme eterogeneo delle difformità riscontrata** e per renderlo pienamente assentito, è stimato complessivamente in € 22.750,00, che completi di IVA al 22% e cassa al 4% sono pari ad € 28.865,20 per le spese tecniche e € 43.392,98 per le istanze di pratica, oneri e contributi di condono, per un totale stimato pari ad **€ 72.258,18**.

4.2.10 Saldo tributi

Lo scrivente con **istanza di accesso agli atti Ufficio Tributi** del Comune di Solofra (*cft. doc. 0: operazioni peritali*), prodotta in data 29 gennaio 2024 mezzo PEC (*protocollo.solofra@asmepec.it*,

¹⁶ **Misura del contributo** per l'istruttoria e la conservazione dei progetti di lavori da denunciare ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 7 gennaio 1983, n. 9 s.m.i..

tributi.solofra@asmepec.it), e Suo riscontro del 6 febbraio 2024 (cft. doc. 3: riscontro missiva ufficio tributi Comune di Solofra del 06/02/2024), ha acquisito le morosità, organizzate per "soggetto contribuente", accumulate nell'ultimo lustro 2018-2023 e non ancora evase. Pertanto di seguito, lo scrivente riporta fedelmente quanto comunicato con missiva "Riscontro Vs. Pec del 29/01/2024 - ***" dal citato Ufficio per mezzo di allegato file di calcolo "verifica ***.xls".

CONTABILITA' TRIBUTI IMMOBILIARI SIG. [REDACTED] COMUNE DI SOLOFRA (AV)							
IDENTIFICATIVO CATASTALE IMMOBILI	RENDITA CATASTALE	VALORE	IMU/TASI	SANZIONI	INTERESSI	ANNO	TOTALE GENERALE
		1.787.488,00 €	10.844,64 €	3.253,39 €	976,02 €	2018	
		1.787.488,00 €	12.036,35 €	3.610,91 €	962,91 €	2019	
		1.787.488,00 €	12.036,35 €	3.610,91 €	842,54 €	2020	
		1.787.488,00 €	12.036,35 €	3.610,91 €	722,18 €	2021	
	26.974,00 €	1.840.975,50 €	12.396,52 €	3.718,96 €	619,83 €	2022	
	26.974,00 €	1.840.975,50 €	12.396,52 €	3.718,96 €	619,83 €	2023	
TOTALI			71.746,74 €	21.524,02 €	4.743,30 €		98.014,07 €

CONTABILITA' TRIBUTI IMMOBILIARI SIG. [REDACTED] COMUNE DI SOLOFRA (AV)									
IDENTIFICATIVO CATASTALE IMMOBILI	RENDITA CATASTALE	VALORE	IMU/TASI	PAGATO	DIFFERENZA	SANZIONI	INTERESSI	ANNO	TOTALE GENERALE
		1.787.488,00 €	2.711,57 €	759,57 €	1.952,00 €	585,60 €	175,68 €	2018	
		1.787.488,00 €	3.009,54 €	3.009,54 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2019	
		1.787.488,00 €	3.009,54 €	3.009,54 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2020	
		1.787.488,00 €	3.009,54 €	3.009,54 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2021	
	26.974,00 €	1.840.975,50 €	3.099,60 €	2.979,60 €	120,00 €	36,00 €	6,00 €	2022	
	26.974,00 €	1.840.975,50 €	3.099,60 €	3.099,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2023	
TOTALI			17.939,38 €	15.867,39 €	2.071,99 €	621,60 €	181,68 €		2.875,26 €

CONTABILITA' TRIBUTI IMMOBILIARI SIG. [REDACTED] - COMUNE DI SOLOFRA (AV)							
IDENTIFICATIVO CATASTALE IMMOBILI	RENDITA CATASTALE	VALORE	IMU/TASI	SANZIONI	INTERESSI	ANNO	TOTALE GENERALE
		1.787.488,00 €	2.711,57 €	813,47 €	244,04 €	2018	
		1.787.488,00 €	3.009,54 €	902,86 €	240,76 €	2019	
		1.787.488,00 €	3.009,54 €	902,86 €	210,67 €	2020	
		1.787.488,00 €	3.009,54 €	902,86 €	180,57 €	2021	
	26.974,00 €	1.840.975,50 €	3.099,60 €	929,88 €	154,98 €	2022	
	26.974,00 €	1.840.975,50 €	3.099,60 €	929,88 €	154,98 €	2023	
TOTALI			17.939,38 €	5.381,81 €	1.186,00 €		24.507,19 €

Quindi si è determinato che per le annualità 2018-2023, in riferimento ai beni di cui al presente lotto n. 2 (**s. 2), complessivamente sono state accumulate dal defunto sig. *** morosità per € 98.014,07, dal sig. *** per € 2.875,26 e dalla sig.ra *** per € 24.507,19.

In totale i **tributi non versati** dai contribuenti eseguiti, per le **annualità 2018-2023** riferiti ai beni immobili del lotto n. 2, sono globalmente pari ad € **125.396,52**.

4.2.11 - Determinazione valore economico del complesso immobiliare

Valori OMI – **s. 2

In relazione all'opificio¹⁷ di cui al **p. ** s. 2**, applicando quanto previsto con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'Entrate del 27 luglio 2007¹⁸ al punto 3.1, si ha:

¹⁷ Provincia: Av; Comune: Solofra; Codice di zona: E3; Tipologia: Capannoni tipici; Stato conservativo: Normale - OMI min 330 €/mq; OMI max 400 €/mq.

¹⁸ "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge finanziaria 2007)."

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (in mq)

Valore normale unitario = (Val OMI MIN + Val OMI MAX) / 2

Valore OMI MIN 330 €/mq - Valore OMI MAX 400 €/mq

Valore normale unitario [€/mq] = (330 + 400) / 2 = 365,00 €/mq

*Stima unitaria del bene – ***s. 2*

Quindi, secondo i valori OMI, i quali sono frutto di una media molto più eterogenea e caleidoscopica rispetto al bene in oggetto, restituisce un valore del bene unitario pari a **365,00 €/mq**.

Di contro, analisi di mercato condotte sul territorio dallo scrivente, OGGI, un immobile con dimensione e specifiche esogene ed endogene pari a quello in oggetto, è stimato mediamente **450 €/mq**. Lo scrivente preso atto tutto quanto rilevano, considera aderente la valutazione emersa per mezzo dei valori OMI, specie in considerazione delle criticità di specie riscontrate, pertanto in linea con l'approccio prudenziale scelto, si sceglie di non operare alcuna maggiorazione del valore unitario.

*Stima del bene – ***s. 2*

Per le ragioni sopra espresse, si sceglie di non adottare alcun **"fattori di correzione"**.

Infine lo scrivente tiene a precisare che, nonostante l'immobile sia composto da molteplici destinazioni d'utilizzo, tra cui quelle di ufficio o di alloggio per il custode, la destinazione d'uso prevalente è quella industriale/artigianale, pertanto in sede di analisi, si terrà conto del **valore unitario legato alla sola destinazione prevalente**, senza eccezioni. Altresì lo scrivente considera le **aree esterne** quali propedeutiche alle attività produttive e non di semplice "ornamento", pertanto le stesse sono da contemplare in **misura del 25%** del valore unitario degli spazi costruiti e non al 10% sino al pari della superficie del bene principale.

Per la determinazione della **superficie commerciale** dell'immobile, è stato applicato quanto previsto a pag. 7¹⁹ dal "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", della quale si riporta un estratto a pagina 40 della presente.

Pertanto, le superfici commerciali dell'immobile al *****S. 2** risultano essere:

Superficie commerciale a destinazione prevalente industriale = 3.167,70 mq

Sup. commerciale aree esterne (comutate al 25%) = 326,62 mq

¹⁹ ALLEGATO 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare

Quindi in sintesi, si ha:

UNITA' IMMOBILIARE *** PART. *** SUB 2					
Destinazione	Superficie Utile	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Valore Unitario Stimato	Valore Stimato
	[mq]	[mq]	[mq]	[€/mq]	[€]
Vani principali	2.932,30	3.167,70	3.167,70	365,00 €	1.156.210,50 €
Aree esterne di produzione (25% dell'estensione)	1.306,50	1.306,50	326,625		119.218,13 €
Pert. dirette – balconi (30% delle sup.)	31,10	31,10	9,33		3.405,45 €
Totali	4.269,90	4.505,30	3.307,68		1.278.834,08 €

In *valore assoluto*, l'immobile di cui al presente lotto n. 2, di cui al *** particella *** sub.2, ha un valore di mercato complessivo pari ad € 1.278.834,08, al quale però bisogna sottrarre le spese di condono onnicomprensive stimate in € 72.258,18 e le imposte comunali non versate per € 125.396,52, per un **totale complessivo di € 197.654,70**. In conclusione il lotto n. 2 ha un valore stimato pari ad € 1.081.179,38.

VALORE DI MERCATO LOTTO 2

*Solofra (AV) - via Nuova San Vito n. 32: Opificio con area pertinenziale, censito nel C.F. alla Sez. A del ***sub 2; cat. D/1, rendita € 26.974,00.*

€ 1.081.179,38

N.B.: il valore espresso è decurtato delle spese necessarie a sanare le difformità di carattere urbanistico e catastale ed i tribuni non versate.

4.3 - STIMA LOTTO 3 - *** P.LLA 455

San Michele di Serino (AV) - fraz. Macchie: **Fondo agricolo seminativo arborato, censita nel C.T. alla partita 1568 del *** p.lla 455; qualità semin arbor, classe 3, superficie 840 mq, rendita domenicale € 4,34 e rendita agrario € 3,47.**



4.3.1 - Atti di provenienza

Il fondo agricolo ubicato nel Comune di **San Michele di Serino (AV)** alla frazione **Macchie**, distinti al relativo Catasto Terreni partita 1568 del *** p.lla 455, è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita per notar **Nicola *** del 19/03/2003 rep. *** racc. 9222**, registrato ad Avellino in data 31/03/2003 al n. 664 e ivi trascritto il 01/04/2003 nn. 5678/4523 (cft.doc. 2: atto del 19/03/2003 n. ***/9222 - Notaio ***), con il quale i sig.ri *** Luigi (24/08/1933, Napoli – ***), *** Pasqualina (18/10/1942, Platania (CZ) – ***), hanno venduto al sig. *** ***, parte eseguita, "piena proprietà di zonetta di terreno agricolo sita a San Michele di Serino (AV) alla località Macchie, estesa circa are 8,40 (otto virgola quaranta), confinante con *** Vincenzo, *** Maria e *** Magisto."

4.3.2 - Identificazione catastale

Il bene oggetto di stima è così individuato (doc. 6: *** p. 455 - mappa + visura):

COMUNE DI SAN MICHELE DI SERINO (codice I034) - Provincia di Avellino
Intestatari: *** *** nato a Pietrastornina il 19/03/1941 (***), per diritto di proprietà di 1/1.
Località: San Michele Di Serino
PARTITA 1568 *** P.LLA 455 – qualità semin arbor, classe 3, superficie 840 mq, rendita domenicale € 4,34 e rendita agrario € 3,47.

4.3.3 - Caratteristiche della zona

+6O₂ ARCHITETTO ***

Il fazzoletto di terreno a destinazione agricola ricade nel piccolo **Comune di San Michele Di Serino**. Questo comune è situato ad un'altitudine di 364 metri s.l.m., ha una superficie di poco oltre i 4 km² e conta una popolazione di circa 2.500 abitanti. Il territorio comunale, frapposto tra Serino ed il capoluogo ir***, distante poco più di 8 km da quest'ultimo, ha una chiara vocazione agricola, tra le quali si conta la coltivazione della "castagna di serino", riconosciuta come primizia di rilievo nazionale.

Nello specifico, l'ambito territoriale ove ricade il fondo in descrizione è quella periferica. Di conseguenza mancano i servizi alle persone e le attività commerciali, situate in prossimità del centro cittadino.

4.3.4 - Ubicazione e confini

Il fazzoletto di terreno in analisi, bene unico costituente il lotto 3, di cui alla **particella 455** del ***, è confinante a nord con la strada interpodereale di accesso, ad est con il fondo di cui alla p.lla 955, a sud la p.lla 194, ed a ovest con la p.lle 373 del *** (cfr. doc. 4: mappa catastale). Si rappresenta che ogni lato del confine è marcato da recinzione metallica.



4.3.5 - Stato di possesso

Si è potuto accertare, nel corso del sopralluogo *de visu* effettuato in data **12 dicembre 2023**, che il bene oggetto di stima è curato e ben tenuto, e che non sono stati rilevati occupanti terzi (*cf. doc. 6: f. 2 p.la 455 - rilievo fotografico*)



4.3.6 - Descrizione dello stato di fatto

Il lotto n. 3 è costituito da un piccolo fazzoletto di terreno, dai confini ben marcati da recinzione metallica su cordolo di cemento. L'accesso al lotto avviene per mezzo di cancello metallico dalla contigua strada pubblica (non vi sono accenni in senso contrario in atto di compravendita ovvero mappa catastale).

Il fondo in oggetto, esteso circa 840 mq, ha una geometria rettangolare allungata ed una giacitura pianeggiante ed un'esposizione che si sviluppa lungo l'asse nord/ovest – sud/est.

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha rinvenuto un **manufatto leggero** costituito da una struttura filiforme aperta ai lati, sormontata da telo plastico, sotto la quale si scorge un piccolo vano descritto da pannelli "sandwich". Tale presidio, per forma, dimensione e consistenza, è da considerarsi quale arredo funzionale all'utilizzo del fondo, inoltre risulta immediatamente rimovibile. In riferimento alla consistenza del fondo, lo stesso presenta oltre n. 10 alberi ad alto fusto (plausibilmente trattasi della famiglia delle *querce*), posti principalmente lungo il confine ad est.

4.3.7 - Aspetti urbanistici

Secondo il **Certificato di Destinazione Urbanistica** del Comune di San Michele di Serino (AV) del 08.11.2023 (cfr. doc. 1: *Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di San Michele di Serino*), relativo al fondo distinti al *** p.la 455 si CERTIFICA che tali fondi sono descritte come segue:

Secondo il P.R.G. vigente, la p.la 455 del foglio di mappa 3 ricade in zona E1 – AGRICOLA (art.35):

“ aree agricole senza particolari limitazioni. In tali zone è consentito l'intervento edilizio diretto mediante autorizzazione o permesso di costruire per le seguenti categorie



d'intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e costruzione nel rispetto dei seguenti indici:

- a) *per le abitazioni: 1) aree seminative ed a frutteto: I.F. = mc/mq 0,03, H max = 7,50 mt; 2) aree irrigue, con colture pregiate ed orti: I.F. = mc/mq 0,05, H max = 7,50 mt. Le distanze dei confini di proprietà o di zona devono essere non inferiori a m 5.00;*
- b) *per gli altri edifici (silos, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli: I.F.= mc/mq 0,10 e Hmax = 7,50 mt. Le distanze dei confini di proprietà o di zona devono essere non inferiori a m. 10.00;*
- c) *per edifici destinati ad allevamenti zootecnici: I.F. = mc/mq 0,05, H max = 7,50 mt. Le distanze dei confini di proprietà o di zona non devono essere inferiori a m 20,00.*

Per il calcolo del volume realizzabile per le abitazioni rurali è consentito computare più particelle di terreno non contigue, appartenenti allo stesso proprietario, a condizione che accetti l'imposizione del vincolo di inedificabilità sulle particelle computate, vincolo da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Questa norma può applicarsi fino a raggiungere il volume di mc. 500,00. L'accorpamento di cui al comma precedente è ammesso anche per i terreni ubicati nei comuni limitrofi.

Che l'area suddetta non risulta assoggettata al vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 10 comma 1 della legge 21.11.2000 n. 353 per le zone boscate ed i pascoli i soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco.

Che per la medesima area non è stata emessa l'ordinanza di sospensione di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 680 e succ.

Che la part.IIa 455 del foglio di mappa 3 ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267.

Che secondo il PUC adottato con delibera di G.C. n. 106 del 22.11.2021 e pubblicato sul BURC n. 112 del 06.12.2021 la part.IIa 455 del foglio di mappa 3 ricade - ZONA E2 - ART. 20 AGRICOLA DI TUTELA.

La Zona E2 riguarda aree boscate ed agricole sostanzialmente inedificate di particolare valenza paesaggistica ed agronomica e pedologica, dei rilievi collinari, e montani, caratterizzati dalla presenza di colture tradizionali di elevato valore produttivo e paesaggistico, nonché sottoposte a vincoli idraulici, idrogeologici. In queste aree la multifunzionalità agricola deve essere orientata al mantenimento di paesaggi rurali di elevata qualità ed al sostegno delle produzioni tipiche, alla valorizzazione delle filiere corte, al potenziamento dell'accoglienza rurale. In tali zone l'obiettivo è quello di conservare i mosaici agricoli e agroforestali e gli arboreti tradizionali; di conservare e rafforzare gli elementi diffusi diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, vegetazione ripariale) e le sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisorii in pietra), vanno escluse dall'edificazione le aree forestali-boschive, nonché quelle direttamente interferenti con le aree con trasformabili per come indicate dal PTCP.

L'indice di fabbricabilità fondiaria, su un lotto minimo di 10.000 mq, non potrà superare i seguenti valori:

- *Per le residenze: 0,001 mq/mq, fino ad un max di 500 mc, da realizzarsi su un fondo unico di almeno mq 5000;*
- *Per le pertinenze: 0,005 mq/mq, H = 4,50 m;*
- *Distanze si applica l'art. 32 delle presenti Norme di Attuazione.*

L'attività edilizia deve essere realizzata con tipologie, materiali e piantumazioni in armonia con i caratteri del contesto. In tali zone andranno obbligatoriamente acquisiti preventivamente i pareri prescritti di carattere ambientale ed idrogeologico. In ogni caso, per le aree ricadenti all'interno del Parco Regionale dei Monti Picentini, l'ammissibilità di realizzazioni edilizie connesse alle destinazioni agricole trova limitazione negli specifici regimi di disciplina delle aree "A" e "B" del Parco .

In tali zone ricadono, secondo quanto riportato nel PTCP di Avellino, elaborato QC01-B, aree di interesse archeologico, nelle quali per tutte le opere pubbliche si applicano le disposizioni degli articoli 95 e 96 del DLgs 163/06 e s.m.i.. Nelle aree di interesse archeologico, riportate negli elaborati del presente piano, per tutte le opere di pubblica utilità e per le opere realizzate da soggetti privati che prevedono scavi e movimenti di terra di qualsiasi tipo va data preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica competente per territorio.

Che secondo il PUC adottato con delibera di G.C. n. 106 del 22.11.2021 e pubblicato sul BURC n. 112 del 06.12.2021 la part.IIa 455 del foglio di mappa 3 ricade nella perimetrazione del VINCOLO IDROGEOLOGICO - ART.7

La trasformazione o il mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo

idrogeologico sono subordinati alla preventiva autorizzazione, ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. n. 13 del 28.02.87 e dell'art. 24 della L.R. n. 11 del 07.05.96. Per tutti i movimenti di terra da effettuarsi nelle aree sottoposte al predetto vincolo deve essere richiesta l'autorizzazione di cui alla L.R. n. 11/96 artt. 23 e 24."

4.3.8 - Difformità urbanistiche e catastali

Lo scrivente, escludendo la struttura leggera presente, ritenuta da rimuovere e destinare a discarica autorizzata, sotto l'aspetto urbanistico, **dichiara legittimo il bene**, così come sotto l'aspetto catastale.

4.3.9 - Sanabilità e costi

Non vi sono costi di sanatoria da operare, tuttavia si considera un deprezzamento del bene, nell'ordine di **€ 500,00**, per la rimozione ed il trasporto a discarica autorizzata dei presidi rinvenuti.



4.3.10 - Determinazione valore economico del bene

Valori pubblici – *** p. 455

In applicazione a quanto previsto dal documento annuale di stima dei fondi agricoli, fornito della Giunta Regionale della Campania secondo il Decreto Dirigenziale n. 139 del 7 marzo 2022 con la "Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590", si ha per il **Comune di San Michele di Serino – zona n. 2** (Comprende i Comuni di Montoro, San Michele di Serino, Santa Lucia di Serino, Santo Stefano del Sole, Serino e Solofra): Seminativo arborato (parte pianeggiante) quotato a **19.438,01 €/Ha** (valori fondiari medi unitari).

Di contro, tale bene, calato nel mercato odierno, ha un valore ben superiore ad 1,94 €/mq, specie se paragonato ai beni simili reperiti sul mercato, che variano tra i **5,00 €/mq** ed gli **8,00 €/mq**. Ponendo a sistema i "coefficienti" acquisiti, documentali e d'indagine, lo scrivente procede con una prima media tra i dati reperiti sul mercato locale, per poi porli a confronto con quanto fornito dalla più generica media Eurostat del 2020. Assecondando i principi di stima appena esposti, lo scrivente stima che il valore del bene unitario è pari a **4,22 €/mq**.

UNITA' IMMOBILIARE *** PART. 455				
Catasto Terreni	Superficie	Coltivazione	Valore Unitario Stimato	Valore Stimato
	[mq]	[qualità]	[€/mq]	[€]
*** p. 455	840,00	Seminativo arborato	4,22€	3.544,80 €
Totali	840,00			3.544,80 €

In *valore assoluto*, l'immobile di cui al presente lotto n. 3, ha un valore di mercato complessivo pari ad € 3.544,80, al quale però bisogna sottrarre le spese di sgombero stimate in € 500,00. In conclusione il lotto n. 3 ha un valore stimato pari ad € 3.044,80.

VALORE DI MERCATO LOTTO 3

Solofra (AV) - via Nuova San Vito n. 32: Opificio con area pertinenziale, censito nel C.F. alla Sez. A del ***sub 2; cat. D/1, rendita € 26.974,00.

€ 3.044,80

N.B.: il valore espresso è decurtato delle spese necessarie a rimuovere i presidi rilevati.

+6O₂ ARCHITETTO ***

QUINTA PARTE - STIMA CANONE DI LOCAZIONE

5.1 – Analisi dei contratti di locazione in essere

Come riportato in descrizione, l'unico bene in locazione è quello relativo al **lotto n. 2** costituito dall'opificio e sue pertinenze sito a Solofra (AV) alla via Nuova San Vito n. 32 e descritto al relativo Catasto Fabbricati al ***s. 2 (ex p. ***), il quale risulta oggetto di "Contratto di locazione art. 27 della legge n. 392 del 27 luglio 1978" del 10.12.2021 (cfr. doc. 2: Contratto di locazione), tra i locatori sig. *** *** (esecutato, deceduto in data 1 gennaio 2024), sig. *** *** e sig.ra *** ***, ed il conduttore società *** SRL con sede in Solofra (AV) alla via Masserie snc e p.iva. ***, registrato il 26/03/2021 al n. id. TEF 21T001559000EE presso il relativo ufficio territoriale di Avellino dell'Agenzia delle Entrate, dal 01.02.2021 al 01.02.2027. In forza a suddetto contratto, è pattuito che il **canone annuo di locazione di € 30.000**, da corrispondere con rate mensili pari ad € 2.500,00. Considerando il valore pattuito, riferito solo alle superfici del costruito (in contratto pari a circa 3.000 mq), emerge un **valore unitaria di locazione pari a 10,00 €/mq**.

I beni di cui ai lotti n. 1 e n. 3 non sono all'oggi oggetto di contratto di locazione.

5.2 – Stima del canone di locazione immobiliare lotto n. 1

Valori OMI – *** s. 24

In relazione all'immobile per civile abitazione e sua pertinenza indiretta, sito in Solofra (AV) alla via della Libertà n. 51, di cui al *** p. *** s. 24, secondo quanto contenuto nell'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare al primo semestre 2023, ha la seguente quotazione:

COMUNE DI SOLOFRA - Zona C1 (rif. immobili di via della libertà)

Abitazioni civili, Stato normale – **2,80 €/mq x mese** (OMI MIN) ed i **3,50 €/mq x mese** (OMI MAX);

Considerata una **superficie commerciale di 130,59 mq** (di cui al paragrafo 4.1.11 della presente), e constatate le specifiche compositive ed ubicative del bene in stima, si ritengono prudenti e congrui i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate. Come dà indicazioni fornite dalla stessa Agenzia, lo scrivente, opera una *media aritmetica* dei valori indicati per l'ultimo semestre disponibile, così da ottenere:

Canone mensile: 130,59 mq x 3,15 €/mq x mese = **411,36 €/mese**

Canone annuo appartamento: 4.936,30 €

Valori OMI – *** s. 13

+6O₂ ARCHITETTO ***

Con pari metodo di valutazione, in relazione all'autorimessa in parco privato, sita in Solofra (AV) alla via della Libertà n. 51, di cui al *** p. *** s. 13, secondo quanto contenuto nell'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare al primo semestre 2023, ha la seguente quotazione:

COMUNE DI SOLOFRA - Zona C1 (rif. immobili di via della libertà)

Box auto, Stato normale - **2,30 €/mq x mese** (OMI MIN) ed i **3,40 €/mq x mese** (OMI MAX);

Considerata una **superficie commerciale di 19,40 mq** (di cui al paragrafo 4.1.11 della presente), constatate le specifiche ubicativi ed in coerenza con quanto già operato, lo scrivente sceglie di adottare per la presente stima di locazione, i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate, compresi tra i 2,30 €/mq ed i 3,40 €/mq per mese. Come da indicazioni fornite dalla stessa Agenzia, lo scrivente, opera una *media aritmetica* dei valori indicati per l'ultimo semestre disponibile, così da ottenere:

Canone mensile: 19,40 mq x 2,85 €/mq x mese = **55,29 €/mese**

Canone annuo autorimessa: 633,48 €/anno

Canone annuo di locazione lotto 1 : € 5.569,78

5.3 – Stima del canone di locazione immobiliare lotto n. 2

Valori OMI – ***s. 2

In relazione all'opificio e sua pertinenza diretta, sito in Solofra (AV) alla via Nuova San Vito al civico 32, di cui al *** p. *** s. 2, secondo quanto contenuto nell'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare al primo semestre 2023, ha la seguente quotazione:

COMUNE DI SOLOFRA - Zona E3 (rif. immobile di via Nuova San Vito)

Capannoni tipici, Stato normale - **1,50 €/mq x mese** (OMI MIN) ed i **1,80 €/mq x mese** (OMI MAX);

Considerata una **superficie commerciale di 3.307,68 mq** (di cui al paragrafo 4.2.11 della presente), a differenza di quanto operato per gli altri beni in analisi, lo scrivente ritiene che i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate, compresi tra i 1,50 €/mq ed i 1,80 €/mq per mese, siano un utile parametro di partenza, ma che questi ultimi siano da calmierare in ragione della profonda negligenza impiantistica del bene di specie. A valle della *media aritmetica* dei valori indicati per l'ultimo semestre disponibile dall'Osservatorio, la quale ci restituisce un valore unitario mensile di 1,65 €/mq, lo scrivente, nell'ottica di una stima puntuale del bene in esecuzione e del principio di prudenza adottato, ritiene necessario utilizzare un "coefficiente di ridurre" del 30% il valore medio emerso, alla luce dello stato di fatto del bene e dei limiti che lo stesso

+6O₂ ARCHITETTO ***

ha presentato in fase di rilievo. Tanto premesso, si ha una **stima unitaria di locazione mensile di 1,15 €/mq**. Di conseguenza si ha quanto segue:

Canone mensile: $3.307,68 \text{ mq} \times 1,15 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \mathbf{3.803,83 \text{ €/mese}}$

Canone annuo: 45.645,96 €

Canone annuo di locazione lotto 2 : € 45.645,96

5.4 – Stima del canone di locazione immobiliare lotto n. 3

In riferimento alla stima dei canoni di locazione dei terreni agricoli, l’Agenzia non fornisce dati a riguardo, pertanto lo scrivente sceglie quale “parametro” di partenza, la quotazione, seppur generica, di locazione per terreni ubicati in Campania fornita dall’Eurostat per l’anno 2020, la quale è pari a **1.136 €/Ha x mese**.

COMUNE DI SAN MICHELE DI SERINO – PROV. DI AVELLINO Zona 2 (rif. fondo agricolo località Macchie)

Terreno agricolo – **0,114 €/mq** (valori fondiario medio unitari regionale);

Considerata una **superficie commerciale di 840 mq** (di cui al paragrafo 4.3.10 della presente), e non ritenuto necessario operare altre variazioni del desunto, si ha quanto segue:

Canone mensile: $840,00 \text{ mq} \times 0,114 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \mathbf{95,76 \text{ €/mese}}$

Canone annuo: 1.149,12 €

Canone annuo di locazione lotto 3 : € 1.149,12

CONCLUSIONI

Il CTU architetto ***, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino con il n. *** ed all'**Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Avellino con il n. *****, con Studio Tecnico in Avellino alla Via Due Principati n. 228, 83100 AV, dopo aver svolto le operazioni peritali demandategli in riferimento al parco immobiliare oggetto della procedura di pignoramento n. **106/2023 R.G.E.** nei confronti degli esecutati sig. *** *** (nato a Pietrastornina il 19/03/1941 - ***), sig. *** *** (nato a Solofra il 24/07/1974 - ***) e la sig.ra *** *** (nata ad Avellino il 06/05/1971 - ***), composti da **n. 4 unità immobiliare:**

A. Per diritti di piena proprietà vantati da * *** in misura di 4/6 e da *** *** e *** *** in misura di 1/6 ciascuno:**

- 1) *Appartamento sito in Solofra, alla via della Libertà n. 51, censita nel C.F. alla Sez. A del ***sub 24, cat. A/2, classe 3, cons. 7.5 vani, piano 3-6, superficie catasta totale 133 mq, totale escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 542,28;*
- 2) *Autorimessa sita in Solofra, alla via della Libertà n. 51 censita nel C.F. alla Sez. A del ***sub 13, cat. C/6, cons. 25 mq, piano T, superficie catasta totale 25 mq;*
- 3) *Immobile ivi, alla via Nuova San Vito snc, piano T-1-2, riportato in Catasto Fabbricati al ***, p.IIIa *** sub. 2, cat. D/1;*

B. Per diritti di piena proprietà vantati da * *** per l'intero:**

- 4) *Terreno in San Michele di Serino, alla località Macchie, della consistenza di 8 are e 40 centiare, censito nel Catasto terreni al ***, p.IIIa 455.*

A fronte di quanto relazionato ed al solo scopo di supportare l'operato della **Dott.ssa Giudice Patrizia Grasso** nel determinare il più probabile valore economico dei beni pignorati, lo scrivente propone **n. 3 lotto di vendita**, allo scopo di assecondare la consistenza del patrimonio immobiliare in esecuzione, oltre che a facilitare e velocizzare la futura fase di alienazione del bene, secondo quanto segue:

STIMA LOTTO 1 – SOLOFRA (AV) *SUB.NI 24 - 13**

UNITA' IMMOBILIARE *** PART. *** SUB 24					
Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	110,60	123,20	123,20	844,75	104.073,20
Pert. dirette (30%)	11,80	11,80	3,54		2.990,41
Pert. indir. (25%)	15,40	24,40	3,85		3.252,29
Totali	137,80	159,40	130,59		€ 110.315,90
UNITA' IMMOBILIARE *** PART. *** SUB 13					
Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	17,40	19,40	19,40	717,50	13.919,50
Totali	17,40	19,40	19,40		€ 13.919,50
VALORE TOTALE LOTTO N. 1					€ 124.235,40

Al quale però bisogna sottrarre le spese di sanatoria per € 2.398,80, debiti verso il "Condominio ***" per € 150,64 ed imposte comunali non versate per € 6.992,19, per un **totale complessivo di € 9.541,63.**

VALORE DI MERCATO LOTTO 1: € 114.693,77

N.B.: comprensivo delle spese necessarie a sanare le difformità di carattere urbanistico e catastale, le spese condominiali ed i tribuni non versate.

STIMA LOTTO 2 - *SUB. 2**

UNITA' IMMOBILIARE *** PART. *** SUB 2					
Destinazione	Superficie Utile	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Valore Unitario Stimato	Valore Stimato
	[mq]	[mq]	[mq]	[€/mq]	[€]
Vani principali	2.932,30	3.167,70	3.167,70	365,00 €	1.156.210,50
Aree esterne di produzione (25%)	1.306,50	1.306,50	326,625		119.218,13
Pert. dirette (30%)	31,10	31,10	9,33		3.405,45
Totali	4.269,90	4.505,30	3.307,68		€ 1.278.834,08
VALORE TOTALE LOTTO N. 2					€ 1.278.834,08

Al quale però bisogna sottrarre le spese di condono omnicomprensive stimate in € 72.258,18 e le imposte comunali non versate per € 125.396,52, per un **totale complessivo di € 197.654,70.**

VALORE DI MERCATO LOTTO 2: € 1.081.179,38

N.B.: il valore espresso è decurtato delle spese necessarie a sanare le difformità di carattere urbanistico e catastale ed i tribuni non versate.

+6O₂ ARCHITETTO ***

STIMA LOTTO 3 - *** P.LLA 455

San Michele di Serino (AV) - fraz. Macchie: **Fondo agricolo seminativo arborato**, censita nel C.T. alla partita 1568 del *** p.lla 455; qualità semin arbor, classe 3, superficie 840 mq, R.D. € 4,34 e R.A. € 3,47.

UNITA' IMMOBILIARE *** PART. 455				
Catasto Terreni	Superficie	Coltivazione	Valore Unitario Stimato	Valore Stimato
	[mq]	[qualità]	[€/mq]	[€]
*** p. 455	840,00	Seminativo arborato	4,22€	3.544,80 €
Totali	840,00			3.544,80 €

Al quale però bisogna sottrarre le spese di sgombero stimate in € 500,00.

VALORE DI MERCATO LOTTO 3: € 3.044,80

N.B.: il valore espresso è decurtato delle spese necessarie a rimuovere i presidi rilevati.

STIMA CANONE DI LOCAZIONE IMMOBILI STIMATI

Considerate le specifiche dei singoli beni in esecuzione, acquisiti i valori di mercato e posti a sistema con la quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ove possibile, lo scrivente ha stimato che i canoni annui di locazione sono i seguenti.

LOTTO N. 1

***/24 - Canone mensile (3,15 €/mq x 130,59 mq): 411,36 € - **Canone annuo: 4.936,30 €**

***/13 - Canone mensile (2,85 €/mq x 19,40 mq): 55,29 € - **Canone annuo: 633,48 €**

Canone di locazione annuo lotto 1 : € 5.569,78

LOTTO N. 2

***/2 - Canone mensile (1,15 €/mq x 3.307,68 mq): 3.803,83 € - **Canone annuo: 45.645,96 €**

Canone di locazione annuo lotto 2 : € 45.645,96

LOTTO N. 3

*** P. 455 - Canone mensile (0,114 €/mq x 840,00 mq): 95,76 € - **Canone annuo: 1.149,12 €**

Canone di locazione annuo lotto 3 : € 1.149,12

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U., nel rimandare ogni approfondimento agli appositi paragrafi precedenti, precisa che la presente perizia di stima, composta da **74 pagine oltre il frontespizio**, è completata dal **fascicolo degli allegati**, che è da ritenere parte fondamentale ed inscindibile del documento prodotto, come individuato a pag. 3 della presente.

+6O₂ ARCHITETTO ***

Lo scrivente arch. ***, nel ringraziare profondamente la fiducia ripostagli dalla stimata **G.E. Dott.ssa Patrizia GRASSO**, sempre disponibile ad ogni ulteriore approfondimento od incarico, allo scopo di rendere ogni bene trattato idoneo alla vendita, assicurando sin d'ora la propria presenza alla prossima udienza, ove consentito, allo scopo di fornire eventuali informazioni aggiornate e maggiori delucidazioni sui beni analizzati e più in generale sulla *ratio* alla base del lavoro svolto.

Avellino, lì 14 febbraio 2024



il consulente tecnico d'ufficio
arch. ***