

Prof. Ing. Benedetto Manganelli
Professore Associato di Estimo
Scuola di Ingegneria - Università degli Studi della Basilicata

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
procedimento n° 147/2016 R.G.Es.

promosso da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ill.mo Signor G.E. dott. Gaetano Guglielmo del Tribunale di Avellino

1. PREMESSA

Il sottoscritto prof. ing. Benedetto, è stato nominato dalla S.V.I. Esperto per la procedura di esecuzione immobiliare n° [REDACTED] promossa da [REDACTED]. All'udienza del conferimento d'incarico, il nominato Esperto ha prestato giuramento di rito, e ricevuto il mandato di cui ai punti 1, 2,.....11 del verbale.

2. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI

Per ottemperare all'incarico affidato lo scrivente Esperto ha esaminato preliminarmente il fascicolo di parte e ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., e identificato i beni oggetto della perizia. Ha, quindi, provveduto alla verifica della rispondenza catastale presente nel fascicolo recandosi all'Agenzia del Territorio di Avellino. Successivamente ha fissato, per il giorno 13 febbraio 2017 alle ore 10.00 dinanzi alla sede municipale del comune di Torre le Nocelle (Av), la data di inizio delle operazioni peritali, comunicata a mezzo raccomandata A/R all' [REDACTED] proprietario dei beni, [REDACTED] alla parte creditrice ovvero [REDACTED]

Estimato Dal MANGANELLI BENEDETTO Esperto Per ADIIBAREC SPA NIC CIA 3 Sede Via C. C. 11/A - 83075 - 83075 - 83075

elettivamente domiciliata presso lo studio dell' avv. ~~XXXXXXXXXX~~, alla comproprietaria ovvero sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~, ai creditori iscritti rispettivamente ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ per la Riscossione s.p.a (vedi Allegato 1 ricevute accettazione raccomandate). Il giorno stabilito l'Esperto insieme al suo collaboratore ~~XXXXXXXXXX~~, si è recato sui luoghi convenuti, ove ha riscontrato la presenza del sig. ~~XXXXXXXXXX~~ esecutato; sono dunque regolarmente iniziate le operazioni peritali e l'Esperto alla presenza dell'intervenuto, ha provveduto al sopralluogo dei beni elencati nell'atto di pignoramento (vedi Allegato 2 – Verbali). In particolare, sono stati ispezionati gli immobili censiti al catasto del comune di Torre le Nocelle al foglio 8, p.lla 143, sub 1, 2 e 3, p.lla 520, sub 1, 2 e 3 e p.lla 102, al foglio 7, p.lle 52, 286, 365, 601 e 602, al foglio 1, p.lle 225, 228, 366 e 226. Sugli immobili sono stati avviati i rilievi metrici e fotografici, prendendo appunti su fogli a parte ed infine rinviate le operazioni, per il prosieguo dei rilievi laddove non completati, al giorno 21 febbraio 2017 ore 10:00 stessi luoghi. Il giorno 21 febbraio 2017 all'ora stabilita sui luoghi convenuti, l'Esperto non ha rinvenuto la presenza di alcuna delle parti o loro consulenti, e dopo aver atteso insieme al suo collaboratore, l'ing. Paolo Normanno, per circa un'ora ha deciso di rinviare in prosieguo le operazioni peritali a data futura, previa regolare comunicazione a mezzo raccomandata a/r. In data 27 marzo 2017 alle ore 10:00, previa regolare comunicazione (Allegato 3), sui siti di causa e precisamente presso l'immobile, oggetto di pignoramento, identificato al N.C.E.U. del comune di Torre le Nocelle (AV) al foglio 9, p.lla 792, oltre all' Esperto accompagnato dal collaboratore ing. Paolo Normanno, si è presentato il sig. ~~XXXXXXXXXX~~. Dopo aver preso visione dell'immobile, eseguito il rilievo fotografico e provveduto ad alcune misurazioni geometriche, l'Esperto ha deciso di sospendere le operazioni peritali riservandosi di compiere accertamenti presso l'Ufficio tecnico comunale, e ad esito degli stessi di rinviare ad altra data

ulteriori accessi. Il giorno 7 luglio 2017 alle ore 9:00 come da regolare comunicazione trasmessa (Allegato 4) l'Esperto insieme ai suoi collaboratori, l'ing. Paolo Normanno e il geom. Antonio Sica, si è recato sui luoghi convenuti. In tale occasione alla presenza del ~~_____~~ ben informato delle ragioni di procedere all'accatastamento dell'immobile, ha provveduto ad effettuare rilievo topografico necessario a tale fine. Alle ore 10:00 il sig. ~~_____~~ si è allontanato dai luoghi e le operazioni peritali si sono concluse alle ore 14:30. L'Esperto ha escluso dalle operazioni di sopralluogo i beni di cui al foglio 9 p.lla 647 in quanto oggetto di altro procedimento, R.G.Es.Imm. N. 72/2014, e già oggetto di perizia di stima, il tutto come pure riportato nei verbali. Come già cennato, al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili, di accertare per essi l'esistenza del certificato di agibilità, ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di documentazione utile ai fini dell'incarico, l'Esperto si è recato più volte presso l'ufficio tecnico del comune di Torre le Nocelle (Allegato 5). Si è inoltre recato presso lo studio del Notaio Vito Antonio Sangiuolo (Allegato 6) per ritirare gli atti di provenienza di parte degli immobili oggetto della procedura esecutiva e presso il Tribunale di Benevento dove ha fatto richiesta di copie conformi delle sentenze (n. 1/91 del 31/12/1991 e n.2/91 del 18/01/1991) di acquisto per usucapione del Pretore di San Giorgio del Sannio di parte dei beni (Allegato 7).

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente Esperto redige la relazione di stima.

3. IDENTIFICAZIONE E CONFINI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di stima sono siti nel Comune di Torre le Nocelle (Av), e censiti al N.C.E.U. del Comune di Torre le Nocelle (Av), come da visura catastale:

Intestatario: – proprietà 1/1						
Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito
8	143	1, 2 e 3	A/4	2	3,5 vani Sup. 99 mq	115,69 €
Intestatario: proprietà 1/1						
Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza/ Sup. catast.	Reddito
8	520	1				
8	520	2	C/3	1	79 mq	€ 126,02
8	520	3	C/3	1	44 mq	€ 68,17
8	102		Semin arbor	2	38 mq	r.d. 0,21 € r.a. 0,13 €
Intestatario: e – proprietà 1/2 ciascuno						
Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito
9	ex 732		Semin arbor	3	369 mq	r.d. 1,24 € r.a. 1,05 €
Intestatario: – proprietà 1/1						
Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito
1	226		Semin arbor	4	5.064 mq	r.d. 7,85 € r.a. 10,46 €
1	225		Semin arbor	5	1.812 mq	r.d. 1,12 € r.a. 1,78 €
1	228		Seminativo	4	703 mq	r.d. 0,91 € r.a. 1,82 €
1	366		Semin arbor	4	2.147 mq	r.d. 3,33 € r.a. 4,44 €

7	52		Orto irrig	u	1.565 mq	r.d. 22,23 € r.a. 10,10 €
7	286		Incolt prod	u	200 mq	r.d. 0,04 € r.a. 0,02 €
7	365		Terr n form		400 mq	
7	601		Semin arbor	4	2.270 mq	r.d. 3,52 € r.a. 4,69 €
7	602		Semin arbor	4	1.989 mq	r.d. 3,08 € r.a. 4,11 €

Confini come da estratto di mappa formato wegis rilasciato dall' Ufficio del Territorio:

- p.lla 143: da nord in senso orario p.lle 359, 145, 146, 144, 102 e 520;
 - p.lla 226: da nord in senso orario p.lle 225, 227, 228, 366, 246 e 245;
 - p.lla 520: da nord in senso orario p.lle 99, via casalina, 359, 143, 102, 330 e 97;
 - p.lla 102: da nord in senso orario p.lle 520, 143, 144, 103 e 330;
 - p.lla 732: da nord in senso orario p.lla 310, 803, 796 e 33;
 - p.lla 225: da nord in senso orario fosso Fontana D'Agli, p.lle 229, 226, 245 e 244;
 - p.lla 228: da nord in senso orario p.lla 227, strada, p.lle 366 e 226;
 - p.lla 366: da nord in senso orario p.lla 228, strada e p.lla 226;
 - p.lla 52: da nord in senso orario p.lle 442, 52, 601 e strada;
 - p.lla 286: da nord in senso orario p.lle 365, 414, e strada;
 - p.lla 365: da nord in senso orario p.lle 602, 414, 286 e strada;
 - p.lla 601: da nord in senso orario p.lle 442, 445, 451, 602 e strada;
 - p.lla 602: da nord in senso orario p.lle 451, 449, 414, 395 e 601;
- L'Esperto precisa che sulla particella 732 del foglio 9, allo stato di fatto, insiste un fabbricato residenziale autorizzato ma non accatastato. Parimenti sulla particella

602 del foglio 7 insiste un fabbricato in costruzione autorizzato ma non accatastato.

Dovendosi procedere alla vendita giudiziaria di tali beni, e a tal fine risultando necessario il loro preliminare accatastamento, l'Esperto come da protocollo fece preliminare richiesta alla parte procedente di autorizzazione alla spesa mediante pec inviata il 10/04/2017. Non avendo avuto risposta, in data 28/04/2017 ha inoltrato analogo richiesta direttamente al G.E. il quale ha autorizzato la spesa il 5/05/2017.

4. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI

LOTTI

I beni da stimare oggetto del presente giudizio di stima, consistono in fabbricati e terreni siti nel comune di Torre le Nocelle (AV).

Nota bene: L'immobile identificato in catasto al foglio 8 del comune di Torre le Nocelle particella 143 sub 1,2 e 3, pertanto censito come fabbricato urbano e inserito tra i beni pignorati, pervenuto al ~~_____~~ con le sentenze di acquisto per usucapione del Pretore di San Giorgio del Sannio n. 1/92 del 31/12/1991 trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Avellino il 30/01/1992 ai nn. 2024 del registro generale e 1843 del registro particolare nonché la n. 2/91 del 18/01/1991 trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Avellino il 21/3/1991 ai nn. 4137 del registro generale e 3616 del registro particolare, in realtà dall'analisi della documentazione non è nella disponibilità del ~~_____~~. Risulta infatti che l'immobile oggetto di pignoramento costituito dal fabbricato in costruzione all'interno del fondo riportato al fl. 9 p.lla 647, ma escluso dalla stima perché oggetto di una diversa esecuzione immobilia-

Stampato in: MANICAMELLI BENEDETTO Esperto P. n. 147/2016 R.G. Es. Imm. - Tribunale di Avellino - Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari

re (R.G.Es.Imm. N. 72/2014), è stato realizzato in forza della C.E. n. 229/91, della C.E. n. 229bis/95 (variante del febbraio 1995) e della C.E. n. 229ter/95 che prevedevano la ricostruzione fuori sito del fabbricato dalla Via Porta Nova fl. 8 p.lla 143 (sub 1, 2 e 3) alla Via S. Juliano. In forza di tale concessione quest'ultime unità (ad oggi demolite) – come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'amministrazione comunale il 27/03/2017 (Allegato 8) – dovranno essere acquisite alla proprietà comunale così come previsto dall'art. 35 comma 5 del Decreto Legislativo n°76/90.

Pertanto, dei beni oggetto di pignoramento, al netto delle unità di cui alla particella n. 647 al foglio 9 e dei sub 1, 2 e 3 della particella 143 al foglio 8, sono definiti i seguenti lotti di vendita:

Lotto 1.

Fabbricato particella 2219 sub 1 ex 732 del foglio 9

L'unità abitativa ubicata in via Salvo D' Acquisto, sorge sul terreno, oggetto di esecuzione, censito al C.T. (prima dell'accatastamento e così identificata nell'atto di pignoramento e in questa procedura esecutiva) del comune di cui innanzi al foglio 9 p.lla 732, e si sviluppa su quattro livelli con area pertinenziale su tre lati. La particella ricade in zona "C 167 semiestensiva" come da allegato Certificato urbanistico. Detta unità abitativa è stata edificata tra la fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90 in virtù di Concessione Edilizia prot. n° 1828 Decreto n° 196/87 rilasciata dal sindaco del comune di Torre le nocelle in data 9/5/1987 e successive varianti: variante del 31/12/1990 n. 196 bis e perizia di variante in assestamento del 29/09/1995. La proprietà della particella 732 è pervenuta (per la quota di un mezzo ciascuno) ai coniugi ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ mediante convenzione rep. N°37/2002 del 13/12/2002 (rogante il segretario comunale dr. Francesco Serino) – trascritto presso la conservatoria dei registri immobi-

liari di Avellino il 23/12/2002 ai nn. 24099 registro generale e 20226 registro particolare, tra gli stessi ed il comune di Torre le Nocelle per l'attuazione del Piano di Recupero. In particolare il Comune cedeva ai ~~_____~~ in parte gratuitamente ed in parte dietro corrispettivo l'area identificata con la particella 732 del foglio 9 compresa nel perimetro del piano di zona e necessaria per la ricostruzione fuori sito di un edificio danneggiato dal sisma, mentre a loro volta i ~~_____~~ cedevano gratuitamente le aree di sedime del fabbricato danneggiato (p.lla 190 sub 5, p.lla 361 sub 1 e 2, p.lla 634 sub 2 del foglio 8). La struttura è stata realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato, i so-lai in latero-cemento, le rompagnature esterne perimetrali in mattoni forati, la copertura in calcestruzzo con manto di tegole. L'abitazione ha un piano seminter-rato destinato a garage e deposito, un piano rialzato, un primo piano a residenza ed il sottotetto, tutti collegati verticalmente da una scala. L'immobile è conforme urbanisticamente al progetto autorizzato. La ex particella n°732 del foglio 9 del comune di Torre le Nocelle a seguito dell'inserimento in catasto (avvenuta con questa procedura) del fabbricato che su essa insiste, è ora censita al Catasto dei Fabbricati alla particella 2219 sub 1, ubicazione "via Salvo d'Acquisto n. 73 S1-T, 1-2 Categoria A2, consistenza 10,5 vani, Superficie Catastale 381 mq rendita €704,96. In particolare i dati metrici dell'unità immobiliare censita sono i seguen-ti: Superficie lorda della zona residenziale (piano terra e piano primo) mq 254 comprensiva dei servizi (n. 2 bagni); mq 68 di balconi; mq 130 per garage e can-tina (al piano seminterrato); mq 102 di soffitte; e mq 226 di corte esterna. La qualità delle finiture interne ed esterne è di tipo civile, buono è lo stato di ma-nutenzione

L'immobile non è divisibile.

L'immobile è attualmente occupato dal ~~_____~~ e dalla figlia.

L'immobile non possiede l'attestato di qualificazione energetica né è stato richie-

sto certificato di

Sull'immobile grava

- iscrizione ipoteca legale, registro generale n. 12487 registro particolare n 2894 dell'11/06/2007 di Euro 66.130,50 a favore di Equitalia Avellino Spa contro ~~_____~~ in virtù di atto amministrativo di Equitalia Avellino Spa del 31/05/2007 repertorio n. 1775. A garanzia della somma di Euro 33.065,25 è stata posta ipoteca, tra l'altro, anche sulla quota di un mezzo di proprietà della particella 732 al foglio 9.
- iscrizione ipoteca giudiziale, registro generale n. 6125 e registro particolare n. 624 dell'8/04/2011 di Euro 40.000, a favore di ~~_____~~ contro ~~_____~~ in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 20/1/2011 repertorio n. 59/2011. A garanzia della somma di Euro 30.445,00 è tra l'altro posta ipoteca anche sulla quota di un mezzo di proprietà della particella 732 al foglio 9.
- iscrizione ipoteca giudiziale, registro generale n. 7237 e registro particolare n. 372 del 2/05/2014 di Euro 52.000,00 a favore del Banco di Napoli Spa contro ~~_____~~ in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Avellino del 13/05/2013 repertorio n. 656. A garanzia della somma di Euro 48.839,06 è tra l'altro posta ipoteca anche sulla quota di un mezzo di proprietà della particella 732 al foglio 9.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 13882 e registro particolare n. 11508 del 24/08/2016 a favore del Banco di Napoli Spa conto ~~_____~~. Pignoramento sulla quota di un mezzo di proprietà della particella 732 al foglio 9.

Tutto come meglio riportato nella Relazione Notarile rilasciata dal dott. Maria Pantalone Balice Notaio in Alba Adriatica in data 10/10/2013 già depositata nel

fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

Valutazione del lotto 1.

La stima del più probabile valore di mercato è sviluppata con approccio diretto (comparativo-sintetico). Esso è sviluppato sulla base della ricerca di idonei riferimenti di mercato (prezzi, offerte e domanda) relativi a beni analoghi a quello da stimare per caratteristiche estrinseche (ubicazione) ed intrinseche (destinazione, tipologia edilizia, qualità della costruzione, stato d'uso e manutenzione). In particolare il confronto estimativo è consistito nella formazione di una scala di prezzi/valori noti di beni analoghi riferiti al parametro unitario metro quadro commerciale, e nell'inserimento successivo del bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. I prezzi ed i valori di riferimento sono stati raccolti presso agenzie immobiliari ed operatori del mercato locale, nonché consultando i dati pubblicati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, www.borsinoimmobiliare.it, [//www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/Campania/Torre_Le_Nocelle.html](http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/Campania/Torre_Le_Nocelle.html)). I prezzi/valori medi rilevati sono stati corretti trattandosi per lo più di richieste di vendita al fine di portare in conto il normale sconto che ordinariamente differenzia l'offerta dal prezzo di vendita e che nelle condizioni del mercato immobiliare in generale e del particolare contesto locale oggi si attesta su percentuali elevate. Infine gli ulteriori aggiustamenti ai prezzi/valori medi registrati sono stati definiti in funzione delle particolari caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima rispetto ai dati di confronto ed in particolare delle sue condizioni d'uso e delle dimensioni. Pertanto il valore unitario stimato per la superficie lorda residenziale dell'immobile (vani principali e accessori a diretto servizio di essi) in oggetto è di €/mq 430,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è dunque stato ottenuto moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale, quest'ultima calcolata

applicando alle superfici diverse da quelle principali opportuni coefficienti che riflettono i normali rapporti mercantili:

Vani accessori ad indiretto servizio dei vani principali e con essi comunicanti (piano interrato) = 0,60

Balconi e terrazzi comunicanti con i vani principali = 0,25

Aree scoperte (corte esterna) = 0,10

Vani accessori con altezza media inferiore a 150 ml (piano sottotetto) = 0,40

Risultano pertanto le seguenti superfici commerciali virtualizzate alla destinazione residenziale (vani principali).

<i>Destinazione specifica delle superfici</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie commerciale virtualizzata</i>
Vani principali + accessori a diretto servizio	254 mq	1,00	254,0 mq
Vani accessori ad indiretto servizio dei vani principali (p. interrato)	187 mq	0,60	112,2 mq
Balconi e terrazzi comunicanti con i vani principali	68 mq	0,25	17,0 mq
Aree scoperte (corte)	256 mq	0,10	25,6 mq
Vani accessori con altezza media inferiore a 150 ml (sottotetto)	41 mq	0,40	16,4 mq
Totale			425,20 mq

Il più probabile valore di mercato del lotto è pari a
€ 182.836,00

Allegati 9

- 9.1 - foglio di mappa catastale e visura storica
- 9.2 – copia concessione edilizia 196/87
- 9.3 – concessione edilizia di variante del 31/12/1990
- 9.4 – convenzione rep. 37/2002 + allegati
- 9.5 – certificato di regolare esecuzione

9.6 – relazione di collaudo statico

9.7 – rilievo fotografico

9.8 – documentazione relativa all'accatastamento particella 2219 sub 1, fl 9.

9.9. – Scheda sintetica lotto 1

Lotto 2:

Fabbricato in corso di costruzione su particelle nn. Ex 602 (ora 722 e 723 sub 1), 365 e 286 del foglio n.7

Si tratta di un fabbricato in corso di costruzione, ad uso agricolo. L'immobile ricade come da certificato di destinazione urbanistica in Zona "E" Agricola. I lavori di costruzione sono iniziati in forza della comunicazione inviata al Sindaco di Torrele Nocelle (prot. 0003301 del 31/10/2007) e sulla base della Concessione edilizia di variante (legge 14.5.81 n. 219 e succ mod.) rilasciata il 5/11/2007 prot. 0003324. La suddetta concessione in variante confermava tutte le prescrizioni indicate nella originaria concessione n°229 quater s.c.f. del 26.04.2007 ma ne modificava leggermente il progetto. La previsione finale è di un fabbricato in cemento armato a pianta rettangolare 11,50 x 28,00 su due livelli: un piano seminterrato ed un piano terra con altezza f.t di 3,80 ml (altezza di interpiano 3,60), mentre l'altezza d'interpiano del piano interrato è di ml 4.80. Il piano seminterrato ha il prospetto posteriore (quello non fronte strada) completamente aperto, la cui probabile destinazione è per ricovero di macchine agricole, mentre il piano terra, che ha anche accesso dal piano interrato mediante due scale (poste in corrispondenza dei lati corti opposti) è tutto destinato a deposito agricolo.

Il fabbricato che occupa una superficie in pianta di mq 322 sorge sul lotto costituito dalle particelle 602 (il fabbricato insiste unicamente su questa ora diventate 722 e 723 sub 1), 365 e 286 del foglio 7 per complessivi mq 2.589 (area libera

del lotto mq 2.267).

I volumi e le superficie in corso di realizzazione sono state concesse/autorizzate anche in virtù dei vincoli di inedificabilità assoluta posta su terreni diversi in forza della trascrizione di vincolo al registro generale n. 9841 e registro particolare n. 7283 del 10/05/2007 a favore del Comune di Torre le Nocelle. Tra i terreni vincolati, quelli di proprietà del ~~Comune di Torre le Nocelle~~ sono quelli distinti in catasto al foglio 1, particelle 366, 225, 226, 228, e al foglio 7 particella 52.

Attualmente la costruzione è ferma alla sola parte strutturale, esiste cioè unicamente lo scheletro (fondazioni, pilastri, travi e solai) in cemento armato.

Le particelle al foglio 7 n. 365, 286 e 602 (quest'ultima generata da frazionamento della particella 166) sono pervenute al ~~Comune di Torre le Nocelle~~ con l'atto di compravendita per notar ~~Antonio...~~ dell'1/07/2005 repertorio n. 51985, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 20/07/2005 ai nn. 15667 registro generale e 11989 registro particolare.

Il fabbricato è stato oggetto di accatastamento in questa procedura. Per effetto della soppressione della ex particella 602 del foglio 7, ad oggi il fabbricato in corso di costruzione è censito in Catasto fabbricati al foglio 7 particella n. 723 sub 1 categoria F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) mq 325, ubicato in via Ciriigliano, mentre la superficie residua della ex p.lla 602 è ora diventata particella n. 722 di mq 1664, qualità 3 classe 4 R.D. € 2,58 R.A. € 3,44.

Sull'immobile grava

- iscrizione ipoteca legale, registro generale n. 12487 registro particolare n 2894 dell'11/06/2007 di Euro 66.130,50 a favore di Equitalia Avellino Spa contro ~~Comune di Torre le Nocelle~~ in virtù di atto amministrativo di Equitalia Avellino Spa del 31/05/2007 repertorio n. 1775. A garanzia della somma di Euro 33.065,25 è stata posta ipoteca, tra l'altro, anche sulla intera proprietà delle particelle 365, 286 e 602 al fo-

glio 7.

- iscrizione ipoteca giudiziale, registro generale n. 6125 e registro particolare n. 624 dell'8/04/2011 di Euro 40.000, a favore di Edile Ciemme Srl, contro ~~XXXXXXXXXX~~ in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 20/1/2011 repertorio n. 59/2011. A garanzia della somma di Euro 30.445,00 è tra l'altro posta ipoteca anche sulla intera proprietà delle particelle 365, 286 e 602 al foglio 7.

- iscrizione ipoteca giudiziale, registro generale n. 7237 e registro particolare n. 372 del 2/05/2014 di Euro 52.000,00 a favore del Banco di Napoli Spa contro ~~XXXXXXXXXX~~ in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Avellino del 13/05/2013 repertorio n. 656. A garanzia della somma di Euro 48.839,06 è tra l'altro posta ipoteca anche sulla intera proprietà delle particelle 365, 286 e 602 al foglio 7.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 13882 e registro particolare n. 11508 del 24/08/2016 a favore del Banco di Napoli Spa conto ~~XXXXXXXXXX~~ Pignoramento sulla intera proprietà delle particelle 365, 286 e 602 al foglio 7.

Tutto come meglio riportato nella Relazione Notarile rilasciata dal dott. Maria Pantalone Balice Notaio in Alba Adriatica in data 10/10/2013 già depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

Valutazione del lotto 2.

La stima del più probabile valore di mercato è sviluppata con approccio indiretto, in particolare impiegando il valore di trasformazione quale procedimento di stima. Trattandosi, infatti, di un immobile in costruzione non esistono elementi (prezzi di immobili analoghi) utili per un approccio alla stima di tipo diretto. Il valore di trasformazione si esplica mediante il calcolo della differenza tra il valore di mercato attribuibile all'immobile qualora fosse completato (trasformato) e il costo necessario alla trasformazione. Occorre dunque dapprima stimare il probabile valore di

mercato del fabbricato nell'ipotesi per lo stesso fosse stata ultimata la costruzione. Tale stima è sviluppata con approccio diretto sulla base della ricerca di idonei riferimenti di mercato (prezzi, offerte e domanda) relativi a beni analoghi a quello oggetto di stima per caratteristiche estrinseche ed intrinseche. I prezzi ed i valori di confronto sono stati raccolti presso agenzie immobiliari ed operatori del mercato locale, nonché consultando i dati pubblicati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, nonché aste giudiziarie. Il riferimento è quello di capannoni a destinazione artigianale di nuova costruzione. La ricerca di mercato ha prodotto come parametro unitario di riferimento, ovvero il valore di mercato a mq di capannone ad uso artigianale comprensivo delle pertinenze esterne, l'importo di €/mq 300. Tenuto conto dei costi complessivi della produzione edilizia ciò indica che nell'area di indagine non v'è alcun margine di profitto nella trasformazione per questa tipologia di fabbricati, ovvero che il costo di produzione coincide con il valore di mercato. Dall'analisi invece dei costi della produzione edilizia per questa tipologia di immobili emerge che la struttura ovvero la parte già realizzata (scavi, fondazione, pilastri ed implacati) ha un'incidenza sul totale di circa il 45%, mentre dunque il 55% è la percentuale del costo complessivo necessaria al completamento. Detraendo dunque dal valore finale i costi necessari al completamento della trasformazione il valore di mercato unitario stimato per il metro quadrato di superficie ad uso artigianale attribuibile al fabbricato nelle condizioni in cui si trova è di €/mq 135.

Le superfici del piano interrato sono ragguagliate a quelle del piano terra applicando un coefficiente di 0,40

Risulta pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 2 pari a:

$$(322 \text{ mq} + 0,40 \times 322 \text{ mq}) \times 135,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 60.858,00}$$

Allegati 10

- 10.1 – mappa catastale e visura storica delle particelle
- 10.2 – concessione edilizia n. 229 del 30/12/1991

- 10.3 – concessione edilizia di variante del 5/11/2007
- 10.4 – progetto di variante prot. 3131 del 16/10/2007
- 10.5 – comunicazione avvenuto deposito del progetto del 15/11/2007
- 10.6 – comunicazione inizio lavori del 26/10/2007
- 10.7 – atto compravendita per notar Vito Antonio Sangiulo di Benevento dell'1/07/2005 repertorio n. 51985
- 10.8 – rilievo fotografico
- 10.9 – documentazione relativa all'accatastamento particelle n. 722 e n. 723 sub 1, fl 7.
- 10.10 – scheda sintetica lotto 2

Lotto 3:

Terreno agricolo identificato in catasto al foglio 7 particelle nn. 52 e 601

Si tratta di un unico fondo agricolo costituito dalle particelle 52 e 601 del foglio 7 che si estende per mq 3.835 adiacente alla Via Cirigliano con accesso da essa attraverso la particella 601. In particolare in catasto la particella 52 al foglio 7 occupa mq 1.565 ed è classificata come 'Orto irriguo, cl. U' R.D. € 22,23 R.A. 10,10, mentre la particella 601 al foglio 7 occupa mq 2.270 ed è classificata come 'Seminativo arborato classe 4' R.D. 3,52 e R.A. 4,69.

Entrambe le particelle sono inserite – come da certificato di destinazione urbanistica – in zona "E" Agricola.

Attualmente il fondo è tutto incolto con presenza di grossi rovi ed arbusti, ha una discreta acclività in direzione Nord-Sud.

Le particelle al foglio 7 n. 52 e 601 (quest'ultima generata dal frazionamento della particella 166) sono pervenute al ~~atto di compravendita~~ con l'atto di compravendita per notar Vito ~~del 1/07/2005~~ dell'1/07/2005 repertorio n. 51985, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 20/07/2005 ai nn. 15667 registro generale e 11989 registro particolare.

Sull'immobile grava

- iscrizione ipoteca legale, registro generale n. 12487 registro particolare n 2894 dell'11/06/2007 di Euro 66.130,50 a favore di Equitalia Avellino Spa contro ~~Stor~~ in virtù di atto amministrativo di Equitalia Avellino Spa del 31/05/2007 repertario n. 1775. A garanzia della somma di Euro 33.065,25 è stata posta ipoteca, tra l'altro, anche sulla intera proprietà delle particelle 52, e 601 al foglio 7.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili al registro generale n. 1412 registro particolare n. 1193 del 23/01/2009 a favore Calcestruzzi Irpini S.p.A. con sede in Avellino, ~~Stor~~ in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Avellino dell'1/12/2008 repertorio 4413/2008 sull'intera proprietà delle della particella 52 del foglio 7.
- iscrizione ipoteca giudiziale, registro generale n. 6125 e registro particolare n. 624 dell'8/04/2011 di Euro 40.000, a favore di Edile Ciemme Srl, contro ~~Stor~~ in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 20/1/2011 repertorio n. 59/2011. A garanzia della somma di Euro 30.445,00 è tra l'altro posta ipoteca anche sulla intera proprietà della particella 601 al foglio 7.
- iscrizione ipoteca giudiziale, registro generale n. 7237 e registro particolare n. 372 del 2/05/2014 di Euro 52.000,00 a favore del Banco di Napoli Spa contro ~~Stor~~ in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Avellino del 13/05/2013 repertorio n. 656. A garanzia della somma di Euro 48.839,06 è tra l'altro posta ipoteca anche sulla intera proprietà delle particelle 52 e 601 al foglio 7.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 13882 e registro particolare n. 11508 del 24/08/2016 a favore del Banco di Napoli Spa conto ~~Stor~~ Pignoramento sulla intera proprietà delle particelle 52 e 601 al foglio 7.

- trascrizione costituzione di vincolo registro generale n.9841 e particolare n. 7283 del 10/5/2007 a favore del comune di Torre Le Nocelle, contro ~~XXXX~~ ~~XXXX~~ in virtù della quale è stato costituito vincolo di inedificabilità assoluta tra le altre anche sulla particella 52 al foglio 7.

Tutto come meglio riportato nella Relazione Notarile rilasciata dal dott. Maria Pantalone Balice Notaio in Alba Adriatica in data 10/10/2013 già depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

Valutazione del lotto 3

La stima del più probabile valore di mercato è operata con approccio diretto (comparativo-sintetico). Esso è sviluppato sulla base della ricerca di idonei riferimenti di mercato (prezzi, offerte e domanda) relativi a beni analoghi a quello da stimare. I prezzi ed i valori di riferimento sono stati raccolti presso agenzie immobiliari ed operatori del mercato locale, nonché consultando i dati pubblicati dai borsini immobiliari di operatori specializzati e verificati anche sulla scorta delle quotazioni dei valori fondiari stabiliti dalla Regione Campania (per singoli comuni e per tipologia di coltura) ai fini della concessione di mutui per l'acquisto di fondi rustici ai sensi della L. 26 maggio 1965 n°590.

Aggiustamenti ai prezzi/valori medi registrati sono stati definiti in funzione delle particolari caratteristiche intrinseche del fondo ed in particolare con riferimento alla morfologia, all'accessibilità e all'esposizione. Si è pure tenuto conto del vincolo di inedificabilità assoluta sulla particella 52.

Il valore unitario attribuito al fondo è di €/mq 2,30.

Il più probabile valore di mercato del lotto 3 è dunque di:

3.835 mq x 1,80 = **€ 8.820,00**

Allegati



- 11.1 – mappa catastale e visure storiche
- 11.2 – atto compravendita per notar Vito Antonio Sangiulo di Benevento dell'1/07/2005 repertorio n. 51985, vedi allegato 10.7
- 11.3 – rilievo fotografico
- 11.4 – scheda sintetica lotto 3

Lotto 4:

Fabbricato su particella 520 sub 1, 2 e 3 (ex 100 e 101) e p.lla 102 del foglio n.8

Si tratta di un fabbricato alla via Portanova di Torre le Nocelle destinato a "laboratorio artigianale" costituito da due locali indipendenti (sub 2 e sub 3) al piano terra con accesso separato dalla stessa corte comune (sub 1) censito in catasto alla particella 520 (mq 227) al foglio 8. Il sub 2 (categ. C/3 classe 1, superficie catastale mq 79 R. € 126,02) ha pianta rettangolare 5 x 13,90 per una superficie di mq 61,35 e altezza d'interpiano ml 3,35. Il sub 3 (categ. C/3 classe 1, superficie catastale mq 44 R. € 68,17) ha pianta trapezia, si sviluppa su mq 33,24 e altezza d'interpiano ml 3,05 con lato più corto (base minore del trapezio) di 2,70 ml e lunghezza di 10,00 ml. Il fabbricato è in muratura portante con solaio di copertura piano in latero cemento al di sopra del quale c'è un tetto a due falde in lamiera, infissi in ferro e calpestio in battuto di cemento. Il fabbricato è in mediocri condizioni d'uso e manutenzione. La corte (sub 1, circa mq 105) è in parte costituita da un'area che consente l'accesso ai locali e in parte è posta a quota più alta accessibile unicamente a piedi. Per l'accesso al fabbricato occorre attraversare la particella n. 102 al foglio 8 (qualità: seminativo arb.; classe 2, mq 38; R.D. € 0,21; R.A. € 0,13), la quale dunque costituisce anch'essa pertinenza del fabbricato destinato a laboratorio artigianale.

Tutte le particelle ricadono in zona omogenea "A" come da certificato di

destinazione urbanistica.

La costruzione è stata oggetto di concessione-autorizzazione in sanatoria prot. n° 1401 del 3/04/2001.

La particella 520 (tutti i sub) ex particelle 100 e 101 del foglio 8 e la particella 102 del foglio 8 sono pervenute nella disponibilità del ~~_____~~ con la sentenza di acquisto per usucapione del Pretore di San Giorgio del Sannio del 31/12/1991 n. 1/92, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Avellino il 30/1/1992 ai nn. 2024 del registro generale e 1843 del registro particolare.

Nonostante le richieste inoltrate al Presidente del Tribunale di Benevento e alla Pretura di San Giorgio del Sannio per ottenere copia conforme delle sentenze di cui innanzi, nessuna risposta in tal senso è mai giunta al consulente da detta Amministrazione.

L'unità così identificata non è divisibile.

Le unità non sono dotate di attestazione di qualificazione energetica.

Sull'immobile grava

- iscrizione ipoteca legale, registro generale n. 12487 registro particolare n 2894 dell'11/06/2007 di Euro 66.130,50 a favore di Equitalia Avellino Spa contro ~~_____~~ ~~_____~~ in virtù di atto amministrativo di Equitalia Avellino Spa del 31/05/2007 repertorio n. 1775. A garanzia della somma di Euro 33.065,25 è stata posta ipoteca, tra l'altro, sull'intera proprietà delle unità immobiliari di cui ai sub 2 e 3 della particella 520 del foglio 8 e della 102 allo stesso foglio.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili al registro generale n. 1412 registro particolare n. 1193 del 23/01/2009 a favore Calcestruzzi Irpini S.p.A. con sede in Avellino, contro ~~_____~~ in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Avellino dell'1/12/2008 repertorio 4413/2008 sull'intera proprietà delle unità im-

della costruzione, stato d'uso e manutenzione). In particolare il confronto estimativo è consistito nella formazione di una scala di prezzi/valori noti di beni analoghi riferiti al parametro unitario metro quadro commerciale, e nell'inserimento successivo del bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. I prezzi ed i valori di riferimento sono stati raccolti presso agenzie immobiliari ed operatori del mercato locale. Aggiustamenti ai prezzi/valori medi registrati sono stati definiti in funzione delle particolari caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima rispetto ai dati di confronto ed in particolare tenendo conto delle mediocri condizioni d'uso e manutenzione. Pertanto il valore unitario stimato per la superficie lorda delle due unità a destinazione laboratorio artigianale è di €/mq 80,00.

mq 126.02 + 68,17 x €/mq 80,00 = **€ 15.535,00.**

Allegati

- 12.1 – mappa catastale e visure storiche
- 12.2 – concessione in sanatoria prot. 1401 del 3/04/2001
- 12.3 – rilievo fotografico
- 12.4 - scheda sintetica lotto 4

Lotto 5:

Terreno agricolo identificato in catasto al foglio 1 particelle nn. 225,226,228,366

Si tratta di un fondo agricolo di mq 9.726 costituito dalle particelle 225, 226, 228 e 366 al foglio 1 del comune di Torre le Nocelle alla località Fontana d'Agli.

In particolare in catasto la particella 225 al foglio 1 occupa mq 1.812, è classificata come 'Seminativo Arborato, cl. 5' R.D. € 1,12 R.A. € 1,78, la particella 226 al foglio 1 occupa mq 5.064 ed è classificata come 'Seminativo arborato cl. 4' R.D. € 7,85 e R.A. € 10,46; la particella 228 al foglio 1 occupa mq 703, è classificata

Valutazione del lotto 5.

La stima del più probabile valore di mercato è operata con approccio diretto (comparativo-sintetico). Esso è sviluppato sulla base della ricerca di idonei riferimenti di mercato (prezzi, offerte e domanda) relativi a beni analoghi a quello da stimare. I prezzi ed i valori di riferimento sono stati raccolti presso agenzie immobiliari ed operatori del mercato locale, nonché consultando i dati pubblicati dai borsini immobiliari di operatori specializzati e verificati anche sulla scorta delle quotazioni dei valori fondiari stabiliti dalla Regione Campania (per singoli comuni e per tipologia di coltura) ai fini della concessione di mutui per l'acquisto di fondi rustici ai sensi della L. 26 maggio 1965 n°590.

Aggiustamenti ai prezzi/valori medi registrati sono stati definiti in funzione delle particolari caratteristiche intrinseche del fondo ed in particolare con riferimento alla morfologia, all'accessibilità e all'esposizione. Si è pure tenuto conto del vincolo di inedificabilità assoluta che interessa l'intero lotto.

Il valore unitario attribuito al fondo è di €/mq 1,80.

Il più probabile valore di mercato del lotto 3 è dunque di:

$9.726 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1,80 = \mathbf{€ 17.506,00.}$

Allegati

- 13.1 – mappa catastale e visure storiche
- 13.2 – atto di compravendita per notar Vito Antonio Sangiulo di Benevento dell'8/07/2005 repertorio n. 52046
- 13.3 – rilievo fotografico
- 13.4 – scheda sintetica lotto 5



Altri allegati

14. - Ricevute per trasmissione della relazione alle parti;

Conclusioni

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 25 pagine dattiloscritte sin qui e n. 09 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente alle due copie richieste nell'incarico e ad una copia oscurata nei dati sensibili ai fini della tutela dei dati personali; viene inoltre depositata documentazione richiesta su supporto informatico.

Avellino, 9 settembre 2018

Il C.T.U. Prof. Ing. Benedetto Manganelli

25



Elaborato dal: MANGANELLI BENEDETTO Emesso il: 06/09/2018 ore 20:09