

# TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Seconda - Esecuzioni Immobiliari

CAUSA CIVILE N. 77/22 R.G.E.  
G.E. Dott.ssa Michela Palladino

\*\*\*

c/

\*\*\*

Relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati  
alla \*\*\*

Avellino, lì 28 maggio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



# TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Seconda - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore: **Dott.ssa MICHELA PALLADINO**

Procedimento: **n. 77 /22 R.E.I.**

Creditore Procedente: **\*\*\* su procura speciale di \*\*\* S.r.l., con sede Legale in \*\*\* ( \*\*\* ) alla via \*\*\* n. 102, C.F./P.IVA \*\*\* .**

Debitore: **\*\*\* , con sede legale in Avellino (AV - 83100) alla via \*\*\* , C.F./P.IVA \*\*\* .**

Data Pignoramento: **20/05/2022** (notificato il 25.05.2022) rif. data di emissione atto giudiziario.

Data Trascrizione: **20/06/2022** (ai n.ri \*\*\* / \*\*\* ) rif. nota di trascrizione.

Oggetto - **Consulenza Tecnica di Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. 77/22 R.E.I. promossa dalla \*\*\* (creditore procedente), quale procuratrice speciale di \*\*\* S.R.L., contro la società \*\*\* (C.F.: \*\*\*).**

\* \* \* \* \*

## INCARICO

Il sottoscritto **architetto \*\*\* - C.F. \*\*\* - 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 \*\*\* n. 228, 83100 AV, in data 09 gennaio 2023 ha prestato giuramento di rito, quale Consulente Tecnico di Ufficio per l'esecuzione immobiliare in oggetto, con il mandato di procedere alla stima dei beni pignorati alla società " \*\*\* ".**

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 al debitore esecutato in data 26 maggio 2023, (cfr. doc. 0: verbale di giuramento con conferimento dell'incarico del 28.12.2022).

## 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*

### QUARTA PARTE - STIMA DEI BENI

---

- 4.1 - Stima lotto n. 1 - F. \*\*\* P. \*\*\* S.ni 1, 2 - F. \*\*\* P.lle \*\*\* , \*\*\**
- 4.2 - Stima lotto n. 2 - F. \*\*\* P. \*\*\**

### QUINTA PARTE - STIMA CANONE DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

---

- 5.1 – Analisi dei valori di mercato*
- 5.2 – Stima del canone di locazione immobiliare*

### CONCLUSIONI

---

## 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 della società, si sottoponevano a pignoramento gli immobili di proprietà della Società " \*\*\* " (C.F. \*\*\* ) con sede legale in Avellino alla via \*\*\* , notificando congiuntamente alla copia conforme al Decreto ingiuntivo di cui al procedimento al sig. \*\*\* (C.F. \*\*\* ) nato a \*\*\* in proprio e quale titolare dell'omonima ditta individuale (C.F./P.IVA \*\*\* ), in persona del Curatore Fallimentare, composti da **n. 5 unità immobiliari**, site nel Comune di Avellino (Av), che nello specifico sono così descritte alle pagg. 2 e 3 dell'atto di pignoramento immobiliare, come di seguito riportato.

**Diritto di piena proprietà quota 1/1 spettante alla società \*\*\* , su immobili siti nel Comune di Avellino (AV) e censiti al Catasto Terreni di detto Comune al:**

- Fg. \*\*\* , Part. \*\*\* , Bosco ceduo, Ha 6, Are \*\*\* e Centiare 69;
- Fg. \*\*\* , Part. \*\*\* , Fabb. diruto, Are 1 e Centiare 3;
- Fg. \*\*\* , Part. \*\*\* , Cast. Frutt., Ha 3, Are \*\*\* , e Ca. 15;

**Diritto di piena proprietà quota 1/1 spettante alla società \*\*\* , su immobili siti nel Comune di Avellino (AV) e censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al:**

- Fg. \*\*\* , Part. \*\*\* , Sub. 1, Cat. A/2, Vani 7.5, P. T-1, Contrada \*\*\* ;
- Fg. \*\*\* , Part. \*\*\* , Sub. 2, Cat. C/2, Mq 99, P. S1, Contrada \*\*\* ;

Tutto ciò a seguito dell'atto di precetto (cfr. doc. 1: atto di precetto), del 09/02/2022 e successivamente notificato in data 24/02/2022 - 11/03/2022 e 23/03/2022, con il quale si è intimato e fatto precetto al sig. \*\*\* (C.F. \*\*\* / P.IVA \*\*\* ), in proprio e quale titolare dell'omonima ditta individuale, in persona del curatore fallimentare (fall. N. 24/2013) Avv. \*\*\* , con studio in Avellino, in via Vittorio Emanuele n. 39, di pagare in favore di \*\*\* S.r.l., tramite la procuratrice speciale \*\*\* , la complessiva somma di € **448.528,54**, oltre interessi moratori per come ingiunti sino all'effettivo pagamento ed oltre spese come per legge.

Con espresso avvertimento e diffida, poi effettivamente concretizzato in atto di pignoramento, che in assenza di riscontro, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata ai sensi di legge sugli immobili ipotecati

di proprietà della Società “ \*\*\* ”.

Con **istanza di vendita ex art. 567 c.p.c.** dei beni immobili pignorati (*cf. doc. 1: istanza di vendita*), il creditore procedente \*\*\* , quale procuratrice speciale di \*\*\* S.r.l., premettendo che:

- Vi è titolo per l'esecuzione nel Decreto ingiuntivo Tribunale di Avellino n. 1017/2021 in R.G. 3026/2021 del 19.08.2021 (*cf. doc. 1: ricorso per decreto ingiuntivo*), notificato al sig. \*\*\* in qualità di Curatore fallimentare, dichiarato esecutivo con provv. N. Cron. 2000/2001 del 26.10.2021;
- Vi è atto di precetto, notificato unitamente al Titolo, al **sig. \*\*\*** in persona di Curatore fallimentare in data 23.03.2022 ed alla società \*\*\* ai sensi e per effetto dell'art. 602 c.p.c. e ss. in data 11.03.2022;
- Vi è atto di pignoramento immobiliare notificato alla società \*\*\* in data 25.05.2022;

Ha chiesto ex art. 567 c.p.c. di fissare l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. per ivi disporre la vendita degli immobili pignorati.

Continuando, il procuratore della \*\*\* quale creditore procedente, ha prodotto formale **avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.** (*cf. doc. 1: avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.*), con il quale avvisa la società \*\*\* S.r.l. (C.F. \*\*\* ), con sede legale in Avellino alla \*\*\* (83100 – AV), in persona del legale rappresentate p.t. sig. \*\*\* , residente in Mercogliano alla via De Nardi n. 18, che in virtù del Decreto Ingiuntivo Tribunale di Avellino n. 1017/2021 in R.G. 3026/2021 del 19.08.2021, e successivo Atto di Pignoramento notificato alla società \*\*\* in data 25.05.2022 e trascritto alla relativa Conservatoria dei RR.II. di Avellino ai nn. \*\*\* sono stati sottoposti a pignoramento gli immobili:

Diritto di piena proprietà quota 1/1 spettante alla società \*\*\* , su immobili siti nel Comune di Avellino (AV) e censiti al Catasto Terreni di detto Comune al:

- Fg. \*\*\* , Part. \*\*\* , Bosco ceduo, Ha 6, Are \*\*\* e Centiare 69;
- Fg. \*\*\* , Part. \*\*\* , Fabb. diruto, Are 1 e Centiare 3;
- Fg. \*\*\* , Part. \*\*\* , Cast. Frutt., Ha 3, Are \*\*\* , e Ca. 15;

nonché al Catasto Fabbricati del Comune di Avellino (AV) al:

- Fg. \*\*\* , Part. \*\*\* , Sub. 1, Cat. A/2, Vani 7.5, P. T-1, Contrada \*\*\* ;
- Fg. \*\*\* , Part. \*\*\* , Sub. 2, Cat. C/2, Mq 99, P. S1, Contrada \*\*\* ;

Allegando inoltre la relata di notifica ove si indica il **dott. \*\*\*** (C.F. \*\*\* ) quale custode giudiziario della

succitata \*\*\* S.r.l. .

Il creditore procedente, per tramite dei propri difensori, ha depositato anche la **relazione notarile catastale - ipocatastale ventennale** ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. (*cf. doc. 1: relazione notarile catastale - ipocatastale ventennale ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.*) relativa al pignoramento trascritto ad Avellino in data 20.06.2022 ai n.ri \*\*\* contro la società " \*\*\* " con sede legale in Avellino (C.F. \*\*\* ), a firma del redatta dal Notaio **dott. \*\*\*** , iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia, la quale attesta quanto segue.

#### **Descrizione degli immobili contenuti nella nota di pignoramento**

---

Per diritti di piena ed esclusiva proprietà in Comune di Avellino, fabbricato sito in c.da \*\*\* , costituito da:

- Appartamento composto da cucina, soggiorno, wc e terrazzo al piano terra nonché da tre camere da letto, wc, disimpegno e due balconi al piano primo, il tutto collegato da scala interna esclusiva;
- Deposito al piano seminterrato, composto da tre vani, wc e portio;

Così rispettivamente censiti, **Catasto Fabbricati Foglio \*\*\* Mappali:**

- \*\*\* /1 (settecentoventi sub uno) contrada \*\*\* p. T-1 cat. A/2 cl. 5 vani 7.5 Rendita Euro 561, \*\*\* (superficie catastale totale mq.214);
- \*\*\* /2 (settecentoventi sub due) contrada \*\*\* p. S1 cat. C/2 cl. 7 mq.99 Rendita Euro 127,82 (superficie catastale totale mq.106);

Tali risultanti in forza di denuncia di costruzione registrata in data 15.05.2012 al n. \*\*\* 75.1/2012 (prot. n. \*\*\* ); con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito con il mappale \*\*\* , di Ha.0.01.25, del Foglio \*\*\* di Catasto Terreni.

Adiacenti terreni così censiti, **Catasto Terreni Foglio \*\*\* Mappale:**

- \*\*\* ( \*\*\* ) di Ha.6. \*\*\* .69 bosco ceduo cl.3 R.D. Euro 31,59 R.A. Euro 21,06 (\*);
- \*\*\* ( \*\*\* ) di Ha.0.01.03 fabbricato diruto (\*);
- \*\*\* ( \*\*\* ) di Ha.3. \*\*\* .15 castagneto da frutto cl.2 R.D. Euro 122,58 R.A. Euro 84,86 (\*\*);

(\*) *sin dall'impianto meccanografico.*

(\*\*) *al pari del mappale \*\*\* , di Ha.0.01.25, in forza di denuncia per tipo mappale del 10.05.2012 al n. \*\*\* /2012 (prot. n. \*\*\* ) in variazione del terreno censito sin d'impianto meccanografico con il mappale*

\*\*\* , di Ha.3. \*\*\* .40, del medesimo Foglio \*\*\* di Catasto Terreni.

### Intestazione catastale

---

Detti immobili risultano intestati catastalmente alla società “ \*\*\* ” con sede legale in Avellino (C.F. \*\*\* ), proprietà per 1/1.

### Provenienza nel ventennio

---

- Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità della società “ \*\*\* ”, con sede in Avellino, C.F. \*\*\* , in forza di **atto di compravendita in data 15.09.1998 n. \*\*\*** di rep. Notaio L. \*\*\* di Nusco (AV), trascritto ad Avellino il 22/09/1998 ai n.ri \*\*\* ;
- Con **atto di compravendita in data \*\*\* /05/2012 n. \*\*\*** di Rep. Notaio P. \*\*\* di Avellino, trascritto ad Avellino in data 08/06/2012 ai n.ri 9 \*\*\* 4/ \*\*\* , la predetta società “ \*\*\* ” vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto alla società “ \*\*\* ”.

### Formalità

---

Detti immobili, alla data del 28.06.2022, risultano interessati dalle seguenti formalità:

- **Contratto di fitto** trascritto ad Avellino in data **02/12/2004 ai n.ri 22803/17374** contro la società “ \*\*\* ” con sede in Mercogliano (AV), cf.: \*\*\* , a favore della società “ \*\*\* ”, gravante gli immobili in oggetto, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 04.11.2004 n. \*\*\* di repertorio a firma del Notaio dott. P. \*\*\* ;
- **Ipoteca volontaria** iscritta ad Avellino in data **24/01/2006 ai n.ri \*\*\*** per la somma complessiva di Euro 636.000,00, pari al capitale, contro la società “ \*\*\* ”, quale terzo datore di ipoteca, a favore dei sig.ri \*\*\* (nata a Cosenza il 14.07.1940 – \*\*\* ), \*\*\* (nata a Napoli il 26.01.1970 – \*\*\* ), \*\*\* (nata a Napoli il 24.10.1971 – \*\*\* ), \*\*\* (nato a Napoli il 10.08.1974 – \*\*\* ), \*\*\* (nato a Napoli il 08.04.1980 – \*\*\* ), gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di debito della \*\*\* S.r.l. con sede legale in Avellino (C.F. \*\*\* ), in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 10.01.2006 n., \*\*\* di repertorio Notaio P. \*\*\* di Avellino;
- **Ipoteca volontaria** iscritta ad Avellino in data **02/10/2007 ai n.ri \*\*\* /5323** per somma complessiva di Euro 1.100.000,00, di cui Euro 550.000,00 per spese, contro la società “ \*\*\* ”, quale terzo datore di ipoteca, a favore della società “ \*\*\* , società cooperativa a responsabilità

limitata” con sede in Montemiletto (AV), C.F. \*\*\* , domiciliata in Montemiletto (AV) alla via Roma, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di apertura di credito in data 24.09.2007 n. \*\*\* / \*\*\* .959 di rep. Notaio P. \*\*\* di Avellino, concessa al sig. \*\*\* , nato a Volturara Irpina (AV) il \*\*\* \*\*\* , C.F. \*\*\* ;

- **Pignoramento** trascritto ad Avellino in data **20/06/2022 ai n.ri \*\*\*** contro la società “ \*\*\* ” ed a favore della società “ \*\*\* s.r.l.” , con sede in Roma, C.F. \*\*\* , gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

Agli atti processuali risulta ancora depositato il **ricorso per decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo** (cfr. doc. 1: ricorso per decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo) ove la \*\*\* attraverso il legale rappresentate Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione dott. \*\*\* , con sede Legale in \*\*\* alla via \*\*\* n. 102 ( \*\*\* ) e C.F./P.IVA \*\*\* , **nella qualità di procuratrice speciale di \*\*\* S.r.l.**, società a responsabilità limitata con unico socio costituita ai sensi della L. n. 130 del 30.04.1999 (Legge sulle cartolarizzazioni), con sede in Roma (RM), via Mario Carucci, 131, c.f. e P. Iva \*\*\* , in virtù di procura speciale per atto del Notaio \*\*\* di Milano del 13.04.2016, Rep. N. \*\*\* , Racc. 10762, rappresentata e difesa dall’Avv. \*\*\* - cod. fisc. \*\*\* - del Foro di Brescia, congiuntamente e disgiuntamente dall’avv. \*\*\* - cod. fisc. \*\*\* – del Foro di Avellino, ed elettivamente domiciliata in Avellino dagli via \*\*\* n. 10, premesso:

- **Che** in virtù di contratto di apertura di credito in conto corrente ipotecario stipulato in data 24.09.2007 n. \*\*\* / \*\*\* .959 di rep. Notaio P. \*\*\* di Avellino, munito di formula esecutiva in data 02.10.2007, la \*\*\* Società Coopertativa a responsabilità limitata concedeva al sig. \*\*\* (C.F. \*\*\* ), nato a Volturara Irpina (AV) il \*\*\* \*\*\* , quale titolare dell’omonima ditta individuale (C.F. e P.IVA \*\*\* ), un’apertura di credito in conto corrente di Euro 550.000,00;
- **Che** a garanzia dell’adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal citato contratto, la società “ \*\*\* ” (C.F. e P. Iva. \*\*\* ), avente sede legale in via \*\*\* , Avellino (AV), in qualità di terza datrice di ipoteca, concedeva ipoteca volontaria sugli immobili di sua proprietà censiti al Catasto Terreni di Avellino in Contrada \*\*\* al:
  - Fg. \*\*\* , Part. \*\*\* , Nat. T., Ha 3, Aree \*\*\* e Centiare 40;
  - Fg. \*\*\* , Part. \*\*\* , Nat. T., Ha 6, Are \*\*\* e Centiare 69
  - Fg. \*\*\* , Part. \*\*\* , Nat. R., Are 1 e Centiare 3;

- **Che** la predetta ipoteca veniva iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino in data 02.10.2007 ai nn. Reg. Gen. \*\*\* Reg. Part. 5323;
- **Che** predetta apertura di credito veniva revocata, intimando il pagamento del saldo a debito del conto corrente ipotecario n.6/ \*\*\* /10;
- **Che** la soppressione della particella n. \*\*\* venivano costituiti i seguenti immobili:
  - *Fg. \*\*\* , Part. \*\*\* , Sub. 1, Cat. A/3, Vani 7.5;*
  - *Fg. \*\*\* , Part. \*\*\* , Sub. 2, Cat. C/2, Mq 99;*
  - *Fg. \*\*\* , Part. \*\*\* , Cast. Frutt., Ha 3, Are \*\*\* , e Ca. 15;*
- **Che** in data \*\*\* .05.2012, per atto del Notaio P. \*\*\* di Avellino, n. di Rep. \*\*\* e n. di Racc 36.572, trascritto ad Avellino in data 08/06/2012 ai n.ri 9 \*\*\* 4/ \*\*\* , la società “ \*\*\* ” vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto alla società “ \*\*\* ” (C.F. \*\*\* ) con sede legale in Avellino alla via \*\*\* ;
- **Che** successivamente, con sentenza n. \*\*\* del 19.07.2013 il Tribunale di Avellino dichiarava il fallimento della ditta \*\*\* (C.F./P.IVA \*\*\* ) e del sig. \*\*\* in proprio (C.F. \*\*\* );
- **Che** in data 28.07.2014 la \*\*\* depositava istanza di ammissione al passivo fallimentare in relazione al contratto di apertura di conto corrente ipotecario n. \*\*\* , per la somma di € 617.215,38 per capitale, interessi e spese conteggiate al 19.07.2013;
- **Che** con provvedimento in data 12.07.2018 il Giudice Delegato escludeva dallo stato passivo il contratto di conto corrente ipotecario n. \*\*\* ;
- **Che** in forza di contratto di cessione, con la \*\*\* S.C. in Amm. Straordinario, \*\*\* S.r.l. ha acquistato *pro soluto*, con effetti economici a decorrere dalla data del 15.01.2016, un portafoglio di crediti pecuniari individuabili “in blocco”;
- **Che** tale cessione è stata pubblicata in G.U. della Rep. Italiana, p.II n. 18 del 11.02.2016;
- **Che** i crediti ceduti dalla \*\*\* S.C. in Amm. Straordinario a \*\*\* S.r.l. è compreso quello vantato nei confronti di \*\*\* , quale titolare dell’omonima ditta individuale;
- **Che** la predetta \*\*\* S.r.l. per effetto della cessione di cui sopra, è subentrata nel diritto di credito ed in ogni altro pregresso processuale di specie;
- **Che**, ai sensi dell’art. 58 T.U.B., la Pubblicazione ha prodotto e produce nei confronti dei debitori ceduti, gli effetti indicati dall’art. 1264 c.c.;

- **Che** \*\*\* S.r.l., con procura speciale per atto del Notaio \*\*\* di Milano del 13.04.2016, Rep. N. \*\*\* , Racc. 10762, ha nominato procuratrice speciale \*\*\* S.P.A. (ora \*\*\* Banca S.p.a) per la gestione ed il recupero, in via giudiziale o strag., dei crediti oggetto della cessione di cui sopra, comunicando al creditore in data 04.10.2016, l'avvenuta cessione del credito;
- **Che** alla data del 19.07.2013 la Banca \*\*\* aveva quantificato il saldo debitore del c/c ipotecario n.6/ \*\*\* /10, dapprima in € 617.215,38 e successivamente di € 443.0 \*\*\* ,70;
- **Che** si chiede l'emissione del suddetto **Decreto Ingiuntivo** solo ed esclusivamente al fine di agire esecutivamente, ex art. 602 e ss. C.p.c., **nei confronti del terzo proprietario dei beni ipotecati a garanzia del credito, società " \*\*\* "**;

Tanto premesso, il creditore precedente chiede che venga corrisposto il pagamento in favore della \*\*\* S.r.l., tramite la procuratrice speciale \*\*\* Banca S.p.a, la somma di **€ 443.0 \*\*\* ,70**, oltre interessi legali e spese.

A seguire è stata deposita anche la **nota di trascrizione** Reg. gen. n. \*\*\* e Reg. part. n. \*\*\* del 20/06/2022 (cfr. doc. 1: nota di trascrizione Reg. gen. n. \*\*\* e Reg. part. n. \*\*\* del 20/06/2022), riportante le seguenti informazioni.

#### Sez. A – Generalità

Atto giudiziario del 25/05/2022 rep. n. \*\*\* di Avellino, quale verbale di pignoramento immobiliare (726), richiesto dalla \*\*\* (per \*\*\* ), c.f. \*\*\* con sede a \*\*\* (25124) alla via \*\*\* n. 102.

#### Sez. B – Generalità

##### Unità negoziale n. 1:

- **immobile n. 1:** A509, Avellino, cat. terreni, f. \*\*\* p. \*\*\* , natura T – cons. 6 ettari \*\*\* are 69 cent.;
- **immobile n. 2:** A509, Avellino, cat. terreni, f. \*\*\* p. \*\*\* , natura T – cons. 1 are 30 centiare;
- **immobile n. 3:** A509, Avellino, cat. terreni, f. \*\*\* p. \*\*\* , natura T – cons. 3 ettari \*\*\* are 15 cent.;
- **immobile n. 4:** A509, Avellino, cat. fabbricati, f. \*\*\* p. \*\*\* s. 1, natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 7.5 vani, indirizzo C.da \*\*\* , piano T-1;
- **immobile n. 5:** A509, Avellino, cat. fabbricati, f. \*\*\* p. \*\*\* s. 2, natura C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 99 mq, indirizzo C.da \*\*\* , piano S1;

### Sez. C – Soggetti

---

A favore: \*\*\* s.r.l., con sede in Roma, C.F. \*\*\* , relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: \*\*\* , con sede in Avellino, C.F. \*\*\* , relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### Sez. D – Ulteriori informazioni

---

*In relazione al quadro A, si precisa che si agisce per importo complessivo di Euro 448.528,54 oltre interessi e spese dalla data del precetto.*

In riferimento alla **parte eseguita**, il sig. \*\*\* , nato a Mercogliano il 28.07.1947 e C.F. \*\*\* , quale erede di \*\*\* (deceduto in data \*\*\* .10.2014), ha nominato nella presente procedura, proprio legale difensore l'avv. \*\*\* , il quale tra l'altro ha fornito il **contratto di affitto agrario a coltivatore diretto** (cfr. *doc. 1: contratto di affitto agrario a coltivatore diretto*), avente ad oggetto gli immobili pignorati, stipulato in data 05.12.2018, tra lo stesso coerede sig. \*\*\* ( \*\*\* ), nato a Mercogliano (AV) il 28.07.1947 ed ivi residente in Viale San Modestino n.15, in proprio e quale utile gestore dei germani sig. \*\*\* ( \*\*\* ) e sig.ra \*\*\* ( \*\*\* ), tutti nella qualità di eredi di \*\*\* (concedente), ed il sig. \*\*\* , nato a Mirabella Eclano (AV) il 08/05/1949 e residente in Mercogliano (AV), alla via Nazionale n. 8 e dimorante in Avellino alla c.da \*\*\* nell'immobile rurale, quale accessorio del fondo concesso in fitto (**affittuario**), con decorrenza quindicennale (scad. 05.12.2033).

### **1.2 - ADEMPIMENTI E VERBALE DI SOPRALLUOGO**

In adempimento al mandato conferito in data 28/12/2022 per la procedura esecutiva n. **77/2022**, lo scrivente C.T.U. Arch. \*\*\* , dopo aver provveduto ad acquisire i fascicoli agli atti, ha così operato:

- in data **27 gennaio 2023**, e successivamente in data 21.05.2023, il C.T.U. pel mezzo del portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, ha estratto copia delle visure catastali, planimetriche e dell'estratto di mappa dei bene riportati in Atto di Pignoramento Immobiliare, descritto al relativo catasto fabbricati di Avellino al f. \*\*\* p. \*\*\* s.ni 1, 2, e catasto terreni del Comune di Avellino f. \*\*\* p.lle \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* (cft. *doc. 4, 5 - mappa, visure e planimetrie catastali*);
- in data **30 gennaio 2023**, 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 del 30.01.2023*), 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 **07 aprile 2023**, ha trasmesso telematicamente al Tribunale di Avellino, l'istanza di proroga CTU (cft. doc. 0: *invio telematico istanza di proroga CTU e concessione G.E.*), concessa dal G.E. dott.ssa Michela Palladino in data 13.04.2023, con nuova data di consegna il 26.05.2023;

- in data **28 aprile 2023**, per mezzo di Posta Elettronica Certificata (di seguito PEC), si è comunicato al creditore precedente, nella figura dei legali avv.ti \*\*\* ( \*\*\* @pec.ordineavvocatibrescia.it) e \*\*\* ( \*\*\* @avvocati avellinopec.it), dell'avv. \*\*\* ( \*\*\* @avvocatiavellinopec.it) quale legale costituito in rappresentanza del sig. \*\*\* quale parte esecutata e del Custode giudiziario avv. \*\*\* ( \*\*\* @avvocatiavellinopec.it), la **data di inizio delle operazioni peritali**, stabilito per il giorno 12.05.2023, con appuntamento presso i beni pignorati, (cfr. doc. 0: *pec di inizio operazioni peritali del 28.04.23*). Non ricevendo alcuna comunicazione ufficiale, lo scrivente ha convocato una seconda volta le parti sopracitate mezzo pec del 19.05.2023, convocando le stesse per il giorno **23.05.2023**, presso i luoghi in esecuzione (cfr. doc. 0: *pec di inizio operazioni peritali del 19.05.23*);

- in data **19 maggio 2023**, al fine di acquisire i titoli abilitativi relativi all'edificazione del fabbricato oggetto di stima e di verificare la consistenza urbanistica dello stesso, lo scrivente ha trasmesso mezzo PEC al **Comune di Avellino** la richiesta di **accesso agli atti** tecnici ed urbanistici, registrato al protocollo n. 0040858/2023 del 22.05.2023 (cft. doc. 0: *istanza accesso agli atti Comune di Avellino prot. n. 0040858/2023 del 22.05.2023*). La documentazione richiesta, evasa solo in parte, come da missiva di risposta dell'UTC del Comune di Avellino datata 26.05.2023 (cfr. doc. 3: *missiva Comune di Avellino Servizio Strategico Sued/Sportello Unico Edilizia Prt. G. 42530/2023 -U- 26/05/2023*), consistente in attestati e fotocopie è stata ritirata *brevi manu* dallo scrivente in data 26.05.2023, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avellino (cfr. doc. 3: *Certificato di Provvedimento di autorizzazione ad edificare e di concessione di contributo ai sensi dell'art. 9 della L. 219/81*).

Nella stessa data, lo scrivente ha inoltrato richiesta dei **certificati di destinazione urbanistica** presso il Comune di Avellino registrato al protocollo n. 0040858/2023 del 22.05.2023 (cft. doc. 0: *istanza accesso agli atti Comune di Avellino prot. n. 0040858/2023 del 22.05.2023*). La documentazione richiesta, consistente in attestati e fotocopie è stata ritirata *brevi manu* dallo scrivente in data 22.05.2023, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avellino (cft. doc. 3: *certificato urbanistico prot. n.*

2023/41077 del 22.05.2023).

- in data **19 maggio 2023**, lo scrivente inoltra formale istanza di acquisizione documentale mezzo PEC al Notaio P. \*\*\* di Avellino ( \*\*\* @postacertificata.notariato.it) dell'**atto di compravendita n. \*\*\*** di Rep. del \*\*\* /05/2012, trascritto ad Avellino in data 08/06/2012 ai n.ri 9 \*\*\* 4/ \*\*\* (cfr. doc. 0: *istanza di accesso agli atti Notaio \*\*\* del 19.05.2023*). La documentazione richiesta è stata ritirata *brevis manu* dallo scrivente in data 24.05.2023 (cft. doc. 2: *atto di compravendita n. \*\*\* di Rep. del \*\*\* /05/2012 - Notaio P. \*\*\** ).

Nella stessa data, lo scrivente inoltra formale istanza di acquisizione documentale mezzo PEC al Notaio L. \*\*\* di Nusco (AV) (. \*\*\* @postacertificata.notariato.it) dell'**atto di compravendita n. \*\*\*** di Rep. del 15.09.1998, trascritto ad Avellino in data 22/09/1998 ai n.ri \*\*\* (cfr. doc. 0: *istanza di accesso agli atti Notaio L. \*\*\* del 19.05.2023*). La documentazione richiesta è stata ritirata *brevis manu* dallo scrivente in data 19.05.2023 (cft. doc. 3: *atto di compravendita n. \*\*\* di Rep. del 15.09.1998 - Notaio L. \*\*\** ).

- in data **23 maggio 2023**, lo scrivente si è recato presso i luoghi da stimare, in presenza dell'avv. \*\*\* quale legale costituito, del sig. \*\*\* quale parte esecutata, del Custode giudiziario avv. \*\*\* e del conduttore dei beni immobili e del fondo sig. \*\*\* (cfr. doc. 0: *verbale di sopralluogo del 23.05.23*);

- in data **28 maggio 2023**, il C.T.U. ha consegnato, mezzo posta elettronica certificata, una copia formato digitale di ogni parte della presente perizia completa del fascicolo degli allegati, al creditore precedente, nella figura dei legali avv.ti \*\*\* ( \*\*\* @pec. ordineavvocatibrescia.it) e \*\*\* ( \*\*\* @avvocati avellinopec.it), all'avv. \*\*\* ( \*\*\* @avvocatiavellinopec.it) quale legale costituito in rappresentanza del sig. \*\*\* di parte esecutata e del Custode giudiziario avv. \*\*\* ( \*\*\* @avvocatiavellinopec.it), dando comunicazione del pronto deposito telematico (cft. doc. 8 - *verbale 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 alla Società \*\*\* (C.F. \*\*\* ) con sede legale in Avellino alla via \*\*\* , consistono in **n. 5 unità immobiliari** ubicate ad Avellino (AV), come citato testualmente (cft. doc. 1: *atto di pignoramento immobiliare*):

**Diritto di piena proprietà quota 1/1 spettante alla società \*\*\* , su immobili siti nel Comune di**

**Avellino (AV) e censiti al Catasto Terreni di detto Comune al:**

- Fg. \*\*\*, Part. \*\*\*, Bosco ceduo, Ha 6, Are \*\*\* e Centiare 69;
- Fg. \*\*\*, Part. \*\*\*, Fabb. diruto, Are 1 e Centiare 3;
- Fg. \*\*\*, Part. \*\*\*, Cast. Frutt., Ha 3, Are \*\*\*, e Ca. 15;

**Diritto di piena proprietà quota 1/1 spettante alla società \*\*\* , su immobili siti nel Comune di**

**Avellino (AV) e censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al:**

- Fg. \*\*\*, Part. \*\*\*, Sub. 1, Cat. A/2, Vani 7.5, P. T-1, Contrada \*\*\* ;
- Fg. \*\*\*, Part. \*\*\*, Sub. 2, Cat. C/2, Mq 99, P. S1, Contrada \*\*\* ;

**1.4 - GENERALITA' DEI BENI IN CERTIFICAZIONE NOTARILE**

Nella **relazione notarile catastale - ipocatastale ventennale** ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. (cfr. doc. 1: *relazione notarile catastale - ipocatastale ventennale ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.*), relativa al pignoramento in oggetto, a firma del redatta dal Notaio **dott. \*\*\*** iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia, i cespiti in esecuzione riferiti alla società \*\*\* con sede legale in Avellino (C.F. \*\*\*), sono descritti come di seguito riportato.

**Descrizione degli immobili contenuti nella nota di pignoramento**

Per diritti di piena ed esclusiva proprietà in Comune di Avellino. Fabbricato sito in c.da \*\*\* , costituito da:

- Appartamento composto da cucina, soggiorno, wc e terrazzo al piano terra nonché da tre camere da letto, wc, disimpegno e due balconi al piano primo, il tutto collegato da scala interna esclusiva;
- Deposito al piano seminterrato, composto da tre vani, wc e portio;

Così rispettivamente censiti, **Catasto Fabbricati Foglio \*\*\* Mappali:**

- \*\*\* /1 (settecentoventi sub uno) contrada \*\*\* p. T-1 cat. A/2 cl. 5 vani 7.5 Rendita Euro 561, \*\*\* (superficie catastale totale mq.214);
- \*\*\* /2 (settecentoventi sub due) contrada \*\*\* p. S1 cat. C/2 cl. 7 mq.99 Rendita Euro 127,82 (superficie catastale totale mq.106);

Tali risultanti in forza di denuncia di costruzione registrata in data 15.05.2012 al n. \*\*\* 75.1/2012 (prot. n. \*\*\* ); con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito con il mappale \*\*\* , di Ha.0.01.25, del Foglio \*\*\* di Catasto Terreni.

Adiacenti terreni così censiti, **Catasto Terreni Foglio \*\*\* Mappale:**

- \*\*\* ( \*\*\* ) di Ha.6. \*\*\* .69 bosco ceduo cl.3 R.D. Euro 31,59 R.A. Euro 21,06 (\*);
- \*\*\* ( \*\*\* ) di Ha.0.01.03 fabbricato diruto (\*);
- \*\*\* ( \*\*\* ) di Ha.3. \*\*\* .15 castagneto da frutto cl.2 R.D. Euro 122,58 R.A. Euro 84,86 (\*\*);

(\*) *sin dall'impianto meccanografico.*

(\*\*) *al pari del mappale \*\*\* , di Ha.0.01.25, in forza di denuncia per tipo mappale del 10.05.2012 al n.*

*\*\*\* /2012 (prot. n. \*\*\* ) in variazione del terreno censito sin d'impianto meccanografico con il mappale*

*\*\*\* , di Ha.3. \*\*\* .40, del medesimo Foglio \*\*\* di Catasto Terreni.*

### **1.5 - GENERALITA' DEI BENI IN ATTI DI PROVENIENZA**

• Con atto di compravendita per **Notar \*\*\* \*\*\* di Nusco (AV) del 15.09.1998 rep. \*\*\* racc. \*\*\*** , registrato a Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 28.09.1998 al n. 13 \*\*\* e trascritto il 22/09/1998 ai n.ri \*\*\* , (cft. doc. 3: *atto di compravendita n. \*\*\* di Rep. del 15.09.1998 - Notaio L. \*\*\** ), il sig. \*\*\* , nato a Mercogliano il 12.10.1935 (C.F. \*\*\* ) ha venduto alla società \*\*\* , con sede in Avellino alla \*\*\* (C.F. \*\*\* ), rappresentata dal sig. \*\*\* , nato a \*\*\* (C.F. \*\*\* ), la piena ed esclusiva proprietà della seguente consistenza immobiliare sita in Avellino, alla Contrada \*\*\* , e precisamente:

- **Zona di terreno agricolo, estesa catastalmente ettari dieci, are quarantasette e centiare dodici ( ha 10.47.12), con entrostante fabbricato rurale ricostruito ai sensi della legge 219/81 e successive modificazioni ed integrazioni, composto da: --- piano interrato, costituito da due locali deposito per attrezzi agricoli; --- piano terra, costituito da ingresso – soggiorno ed un ampio vano ad uso deposito prodotti agricoli; --- piano primo, costituito da tre vani, bagno ed accessori; --- sovrastante sottotetto non praticabile. Il tutto, nel suo insieme, confina con proprietà Formato, proprietà \*\*\* , proprietà del Comune di Contrada e strada interpodereale da cui si accede tramite la strada comunale. Le parti, come costituita e rappresentata, dichiarano che il terreno è riportato al N.C.T. alla partita 26157, **foglio \*\*\*** , particelle:**

-- \*\*\* di ha 3. \*\*\* .40, bosco ceduo di 3<sup>^</sup>, RD 32.976 e RA 21.984;

-- \*\*\* di ha 6. \*\*\* .69, bosco ceduo di 3<sup>^</sup>, RD 61.172 e RA 40.781;

-- \*\*\* di are 1.03, fabbricato diruto;

*Mentre il fabbricato è stato denunciato all'U.T.E. di Avellino con mod. 26, giusta ricevuta n.2/2326 in*

data 8 marzo 1989.

*Nelle more dell'atto, l'allora parte alienante, relativamente al fabbricato rurale, dichiara che: "a) la costruzione del vecchio fabbricato distrutto dal sisma del 23 novembre 1980, ebbe inizio in data anteriore al 1° settembre 1967, mentre la sua ricostruzione è stata autorizzata in virtù della concessione edilizia n. \*\*\* in data 3 maggio 1985, ed è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Avellino con provvedimento n. \*\*\* in data 12 luglio 1994;"*.

• Con atto di compravendita per Notar \*\*\* di Avellino (AV) del \*\*\* /05/2012 rep. \*\*\* racc. 3 \*\*\* 72, registrato ad Avellino (AV) il 07.06.2012 al n. \*\*\* serie 1T e trascritto ad Avellino il 08/06/2012 ai n.ri 9 \*\*\* 4/ \*\*\* , (cft. doc. 3: atto di compravendita n. \*\*\* di Rep. del \*\*\* /05/2012 - Notaio \*\*\* ), il sig. \*\*\* , nato a \*\*\* (C.F. \*\*\* ), in proprio e quale socio amministratore e legale rappresentante con idonei poteri della società \*\*\* , con sede in Avellino alla \*\*\* (C.F. \*\*\* ), unitamente agli altri soci, \*\*\* ( \*\*\* ), \*\*\* ( \*\*\* ), \*\*\* ( \*\*\* ) ed \*\*\* ( \*\*\* ), ognuno per le proprie competenze, ha venduto alla società \*\*\* (C.F. \*\*\* ), con sede legale in Avellino alla via \*\*\* , rappresentata dal sig. \*\*\* nato ad Avellino il 4 novembre 1920, il seguente immobile in Avellino alla Contrada \*\*\* :

- **Terreno a destinazione boschiva** di circa ettari dieci, are quarantacinque e centiare ottantasette, con entrostante fabbricato rurale pertinenziale, elevato su due livelli, composto da ampio vano deposito al piano interrato, in più comprese, con antistante portico, tre vani ed accessori al piano terra e tre vani ed accessorio al piano primo, collegati da scala interna, il tutto confinante con proprietà Formato, proprietà Trucillo e proprietà del Comune di Contrada.

Il terreno è rilevato al C.T. come segue:

- **foglio \*\*\* , particella \*\*\*** , ha. 6 a. \*\*\* ca. 69; RD Euro 31.59, RA Euro 21.06;
- **foglio \*\*\* , particella \*\*\*** , a. 1 ca. 03; F. R. senza reddito;
- **foglio \*\*\* , particella \*\*\*** , ha. 3 a. \*\*\* ca. 15; RD Euro 122.58, RA Euro 84.86, derivata dal frazionamento della originaria particella \*\*\* ;

Il fabbricato è rilevato al C.F., per effetto della denuncia di accatastamento del 15 maggio 2012 protocollo 86428, come segue:

- **foglio \*\*\* , particella \*\*\* sub. 1** , cat. A3, cl. 2, vani 7.5, R.C. Euro 484.18;
- **foglio \*\*\* , particella \*\*\* sub. 2** , cat. C2, cl. 5, mq 99, R.C. Euro 92.03;

L'immobile sopra descritto proviene con atto ricevuto dal Notaio \*\*\* del 15 settembre 1998, rep. 15210/\*\*\*, trascritto il 22 settembre 1998 ai nn. \*\*\*, precisando che al dante causa \*\*\* lo stesso era pervenuto per successione testata a \*\*\*, apertasi in Avellino il 18 febbraio 1980 (denuncia n. 91 volume 425).

Il fabbricato è stato ricostruito con concessione edilizia n. \*\*\* del 3 maggio 1985 ed è stato dichiarato abitabile con provvedimento sindacale n. \*\*\* del 12 luglio 1994.

Il fabbricato preesistente al sisma era stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

### **1.6 - INDAGINI CATASTALI**

In data 27 gennaio 2023, lo scrivente ha estratto copia dello stralcio di mappa catastali, delle visure attuali e delle planimetrie descrittive di ognuno dei beni in oggetto, unitamente all'elaborato planimetrico di specie. Dalla loro analisi è emerso quanto segue:

**1.6.1 - Mappa Catastale f. \*\*\* p. \*\*\* / \*\*\* / \*\*\* (cfr. doc. 4: f. \*\*\* p. \*\*\* / \*\*\* / \*\*\* - mappa catastale)**

La **mappa catastale** ove è riportato il perimetro (cd. *cassone*) del fabbricato ove ricadono gli immobili descritti **sub 1 e 2** della particella \*\*\* al foglio \*\*\* del Catasto fabbricati, risulta NON collimare esattamente alla sagoma del fabbricato emersa dal rilievo metrico condotto, premesso che la sanabilità di tale difformità è consentita alla luce della **Concessione Edilizia n. \*\*\* del 3 maggio 1985**, sua proroga, e della **Autorizzazione di Abitabilità di casa n. \*\*\* del 12 luglio 1994** (cfr. doc. 3: *Certificato di Provvedimento di autorizzazione ad edificare e di concessione di contributo ai sensi dell'art. 9 della L. 219/81*), delle quali lo scrivente ha rinvenuto esclusivamente copia del certificato concessorio ma non gli elaborati grafici contenuti in esse, come da missiva mezzo PEC del *Comune di Avellino Servizio Strategico Sued/Sportello Unico Edilizia Prt. G. 42530/2023 -U- 26/05/2023*, in risposta alla istanza di accesso agli atti prot. n. 40858/2023 (cfr. doc. 3: *missiva Comune di Avellino Servizio Strategico Sued/Sportello Unico Edilizia Prt. G. 42530/2023 -U- 26/05/2023*).

Di contro il sottoscritto, valutato lo stato di fatto emerso dal rilievo metrico effettuato in data 23.05.2023 (cfr. doc. 4: f. \*\*\* p. \*\*\* s.ni 1/2 - *rilievo metrico*), e successivamente confrontato con quanto riportato in mappa, ritiene che **la sagoma del costruito è difforme** con quanto acquisito presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto), e che pertanto si terrà conto dei costi per tale rettifica in fase di stima del bene.

### 1.6.2 - Appartamento f. \*\*\* p. \*\*\* s. 1 (cfr. doc. 4: lotto n. 1 – visura catastale + planimetrie)

La **visura catastale** attuale dell'abitazione di tipo civile ubicata al piano terra e primo del fabbricato di *Contrada* \*\*\* in Avellino, censita al relativo catasto fabbricati al foglio \*\*\* p.lla \*\*\* sub 1, cat. A/2, classe 5, cons. 7.5 vani, piano T-1, superficie catasta totale 214 mq, totale escluse aree scoperte 203 mq, rendita € 561.\*\*\*, intestata alla società \*\*\* (CF \*\*\*), Sede in AVELLINO (AV), Diritto di: Proprietà per 1/1, deriva dall'atto 1 - Atto del \*\*\* /05/2012 Pubblico ufficiale \*\*\* Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. \*\*\* - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. \*\*\* .1/2012 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 08/06/2012, è sostanzialmente coerente, al netto dell'estensione del terrazzo al piano terra, il quale, come più dettagliatamente specificato al punto successivo (sub. 2), è stato esteso allo scopo di ampliare il volume chiuso del piano seminterrato.

Dall'analisi della **planimetria catastale**, emerge che la rappresentazione, sebbene coerente globalmente, risulta marginalmente scorretta, perché non riporta fedelmente la geometria del terrazzo posto al piano terra, il quale è stato certamente ampliato *sine titulo* allo scopo di estendere lo spazio chiuso coperto dell'unità immobiliare descritta al sub 2. Inoltre, è stato creato un piccolo vano sottoscala tra il piano terra ed il primo piano che non è riportato in planimetria. Premesso che tale disallineamento è completamente sanabile in quanto vi sono le condizioni di doppia conformità agli strumenti urbanistici (reato operato da azienda agricola in area agricola), lo scrivente terrà conto del valore economico da sostenere per la stesura della sanatoria e della variazione catastale planimetrica necessaria.

### 1.6.3 – Locale deposito f. \*\*\* p. \*\*\* s. 2 (cfr. doc. 4: lotto n. 1 – visura catastale + planimetrie)

La **visura catastale** attuale del locale deposito ubicato al piano primo seminterrato del fabbricato di *Contrada* \*\*\* in Avellino, censita al relativo catasto fabbricati al foglio \*\*\* p.lla \*\*\* sub 2, cat. C/2, classe 7, cons. 99 mq, piano S1, superficie catasta totale 106 mq, rendita € 127,82, intestata alla società \*\*\* (CF \*\*\*), Sede in AVELLINO (AV), Diritto di: Proprietà per 1/1, deriva dall'atto 1 - Atto del \*\*\* /05/2012 Pubblico ufficiale \*\*\* Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. \*\*\* - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. \*\*\* .1/2012 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 08/06/2012, è formalmente coerente con quanto riportato in planimetria catastale, ma nella sostanza è profondamente **non conforme**, in quanto non riporta l'ampliamento di superficie all'oggi presente. Difatti lo stato dei luoghi rilevato, consente allo scrivente di asserire che l'attuale superficie del locale deposito è pari a circa 216 mq di volume chiuso e coperto, a fronte di quanto riportato in visura, ove la

superficie è pari a 106 mq.

Dall'analisi della **planimetria catastale**, emerge che la rappresentazione grafica depositata presso il locale Ufficio del Territorio, posta a sistema con quanto *de visu* rilevato (cfr. doc. 4: f. \*\*\* p. \*\*\* s.ni 1/2 - rilievo metrico), risulta **profondamente scorretta**, perché non riporta l'ampliamento realizzato successivamente alla ricostruzione del corpo di fabbrica, il quale è stato certamente ampliato *sine titulo* allo scopo di estendere lo spazio chiuso coperto dell'unità immobiliare *de quo*. Inoltre, le divisioni interne, sebbene realizzate "in economia" e per la maggior parte solo abbozzate e non rifinite (cd. rustico/a grezzo), non collimano con quanto rappresentato in planimetria catastale attuale. Premesso che tali abusi sono completamente sanabili in quanto vi sono le condizioni di doppia conformità agli strumenti urbanistici (reato operato da azienda agricola in area agricola), lo scrivente terrà conto del valore economico da sostenere per la stesura della sanatoria e della variazione catastale planimetrica necessaria.

**1.6.4 - Mappa Catastale f. \*\*\* p. \*\*\* / \*\*\* / \*\*\* (cfr. doc. 4/5: f. \*\*\* p. \*\*\* / \*\*\* / \*\*\* - mappa catastale)**

La **mappa catastale** ove sono riportate le unità immobiliari descritte al Catasto Terreni alle particelle \*\*\* / \*\*\* / \*\*\* del foglio \*\*\* , secondo l'analisi documentale condotta, risultano conformi alle consistenze a loro ascritte.

**1.6.5 - Terreni f. \*\*\* p. \*\*\* / \*\*\* / \*\*\* (cfr. doc. 4/5: f. \*\*\* p. \*\*\* / \*\*\* / \*\*\* – visure catastali)**

Le visure catastali dei fondi agricoli ubicati in alla *Contrada* \*\*\* in Avellino e descritte al Catasto Terreni alle particelle \*\*\* / \*\*\* / \*\*\* del foglio \*\*\* , secondo l'analisi documentale condotta, risultano conformi alle consistenze a loro ascritte. Nel dettaglio si rileva quanto segue.

- **F. \*\*\* p. \*\*\*** : fondo agricolo con qualità Bosco Ceduo di classe 3 dalla superficie di 67'969 mq (Ha 6 are \*\*\* centiare 69), con R.D. Euro 31,59 R.A. Euro 21,06, intestata alla società \*\*\* (CF \*\*\* ), Sede in AVELLINO (AV), Diritto di: Proprietà per 1/1, deriva dall'atto 1 - Atto del \*\*\* /05/2012 Pubblico ufficiale \*\*\* Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. \*\*\* - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. \*\*\* .1/2012 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 08/06/2012, **risulta formalmente coerente** sia rispetto agli atti processuali che con lo stato dei luoghi rilevato;

- **F. \*\*\* p. \*\*\*** : area di sedime con destinazione Fabbricato Diruto senza rendita, intestata alla società \*\*\* (CF \*\*\* ), Sede in AVELLINO (AV), Diritto di: Proprietà per 1/1, deriva dall'atto 1 - Atto del

\*\*\* /05/2012 Pubblico ufficiale \*\*\* Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. \*\*\* - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. \*\*\* .1/2012 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 08/06/2012, premesso che lo scrivente non ha rinvenuto presidi murari di rilievo, vista anche la fitta vegetazione presente, **non ha rintracciato formali lacune o dissonanze** con la documentazione processuali.

- **F. \*\*\* p. \*\*\*** : fondo agricolo con qualità Castagneto da frutto di classe 2 dalla superficie di 36'515 mq (Ha 3 are \*\*\* centiare 15), con R.D. Euro 122,58 R.A. Euro 84,86, intestata alla società \*\*\* (CF \*\*\* ), Sede in AVELLINO (AV), Diritto di: Proprietà per 1/1, deriva dall'atto 1 - Atto del \*\*\* /05/2012 Pubblico ufficiale \*\*\* Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. \*\*\* - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. \*\*\* .1/2012 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 08/06/2012, **risulta formalmente coerente** sia rispetto agli atti processuali che con lo stato dei luoghi rilevato. Si rappresenta inoltre che tale particella/fondo, in forza di denuncia per tipo mappale del 10.05.2012 al n. \*\*\* /2012 (prot. n. \*\*\* ) in variazione del terreno censito sin d'impianto meccanografico con il mappale \*\*\* , di Ha.3. \*\*\* .40, del medesimo Foglio \*\*\* di Catasto Terreni.

## 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 originali quanto odierne, della loro ubicazione e destinazione d'uso e d'utilizzo, coerentemente con la loro evoluzione dei decenni, premesso che:

1. Le n. 2 unità immobiliari descritte al foglio \*\*\* p. \*\*\* del Catasto Fabbricati sono fisicamente e funzionalmente vincolate al fondo agricolo che le ospita, descritto alla p. \*\*\* , quindi è assolutamente necessario immetterle sul mercato all'unisono;
2. L'unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati al foglio \*\*\* p. \*\*\* , quale area di sedime/fabbricato diruto, essendo potenzialmente un volume edificatorio ovvero una cubatura già espressa in sede di ricostruzione del fabbricato di cui al f. \*\*\* p. \*\*\* , non può essere veicolato separatamente da quest'ultimo.

Tanto premesso, lo scrivente sceglie di organizzare in **n. 2 Lotto di Vendita** l'intero patrimonio caduto in esecuzione:

**LOTTO N. 1** – Avellino, C.da \*\*\* : Abitazione di tipo civile in Avellino, censita nel C.F. al **foglio \*\*\* p.IIa \*\*\* sub 1**; cat. A/2, classe 5, cons. 7.5 vani, piano T-1, superficie catasta totale 214 mq, totale escluse aree scoperte 203 mq, rendita € 561. \*\*\* ; Locale deposito in Avellino, censito nel C.F. al **foglio \*\*\* p.IIa \*\*\* sub 2**; classe 7, cons. 99 mq, piano S1, superficie catasta totale 106 mq, rendita € 127,82; Terreno in Avellino, censito nel C.T. al **foglio \*\*\* p.IIa \*\*\*** di Ha.3. \*\*\* .15, Castagneto da frutto di classe 2 R.D. Euro 122,58 R.A. Euro 84,86; Area di sedime in Avellino, censito nel C.T. al **foglio \*\*\* p.IIa \*\*\*** di Ha.0.01.03 fabbricato diruto.

**LOTTO N. 2** - Avellino, C.da \*\*\* : Terreno in Avellino, censito nel C.T. al **foglio \*\*\* p.IIa \*\*\*** di Ha.6. \*\*\* .69 Bosco ceduo di classe 3, R.D. Euro 31,59 R.A. Euro 21,06.

## 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 dell'essenze del parco immobiliare da analizzare, caleidoscopico ed eterogeneo per natura, ubicazione, epoca e consistenza, si è partiti dall'**analisi del mercato immobiliare locale messa a sistema con le caratteristiche endogene dei beni**, che nella fattispecie sono eterogenei, spesso datati e complessi.

Non potendo beneficiare di atti di compravendita pertinenti e calzanti per consistenza ed ubicazione, scambiato nell'ultimo biennio/triennio, tale da essere ritenuto idoneo alla comparazione con quanto in oggetto, 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 su ognuno dei beni, specie quelli immobiliari di specie, un sistema di valutazione congruo a fotografare le specifiche di questo casolare unico nel suo genere.

### **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, un unicum sul territorio di riferimento.

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 2022 relative all'area di ubicazione dei beni e dei valori agricoli medi per l'anno 2019 (*cf. doc. 15: Valori OMI – residenziali e valori agricoli medi*), e successivamente comparata con le caratteristiche endogene<sup>1</sup> ed esogene<sup>2</sup> dei beni in oggetto, allo scopo di far meglio aderire l'acquisita

---

<sup>1</sup> 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.);

<sup>2</sup> 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.,

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 II<sup>3</sup> al "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

### **3.2 - VALORI ECONOMICI UNITARI**

---

Premesso che il patrimonio da stimare è costituito da n. 1 immobile residenziale autonomo (su più livelli), n. 1 locale deposito, ubicati nel l'immediata periferia del capoluogo Irpino, e di annessi o confinanti fondi agricoli, dal sistema di interviste condotto di persona è emerso che immobili residenziali e pertinenziali come quelli in oggetto sono divenuti con il tempo una rarità per la zona ove essi ricadono. Tuttavia, allargando il campione, è emerso che oggi il mercato valuta mediamente un **immobile residenziale** fuori mano, anzi isolato, come quello sito in Contrada **\*\*\***, sebbene sono un unicum nel panorama cittadino, come meglio descritto più avanti, hanno una valutazione **tra i 700 ÷ 1100 €/mq** a seconda dello stato di conservazione e delle dotazioni impiantistiche presenti. **Le pertinenze** dirette, legate agli spazi principali, quali terrazzi, corti o giardini, sono invece valutate mediamente la **il 50% del valore unitario** utilizzato per stimare gli spazi residenziali principali.

In merito ai **locali deposito**, ubicati sempre in periferia, essi mediamente sono valutati **tra i 500 ÷ 800 €/mq**, in considerazione della taglia (metratura), dell'ubicazione e della fruibilità degli stessi.

Di concerto a quanto premesso, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**valori OMI**), contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, interrogati per l'anno 2022 secondo semestre, gli ultimi disponibili (cfr. doc. 9: *Quotazione OMI*), unitamente ai Valori Agricoli Medi della Prov. di Avellino per l'annualità 2019 (ultima utile), è emerso quanto segue:

#### **COMUNE DI AVELLINO - Zona R2 (Fascia – Extraurbana/Colline sud Avellino)**

---

VALORE BENE: Abitazioni civili, Stato normale - **880 €/mq** (OMI MIN) ed i **1.100 €/mq** (OMI MAX);

LOCAZIONE BENE: **32.40 €/mq** anno (OMI MIN) ed i **42.00 €/mq** (OMI MAX);

#### **COMUNE DI AVELLINO - Regione Agraria n. 8 (Colline di Avellino, annualità 2019)**

---

Bosco ceduo - **7.020 €/Ha**; Castagneto da frutto – **18.550 €/Ha**;

---

nonché le caratteristiche del mercato immobiliare.

<sup>3</sup> Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

## QUARTA PARTE - STIMA IMMOBILIARE

### 4.1 - STIMA LOTTO N. 1 - FOGLIO \*\*\* P.LLA \*\*\* SUB.NI 1/2 – FOGLIO \*\*\* P.LLE \*\*\* / \*\*\*

Avellino, C.da \*\*\* : Abitazione di tipo civile in Avellino, censita nel C.F. al foglio \*\*\* p.lla \*\*\* sub 1; cat. A/2, classe 5, cons. 7.5 vani, piano T-1, superficie catasta totale 214 mq, totale escluse aree scoperte 203 mq, rendita € 561. \*\*\* ; Locale deposito in Avellino, censito nel C.F. al foglio \*\*\* p.lla \*\*\* sub 2; cat. C/2, classe 7, cons. 99 mq, piano S1, superficie catasta totale 106 mq, rendita € 127,82; Terreno in Avellino, censito nel C.T. al foglio \*\*\* p.la \*\*\* di Ha.3. \*\*\* .15, Castagneto da frutto di classe 2 R.D. Euro 122,58 R.A. Euro 84,86; Area di sedime in Avellino, censito nel C.T. al foglio \*\*\* p.la \*\*\* di Ha.0.01.03 fabbricato diruto.

#### 4.1.1 - Atti di provenienza

Gli immobili relativi al lotto n. 1, siti tutti nel Comune di Avellino alla C.da \*\*\* , e distinti al relativo Catasto Fabbricati al Foglio \*\*\* p. \*\*\* s.ni 1 e 2, unitamente alle unità immobiliari distinti al relativo Catasto Terreni al Foglio \*\*\* p. \*\*\* e \*\*\* , sono pervenuti alla “ \*\*\* ” (C.F. \*\*\* ) con sede legale in Avellino alla via \*\*\* , in virtù dell’atto di compravendita per **Notar \*\*\* \*\*\* di Avellino (AV) del \*\*\* /05/2012 rep. \*\*\* racc. 3 \*\*\* 72**, registrato ad Avellino (AV) il 07.06.2012 al n. \*\*\* serie 1T e trascritto ad Avellino il 08/06/2012 ai n.ri 9 \*\*\* 4/ \*\*\* , (cft. doc. 3: atto di compravendita n. \*\*\* di Rep. del \*\*\* /05/2012 - Notaio \*\*\* ), con il quale il sig. \*\*\* (C.F. \*\*\* ), in proprio e quale socio amministratore e legale rappresentante con idonei poteri della società \*\*\* , ha venduto tali immobili.

#### 4.1.2 - Identificazione catastale - visure del C.T.U.

Il bene oggetto di stima è così individuato (doc. 4: f. \*\*\* p. \*\*\* / \*\*\* / \*\*\* mappa + visura + plan. catastale):

COMUNE DI AVELLINO (codice A509) - Provincia di Avellino
Ditta: Società “ *** ” per diritto di proprietà. Località: Avellino, Contrada ***
<b>FOGLIO *** P.LLA *** SUB 1</b> - cat. A/2, classe 5, cons. 7.5 vani, piano T-1, superficie catasta totale 214 mq, totale escluse aree scoperte 203 mq, rendita € 561. *** ;
<b>FOGLIO *** P.LLA *** SUB 2</b> - cat. C/2, classe 7, cons. 99 mq, piano S1, superficie catasta totale 106 mq, rendita € 127,82;
<b>FOGLIO *** P.LLA *** di Ha. 3. *** .15</b> , Castagneto da frutto di classe 2 R.D. € 122,58 R.A. € 84,86;
<b>FOGLIO *** P.LLA *** di Ha.0.01.03 fabbricato diruto;</b>

#### 4.1.3 - Caratteristiche della zona

I beni oggetto di pignoramento ricadono tutti nel Comune di Avellino, sebbene nell’area collinare periferica più distante dal centro cittadino. Questo comune è situato ad un’altitudine di 348 metri s.l.m.,

ha una superficie di oltre 30 km<sup>2</sup> e conta una popolazione di circa 53.000 abitanti. Il territorio comunale, disposto in pianura, è circondato da colline e monti con punte di oltre 1.500 m.s.l., tanto da essere definita “conca avellinese” ma anche la “Svizzera del sud Italia” per via della forte presenza di vegetazione che ne circonda l’ambito urbani (Irpinia). A vocazione agricola ma anche e soprattutto vitivinicola, il Comune di Avellino si sviluppa da est a ovest lungo l’Appia Antica, arteria questa che consente di attraversare trasversalmente tutto il capoluogo di provincia.

Avellino, dal punto di vista economico, oltre ad essere uno strategico snodo per tutta l’Irpinia, essendone il baricentro, è soprattutto un importante centro, insieme a tutto il territorio provinciale, dedito alla coltivazione di nocciole, castagne ed uva da vino.

Di contro, l’ambito territoriale ove è ricadono i beni, è come detto situato all’estrema periferia cittadina, immerso in piena area boschiva, verso le pendici della collina di Avellino, e sovrasta tutto il territorio cittadino. Questo aspetto, declina l’assenza di mezzi di trasporto pubblico vicini, ma più in generale NON vi è alcuna attività (sociale, commerciale, terziaria, etc.) nelle sue prossimità. Di fatto il fondo ed il fabbricato in oggetto è l’ultimo presidio umano presente, posto ai confini con la fascia boschiva locale.

#### **4.1.4 - Ubicazione e confini**

Il fabbricato a vocazione agricola ed il fondo che lo ospita, come detto, è immerso e circondato da vegetazione boschiva, solo in parte lavorata. L’ubicazione del fondo e dell’edificio *de quo*, è posto ad un’altitudine di poco oltre gli 800 metri, ed è confinante con il territorio del Comune di Contrada (AV).

Il fondo di cui alla **particella \*\*\***, è estesa poco più di 100 mq, risulta essere un’area di sedime, e non presenta particolari peculiarità, inoltre è ubicata quale enclave della più estesa particella 123 (*cfr. doc. 4: mappa catastale*).

Il fondo di cui alla **particella \*\*\***, invece è ben esteso, è posto su di un piano scosceso lungo il pendio collinare ed è coltivato a castagneto, con fusti dal sesto d’impianto ordinato e risultano per la maggior parte maturi ed in piena vita produttiva. Lo stesso confina a sud con le particelle \*\*\* di stessa ditta (lotto n. 2), ad ovest con la particella 64, a nord ed a est con la particella 56 (che comprende l’area di sedime descritta alla particella \*\*\*).

L’immobile di cui alla **particella \*\*\* sub. 1 e 2**, invece è compreso all’interno del fondo di cui alla particella \*\*\* , dal quale ne eredita i confini e la giacitura.

Lo scrivente, a tal proposito, tiene a precisare che tali fondi, e gli immobili in essi compresi, sono serviti

da “strada interpoderale da cui si accede tramite la strada comunale”, così come espressamente riportato in atto per **Notar \*\*\* di Nusco (AV) del 15.09.1998 rep. \*\*\* racc. \*\*\***, registrato a Sant’Angelo dei Lombardi (AV) il 28.09.1998 al n. 13 \*\*\* e trascritto il 22/09/1998 ai n.ri \*\*\* , (cft. doc. 3: atto di compravendita n. \*\*\* di Rep. del 15.09.1998 - Notaio L. \*\*\* ). Tale aspetto è fondamentale, visto che il fondo è intercluso e che tale strada interpoderale (già presente all’atto dell’acquisto dell’attuale proprietario), per meglio godere della proprietà in esecuzione, difatti tale strada connette sia il fondo alla particella \*\*\* , compreso nella più ampia particella 56 in ditta eredi Trucillo e altri, che quelle n. \*\*\* / \*\*\* . Lo scrivente, e sino a prova contraria, non avendo trovato altro accesso come descritto nell’atto per Notar \*\*\* (strada interpoderale da strada comunale), ritiene che con l’atto di compravendita succitato, tali beni immobili erano già collegati da tale strada interpoderale, la quale provenendo da strada comunale (Comune di Avellino), transita nella particella 56 e connette le particelle oggetto di stima. Si esclude inoltre altre strade alternative, in quanto le stesse dovrebbero, se esistenti, ricadere nel Comune di Contrada, e quindi da scartare se poste a sistema con quanto recitato dall’atto del 1998 per Notar \*\*\* .

#### **4.1.5 - Stato di possesso**

Ad oggi, i beni di cui al lotto n. 1 sono locati, in forza a *“Contratto di affitto agrario a coltivatore diretto”* depositato agli atti processuali, al sig. \*\*\* (**affittuario**) dal sig. \*\*\* (concedente) in proprio e quale utile gestore dei germani sig.ri \*\*\* e \*\*\* , il quale è stato sottoscritto in data 05/12/2018 per mezzo di scrittura privata con durata minima di anni 15 (scad. 05/12/2043). Tale *“contratto”* ossia scrittura privata, non risulta registrata, di contro è stata prodotta *“comunicazione di cessione di fabbricato”* in data 06/12/2018 alla Questura di Avellino.

Tale scrittura indica all’art. 5 che il **canone annuo** pattuito tra le parti è di duplice natura, ossia in denaro con un affitto pari ad **Euro 500,00 annui**, in aggiunta a **50 kg di castagne**, ogni anno. Inoltre tale scrittura privata assegna al conduttore le mansioni di custode, manutentore ordinario e straordinario degli immobili e dei terreni e vigilante.

Lo scrivente, rimandando alla successiva fase di analisi l’individuazione del valore dei beni immobili, si impegna a fornire anche una giusta quotazione di mercato del canone di locazione dei fondi, oltre che dell’immobile, partendo dalle considerazione che:

- *ad horas* la quotazione di mercato delle castagne irpine oscilla tra 1,60 €/kg ed i 2,20 €/kg a

- seconda della qualità e della pezzatura e che mediamente;
- Con decreto del Direttore generale per le politiche previdenziali e assicurative del Ministero del lavoro e delle politiche sociali n. 373 del 17 giugno 2022 sono state determinate le retribuzioni medie giornaliere, da valere per l'anno 2022, ai fini dei contributi e delle prestazioni previdenziali per la categoria dei piccoli coloni e compartecipanti familiari. Tali retribuzioni sono stabilite, per singole province, nelle misure fissate per la categoria dei lavoratori agricoli a tempo determinato indicate nella tabella contenuta nel decreto, che per la Prov. di Avellino è pari ad Euro 70,42/giorno per un Operaio a Tempo Determinato (si allega Decreto);
  - Che l'affitto di un ettaro di terreno agricolo, secondo Eurostat/Istat, medio italiano è pari ad Euro 837,00, e che in Campania è pari ad Euro 1'136,00.

#### **4.1.6 - Descrizione dello stato di fatto**

##### **I. FABBRICATO foglio \*\*\* particella \*\*\***

---

L'**edificio da terra a cielo** oggetto di stima, nasce quale *casa colonica* ed è destinata ad ospitare i coltivatori diretti che si occupano del fondo agricolo, e ne consente il deposito e lo svolgimento di talune lavorazioni di trasformazione del raccolto. Nella fattispecie, l'immobile, è sintetizzabile in due parti: la prima quale civile abitazione, il sub 1, ed è articolata su due livelli oltre il locale tecnico sottotetto, e la seconda parte, il sub 2, quale deposito agricolo seminterrato.

L'**accesso al fondo** descritto al F. \*\*\* P. \*\*\* prima e P. \*\*\* poi, avviene tramite strada interpodereale parzialmente asfaltata, servita da strada di comunale (Comune di Avellino), e quindi al fabbricato di cui alla P. \*\*\* .

L'**accesso all'immobile** avviene dal solaio di copertura del piano seminterrato (sub. 2) che funge da pianerottolo d'ingresso al piano terra. Sotto l'**aspetto strutturale**, l'edificio è sostanzialmente costituito con struttura "intelaiata travi-pilastri" in c.a., tamponatura in muratura e solai in latero-cemento. Sotto l'**aspetto costruttivo**, l'involucro edilizio, costituito da setti in cemento spessi circa 35 cm, risulta interamente intonacato in intradosso ed è completato da infissi in legno con tecnologia a "doppio vetrocamera", ai quali sono abbinati sistemi di schermatura battenti in legno (scuri). Nel complesso l'estetica del fabbricato risulta altamente gradevole e ben inserita nel contesto naturale, anche grazie al parziale utilizzo di rivestimenti esterni quali la pietra ed il legno. Sotto l'**aspetto funzionale**, l'immobile presenta un piano seminterrato destinato a deposito (f. \*\*\* p. \*\*\* s. 2 - cat. C/2), il quale è stato

certamente ampliato attraverso la costruzione *sine titulo*, di una copertura atta a prolungare l'originario solaio a sbalzo del terrazzo d'ingresso al superiore piano nobile (piano terra). Per il resto il piano seminterrato si presenta completamente diverso da quanto assentito in planimetria catastale.

Di contro, il piano terra e primo piano (f. \*\*\* p. \*\*\* s. 1), ospitano le funzioni di civile abitazione, con il piano terra rivolto alle attività diurne quali cucina, salone e bagno, ed il piano primo collegato da scala interna, che presenta n. 3 camere ed un bagno.

Sotto l'aspetto metrico, il fabbricato è così articolato (cfr. doc. 4: f. \*\*\* p. \*\*\* /1, 2 - rilievo metrico):

#### **Civile abitazione foglio \*\*\* particella \*\*\* subalterno 1**

---

- Sup. lorda esterna 204.70 mq - Sup. utile interna 180.70 mq – Sup. pertinenze dirette (balconi) 137,00 mq:

- Piano terra: Ingresso/cucina (25.53 mq) con terrazzo (119.94 mq di cui 76.72 mq non riportati in planimetria), bagno (7,55 mq), sottoscala (3.44 mq), salone (43.07 mq), oltre vano scala;

- Piano primo: disimpegno (8.06 mq), camera (20.68 mq) con terrazzo (9.72 mq), camera (22.23 mq) con terrazzo (7.40), camera (22.53 mq), bagno (10.42 mq), oltre vano scala;

- Vano sottotetto: vano tecnico non abitabile, accessibile tramite botola a soffitto.

#### **Locale deposito foglio \*\*\* particella \*\*\* subalterno 2**

---

- Sup. lorda esterna 216.86 mq - Sup. utile interna 198.67 mq:

- Piano seminterrato: locali deposito (4.16 mq), locali deposito (53.05mq), locali deposito (22.20 mq), locali deposito ex wc (17.30 mq), locali deposito ex portico aperto (36.20 mq), ampliamento locali deposito (69.95 mq);

Le dotazioni **impiantistiche** dell'edificato sono basilari ovvero modeste, ove si certifica 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.

Le **finiture interne** sono basilari di una civile abitazione, difatti le pareti risultano intonacate completamente ma scarsamente mantenute, come i rivestimenti che sono presenti nei locali servizio e cucina (cfr. doc. 4: iii- rilievo fotografico).

Continuando, lo scrivente, tiene a precisare che l'unità immobiliare destinata a deposito, descritta al sub. 2, presenta una profonda area/volume non assentita sia catastalmente che urbanisticamente (fino a prova contraria). Questo ampliamento, realizzato attraverso il prolungamento del terrazzo al piano terra con un solaio in legno, unitamente alla realizzazione di pareti perimetrali a questo siffatto spazio,

tanto da creare un ulteriore volume chiuso di oltre 113 mq totali, in parte dovuti alla chiusura dell'originario portico per circa 32 mq e la restante parte di 81 mq di superficie costruita *ex-novo* e mai assentita.

## II. TERRENO foglio \*\*\* particella \*\*\*

---

Il fondo agricolo descritto al f. \*\*\* p. \*\*\* , ove trova ubicazione l'immobile da terra a cielo appena descritto (p. \*\*\* ), è attrezzato con castagni adulti, in piena produzione. Al fondo si accede, come per ogni altro bene in esecuzione, da strada interpodereale servita da strada comunale (Comune di Avellino).

- **Sup. commerciale 36'515 mq**

## III. TERRENO foglio \*\*\* particella \*\*\*

---

L'area di sedime descritta alla particella \*\*\* del foglio \*\*\* in Catasto Terreni, riportata quale fabbricato diruto, risulta essere all'oggi un'area senza elementi di rilievo, è compresa quale enclave in un fondo ben più ampio riportato al Catasto Terreni alla particella 56 del foglio \*\*\* , ed è servita da strada interpodereale servita da strada comunale (Comune di Avellino).

- **Sup. commerciale 103 mq**

## IV. ALTRI MANUFATTI EDILIZI RINVENUTE

---

Annessi alle unità immobiliari appena descritti quali oggetto di stima, lo scrivente ha rilevato la presenza di altri due corpo di fabbrica, NON MENSIONATI IN NESSUN ATTO allegato al fascicolo del procedimento:

a) **Locale deposito ipogeo**, ubicato a poche decine di metri dal fabbricato principale, e posto a margine dell'area di accesso allo stesso. Questo manufatto, dalla pregevole copertura vegetale, è stato ricavato sfruttando un minuto salto di quota del terreno, entro il quale sono stati realizzati due locali contigui con struttura portante in c.a., i solai sono in latero-cemento senza finiture e muratura di tamponamento è costituita in blocchi di tufo locale. La pavimentazione in pietra presenta un canale di deflusso delle acque, tipico dei locali destinati alla vinificazione e più in generale alla lavorazione/trasformazione dei prodotti agricoli. Questo manufatto, dalla pianta regolare rettangolare di circa 44 mq di superficie (3,60m x 12,20m x 2,55m h), sebbene realizzato *sine titulo*, fino a prova contraria, è di notevole qualità architettonica ed estetica. Benché non si è certi dell'epoca di costruzione, da una ricostruzione effettuata attraverso l'analisi delle viste satellitari civili (*google earth*), messa a sistema con i materiali e le tecniche costruttive adottate, lo scrivente ritiene che lo stesso sia

stato realizzato tra il 28/06/2020 ed il 09/04/2021;

b) **Capanno degli attrezzi**, ubicato in esordio al cortile d'ingresso del fabbricato principale, è una costruzione, anche questa come la precedente, decisamente gradevole e ben contestualizzata, sebbene costruita senza alcun Titolo Abilitativo. Questo capanno è stato realizzato esclusivamente con fusti di albero interi, i quali svolgono la funzione di pilastri e travi, atti a mantenere la copertura (unica partizione chiusa), composta da tavolato e rifinita/protetta da tegole a coppo. Tale locale è all'oggi destinato a ricovero per attrezzi e strumenti di lavoro.

#### **4.1.7 - Aspetti urbanistici**

##### **I. FABBRICATO foglio \*\*\* particella \*\*\***

---

L'**edificio da terra a cielo** oggetto di stima, sotto l'aspetto urbanistico, secondo quanto riportato in atto di compravendita per per **Notar \*\*\* di Nusco (AV) del 15.09.1998 rep. \*\*\* racc. \*\*\***, registrato a Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 28.09.1998 al n. 13 \*\*\* e trascritto il 22/09/1998 ai n.ri \*\*\* , (cft. *doc. 3: atto di compravendita n. \*\*\* di Rep. del 15.09.1998 - Notaio L. \*\*\**), "**la costruzione del vecchio fabbricato distrutto dal sisma del 23 novembre 1980, ebbe inizio in data anteriore al 1° settembre 1967, mentre la sua ricostruzione è stata autorizzata in virtù della concessione edilizia n. \*\*\* in data 3 maggio 1985, ed è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Avellino con provvedimento n. \*\*\* in data 12 luglio 1994**". Come confermato e riportato anche in Atto di Compravendita per **Notar \*\*\* di Avellino (AV) del \*\*\* /05/2012 rep. \*\*\* racc. 3 \*\*\* 72**, registrato ad Avellino (AV) il 07.06.2012 al n. \*\*\* serie 1T e trascritto ad Avellino il 08/06/2012 ai n.ri 9 \*\*\* 4/ \*\*\* , (cft. *doc. 3: atto di compravendita n. \*\*\* di Rep. del \*\*\* /05/2012 - Notaio \*\*\**).

Difatti, a fronte dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Avellino (cfr. *doc. 3: missiva Comune di Avellino Servizio Strategico Sued/Sportello Unico Edilizia Prt. G. 42530/2023 -U- 26/05/2023*), lo scrivente ha acquisito copia del solo certificato di **Concessione Edilizia Provvedimento n. \*\*\*** del 03.05.1985 e sua proroga pratica n. 539, che testimonia quanto contenuto negli atti di compravendita succitati (cfr. *doc. 3: Certificato di Provvedimento di autorizzazione ad edificare e di concessione di contributo ai sensi dell'art. 9 della L. 219/81*).

##### **II. TERRENI foglio \*\*\* particelle \*\*\* , \*\*\* , \*\*\***

---

Secondo quanto espresso in Certificato di Destinazione Urbanistica (cft. *doc. 3: certificato urbanistico prot. n. 2023/41077 del 22.05.2023*), acquisito dallo scrivente presso il locale UTC e relativo ai fondi

distinti al foglio \*\*\* p.lle \*\*\* , \*\*\* e \*\*\* , si CERTIFICA che i fondi agricoli in oggetto sono classificate dal PUC adottato con delibera di C.C. n.18 sub 13 del 23/01/2006, approvato con DPGP n. 1 del 15/01/2008 e pubblicato sul BURC Campania n. 4 del 28/01/2008, sono così descritti:

- **Tav. 2 - Azzonizzazione e destinazioni d'uso:**

- Fg. \*\*\* intera consistenza p.lle \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* : "Zona E Agricole – Aree boscate (art. 20 NTA)".

- **Tav. 3 - Modalità d'intervento:**

- Fg. \*\*\* intera consistenza p.lle \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* : "Zona E Agricole – Aree boscate (art. 20 NTA)", con Vincolo idrogeologico e Vincolo paesaggistico su intera consistenza delle p.lle \*\*\* , \*\*\* e \*\*\* e Vincolo di inedificabilità ad alto rischio idrogeologico su intera consistenza delle p.lle \*\*\* e \*\*\* e su maggiore consistenza della p.lla \*\*\* .

- **Tav. 7 – Vincoli e fasce di rispetto:**

- Fg. \*\*\* intera consistenza p.lle \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* rientranti in "Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 – art. 32 NTA);

- Fg. \*\*\* intera consistenza p.lle \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* rientranti in "Vincolo paesaggistico - boschi (R.D. 3267/1923, D.lgs 42/2004 art. 142, lett. g – art. 32 NTA);

- Fg. \*\*\* intera consistenza p.lla \*\*\* e quota parte p.lle \*\*\* e \*\*\* rientranti in "Zona di rispetto delle sorgenti" (D.L. 152/1999 – art. 32 NTA);

- Fg. \*\*\* intera consistenza p.lle \*\*\* e \*\*\* e maggiore consistenza p.lla \*\*\* rientranti in "Aree di inedificabilità ad alto rischio idrogeologico" (art. 32 NTA e allegato 3);

- Fg. \*\*\* intera consistenza p.lle \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* rientranti in "Aree di riserva P.R.A.E. (D.G.R. 323 del 07/03/2007);

Inoltre si certifica "che gli immobili in questione NON sono state interessati da incendi ai sensi della L. \*\*\* /10/1993 n. 428 e ss.mm.ii."

#### **4.1.8 - Difformità urbanistiche e catastali**

In merito alla **conformità urbanistica e catastale** dei beni oggetto di stima, a fronte di quanto si apprende con il Certificato di Destinazione Urbanistica, messo a sistema con quanto riportato in visura e planimetria catastale ed a seguito dei rilievi metrici, materici e fotografici effettuati, il tutto confrontato con la loro aderenza allo stato di fatto, si rileva quanto segue:

- **Foglio \*\*\* p.III \*\*\* sub 1:** Lo stato di fatto dell'appartamento *de visu* rilevato, globalmente collima con quanto riportato in visura e planimetria catastale, al netto del piccolo ripostiglio realizzato al di sotto del vano scala al piano terra. Di contro il perimetro del terrazzo d'ingresso, nel corso degli anni è stato mutato, ampliando di fatto la sua superficie allo scopo di maggiorare il volume chiuso e coperto del locale deposito ubicato al sottostante piano seminterrato (sub 2). Di fatto l'abuso è da attribuire alla u.i. confinante (sub 2), tuttavia è necessario, ove sanabile, riportare fedelmente l'estensione del terrazzo al piano terra e meglio rappresentare lo spazio d'ingresso/sottoscala;

- **Foglio \*\*\* p.III \*\*\* sub 2:** sotto l'aspetto catastale, lo stato di fatto del locale deposito *de visu* rilevato, non collima con la visura e con la rappresentazione planimetrica catastale. Di fatto vi è un'intera porzione dell'attuale locale deposito che nasce da un'opera di ampliamento senza Titoli Abilitativi e permessi accessori. Ne deriva che tale discrepanza deve essere appianata.

Sotto l'aspetto urbanistico, l'importanza delle opere realizzate in abuso sono importanti, inoltre l'area è coperta dai seguenti vincoli:

- a. *Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 – art. 32 NTA);*
- b. *Vincolo paesaggistico - boschi (R.D. 3267/1923, D.lgs 42/2004 art. 142, lett. g – art. 32 NTA);*
- c. *Zona di rispetto delle sorgenti (D.L. 152/1999 – art. 32 NTA);*
- d. *Aree di inedificabilità ad alto rischio idrogeologico (art. 32 NTA e allegato 3);*

Di certo lo scrivente, in assenza di una **indagine geologica sui territori di specie**, è impossibilitato ad esprimersi sulla sanabilità, di contro ritiene che in questa sede non si possa propendere per l'abbattimento di tali manufatti, quindi in applicazione ai principi di prudenza, lo scrivente produrrà analisi dei costi per l'acquisizione dei necessari titoli in sanatoria, premettendo sin d'ora che la notevole spesa necessaria alla loro acquisizione può essere assolutamente paragonabile al costo delle opere di ripristino dello stato legittimo;

- **Foglio \*\*\* p.III \*\*\* :** Sebbene non risulta allo scrivente alcuna incongruenza diretta della particella di terreno in descrizione, la stessa ospita abusi edilizi come descritto, pertanto sarà necessario aggiornare il mappale catastale di tale fondo agricolo;

- **Foglio \*\*\* p.III \*\*\* , \*\*\* :** Non risulta allo scrivente alcun abuso od incongruenza presente;

- **Altri manufatti rinvenuti:** in riferimento al locale deposito ipogeo con copertura vegetale,

adibito a deposito e locale accessorio alle attività agricole, unitamente al capanno degli attrezzi agricoli, entrambi non riportati in mappa ovvero in nessun atto ufficiale, lo scrivente ritiene che gli stessi, eretti plausibilmente nell'ultimo lustro come emerso dall'indagine satellitare condotta e senza alcun Titolo, possano essere sanati a patto che l'indagine geologica dia esito positivo.

#### **4.1.9 - Sanabilità e costi**

Premesso che l'acquisto dell'u.i. in oggetto mediante asta giudiziaria è regolato l'**art. 40 comma 6 della L. 47/85<sup>4</sup>**, per il quale è possibile presentare domanda di *"Permesso straordinario in Sanatoria"* (cosiddetto 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. 380/2001<sup>5</sup>).

Lo scrivente ravvisa le condizioni per sanare le **difformità urbanistiche** riscontrate, a patto che vi sia una positiva indagine geologica, premesso che il valore economico per l'eventuale ripristino dello stato di fatto precedente alla loro edificazione, è pari o addirittura inferiore a quanto necessario per la loro sanatoria:

- Acquisire titolo abilitativo quale **PdC in sanatoria** per quanto riguarda le difformità interne e necessaria anche per la successiva variazione catastale, con una spesa tecnica omnicomprensiva di circa **€ 5.500,00**, oltre oneri (22% di IVA), cassa (4%) e diritti di segreteria;
- Acquisizione di **Autorizzazione sismica** in sanatoria, comprensivi di analisi di laboratorio sui materiali impiegati, per una spesa tecnica omnicomprensiva di circa **€ 3.500,00**, oltre oneri (22% di IVA), cassa (4%) e diritti di segreteria;
- **Indagini geologiche** e stesura di relazione peritale, per una spesa tecnica omnicomprensiva di circa **€ 3.800,00**, oltre oneri (22% di IVA), cassa (4%) e diritti di segreteria;
- Acquisizione di **autorizzazione paesaggistica** in sanatoria, per una spesa tecnica omnicomprensiva di circa **€ 3.000,00**, oltre oneri (22% di IVA), cassa (4%) e diritti di segreteria;

---

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

- Acquisizione di permesso per il superamento del vincolo idrogeologico ed **autorizzazione ai lavori in presenza di vincolo idrogeologico** in sanatoria, per una spesa tecnica omnicomprensiva di circa **€ 2.000,00**, oltre oneri (22% di IVA), cassa (4%) e diritti di segreteria;

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 del catasto, oltre ad una spesa tecnica di circa **€ 350,00** oltre oneri (22% di IVA) e cassa (4%);
- Per la **variazione in mappa** della sagoma del fabbricato, bisogna sostenere una spesa fissa di **€ 50,00** quali oneri del catasto, oltre ad una spesa tecnica di circa **€ 800,00** oltre oneri (22% di IVA) e cassa (4%), comprensive del rilievo topografico dei corpi di fabbrica (n. 2) non presenti in mappa.

Pertanto, l'esborso economico necessario per sanare le molteplici difformità riscontrate e per renderlo pienamente assentito, è stimato complessivamente in € 18.950,00, che completi di IVA al 22% (€ 4.169,00) e cassa al 4% (€ 758,00) sono pari a € 23.877,00 per le spese tecniche e € 150,00 di oneri catastali, per un totale di circa **€ 24.027,00**.

#### **4.1.10 - Determinazione valore economico del complesso immobiliare**

*Valori OMI relativi al bene*

In applicazione a quanto previsto dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'Entrate del 27 luglio 2007<sup>6</sup> al punto 2.3, il quale definisce come utilizzare correttamente quanto fornito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si ha:

*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)<sup>7</sup> e K2 (livello di piano)<sup>8</sup>, 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

<sup>6</sup> "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)."

<sup>7</sup> 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

<sup>8</sup> K2: piano seminterrato = 0; piano terreno = 0,2; piano primo = 0,4; piano inter. = 0,5; piano ultimo = 0,8; piano attico = 1,0

i valori OMI nel quale ricade l'immobile residenziale<sup>9</sup> in oggetto, si ha:

<p>Valore OMI MIN 880 €/mq Valore OMI MAX 1.100 €/mq K edificio = (0,0 + 3 x 0,4) / 4 = 0,3</p>
---

**Valore normale unitario [€/mq] = 880 + (1100 - 880) x 0,3 = 946,00 €/mq**

Continuando, in applicazione a quanto previsto dal documento annuale di stima dei fondi agricoli, fornito dell'Agenzia delle Entrate "Valori Agricoli Medi della Provincia di Avellino - Annualità 2019", si ha per il **Comune di Avellino - Regione Agraria N. 8** (Colline di Avellino):

• CASTAGNETO DA FRUTTO	18.550 €/HA;
------------------------	--------------

#### *Stima unitaria del bene*

Sulla scorta dei valori acquisiti dalle analisi di mercato condotte, OGGI, un immobile con dimensione e specifiche esogene ed endogene a quello in oggetto, è stimato mediamente a circa 750,00 €/mq per edifici ricadenti in tale zona, mentre 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 946,00 €/mq.

Confrontando quanto emerso ne consegue una valutazione media unitaria di **848,00 €/mq**.

#### *Stima del bene*

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 accennato, è un vero e proprio unicum nel panorama architettonico comunale, difatti l'edificio è per qualità estetica e contesto circostante, una rarità. Di contro le scarse dotazioni impiantistiche, la difficoltà a reperire servizi nelle vicinanze e la necessità di opere di manutenzione necessarie a rendere il bene davvero vivibile e fruibile per gli anni futuri, porta lo scrivente a ritenere pareggiati i *bonus* e *malus* da assegnare al fabbricato, pertanto sceglie di conservare quanto emerso in analisi.

Per la determinazione della **superficie commerciale** dell'immobile, è stato applicato quanto previsto a

---

<sup>9</sup> Provincia: Av; Comune: Avellino; Codice di zona: B2; Tipologia: Abitazione civile; Stato conservativo: Ottimo - OMI min 1.450 €/mq; OMI max 1.950 €/mq.

pag. 7<sup>10</sup> 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, terrazze 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)

---

<sup>10</sup> 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 risulta essere:

- **Civile Abitazione F. \*\*\* P. \*\*\* S. 1**

Superficie commerciale residenziale = 204.70 mq

Sup. commerciale pertinenze dirette omogeneizzate (balconi 137,00 mq computati al 30% fino a 25 mq e successi al 10%) = 7,50 mq + 11,20 mq = 18.70 mq

Quindi in sintesi, si ha:

IMMOBILE FOGLIO *** PART. *** SUB 1					
Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	180.70	204.70	204.70	<b>848,00</b>	€ 173.585,60
Balconi (30% fino a 25 mq)	137.00	137.00	18.70		€ 15.857,60
<b>Totali</b>	<b>317.70</b>	<b>341.70</b>	<b>223.40</b>		<b>€ 189.443,20</b>

- **Civile Abitazione F. \*\*\* P. \*\*\* S. 2**

Superficie commerciale lorda = 216.86 mq (da computarsi al 25%)

Quindi in sintesi, si ha:

IMMOBILE FOGLIO *** PART. *** SUB 2					
Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	198.67	216.86	54.21	<b>848,00</b>	€ 45.970,08
Balconi	0.00	0.00	0.00		€ 0,00
<b>Totali</b>	<b>198.67</b>	<b>216.86</b>	<b>54.21</b>		<b>€ 45.970,08</b>

- **Terreno F. \*\*\* P. \*\*\***

Lo scrivente per tale frazione di terreno, non più edificabile allorquando assoggettata al fabbricato principale (p. \*\*\*), sceglie di valutarlo quale pertinenza ornamentale del fabbricato *de quo*, quindi con una valutazione pari al 10% del valore unitario del bene principale.

Superficie commerciale lorda = 103 mq

Quindi in sintesi, si ha:

IMMOBILE FOGLIO *** PART. ***					
Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Pert. Ornamentale	103.00	103.00	10,30	848,00	€ 8.734,40
<b>Totali</b>	103.00	103.00	<b>10,30</b>		<b>€ 8.734,40</b>

- **Terreno F. \*\*\* P. \*\*\***

Superficie commerciale lorda = 36.515 mq

Quindi in sintesi, si ha:

IMMOBILE FOGLIO *** PART. ***			
Destinazione	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Castagneto da frutto	36.515	1,855	€ 67.735,32
<b>Totali</b>	<b>36.515</b>		<b>€ 67.735,32</b>

L'appena espressa stima unitaria dei singoli beni, nel loro insieme hanno un valore complessivo pari ad Euro 311.883,00, ai quali bisogna sottrarre le importanti spese di sanatoria, le quali pesano per Euro 24.027,00. In conclusione il lotto n. 1, così come formulato, ha un valore stimato pari ad Euro 287'856,00.

## VALORE DI MERCATO LOTTO N. 1

*Avellino, C.da \*\*\* : Abitazione di tipo civile in Avellino, censita nel C.F. al foglio \*\*\* p.IIIa \*\*\* sub 1; cat. A/2, classe 5, cons. 7.5 vani, piano T-1, superficie catasta totale 214 mq, totale escluse aree scoperte 203 mq, rendita € 561. \*\*\* ; Locale deposito in Avellino, censito nel C.F. al foglio \*\*\* p.IIIa \*\*\* sub 2; cat. C/2, classe 7, cons. 99 mq, piano S1, superficie catasta totale 106 mq, rendita € 127,82; Terreno in Avellino, censito nel C.T. al foglio \*\*\* p.IIIa \*\*\* di Ha.3. \*\*\* .15, Castagneto da frutto di classe 2 R.D. Euro 122,58 R.A. Euro 84,86; Area di sedime in Avellino, censito nel C.T. al foglio \*\*\* p.IIIa \*\*\* di Ha.0.01.03 fabbricato diruto*

**€ 287'856,00**

*N.B.: comprensivo delle spese necessarie a sanare le difformità di carattere urbanistico e catastale*

## 4.2 - STIMA LOTTO N. 2 - FOGLIO \*\*\* P.LLA \*\*\*

Avellino, C.da \*\*\* : Terreno in Avellino, censito nel C.T. al foglio \*\*\* p.lla \*\*\* di Ha.6. \*\*\* .69 Bosco ceduo di classe 3, R.D. Euro 31,59 R.A. Euro 21,06.

### 4.2.1 - Atti di provenienza

L'unità immobiliare relativa al lotto n. 2, ubicata nel Comune di Avellino alla C.da \*\*\* , e distinta al relativo Catasto Terreni al Foglio \*\*\* p. \*\*\* , è pervenuto alla " \*\*\* " (C.F. \*\*\* ) con sede legale in Avellino alla via \*\*\* , in virtù dell'atto di compravendita per **Notar \*\*\* \*\*\* di Avellino (AV) del \*\*\* /05/2012 rep. \*\*\* racc. 3 \*\*\* 72**, registrato ad Avellino (AV) il 07.06.2012 al n. \*\*\* serie 1T e trascritto ad Avellino il 08/06/2012 ai n.ri 9 \*\*\* 4/ \*\*\* , (cft. doc. 3: atto di compravendita n. \*\*\* di Rep. del \*\*\* /05/2012 - Notaio \*\*\* ), con il quale il sig. \*\*\* (C.F. \*\*\* ), in proprio e quale socio amministratore e legale rappresentante con idonei poteri della società \*\*\* , ha venduto tale fondo agricolo.

### 4.2.2 - Identificazione catastale - visure del C.T.U.

Il bene oggetto di stima è così individuato (doc. 5: f. \*\*\* p. \*\*\* mappa + visura):

<b>COMUNE DI AVELLINO (codice A509) - Provincia di Avellino</b>
<i>Ditta: Società " *** " per diritto di proprietà. Località: Avellino, Contrada ***</i>
<b>FOGLIO *** P.LLA *** di Ha. 6. *** .69, Bosco ceduo di classe 3, R.D. Euro 31,59 R.A. Euro 21,06;</b>

### 4.2.3 - Caratteristiche della zona

Il bene oggetto di stima ricade nel Comune di Avellino, sebbene nell'area collinare periferica più distante dal centro cittadino. Questo comune è situato ad un'altitudine di 348 metri s.l.m., ha una superficie di oltre 30 km<sup>2</sup> e conta una popolazione di circa 53.000 abitanti. Il territorio comunale, disposto in pianura, è circondato da colline e monti con punte di oltre 1.500 m.s.l., tanto da essere definita "conca avellinese" ma anche la "Svizzera del sud Italia" per via della forte presenza di vegetazione che ne circonda l'ambito urbani (Irpinia). A vocazione agricola ma anche e soprattutto vitivinicola, il Comune di Avellino si sviluppa da est a ovest lungo l'Appia Antica, arteria questa che consente di attraversare trasversalmente tutto il capoluogo di provincia.

Avellino, dal punto di vista economico, oltre ad essere uno strategico snodo per tutta l'Irpinia, essendone il baricentro, è soprattutto un importante centro, insieme a tutto il territorio provinciale, dedicato alla coltivazione di nocciole, castagne ed uva da vino.

Di contro, l'ambito territoriale ove ricade il bene, è come detto situato all'estrema periferia cittadina, immerso in piena area boschiva, verso le pendici della collina di Avellino, e sovrasta tutto il territorio cittadino. Questo aspetto, declina l'assenza di mezzi di trasporto pubblico vicini, ma più in generale NON vi è alcuna attività (sociale, commerciale, terziaria, etc.) nelle sue prossimità. Di fatto il fondo ed il fabbricato in oggetto è l'ultimo presidio umano presente, posto ai confini con la fascia boschiva locale.

#### **4.2.4 - Ubicazione e confini**

Il fondo di cui alla **particella \*\*\***, è estesa poco meno di 68.000 mq, è posto su di un piano scosceso lungo il pendio collinare ed è descritto da un intenso e fitto bosco ceduo. Lo stesso confina a sud con il territorio Comunale di Contrada, ad ovest con la particella 80 di altra ditta, a nord con la particella \*\*\* in ditta coordinata (lotto n. 1) ed a est con la particella 57.

Lo scrivente, a tal proposito, tiene a precisare che tale fondo è servito da "strada interpoderale da cui si accede tramite la strada comunale", così come espressamente riportato in atto per **Notar \*\*\* \*\*\* di Nusco (AV) del 15.09.1998 rep. \*\*\* racc. \*\*\***, registrato a Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 28.09.1998 al n. 13 \*\*\* e trascritto il 22/09/1998 ai n.ri \*\*\* , (cft. doc. 3: atto di compravendita n. \*\*\* di Rep. del 15.09.1998 - Notaio L. \*\*\* ).

#### **4.2.5 - Stato di possesso**

Ad oggi, i beni di cui al lotto n. 1 e n. 2 sono locati, in forza a "*Contratto di affitto agrario a coltivatore diretto*" depositato agli atti processuali, al sig. \*\*\* (**affittuario**) dal sig. \*\*\* (concedente) in proprio e quale utile gestore dei germani sig.ri \*\*\* e \*\*\* , il quale è stato sottoscritto in data 05/12/2018 per mezzo di scrittura privata con durata minima di anni 15 (scad. 05/12/2043). Tale "*contratto*" ossia scrittura privata, non risulta registrata, di contro è stata prodotta "*comunicazione di cessione di fabbricato*" in data 06/12/2018 alla Questura di Avellino.

Tale scrittura indica all'art. 5 che il **canone annuo** pattuito tra le parti è di duplice natura, ossia in denaro con un affitto pari ad **Euro 500,00 annui**, in aggiunta a **50 kg di castagne**, ogni anno. Inoltre tale scrittura privata assegna al conduttore le mansioni di custode, manutentore ordinario e straordinario degli immobili e dei terreni e vigilante.

Lo scrivente, rimandando alla successiva fase di analisi l'individuazione del valore dei beni immobili, si impegna a fornire anche una giusta quotazione di mercato del canone di locazione dei fondi, oltre che dell'immobile, partendo dalle considerazioni che:

- *ad horas* la quotazione di mercato delle castagne irpine oscilla tra 1,60 €/kg ed i 2,20 €/kg a seconda della qualità e della pezzatura e che mediamente;
- Con decreto del Direttore generale per le politiche previdenziali e assicurative del Ministero del lavoro e delle politiche sociali n. 373 del 17 giugno 2022 sono state determinate le retribuzioni medie giornaliere, da valere per l'anno 2022, ai fini dei contributi e delle prestazioni previdenziali per la categoria dei piccoli coloni e compartecipanti familiari. Tali retribuzioni sono stabilite, per singole province, nelle misure fissate per la categoria dei lavoratori agricoli a tempo determinato indicate nella tabella contenuta nel decreto, che per la Prov. di Avellino è pari ad Euro 70,42/giorno per un Operaio a Tempo Determinato (si allega Decreto);
- Che l'affitto di un ettaro di terreno agricolo, secondo Eurostat/Istat, medio italiano è pari ad Euro 837,00, e che in Campania è pari ad Euro 1'136,00.

#### **4.2.6 - Descrizione dello stato di fatto**

**TERRENO foglio \*\*\* particella \*\*\***

---

Il fondo agricolo descritto al f. \*\*\* p. \*\*\* , è attrezzato con un bosco ceduo, e risulta alla vista in piena produzione. Al fondo si accede, come per ogni altro bene in esecuzione, da strada interpodereale servita da strada comunale (Comune di Avellino).

- **Sup. commerciale 67.969 mq**

#### **4.2.7 - Aspetti urbanistici**

**TERRENO foglio \*\*\* particella \*\*\***

---

Secondo quanto espresso in Certificato di Destinazione Urbanistica (*cft. doc. 3: certificato urbanistico prot. n. 2023/41077 del 22.05.2023*), *acquisito dallo scrivente presso il locale UTC e relativo ai fondi distinti al foglio \*\*\* p.lle \*\*\* , \*\*\* e \*\*\* , si CERTIFICA che i fondi agricoli in oggetto sono classificate dal PUC adottato con delibera di C.C. n.18 sub 13 del 23/01/2006*, approvato con DPGP n. 1 del 15/01/2008 e pubblicato sul BURC Campania n. 4 del 28/01/2008, sono così descritti:

- **Tav. 2 - Azzonizzazione e destinazioni d'uso:**
  - *Fg. \*\*\* intera consistenza p.lle \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* : "Zona E Agricole – Aree boscate (art. 20 NTA)".*
- **Tav. 3 - Modalità d'intervento:**
  - *Fg. \*\*\* intera consistenza p.lle \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* : "Zona E Agricole – Aree boscate (art. 20*

NTA)”, con Vincolo idrogeologico e Vincolo paesaggistico su intera consistenza delle p.lle \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, e Vincolo di inedificabilità ad alto rischio idrogeologico su intera consistenza delle p.lle \*\*\*, \*\*\*, e su maggiore consistenza della p.lla \*\*\*.

• **Tav. 7 – Vincoli e fasce di rispetto:**

- Fg. \*\*\* intera consistenza p.lle \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* rientranti in “Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 – art. 32 NTA);
- Fg. \*\*\* intera consistenza p.lle \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* rientranti in “Vincolo paesaggistico - boschi (R.D. 3267/1923, D.lgs 42/2004 art. 142, lett. g – art. 32 NTA);
- Fg. \*\*\* intera consistenza p.lla \*\*\* e quota parte p.lle \*\*\* e \*\*\* rientranti in “Zona di rispetto delle sorgenti” (D.L. 152/1999 – art. 32 NTA);
- Fg. \*\*\* intera consistenza p.lle \*\*\* e \*\*\* e maggiore consistenza p.lla \*\*\* rientranti in “Aree di inedificabilità ad alto rischio idrogeologico” (art. 32 NTA e allegato 3);
- Fg. \*\*\* intera consistenza p.lle \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* rientranti in “Aree di riserva P.R.A.E. (D.G.R. 323 del 07/03/2007);

Inoltre si certifica “che gli immobili in questione NON sono state interessati da incendi ai sensi della L. \*\*\* /10/1993 n. 428 e ss.mm.ii.”.

**4.2.8 - Difformità urbanistiche e catastali**

In merito alla **conformità urbanistica e catastale** dei beni oggetto di stima, a fronte di quanto si apprende con il Certificato di Destinazione Urbanistica, messo a sistema con quanto riportato in visura e planimetria catastale ed a seguito dei rilievi metrici, materici e fotografici effettuati, il tutto confrontato con la loro aderenza allo stato di fatto, si rileva quanto segue:

- **Foglio \*\*\* p.lla \*\*\*** : Non risulta allo scrivente alcun abuso od incongruenza presente;

**4.2.9 - Sanabilità e costi**

Non presente alcuna opera da sanare.

**4.2.10 Saldo spese condominiali**

Non presente.

**4.2.11 - Determinazione valore economico del bene**

Valori OMI relativi al bene

In applicazione a quanto previsto dal documento annuale di stima dei fondi agricoli, fornito dell’Agenzia

delle Entrate "Valori Agricoli Medi della Provincia di Avellino - Annualità 2019", si ha per il **Comune di Avellino - Regione Agraria N. 8** (Colline di Avellino):

• BOSCO CEDUO	7.020 €/HA;
---------------	-------------

*Stima del bene*

Superficie commerciale lorda = 67.969 mq

Quindi in sintesi, si ha:

IMMOBILE FOGLIO *** PART. ***			
Destinazione	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Bosco ceduo	67.969	0,702	€ 47.714,24
<b>Totali</b>	67.969		<b>€ 47.714,24</b>

Non vi sono valori economici da sottrarre.

## VALORE DI MERCATO LOTTO N. 2

Avellino, C.da \*\*\* : Terreno in Avellino, censito nel C.T. al foglio \*\*\* p.la \*\*\* di Ha.6. \*\*\* .69 Bosco ceduo di classe 3, R.D. Euro 31,59 R.A. Euro 21,06

**€ 47.714,24**

## QUINTA PARTE - STIMA LOCAZIONE IMMOBILI

---

### 5.1. – *Analisi dei valori di mercato regionali*

I beni caduti in esecuzione, sono affittati in forza a **contratto di affitto agrario a coltivatore diretto** (cfr. *doc. 1: contratto di affitto agrario a coltivatore diretto*), avente ad oggetto gli immobili pignorati, stipulato in data 05.12.2018, tra lo stesso coerede sig. \*\*\* ( \*\*\* ), nato a Mercogliano (AV) il 28.07.1947 ed ivi residente in Viale San Modestino n.15, in proprio e quale utile gestore dei germani sig. \*\*\* ( \*\*\* ) e sig.ra \*\*\* ( \*\*\* ), tutti nella qualità di eredi di \*\*\* (concedente), ed il sig. \*\*\* , nato a Mirabella Eclano (AV) il 08/05/1949 e residente in Mercogliano (AV), alla via Nazionale n. 8 e dimorante in Avellino alla c.da \*\*\* nell'immobile rurale, quale accessorio del fondo concesso in fitto (affittuario), con decorrenza quindicennale (scad. 05.12.2033).

Pertanto come da incarico, in presenza di un contratto di locazione in essere, lo scrivente CTU è chiamato a stimare il giusto canone di locazione annuo dei beni posti in fitto.

Tuttavia nella fattispecie, il concedente (parte esecutata), non ha soltanto locato i beni di proprietà, ossia gli immobili ed i terreni, ma ha anche appaltato all'affittuario molteplici mansioni di controllo e manutenzione con la stessa scrittura privata, di fatto incaricandolo di svolgere il ruolo di “**colono**” del podere.

Pertanto il sottoscritto, oltre a stimare il canone di locazione dei beni immobili, condurrà di seguito un'analisi del valore economico delle attività che il concedente riceve oltre il concordato canone di fitto.

Ad oggi, i beni di cui al lotto n. 1 sono locati, in forza a “*Contratto di affitto agrario a coltivatore diretto*” depositato agli atti processuali, al sig. \*\*\* (**affittuario**) dal sig. \*\*\* (concedente) in proprio e quale utile gestore dei germani sig.ri \*\*\* e \*\*\* , il quale è stato sottoscritto in data 05/12/2018 per mezzo di scrittura privata con durata minima di anni 15 (scad. 05/12/2043). Tale “*contratto*” ossia scrittura privata, non risulta registrata, di contro è stata prodotta “*comunicazione di cessione di fabbricato*” in data 06/12/2018 alla Questura di Avellino.

Tale scrittura indica all'art. 5 che il **canone annuo** pattuito tra le parti è di duplice natura, ossia in denaro con un affitto pari ad **Euro 500,00 annui**, in aggiunta a **50 kg di castagne**, ogni anno. Inoltre tale scrittura privata assegna al conduttore le mansioni di custode, manutentore ordinario e straordinario degli immobili e dei terreni e vigilante.

Premesso:

- Che il **canone di locazione annuo pattuito con la suddetta scrittura privata è pari ad Euro 500,00 in aggiunta a 50 kg di castagne**, per condurre e mantenere l'intero fondo oggetto del presente procedimento, immobili e terreni compresi;
- Che con il Decreto del Direttore generale per le politiche previdenziali e assicurative del Ministero del lavoro e delle politiche sociali n. 373 del 17 giugno 2022 sono state determinate le retribuzioni medie giornaliere, da valere per l'anno 2022, ai fini dei contributi e delle prestazioni previdenziali per la categoria dei piccoli coloni e compartecipanti familiari. Tali retribuzioni sono stabilite, per singole province, nelle misure fissate per la categoria dei lavoratori agricoli a tempo determinato indicate nella tabella contenuta nel decreto, che per la **Prov. di Avellino è pari ad Euro 70,42/giorno per un Operaio a Tempo Determinato** (si allega Decreto);
- Che il **canone annuo di locazione per un ettaro di terreno agricolo**, secondo Eurostat/Istat, medio italiano è pari ad Euro 837,00 ha/anno, e che **in Campania è pari ad Euro 1'136,00 ha/anno**.
- Che il canone unitario di una civile abitazione oscilla tra i 2.7 €/mq ed i 3.5 €/mq per mese, comprese pertinenze dirette.

Lo scrivente, recuperati tali informazioni, di seguito fornisce una stima del valore di locazione dei beni in esecuzione e della contropartita lavorativa annessa nella stipula del contratto in essere.

#### **5.2. – Stima del canone di locazione immobiliare**

Il bene immobile distinto al f. \*\*\* p. \*\*\* ha una superficie commerciale di locazione pari a 204.70 mq, i quali comprendono secondo prassi le pertinenze dirette ed ogni altro accessorio, atti al completo godimento del bene principale.

Di contro lo scrivente, constatati i limiti impiantistici ed ubicativi della civile abitazione oggetto di stima, ritiene che sia prudente e congruo adottare il valore unitario minimo fornito dall'Agenzia delle Entrate, il quale è pari a 2.70 €/mq per mese. Tanto premesso si ha,

Canone mensile: 204,70 mq x 2.70 €/mq = 552.69 €/mese

Di conseguenza il canone annuo è pari a:

**Canone annuo civile abitazione e pertinenze : 552.69 €/mese x 12 mensilità = 6'632,28 €**

Unitamente vi è la locazione del fondo agricolo, che per la parte di castagneto è stimato in Euro 1'136,00 ha/anno, e che la superficie volta a castagneto è pari a 3, \*\*\* ha. Invece per il bosco ceduo, essendo molto meno produttivo, è necessario adottare un parametro di riconsiderazione pari al 50%, così da avere un canone annuo pari ad Euro 568,00 ha/anno per una superficie di 6,80 ha.

Pertanto si ha,

Canone annuo castagneto: 1'136,00 ha/anno x 3, \*\*\* ha = 4'146,40 €

Canone annuo bosco ceduo: 568,00 ha/anno x 6,80 ha = 3'862,40 €

Il **canone di locazione annuo totale dei beni**, oggetto della presente esecuzione nonché della scrittura privata depositata agli atti, è stimato in **Euro 14'641,08**.

Di contro le attività lavorative del sig. \*\*\* , con mansioni di “colono”, sono stimabili come segue.

Numero di **giornate lavorative annue** escludendo festivi e sabato **sono pari a 250 giorni**.

Il compenso medio per un operaio a tempo determinato è pari a 70,42 €/gg lavorativo, pertanto si ha un compenso medio annuo pari a 17'605 €.

Alla luce dei valori emersi, lo scrivente ritiene che il contratto privato in essere, fotografa correttamente i valori trattati, in quanto il valore del canone di locazione è globalmente pareggiato dal lavoro svolto dal conduttore.

## 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 **\*\*\*** n. 228, 83100 AV, dopo aver svolto le operazioni peritali demandategli in riferimento al parco immobiliare oggetto della procedura di pignoramento n. **77/2022 R.G.E.** nei confronti dell'esecutata Società "**\*\*\***" (C.F. **\*\*\***) con sede legale in Avellino alla via **\*\*\***, premesso che con atto esecutivo, si pignora:

**Diritto di piena proprietà quota 1/1 della " **\*\*\*** ", su immobili siti in Avellino (AV) e censiti al Catasto**

**Terreni di detto Comune al:**

- *Fg. **\*\*\***, Part. **\*\*\***, Bosco ceduo, Ha 6, Are **\*\*\*** e Centiare 69;*
- *Fg. **\*\*\***, Part. **\*\*\***, Fabb. diruto, Are 1 e Centiare 3;*
- *Fg. **\*\*\***, Part. **\*\*\***, Cast. Frutt., Ha 3, Are **\*\*\***, e Ca. 15;*

**Diritto di piena proprietà quota 1/1 della " **\*\*\*** ", su immobili siti in Avellino (AV) e censiti al Catasto**

**Fabbricati di detto Comune al:**

- *Fg. **\*\*\***, Part. **\*\*\***, Sub. 1, Cat. A/2, Vani 7.5, P. T-1, Contrada **\*\*\***;*
- *Fg. **\*\*\***, Part. **\*\*\***, Sub. 2, Cat. C/2, Mq 99, P. S1, Contrada **\*\*\***;*

A fronte di quanto suddetto ed al solo scopo di supportare l'operato della **Dott.ssa Giudice Michela Palladino** nel determinare il più probabile valore economico dei beni pignorati, lo scrivente propone **n. 2 lotti di vendita**, allo scopo di facilitare e velocizzare la futura fase di alienazione dei beni, secondo quanto segue:

**STIMA LOTTO N. 1 - FOGLIO **\*\*\*** P.LLA **\*\*\*** SUB.NI 1/2 – FOGLIO **\*\*\*** P.LLE **\*\*\*** / **\*\*\*****

*Avellino, C.da **\*\*\***: Abitazione di tipo civile in Avellino, censita nel C.F. al **foglio **\*\*\*** p.lla **\*\*\*** sub 1**; cat. A/2, classe 5, cons. 7.5 vani, piano T-1, superficie catasta totale 214 mq, totale escluse aree scoperte 203 mq, rendita € 561. **\*\*\***; Locale deposito in Avellino, censito nel C.F. al **foglio **\*\*\*** p.lla **\*\*\*** sub 2**; cat. C/2, classe 7, cons. 99 mq, piano S1, superficie catasta totale 106 mq, rendita € 127,82; Terreno in Avellino, censito nel C.T. al **foglio **\*\*\*** p.lla **\*\*\*** di Ha.3. **\*\*\***.15, Castagneto da frutto di classe 2 R.D. Euro 122,58 R.A. Euro 84,86; Area di sedime in Avellino, censito nel C.T. al **foglio **\*\*\*** p.lla **\*\*\*** di Ha.0.01.03 fabbricato diruto.*****

**IMMOBILE FOGLIO **\*\*\*** PART. **\*\*\*** SUB 1**

Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	180.70	204.70	204.70	<b>848,00</b>	€ 173.585,60
Balconi (30% fino a 25 mq)	137.00	137.00	18.70		€ 15.857,60
<b>Totali</b>	<b>317.70</b>	<b>341.70</b>	<b>223.40</b>		<b>€ 189.443,20</b>

**IMMOBILE FOGLIO \*\*\* PART. \*\*\* SUB 2**

Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	198.67	216.86	54.21	<b>848,00</b>	€ 45.970,08
Balconi	0.00	0.00	0.00		€ 0,00
<b>Totali</b>	<b>198.67</b>	<b>216.86</b>	<b>54.21</b>		<b>€ 45.970,08</b>

**IMMOBILE FOGLIO \*\*\* PART. \*\*\***

Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Pert. Ornamentale	103.00	103.00	10,30	<b>848,00</b>	€ 8.734,40
<b>Totali</b>	<b>103.00</b>	<b>103.00</b>	<b>10,30</b>		<b>€ 8.734,40</b>

**IMMOBILE FOGLIO \*\*\* PART. \*\*\***

Destinazione	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Castagneto da frutto	36.515	<b>1,855</b>	€ 67.735,32
<b>Totali</b>	<b>36.515</b>		<b>€ 67.735,32</b>

## VALORE DI MERCATO LOTTO N. 1

*Avellino, C.da \*\*\* : Abitazione di tipo civile in Avellino, censita nel C.F. al foglio \*\*\* p.IIIa \*\*\* sub 1; cat. A/2, classe 5, cons. 7.5 vani, piano T-1, superficie catasta totale 214 mq, totale escluse aree scoperte 203 mq, rendita € 561. \*\*\* ; Locale deposito in Avellino, censito nel C.F. al foglio \*\*\* p.IIIa \*\*\* sub 2; cat. C/2, classe 7, cons. 99 mq, piano S1, superficie catasta totale 106 mq, rendita € 127,82; Terreno in Avellino, censito nel C.T. al foglio \*\*\* p.IIIa \*\*\* di Ha.3. \*\*\* .15, Castagneto da frutto di classe 2 R.D. Euro 122,58 R.A. Euro 84,86; Area di sedime in Avellino, censito nel C.T. al foglio \*\*\* p.IIIa \*\*\* di Ha.0.01.03 fabbricato diruto*

**€ 287'856,00**

*N.B.: comprensivo delle spese necessarie a sanare le difformità di carattere urbanistico e catastale*

**STIMA LOTTO N. 2 - FOGLIO \*\*\* P.LLA \*\*\***

Avellino, C.da \*\*\* : Terreno in Avellino, censito nel C.T. al foglio \*\*\* p.lla \*\*\* di Ha.6. \*\*\* .69 Bosco ceduo di classe 3, R.D. Euro 31,59 R.A. Euro 21,06.

IMMOBILE FOGLIO *** PART. ***			
Destinazione	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Bosco ceduo	67.969	0,702	€ 47.714,24
<b>Totali</b>	67.969		<b>€ 47.714,24</b>

**VALORE DI MERCATO LOTTO N. 2**

Avellino, C.da \*\*\* : Terreno in Avellino, censito nel C.T. al foglio \*\*\* p.lla \*\*\* di Ha.6. \*\*\* .69 Bosco ceduo di classe 3, R.D. Euro 31,59 R.A. Euro 21,06

**€ 47.714,24**

**STIMA CANONE DI LOCAZIONE IMMOBILI STIMATI**

Il **canone di locazione annuo totale dei beni**, oggetto della presente esecuzione nonché della scrittura privata depositata agli atti, è stimato in **Euro 14'641,08**.

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto C.T.U., nel rimandare ogni approfondimento agli appositi paragrafi precedenti, precisa che la presente perizia di stima, composta da **52 pagine oltre il frontespizio**, è completata dal **fascicolo degli allegati**, che è da ritenere parte fondamentale ed inscindibile del documento prodotto:

**Documento n. 0 - Inizio operazioni peritali**

- verbale di giuramento con conferimento dell'incarico del 28.12.2022;
- invio telematico della scheda di verifica della doc. ipo-catastale e notarile del 30.01.2023;
- invio telematico istanza di proroga CTU e concessione G.E.;
- invio convocazione inizio operazioni peritali alle parti del 28.04.23;
- invio convocazione inizio operazioni peritali alle parti del 19.05.23;
- verbale di sopralluogo del 23.05.23;
- istanza accesso agli atti Comune di Avellino prot. n. 0040858/2023 del 22.05.2023;
- istanza accesso agli atti Comune di Avellino prot. n. 0040858/2023 del 22.05.2023;
- istanza di accesso agli atti Notaio \*\*\* del 19.05.2023;
- istanza di accesso agli atti Notaio L. \*\*\* del 19.05.2023;

**Documento n. 1 - Atti processuali**

- ricorso per decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo;
- atto di precetto;

- atto di pignoramento immobiliare;
- istanza di vendita;
- avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.;
- certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 cpc;
- duplo nota di trascrizione del pignoramento;
- nota di iscrizione a ruolo;
- nota di trascrizione Reg. gen. n. \*\*\* e Reg. part. n. \*\*\* del 20/06/2022;
- contratto di affitto agrario a coltivatore diretto;

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

- atto di compravendita n. \*\*\* di Rep. del \*\*\*/05/2012 - Notaio P. \*\*\* ;
- atto di compravendita n. \*\*\* di Rep. del 15.09.1998 - Notaio L. \*\*\* ;

**Documento n. 3 - Documentazione tecnica acquisiti dal C.T.U.**

- Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 2023/41077 del 22.05.2023, rilasciato dall'UTC di Avellino;
- Certificato di Provvedimento di autorizzazione ad edificare e di concessione di contributo ai sensi dell'art. 9 della L. 219/81;
- missiva Comune di Avellino Servizio Strategico Sued/Sportello Unico Edilizia Prt. G. 42530/2023 -U-26/05/2023;

**Documento n. 4 - LOTTO N. 1 - Immobile foglio \*\*\* p.III \*\*\* sub 1, 2 (fabbricati) – foglio \*\*\* p.III \*\*\* , \*\*\* (terreni)**

- mappa catastale, visura e planimetrie catastali;
- inquadramento satellitare, rilievo metrico e fotografico del C.T.U.

**Documento n. 5 - LOTTO N. 2 - Immobile foglio \*\*\* p.III \*\*\* (terreni)**

- mappa catastale, visura storica e planimetria catastale;
- inquadramento satellitare, rilievo mappale e fotografico del C.T.U.

**Documento n. 6 - Schede sintetiche lotto di vendita**

- scheda sintetica lotto di vendita n. 1;
- scheda sintetica lotto di vendita n. 2;

**Documento n. 7 - Valori OMI**

- Quotazione valori OMI Comune di Avellino II semestre 2022, zona R2;
- Quotazione terreni Agenzia delle Entrate, regione agraria n. 8;
- Decreto-Direttoriale-17-06-2022;

**Documento n. 8 - Notifica di trasmissione relazione di C.T.U.**

- Ricevute pec di consegna perizia CTU alle parti.

**Documento n. 9 - Competenze professionali e spese.**

Lo scrivente, C.T.U. arch. \*\*\* , nel ringraziare profondamente la fiducia ripostagli dalla stimata G.E. Dott.ssa Michela Palladino, ribadisce la sua completa apertura 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, presso il Tribunale di Avellino, 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, li 27 maggio 2023*

*il consulente tecnico d'ufficio*  
**arch. \*\*\***

---