

# TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO

## SEZIONE II CIVILE

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

---

G.E.: DOTT. [REDACTED]

Procedura esecutiva:

**N. 292/2011 R.G.E.:**

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED] (Residente in [REDACTED])

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED] (Residente in [REDACTED] Via [REDACTED] n. [REDACTED])

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED] (Residente in [REDACTED] Via [REDACTED])

Vi è riunita per parziale identità dei beni la procedura esecutiva:

**N. 239/2012 R.G.E.**

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED] (Via [REDACTED] n. [REDACTED])

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED] (Residente in [REDACTED] - [REDACTED])

ESPERTO: ING. [REDACTED] VIA [REDACTED], [REDACTED]

AVELLINO, 04 gennaio 2021

L'ESPERTO:

(Ing. [REDACTED])

---

---

Studio Tecnico: Ing. [REDACTED], via [REDACTED]  
-Cell. [REDACTED]

[REDACTED]

## Indice Generale Relazione

	INDICE DEGLI ALLEGATI	3
<b>1.0.00</b>	<b>PARTE GENERALE</b>	<b>5</b>
1.0.01	PREMESSA	5
1.0.02	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
1.0.03	PIGNORAMENTO ED INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	7
1.0.04	CRITERIO DI STIMA	14
1.0.05	INDAGINI DI MERCATO VALORE ORDINARIO E COSTO COSTRUZIONE	16
<b>2.0.00</b>	<b>PARTE SPECIFICA PER SINGOLO LOTTO</b>	<b>18</b>
	<b>LOTTO N. 1</b>	<b>18</b>
2.1.01	(LOTTO N. 1) DESCRIZIONE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFINI - CONSISTENZE	18
2.1.02	(LOTTO N. 1) DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI DELL'AREA	34
2.1.03	(LOTTO N. 1) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	34
2.1.04	(LOTTO N. 1) ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE	39
2.1.05	(LOTTO N. 1) PROVENIENZA DEI BENI	39
2.1.06	(LOTTO N. 1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI	39
	-Trascrizioni	39
	-Iscrizioni	40
	-Oneri Condominiali	40
2.1.07	(LOTTO N. 1) REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE ESECUTATA	40
2.1.08	(LOTTO N. 1) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI	40
2.1.09	(LOTTO N. 1) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE	40
	<i>Valore finale del lotto n. 1</i>	45
	<b>LOTTO N. 2</b>	<b>45</b>
2.2.01	(LOTTO N. 2) DESCRIZIONE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFINI - CONSISTENZE	45
2.2.02	(LOTTO N. 2) DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI DELL'AREA	49
2.2.03	(LOTTO N. 2) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	50
2.2.04	(LOTTO N. 2) ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE	50
2.2.05	(LOTTO N. 2) PROVENIENZA DEI BENI	50
2.2.06	(LOTTO N. 2) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI RD ONERI	51
	-Trascrizioni	51
	-Iscrizioni	51
	-Oneri Condominiali	51
2.2.07	(LOTTO N. 2) REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE ESECUTATA	51
2.2.08	(LOTTO N. 2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI	51
2.2.09	(LOTTO N. 2) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE	52
	<i>Valore finale del lotto n. 2</i>	53
<b>3.0.00</b>	<b>PARTE CONCLUSIVA</b>	<b>53</b>
3.0.01	CONCLUSIONI	53

## Indice degli Allegati

### ALLEGATI: (SCHEMA SINTETICA)

- 1.1 Scheda sintetica lotto n. 1
- 1.2 Scheda sintetica lotto n. 2

### ALLEGATI: (RILIEVO FOTOGRAFICO)

- 2.1 Rilievo fotografico lotto n. 1
- 2.2 Rilievo fotografico lotto n. 2

### ALLEGATI (ELABORAZIONI DELLO STATO DEI LUOGHI)

- 3.1 **Lotto n. 1** Deposito in via Sant'Aniello Comune di Montefredane (AV) Pianta Piano Terra e Piano Seminterrato –NCEU Foglio n. 7, part.lla 810 e 1032.
- 3.2 **Lotto n. 1** Fabbricato Colonico in via Sant'Aniello Comune di Montefredane (AV) Pianta Piano Seminterrato e Piano Terra –NCEU Foglio n. 7, part.lla 1028 sub. 2, 3, 4, 5, e 1038 sub.2, 3, 4.
- 3.3 **Lotto n. 1** Depositi in via Sant'Aniello Comune di Montefredane (AV) Pianta Piani Terra – NCEU Foglio n. 7, part.lla 1038 sub. 5, 6, e Manufatto adibito a forno ed allevamento animali da cortile – Sedime part.lle 1028 e 1038.
- 3.4 **Lotto n. 1** Difformità edilizie – Sanabilità – Oneri.
- 3.5 **Lotto n. 2** Deposito in via Selve Vecchie Comune di Aiello Del Sabato (AV) Pianta Piano Terra –NCEU Sezione Urbana B, Foglio n. 2, part.lla 1329/1.

### ALLEGATI (VERBALI DI SOPRALLUOGO)

- 4.1 **Verbale di sopralluogo** del 19/03/2013;
- 4.2 **Verbale di sopralluogo** del 07/06/2013;
- 4.3 **Verbale di sopralluogo** del 13/06/2013;
- 4.4 **Verbale di sopralluogo** del 21/06/2013;
- 4.5 **Verbale di sopralluogo** del 27/06/2013;
- 4.6 **Verbale di sopralluogo** del 17/02/2020;
- 4.7 **Verbale di sopralluogo** del 24/02/2020;

### ALLEGATI (COMUNICAZIONI FATTE E RICEVUTE DAL CTU)

- 5.1 **Nota di comunicazione avvio operazioni peritali** (sopralluogo del 19/03/2013), inviata il 04/03/2013, a mezzo di racc.ta a/r, al debitore [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.2 **Nota di comunicazione avvio operazioni peritali** (sopralluogo del 19/03/2013), inviata il 04/03/2013, a mezzo di racc.ta a/r, al debitore [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.3 **Nota di comunicazione avvio operazioni peritali** (sopralluogo del 19/03/2013), inviata il 04/03/2013, a mezzo di racc.ta a/r, all'avv. [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.4 **Nota di comunicazione avvio operazioni peritali** (sopralluogo del 19/03/2013), inviata il 04/03/2013, a mezzo di racc.ta a/r, all'avv. [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.5 **Nota di comunicazione avvio operazioni peritali** (sopralluogo del 19/03/2013), inviata il 04/03/2013, a mezzo di racc.ta a/r, all'avv. [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.6 **Nota di comunicazione sopralluogo del 07/06/2013**, inviata il 28/05/2013, a mezzo di racc.ta a/r, al debitore [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.7 **Nota di comunicazione sopralluogo del 07/06/2013**, inviata il 28/05/2013, a mezzo di racc.ta a/r, al debitore [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.8 **Nota di comunicazione sopralluogo del 07/06/2013**, inviata il 28/05/2013, a mezzo di racc.ta a/r, all'avv. [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.9 **Nota di comunicazione sopralluogo del 07/06/2013**, inviata il 28/05/2013, a mezzo di racc.ta a/r, all'avv. [REDACTED] ed avviso di ricevimento;

- 5.10 **Nota di comunicazione sopralluogo del 07/06/2013**, inviata il 28/05/2013, a mezzo di racc.ta a/r, all'avv. [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.11 **Nota di comunicazione sopralluogo del 13/06/2013**, inviata il 11/06/2013, a mezzo pec, a gli avv.ti: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.12 **Nota di comunicazione sopralluogo del 21/06/2013**, inviata il 14/06/2013, a mezzo pec, a gli avv.ti: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.13 **Nota di comunicazione sopralluogo del 27/06/2013**, inviata il 25/06/2013, a mezzo pec, a gli avv.ti: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.14 **Nota di comunicazione sopralluogo del 17/02/2020**, inviata il 05/02/2020, a mezzo di racc.ta a/r, al debitore [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.15 **Nota di comunicazione sopralluogo del 17/02/2020**, inviata il 05/02/2020, a mezzo pec, al debitore [REDACTED] c/o avv. [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.16 **Nota di comunicazione sopralluogo del 17/02/2020**, inviata il 05/02/2020, a mezzo pec, all'avv. [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.17 **Nota di comunicazione sopralluogo del 17/02/2020**, inviata il 05/02/2020, a mezzo pec, all'avv. [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.18 **Nota di comunicazione sopralluogo del 17/02/2020**, inviata il 05/02/2020, a mezzo pec, all'avv. [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.19 **Nota di comunicazione sopralluogo del 24/02/2020**, inviata il 20/02/2020, a mezzo pec, al debitore [REDACTED] c/o avv. [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.20 **Nota di comunicazione sopralluogo del 24/02/2020**, inviata il 20/02/2020, a mezzo pec, avv. [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.21 **Nota di comunicazione sopralluogo del 24/02/2020**, inviata il 20/02/2020, a mezzo pec, avv. [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.22 **Nota di comunicazione sopralluogo del 24/02/2020**, inviata il 20/02/2020, a mezzo pec, avv. [REDACTED] ed avviso di ricevimento;
- 5.23 **Nota di comunicazione diffonità catastale e spese per la regolarizzazione del 04/07/2013;**

**ALLEGATI (TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI)**

- 6.1 **Atto di compravendita per notar Giordano Vincenzo** in Avellino del 26 giugno 2003 rep. 75717, racc. 25596, trascritto il 08/07/2003 ai nn. 11703/9385;
- 6.2 **Atto di cessione di diritti per notar Giordano Vincenzo** in Avellino del 03 marzo 1999 rep. 66891, racc. 21704, trascritto il 31/03/1999 ai nn. 4954/4159;

**ALLEGATI (VISURE CATASTALI)**

- 7.1 **Lotto 1 -Estratto di mappa N.C.T.** Comune di Montefredane, Foglio n.7;
- 7.2 **Lotto 2 -Estratto di mappa N.C.T.** Comune di Aiello Del Sabato sezione Tavernola San Felice;
- 7.3 **Lotto 1 e Lotto n. 2 -Visure catastali dei beni al N.C.T.** ed al N.C.E.U.;
- 7.4 **Lotto 1 -Elaborato Planimetrico N.C.E.U.** Comune di Montefredane - foglio n. 7 part.lla 1028 e 1038 ed elenco subalterni;
- 7.5 **Lotto 1 - Planimetria N.C.E.U.** Comune di Montefredane- foglio 7 part.lla 1038/2;
- 7.6 **Lotto 1 - Planimetria N.C.E.U.** Comune di Montefredane- foglio 7 part.lla 1038/3;
- 7.7 **Lotto 1 - Planimetria N.C.E.U.** Comune di Montefredane- foglio 7 part.lla 1038/4;
- 7.8 **Lotto 1 - Planimetria N.C.E.U.** Comune di Montefredane- foglio 7 part.lla 1038/5;
- 7.9 **Lotto 1 - Planimetria N.C.E.U.** Comune di Montefredane- foglio 7 part.lla 1038/6;
- 7.10 **Lotto 1 - Planimetria N.C.E.U.** Comune di Montefredane- foglio 7 part.lla 1028/2;
- 7.11 **Lotto 1 - Planimetria N.C.E.U.** Comune di Montefredane- foglio 7 part.lla 1028/3;
- 7.12 **Lotto 1 - Planimetria N.C.E.U.** Comune di Montefredane- foglio 7 part.lla 1028/4;

- 7.13 **Lotto 1 - Planimetria N.C.E.U.** Comune di Montefredane- foglio 7 part.lla 1028/5;
- 7.14 **Lotto 1 - Planimetria N.C.E.U.** Comune di Montefredane- foglio 7 part.lla 810;
- 7.15 **Lotto 1 - Planimetria N.C.E.U.** Comune di Montefredane- foglio 7 part.lla 1032;
- 7.16 **Lotto 2 - Planimetria N.C.E.U.** Comune di Aiello Del Sabato, sez. B- foglio 2 part.lla 1329/1;

**ALLEGATI (RICHIESTE E DOCUMENTI ACQUISITI AI COMUNI)**

COMUNE DI MONTEFREDANE

- 8.1 **Richiesta documentazione tecnica del 27 maggio 2013;**
- 8.2 **Provvedimento L. 219/81 n. 28 del 07/02/1985;**
- 8.3 **Provvedimento L. 219/81 n. 28 /bis del 09/09/1987;**
- 8.4 **Provvedimento L. 219/81 del 06/10/1987 di approvazione Stato Finale;**
- 8.5 **Certificato Inizio Lavori di cui al Provvedimento L. 219/81 n. 28;**
- 8.6 **Certificato Fine Lavori di cui al Provvedimento L. 219/81 n. 28;**
- 8.7 **Stralcio grafici allegati allo Stato Finale Provvedimento L. 219/81 n. 28;**
- 8.8 **Domanda di abitabilità/agibilità di cui al Provvedimento L. 219/81 n. 28;**
- 8.9 **Provvedimento L. 219/81 n. 123 del 19/05/1987;**
- 8.10 **Provvedimento L. 219/81 n. 123/ter del 19/05/1990;**
- 8.11 **Certificato Regolare Esecuzione di cui al Provvedimento L. 219/81 n. 123**
- 8.12 **Stralcio grafici allegati allo Stato Finale Provvedimento L. 219/81 n. 123;**
- 8.13 **Certificato di Destinazione Urbanistica del 31/10/2020;**
- 8.14 **Attestato comunale del 21/12/2020 Oneri Concessori per sanatoria art. 36 DPR 380/2001;**

COMUNE DI AIELLO DEL SABATO

- 8.15 **Richiesta documentazione tecnica del 04 luglio 2013;**
- 8.16 **Domanda Condono Edilizio L. 47/85 del 31 marzo 1987;**
- 8.17 **Attestato comunale del 14/08/2013 Oneri Condono Edilizio;**
- 8.18 **Certificato di Destinazione Urbanistica del 03/11/2020;**

**ALLEGATI (ELABORATI CON DATI SENSIBILI OSCURATI)**

- 9.1 **Relazione oscurata;**
- 9.2 **Lotto 1 –Scheda sintetica oscurata;**
- 9.3 **Lotto 2 –Scheda sintetica oscurata;**

**ALLEGATO (PARCELLA)**

- 10.1 **Parcella professionale con spese allegate;**

**ALLEGATI (TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE PERITALE ALLE PARTI )**

- 11.1 **Invio relazione ai creditori;**
- 11.2 **Invio relazione al debitore [REDACTED];**
- 11.3 **Invio relazione al debitore [REDACTED];**

## **1.0.00 -PARTE GENERALE-**

### **1.0.01 PREMESSA**

Con decreto del 18/01/2013, il G.E. dott. [REDACTED] nominava il sottoscritto Ing. [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. [REDACTED] e con studio in [REDACTED] alla via [REDACTED], esperto per la stima dei beni pignorati di cui alla procedura esecutiva iscritta al N. 292/2011 R.G.E..

Con lo stesso decreto si fissava l'udienza del 30/09/2013 per la comparizione delle parti e degli altri interessati, al fine di provvedere sull'istanza di vendita dei beni staggiti.

Il sottoscritto compariva in data 04/02/2013 innanzi al G.E. dott. [REDACTED] ed, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito venendo a conoscenza del quesito.

### **1.0.02 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Successivamente al giuramento lo scrivente ritirava copia della documentazione depositata dal creditore procedente, che risultava sufficiente ad identificare gli immobili pignorati.

L'inizio delle operazioni peritali, fissato per il giorno 19/03/2013 presso gli immobili da visionare, veniva comunicato dal sottoscritto alla parte debitrice con lettere raccomandate A/R n. 125337923047 e n. 121384490744 del 04/03/2013 ed ai creditori con lettere raccomandate A/R n. 125337923071, n. 125337922992 e n. 125337945169 del 04/03/2013, tutte regolarmente recapitate (*cf. Allegati: 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 5.5*).

Nei termini assegnati il sottoscritto esperto provvedeva, con nota del 18/02/2013, al deposito in cancelleria del prospetto della verifica della documentazione ipocatastale e delle notificazioni ai creditori iscritti prodotte dal creditore procedente.

Il giorno 19/03/2013 lo scrivente, dopo aver acquisito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Avellino nota di trascrizione di un atto di vincolo gravante sui beni esecutati e le planimetrie catastali disponibili delle unità immobiliari accatastate, così come stabilito nell'avviso di primo sopralluogo, alle ore 15:00, si è recato presso gli immobili pignorati siti in Montefredane (AV) in via Sant'Aniello per eseguire il primo accesso ai beni staggiti.

Al sopralluogo era presente il sig. Spiniello Emilio, comproprietario degli immobili esecutati, che, rendendosi sin da subito disponibile e collaborativo, consentì quel giorno l'accesso al locale deposito censito in Catasto al foglio 7, particella 810.

Durante le operazioni di sopralluogo, alla presenza continua del sig. [REDACTED], fu eseguito un rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed accertato che lo stesso non era occupato da terzi (*cf. Allegato 4.1*).

Seguirono nei giorni 27/05/2013, 04/06/2013 e 05/06/2013 una serie ulteriore di sopralluoghi presso gli uffici Comunali di Montefredane al fine di esaminare ed acquisire atti amministrativi ed elaborati di

progetto utili, sia alla verifica urbanistica dei fabbricati pignorati ricadenti sul territorio comunale, che ai sopralluoghi da esperire, essendo tutti gli immobili ancora da visionare manchevoli delle planimetrie catastali (cfr. Allegato 8.1).

Sulla scorta della documentazione cartografica reperita all'ufficio tecnico comunale, i sopralluoghi, ai restanti immobili ricadenti in agro del comune di Montefredane, si tennero nei giorni 7, 13 e 21 giugno 2013 (cfr. Allegati 4.2; 4.3; 4.4), previa comunicazione sempre regolarmente recapitata a tutte le parti interessate (cfr. Allegati 5.6; 5.7; 5.8; 5.9; 5.10; 5.11; 5.12).

Durante i sopralluoghi non si rinvennero terzi occupanti gli immobili; I vari fondi agricoli, tutti identificati catastalmente, erano condotti direttamente dai comproprietari eseguiti, [REDACTED] e [REDACTED], i quali disponevano anche di tutti i fabbricati visionati, compresi diversi manufatti non rilevati in catasto, pertanto non citati negli atti dell'esecuzione, ma rinvenuti su aree pignorate.

In data 27/06/2013, sempre dopo un preliminare avviso alle parti (cfr. Allegato 5.13), si tenne in località "Selva Vecchia" sopralluogo anche ai terreni eseguiti ricadenti sul territorio Comunale di Aiello Del Sabato; Sulla base di uno stralcio del foglio di mappa catastale, furono attentamente ispezionati ed identificati i vari fondi agricoli, vennero rilevate le colture in attualità ed eseguito un rilievo fotografico dei luoghi (cfr. Allegato 4.5).

Anche su questi terreni venne rilevato un manufatto edilizio non accatastato ed utilizzato come deposito agricolo; Il sig. [REDACTED] rappresentò che l'immobile era stato costruito abusivamente e pertanto al fine di poterlo regolarizzare era stata redatta e presentata al Comune di Aiello del Sabato una pratica di condono edilizio ancora in fase di definizione.

Il sopralluogo all'Ufficio Tecnico Comunale di Aiello del Sabato per visionare ed acquisire gli atti del condono edilizio relativi al deposito agricolo in argomento si tenne in data 04/07/2013 (cfr. Allegato 8.15) e con esso si concluse una prima importante parte di operazioni peritali.

Infatti a causa delle numerose difformità catastali ed edilizie emerse durante i sopralluoghi e gli accertamenti condotti presso i vari uffici, in data 04 luglio 2013 fu trasmessa, a tutti i creditori della procedura ed al Giudice dell'Esecuzione, una richiesta di autorizzazione alla regolarizzazione catastale dei beni in uno ad un quadro della spesa occorrente (cfr. Allegato 5.23) ed, in data 26/07/2013, una richiesta di proroga di 90 gg. dei termini per il deposito della consulenza.

Il G. E. concesse subito la proroga dei termini per il deposito della perizia ma l'autorizzazione alla regolarizzazione catastale dei beni, benché risalente all'udienza del 25/06/2018, veniva comunicata allo scrivente solo in data 20 gennaio 2020 allorquando il G.E., in corso d'udienza, preso atto delle precedenti mancate comunicazioni al CTU (quel giorno presente in aula), con apposito verbale rinviava alla seduta del 25/05/2020 per il deposito della consulenza e gli adempimenti catastali.

Autorizzate le operazioni catastali e considerato che nell'arco temporale intercorso il Comune di Montefredane, con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 18/07/2016, si era dotato di un nuovo



strumento urbanistico in sostituzione del previgente Programma di Fabbricazione, il sottoscritto ha ritenuto opportuno eseguire ulteriori sopralluoghi ai beni, rivolti non solo a pianificare le operazioni di rilievo topografico per gli adempimenti catastali da svolgere, ma anche a verificarne nuovamente lo stato in relazione alla mutata normativa urbanistica.

Infatti le valutazioni già effettuate sulla conformità urbanistica e la sanabilità delle opere abusive, avevano fatto riferimento alla sola regolamentazione del P.di F., unica norma vigente in quel momento.

Così, previa comunicazione sempre regolarmente recapitata alle parti interessate (*cf. Allegati 5.14; 5.15; 5.16; 5.17; 5.18; 5.19; 5.20; 5.21; 5.22*), nei giorni 17 e 24 febbraio 2020 furono esperiti ulteriori due ulteriori sopralluoghi ai beni eseguiti siti in agro del Comune di Montefredane (*cf. Allegati 4.6; 4.7*), e subito a seguire si diede inizio alle operazioni di rilievo celerimetrico dei fabbricati da accatastare.

Tuttavia, a causa dei provvedimenti restrittivi emanati dal Governo per l'emergenza pandemica da COVID-19, le suddette operazioni di regolarizzazione catastale, a partire dal 10 maggio 2020 e fino al loro completamento (07/10/2020), hanno subito continui blocchi e differimenti, in quanto le diverse attività da svolgere prevedevano non solo sopralluoghi in proprietà privata, ma anche accessi presso uffici pubblici (U.T.C. e Agenzia del Territorio) che, per l'improvvisa emergenza in corso, avevano attuato forti limitazioni nei rapporti con l'esterno.

Per i motivi esposti, il termine per il deposito della consulenza ha beneficiato di due ulteriori proroghe ed è stato rinviato definitivamente al 20 gennaio 2021.

Terminate le operazioni di aggiornamento catastale ed ottenute le nuove particelle, nei giorni 26 e 27 ottobre 2020, a mezzo PEC, è stata fatta richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni rispettivamente al Comune di Aiello Del Sabato ed a quello di Montefredane.

Nelle more della preparazione dei certificati, il sottoscritto ha esperito in data 4 novembre 2020 un ulteriore sopralluogo presso l'UTC di Montefredane al fine di avviare, in collaborazione con l'ufficio, una valutazione condivisa sia sulla sanabilità delle opere abusive riscontrate, che sull'importo degli oneri concessori da versare all'Ente in caso di sanatoria.

I Certificati di Destinazione Urbanistica dei beni sono stati ritirati in data 10/11/2020 presso l'UTC di Aiello del Sabato ed in data 17/11/2020 presso l'UTC di Montefredane (*cf. Allegati 8.13; 8.18*).

Continuarono invece in data 25/11/2020, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, gli accertamenti sulla conformità urbanistica dei fabbricati in Montefredane, operazioni che si conclusero definitivamente presso lo stesso ufficio in data 21/12/2020 con il ritiro delle ultime certificazioni (*cf. Allegato 8.14*)

### **1.0.03 PIGNORAMENTO ED INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

I pignoramenti per cui si interviene sono due:

- Pignoramento n. 1 contro [REDACTED] del 14/11/2011 trascritto il 13/01/2012 al n. 664/584;
- Pignoramento n. 2 contro [REDACTED] del 09/11/2011 trascritto il 14/12/2012 al n. 21536/18217.



Considerati gli aggiornamenti catastali redatti, i beni e le relative quote su cui grava ciascun dei due atti di pignoramento sono:

**Pignoramento n. 1 per diritti pari a 334/1000 e Pignoramento n. 2 per diritti pari a 666/1000**

1. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.IIa 146**. Porz. A dell'estensione di Ha 00.40.00, qualità Semin. Arbor, classe 1, Reddito Dominicale 28,92€, Reddito Agrario 16,53€; Porz. B dell'estensione di Ha 00.60.34, qualità Nocciolo, classe 2, Reddito Dominicale 77,91€, Reddito Agrario 17,14€.
2. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.IIa 1033**. Porz. AA dell'estensione di Ha 00.52.31, qualità Nocciolo, classe 2, Reddito Dominicale 67,54€, Reddito Agrario 14,86€; Porz. AB dell'estensione di Ha 00.14.00, qualità Vigneto, classe U, Reddito Dominicale 19,52€, Reddito Agrario 8,68€.
3. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.IIa 1035**. Estensione Ha 00.34.05, qualità Nocciolo, classe 2, Reddito Dominicale 43,96€, Reddito Agrario 9,67€.
4. **Porzione di strada privata** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al N.C.E.U. **Foglio 7, Part.IIa 1036**. Estensione 83mq, Categoria Area Urbana.
5. **Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc del Comune di MONTEFREDANE (AV), al N.C.E.U., **Foglio 7, Part.IIa 1038 sub 2** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. C/2, Classe 1, piano T, Consistenza 15mq, superficie catastale totale 21 mq, Rendita 16,27€;
6. **Unità abitativa** in via Sant'Aniello 15 del Comune di MONTEFREDANE (AV), al N.C.E.U., **Foglio 7, Part.IIa 1038 sub 3** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. A/4, Classe 2, piano T-1, Consistenza 9 vani, superficie catastale totale 227 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 211mq, Rendita 255,65€;
7. **Rimessa mezzi agricoli** in via Sant'Aniello snc del Comune di MONTEFREDANE (AV), al N.C.E.U., **Foglio 7, Part.IIa 1038 sub 4** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. C/6, Classe 1, piano T, Consistenza 110mq, superficie catastale totale 139 mq, Rendita 147,71€;
8. **Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc del Comune di MONTEFREDANE (AV), al N.C.E.U., **Foglio 7, Part.IIa 1038 sub 5** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. C/2, Classe 1, piano T, Consistenza 19mq, superficie catastale totale 23 mq, Rendita 20,61€;
9. **Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc del Comune di MONTEFREDANE (AV), al N.C.E.U., **Foglio 7, Part.IIa 1038 sub 6** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. C/2, Classe 1, piano T, Consistenza 41mq, superficie catastale totale 56mq, Rendita 44,47€;

**Pignoramento n. 1 per diritti pari a 500/1000 e Pignoramento n. 2 per diritti pari a 500/1000**

10. **Deposito agricolo** in via Sant'Aniello 14 del Comune di MONTEFREDANE (AV), al N.C.E.U., **Foglio 7, Part.IIa 810**, Cat. C/2, Classe 1, piano S1-T, Consistenza 164mq, superficie catastale totale 242mq, Rendita 177,87€;

**Pignoramento n. 2 per diritti pari a 500/1000**

11. **Area di risulta di fabbricato demolito** in via Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al N.C.T. **Foglio 7, Part.IIa 82**, Qualità Area Fabbricato Demolito, Consistenza Ha 00.02.81.
12. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.IIa 324**. Estensione Ha 00.17.16, qualità Nocciolo, classe 2, Reddito Dominicale 22,16€, Reddito Agrario 4,87€.

13. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.lla 1031**. Porz. AA dell'estensione di Ha 00.15.00, qualità Semin. Arbor, classe 1, Reddito Dominicale 10,85€, Reddito Agrario 6,20€; Porz. AB dell'estensione di Ha 00.68.45, qualità Nocciolo, classe 2, Reddito Dominicale 88,38€, Reddito Agrario 19,44€.
14. **Deposito agricolo** in via Sant'Aniello 14 del Comune di MONTEFREDANE (AV), al N.C.E.U., **Foglio 7, Part.lla 1032** con lastrico solare e corte esclusiva, Cat. C/2, Classe 1, piano S1-T, Consistenza 121mq, superficie catastale totale 202mq, Rendita 131,23€;

**Pignoramento n. 2 per diritti pari a 750/1000 (3/4)**

15. **Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc del Comune di MONTEFREDANE (AV), al N.C.E.U., **Foglio 7, Part.lla 1028 sub 2** con diritti alla corte comune 1028/1, Cat. C/2, Classe 2, piano T, Consistenza 74mq, superficie catastale totale 90mq, Rendita 95,54€;
16. **Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc del Comune di MONTEFREDANE (AV), al N.C.E.U., **Foglio 7, Part.lla 1028 sub 3** con diritti alla corte comune 1028/1, Cat. C/2, Classe 1, piano T, Consistenza 16mq, superficie catastale totale 22mq, Rendita 17,35€;
17. **Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc del Comune di MONTEFREDANE (AV), al N.C.E.U., **Foglio 7, Part.lla 1028 sub 4** con diritti alla corte comune 1028/1, Cat. C/2, Classe 1, piano T, Consistenza 16mq, superficie catastale totale 21mq, Rendita 17,35€;
18. **Unità abitativa in via Sant'Aniello 15 del Comune di MONTEFREDANE (AV), al N.C.E.U., Foglio 7, Part.lla 1028 sub 5** con diritti alla corte comune 1028/1, Cat. A/4, Classe 2, piano T-1, Consistenza 2 vani, superficie catastale totale 55mq, superficie catastale escluse aree scoperte 46mq, Rendita 56,81€;
19. **Porzione di strada privata** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al N.C.E.U. **Foglio 7, Part.lla 1025**. Estensione 114mq, Categoria Area Urbana.
20. **Porzione di strada privata** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al N.C.E.U. **Foglio 7, Part.lla 1022**. Estensione 504mq, Categoria Area Urbana.
21. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.lla 1021**. Estensione Ha 00.50.32, qualità Nocciolo, classe 2, Reddito Dominicale 64,97€, Reddito Agrario 14,29€.
22. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.lla 1023**. Estensione Ha 00.05.27, qualità Nocciolo, classe 2, Reddito Dominicale 6,80€, Reddito Agrario 1,50€.
23. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.lla 1024**. Estensione Ha 00.08.61, qualità Nocciolo, classe 2, Reddito Dominicale 11,12€, Reddito Agrario 2,45€.
24. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.lla 864**. Estensione Ha 00.27.38, qualità Vigneto, classe U, Reddito Dominicale 36,20€, Reddito Agrario 16,97€.
25. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.lla 865**. Estensione Ha 00.04.63, qualità Seminativo, classe 4, Reddito Dominicale 0,72€, Reddito Agrario 1,91€.

26. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.lla 866**. Estensione Ha 00.13.19, qualità Seminativo, classe 4, Reddito Dominicale 2,04€, Reddito Agrario 5,45€.
27. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.lla 867**. Porz. A dell'estensione di Ha 00.13.00, qualità Semin. Arbor, classe 1, Reddito Dominicale 9,40€, Reddito Agrario 5,37€; Porz. B dell'estensione di Ha 00.36.80, qualità Semin. Arbor, classe 2, Reddito Dominicale 15,20€, Reddito Agrario 12,35€.
28. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.lla 868**. Estensione Ha 00.00.86, qualità Semin. Arbor, classe 2, Reddito Dominicale 0,36€, Reddito Agrario 0,29€.
29. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.lla 869**. Estensione Ha 00.00.34, qualità Semin. Arbor, classe 2, Reddito Dominicale 0,14€, Reddito Agrario 0,11€.

### **Pignoramento n. 2 per diritti pari a 666/1000 (2/3)**

30. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.lla 858**. Estensione Ha 00.08.81, qualità Bosco Ceduo, classe 2, Reddito Dominicale 1,59€, Reddito Agrario 0,27€.
31. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.lla 859**. Estensione Ha 00.01.49, qualità Bosco Ceduo, classe 2, Reddito Dominicale 0,27€, Reddito Agrario 0,05€.
32. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.lla 860**. Estensione Ha 00.02.25, qualità Bosco Ceduo, classe 2, Reddito Dominicale 0,41€, Reddito Agrario 0,07€.
33. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.lla 861**. Porz. A dell'estensione di Ha 00.20.00, qualità Semin. Arbor, classe 1, Reddito Dominicale 14,46€, Reddito Agrario 8,26€; Porz. B dell'estensione di Ha 00.20.30, qualità Seminativo, classe 4, Reddito Dominicale 3,15€, Reddito Agrario 8,39€.
34. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.lla 862**. Estensione Ha 00.03.11, qualità Seminativo, classe 4, Reddito Dominicale 0,48€, Reddito Agrario 1,28€.
35. **Terreno Agricolo** in località Sant'Aniello del Comune di MONTEFREDANE (AV), al C.T. **Foglio 7, Part.lla 863**. Estensione Ha 00.03.79, qualità Seminativo, classe 4, Reddito Dominicale 0,59€, Reddito Agrario 1,57€.

### **Pignoramento n. 2 per diritti pari a 1000/1000**

36. **Deposito agricolo** in Contrada Selve Vecchie snc del Comune di AIELLO DEL SABATO (AV), al N.C.E.U., Sez. Urb. B, **Foglio 2, Part.lla 1329 sub 1**, Cat. C/2, Classe 1, piano T, Consistenza 18mq, superficie catastale totale 21mq, Rendita 25,10€;
37. **Terreno Agricolo** in Contrada Selve Vecchie del Comune di AIELLO DEL SABATO (AV), al C.T. Sez. Tavernola San Felice, **Foglio 2, Part.lla 1328**. Estensione Ha 00.20.88, qualità Nocciolo, classe 2, Reddito Dominicale 23,72€, Reddito Agrario 7,01€.
38. **Terreno parzialmente edificabile** in Contrada Selve Vecchie del Comune di AIELLO DEL SABATO (AV), al C.T. Sez. Tavernola San Felice, **Foglio 2, Part.lla 45**. Estensione Ha 00.15.47, qualità Nocciolo, classe 2, Reddito Dominicale 17,58€, Reddito Agrario 5,19€.
39. **Terreno parzialmente edificabile** in Contrada Selve Vecchie del Comune di AIELLO DEL SABATO

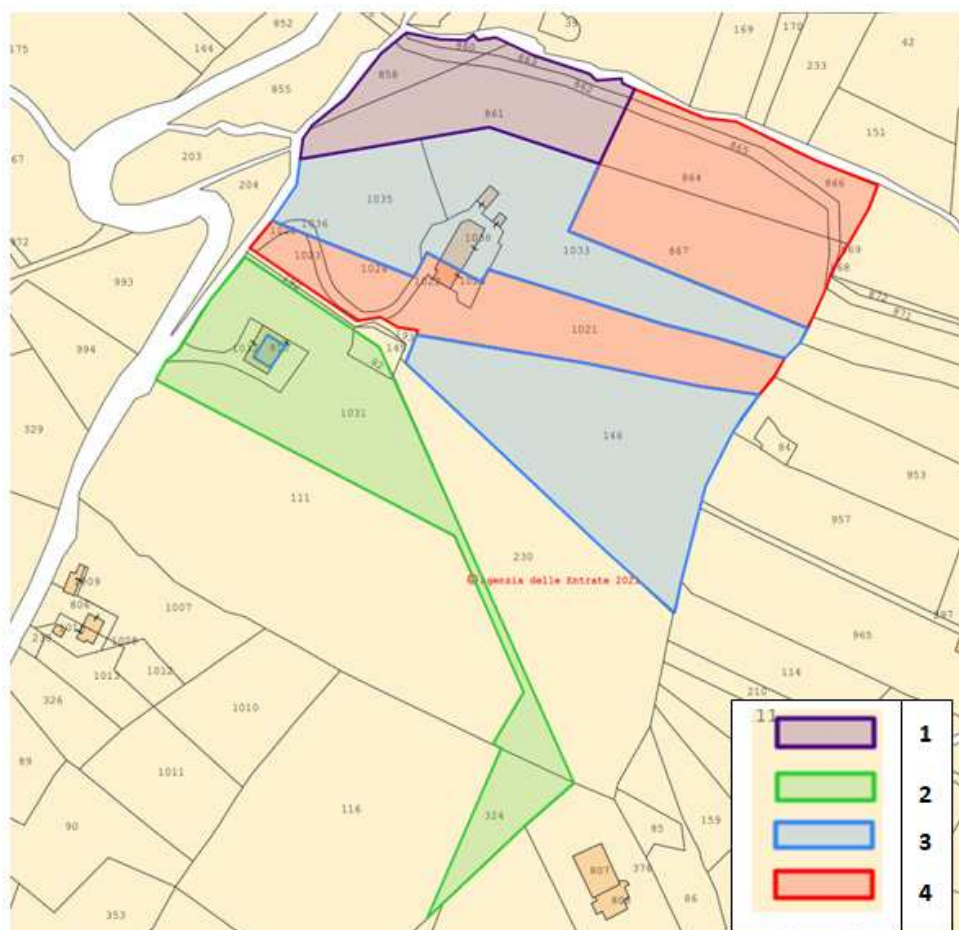
(AV), al C.T. Sez. Tavernola San Felice, **Foglio 2, Part.IIa 30**. Estensione Ha 00.01.20, qualità Bosco Ceduo, classe 1, Reddito Dominicale 0,37€, Reddito Agrario 0,04€.

40. **Terreno Agricolo** in Contrada Selve Vecchie del Comune di AIELLO DEL SABATO (AV), al C.T. Sez. Tavernola San Felice, **Foglio 2, Part.IIa 430** Estensione Ha 00.00.93, qualità cast. da frutto, classe U, Reddito Dominicale 0,22€, Reddito Agrario 0,19€.

41. **Terreno Agricolo** in Contrada Selve Vecchie del Comune di AIELLO DEL SABATO (AV), al C.T. Sez. Tavernola San Felice, **Foglio 2, Part.IIa 59**. Estensione Ha 00.08.61, qualità Nocciolo, classe 2, Reddito Dominicale 9,78€, Reddito Agrario 2,89€.

42. **Terreno Agricolo** in Contrada Selve Vecchie del Comune di AIELLO DEL SABATO (AV), al C.T. Sez. Tavernola San Felice, **Foglio 2, Part.IIa 60**. Estensione Ha 00.13.47, qualità Nocciolo, classe 2, Reddito Dominicale 15,30€, Reddito Agrario 4,52€.

Per un rapido ed efficace inquadramento di quella che è la situazione dei beni per l'effetto combinato dei due pignoramenti sulla proprietà in agro del comune di Montefredane (quella in Aiello del Sabato è pignorata per 1000/1000), si riporta la seguente rappresentazione grafica:



1=Pignoramento 666/1000; 2=Pignoramento 500/1000; 3=Pignoramento 1000/1000; 4=Pignoramento 750/1000;

Da quanto sopra riportato, considerata l'ubicazione dei beni in due comuni distinti, la loro natura, le quote pignorate ed la circostanza che i terreni in agro del Comune di Montefredane, tutti fondi finitimi, costituiscono insieme ai fabbricati una piccola azienda agricola a vocazione culturale di nocciolo, il sottoscritto ritiene che i lotti di vendita possano essere due e così individuabili:



**LOTTO N. 1**

**Diritti non omogenei della piena proprietà su un'azienda agricola a vocazione di nocciolo, sita alla località Sant'Aniello del Comune di Montefredane (AV), dell'estensione complessiva di ettari 05.52.58, formata da terreni agricoli e cinque distinti corpi di fabbrica comprendenti diverse unità strumentali alla conduzione dei fondi e due unità residenziali. Il tutto dettagliato come segue:**

**Diritti pari a 1000/1000 su:**

**Terreni** dell'estensione complessiva di ettari 02.01.53 censiti al C.T., foglio n. 7, **part.lla 146**, Porz. A di ha 00.40.00, qualità Semin. Arbor, cl. 1, R. D. 28,92€, R. A. 16,53€, Porz. B di ha 00.60.34, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 77,91€, R.A. 17,14€; **part.lla 1033** Porz. AA di ha 00.52.31, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 67,54€, R.A. 14,86€, Porz. AB di ha 00.14.00, qualità Vigneto, cl. U, R.D. 19,52€, R. A. 8,68€; **part.lla 1035**, di ha 00.34.05, qualità Nocciolo, cl. 2, R. D. 43,96€, R. A. 9,67€; Porzione di strada privata al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.lla 1036**, Estensione 83mq, Categoria Area Urbana.

**Abitazione colonica** in via Sant'Aniello 15, censita al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.lla 1038 sub 3** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. A/4, Classe 2, piano T-1, Consistenza 9 vani, superficie catastale totale 227 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 211mq, Rendita 255,65€; con la precisazione che l'unità risulta unita di fatto alla particella 1028/5 (le due unità costituiscono unica identità funzionale) e presenta difformità edilizie sanabili alle condizioni esplicitate in relazione.

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.lla 1038 sub 2** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. C/2, Classe 1, piano T, Consistenza 15mq, superficie catastale totale 21 mq, Rendita 16,27€; con la precisazione che l'unità risulta unita di fatto alla particella 1028/4 (le due unità costituiscono unica identità funzionale).

**Rimessa mezzi agricoli** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.lla 1038 sub 4** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. C/6, Classe 1, piano T, Consistenza 110mq, superficie catastale totale 139 mq, Rendita 147,71€.

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.lla 1038 sub 5** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. C/2, Classe 1, piano T, Consistenza 19mq, superficie catastale totale 23 mq, Rendita 20,61€; con la precisazione che l'unità è ubicata in un corpo di fabbrica autonomo distaccato dalla casa colonica.

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.lla 1038 sub 6** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. C/2, Classe 1, piano T, Consistenza 41mq, superficie catastale totale 56mq, Rendita 44,47€; con la precisazione che trattasi di tettoia ai limiti della collabenza in corpo di fabbrica autonomo distaccato dalla casa colonica.

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello 14, al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.lla 810**, Cat. C/2, Classe 1, piano S1-T, Consistenza 164mq, superficie catastale totale 242mq, Rendita 177,87€; con la precisazione che l'unità è ubicata in un corpo di fabbrica a due livelli, in aderenza ad un manufatto abusivo (Part.lla n° 1032), valutato sanabile alle condizioni esplicitate in relazione, col quale risulta funzionalmente interferente.

**Diritti pari a 500/1000 su:**

**Terreni** dell'estensione complessiva di ettari 01.03.42 censiti al C.T., foglio n. 7, **part.lla 324** di ha 00.17.16, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 22,16€, R.A. 4,87€; **part.lla 1031** Porz. AA di ha 00.15.00, qualità Semin. Arbor, cl. 1, R. D. 10,85€, R. A. 6,20€; Porz. AB di ha 00.68.45, qualità Nocciolo, cl. 2, R. D. 88,38€, R. A. 19,44€; Area di risulta di fabbricato demolito **part.lla 82**, Qualità Area Fabbricato Demolito, di ha 00.02.81 senza reddito.

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello 14, al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.lla 1032** con lastrico solare e corte, Cat. C/2, Classe 1, piano S1-T, Consistenza 121mq, superficie catastale totale 202mq, Rendita 131,23€; con la precisazione che l'unità è funzionalmente interferente con il deposito Part.lla 810 e risulta priva di titolo edilizio ma sanabile alle condizioni esplicitate in relazione.

**Diritti pari a 750/1000 (3/4) su:**

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.lla 1028 sub 2** con diritti alla corte comune 1028/1, Cat. C/2, Cl. 2, piano T, Consistenza 74mq, superficie catastale totale 90mq, Rendita 95,54€;

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.lla 1028 sub 3** con diritti alla corte comune 1028/1, Cat. C/2, Cl. 1, piano T, Consistenza 16mq, superficie catastale totale 22mq, Rendita 17,35€;

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.lla 1028 sub 4** con diritti alla corte comune 1028/1, Cat. C/2, Cl. 1, piano T, Consistenza 16mq, superficie catastale totale 21mq, Rendita 17,35€; con la precisazione che l'unità risulta unita di fatto alla particella 1038/2 (le due unità costituiscono unica identità funzionale).

**Abitazione colonica** in via Sant'Aniello 15, al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.lla 1028 sub 5** con diritti alla corte comune 1028/1, Cat. A/4, Classe 2, piano T-1, Consistenza 2 vani, superficie catastale totale 55mq, superficie catastale escluse aree scoperte 46mq, Rendita 56,81€; con la precisazione che l'unità risulta unita di fatto alla particella 1038/2 (le due unità costituiscono unica identità funzionale).

**Terreni** dell'estensione complessiva di ettari 01.66.58 censiti al C.T., foglio n. 7, **Part.lla 1021** di ha 00.50.32, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 64,97€, R.A. 14,29€; **Part.lla 1023** di ha 00.05.27, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 6,80€, R.A. 1,50€; **Part.lla 1024** di ha 00.08.61, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 11,12€, R.A. 2,45€. **Part.lla 864** di ha 00.27.38, qualità Vigneto, cl. U, R.D. 36,20€, R.A. 16,97€; **Part.lla 865** di ha 00.04.63, qualità Seminativo, cl. 4, R.D. 0,72€, R.A. 1,91€; **Part.lla 866** di ha 00.13.19, qualità Seminativo, cl. 4, R.D. 2,04€, R.A. 5,45€; **Part.lla 867** Porz. A di ha 00.13.00, qualità Semin. Arbor, cl. 1, R.D. 9,40€, R.A. 5,37€; Porz. B di ha 00.36.80, qualità Semin. Arbor, cl. 2, R.D. 15,20€, R.A. 12,35€; **Part.lla 868** di ha 00.00.86, qualità Semin. Arbor, cl. 2, R.D. 0,36€, R.A. 0,29€; **Part.lla 869** di ha 00.00.34, qualità Semin. Arbor, cl. 2, R.D. 0,14€, R.A. 0,11€; Porzione di strada privata al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.lla 1025**, estensione 114mq, Categoria Area Urbana; Porzione di strada privata al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.lla 1022**, estensione 504mq, Categoria Area Urbana;

**Diritti pari a 666/1000 (2/3) su:**

**Terreni** dell'estensione complessiva di ettari 00.59.75 censiti al C.T., foglio n. 7, **Part.lla 858** di ha 00.08.81, qualità Bosco Ceduo, cl. 2, R.D. 1,59€, R.A. 0,27€; **Part.lla 859** di ha 00.01.49, qualità Bosco Ceduo, cl. 2, R.D. 0,27€, R.A. 0,05€; **Part.lla 860** di ha 00.02.25, qualità Bosco Ceduo, cl. 2, R.D. 0,41€, R.A. 0,07€; **Part.lla 861**. Porz. A di ha 00.20.00, qualità Semin. Arbor, cl. 1, R.D. 14,46€, R.A. 8,26€; Porz. B di ha 00.20.30, qualità Seminativo, cl. 4, R.D. 3,15€, R.A. 8,39€; **Part.lla 862** di ha 00.03.11, qualità Seminativo, cl. 4, R.D. 0,48€, R.A. 1,28€; **Part.lla 863** di ha 00.03.79, qualità Seminativo, cl. 4, R.D. 0,59€, R.A. 1,57€.

#### LOTTO N. 2

**Diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà, su due distinti appezzamenti di terreno dell'estensione complessiva di ha 00.60.56, di cui uno parzialmente edificabile e con entrostante un piccolo deposito agricolo da sanare, entrambi coltivati a nocciolo e siti alla località Selve Vecchie del Comune di Aiello Del Sabato (AV). Il tutto dettagliato come segue:**

- a) **Appezzamento di terreno coltivato a nocciolo** dell'estensione complessiva di ettari 00.38.48, di cui edificabili mq 1.424 censito al C.T. Sez. Tavernola San Felice, Foglio 2, **part.lla 45** di ha 00.15.47, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 17,58€, R.A. 5,19€; **Part.lla 30** di ha 00.01.20, qualità Bosco Ceduo, cl. 1, R.D. 0,37€, R.A. 0,04€; **Part.lla 430** di ha 00.00.93, qualità cast. da frutto, classe U, R.D. 0,22€, R.A. 0,19€; **part.lla 1328** di ha 00.20.88, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 23,72€, R.A. 7,01€; con entrostante piccolo **deposito agricolo** al N.C.E.U., Sez. Urb. B, Foglio 2, **Part.lla 1329 sub 1**, Cat. C/2, Cl. 1, piano T, Consistenza 18mq, superficie catastale totale 21mq, Rendita 25,10€.
- b) **Appezzamento di terreno agricolo coltivato a nocciolo** dell'estensione complessiva di ettari 00.22.08, censito al C.T. Sez. Tavernola San Felice, Foglio 2, **Part.lla 59** di ha 00.08.61, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 9,78€, R.A. 2,89€; **Part.lla 60** di ha 00.13.47, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 15,30€, R.A. 4,52€.

#### **1.0.04 CRITERIO DI STIMA**

E' opportuno fissare quale debba essere il criterio di stima da attribuire ai beni in esame, onde evitare equivoci ed erronee interpretazioni.

Nel presente caso, l'aspetto economico che assume il bene si identifica con il valore venale; il valore venale è un criterio di stima che come tutti gli altri risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene in esame e la quantità di moneta.

In sintesi si può definire il più probabile valore di mercato che il bene assume in un libero mercato.

Visti gli esiti dei sopralluoghi effettuati il procedimento di base utilizzato è quello fondato sul metodo sintetico-comparativo, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni analoghi all'attualità. Il giudizio di stima viene formulato in base al "principio dell'ordinarietà".

Si giunge alla valutazione finale, applicando al valore di stima ordinario le dovute aggiunte e detrazioni, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di stima.

Il metodo di stima scelto è stato ritenuto appropriato per esprimere un corretto giudizio di stima per i terreni ed i fabbricati con caratteristiche residenziali, in quanto, nonostante il periodo di crisi a livello nazionale che sta vivendo un po' tutto il mercato immobiliare italiano ed il conseguente calo registrato per Avellino e Provincia negli ultimi mesi di circa due punti percentuale dei prezzi medi di vendita, in seno al perimetro comunale di Montefredane ed Aiello Del Sabato per i terreni agricoli ed i fabbricati residenziali, anche se in zona agricola, è stato riscontrato un mercato attivo da cui è possibile reperire sufficienti informazioni per esprimere una corretta valutazione finale dei beni.

Fanno invece eccezione i fabbricati utilizzati con finalità strumentali; rispetto a questi, la carenza di dati certi, relativi alla compravendita di immobili con analoghe caratteristiche, rende poco attendibile l'utilizzo di una stima diretta per comparazione.

Considerato quanto sopra si è ritenuto opportuno procedere a valutare i fabbricati strettamente strumentali alla conduzione dei fondi agricoli analizzando l'aspetto economico del valore di costo ed, in ragione delle loro residue condizioni generali, a determinare il più probabile valore di riproduzione deprezzato.

Il metodo in altre parole si fonda sul principio secondo il quale un acquirente non sarà disponibile a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale è costruito ed al costo di costruzione del manufatto al netto di un eventuale deprezzamento.

Con tale metodo si perviene al valore di mercato di un immobile determinando il valore di costo a nuovo, quale somma di tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo e detraendo la diminuzione di valore dovuta al fattore vetustà ed eventuale obsolescenza (funzionale ed economica).

Si riporta di seguito l'equazione che rappresenta in maniera sintetica il costo di riproduzione deprezzato:

$$Vm = Cc + Ot - \Delta$$



dove:

$C_c$  = costo di costruzione; .....  $C_c = S \times C_u$  con  $S = SL$  (Superficie Lorda)

$C_u$  = costo di costruzione unitario

$O$  = oneri e spese =  $(C_a + S_t + O_c + I + S_g + U_i)$

$C_a$  = costo area; ..... 10% di  $C_c$

$S_t$  = spese tecniche; ..... 6% di  $C_c$

$S_c$  = oneri concessori; ... ..... 0% di  $C_c$  (Zona agricola)

$I$  = interessi passivi; ..... 6% di  $C_c$

$S_g$  = spese generali; ..... 5% di  $C_c$

$U_i$  = utile imprenditore; ..... 5% di  $C_c$

$\Delta$  = coefficiente di deprezzamento.

Per il deprezzamento, si usano le incidenze delle categorie di strutture e rifiniture relative alla tipologia edilizia di "DEPOSITO AGRICOLO", assumendo:

Incidenza strutture =  $\Psi_i = 80\%$

Incidenza rifiniture =  $\Psi_i = 20\%$

La durata della vita utile, da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di un integrale rifacimento, si fissa convenzionalmente come segue:

VITA UTILE E INCIDENZE DELLE DIVERSE COMPONENTI		
	STRUTTURE	RIFINITURE
Vita Utile (anni)	100	20
Incidenza sull'intero cespite $\Psi_i$	80%	20%

il coefficiente complessivo di deprezzamento da applicare al valore a nuovo dell'edificio  $V_{nc}$  sarà:

$$\Delta_{df} = \sum [((A_i + 20)^2/140) - 2,86] \times \Psi_i$$

dove:

$A$  = (Età apparente)/(Vita utile); con l'età apparente data da una sintesi tra l'età naturale e le condizioni generali di manutenzione conservazione)

La formula  $[((A + 20)^2/140) - 2,86]$  è quella proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC) – 1963 – per la determinazione del deprezzamento  $\Delta$  sul valore di mercato a nuovo nel caso degli edifici; tale formula, nata per gli edifici industriali e rurali è applicata spesso nella prassi estimale anche ad altre tipologie di immobili.

Per entrambi i metodi saranno inoltre tenuti in debita considerazione gli eventuali ulteriori oneri legati a difformità urbanistiche o insoliti condominiali.

In caso di difformità urbanistiche la stima seguirà lo stato dei luoghi riscontrato; pertanto si provvederà a

valutare a parte i costi da sostenere per la regolarizzazione oppure quelli necessari al ripristino dello stato dei luoghi.

Se l'immobile si trova nelle condizioni previste per il rilascio di una sanatoria, per effetto dell'art. 46 - comma 5 del DPR 380/2001, l'aggiudicatario può sanare le suddette difformità entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria dietro pagamento di una sanzione pecuniaria e la presentazione al comune di una richiesta corredata da grafici e relazione.

#### **1.0.05 INDAGINI DI MERCATO VALORE ORDINARIO E COSTO DI COSTRUZIONE**

I valori ordinari unitari dei beni simili a quelli oggetto di stima, sono stati desunti principalmente da indagini dirette di mercato presso agenzie di intermediazione immobiliari e presso tecnici che operano in zona tenendo in debita considerazione anche i Valori Agricoli Medi ed i valori OMI, attualmente in vigore nei comuni di Montefredane ed Aiello Del Sabato per terreni agricoli e fabbricati, desunti dal database dell'Agenzia delle Entrate.

Il tutto, ovviamente, interpretando i normali valori nei caratteri che più si avvicinano alle peculiarità dei beni oggetto di valutazione.

Le risultanze delle indagini effettuate con riferimento a terreni agricoli produttivi, facilmente accessibili, coltivabili con comuni mezzi agricoli, a giacitura ordinaria (mai superiore al 5-7%) e di estensione mediamente di un ettaro o più, hanno condotto, con riferimento alle colture effettivamente praticate, ai valori ordinari di seguito riportati, riscontrando a parità di caratteristiche, un mercato molto più favorevole nel territorio comunale di Aiello del Sabato rispetto a quello di Montefredane nonostante l'appartenenza dei due comuni alla stessa regione agraria VAM .

<b>Comune</b>	<b>Coltura</b>	<b>Valore medio €/Ha</b>	<b>Valore ordinario unitario assunto €/mq = ( V<sub>o</sub> )</b>
Montefredane	Noccioleto	70 000 €/Ha	7,00 €/mq
Aiello Del Sabato	Noccioleto	95 000 €/Ha	9,50 €/mq

Va ulteriormente precisato che un incremento del valore unitario, a volte anche molto significativo, è stato riscontrato per entrambi i comuni, nelle compravendite di appezzamenti di piccola estensione, generalmente inferiori a mezzo ettaro, ciò legato anche al fatto che i terreni in generale, ma soprattutto appezzamenti di questa taglia, limitrofi alle città, rappresentano un tipico bene rifugio a cui si rivolge un numero sempre maggiore di piccoli investitori, soprattutto nei periodi di forte inflazione economica.

Per ciò che riguarda invece le indagini effettuate per l'individuazione del valore ordinario da attribuire a quella parte di terreno edificabile, ricadente in zona C3 (turistico-residenziale) del territorio comunale di Aiello Del Sabato, è emerso che i valori di mercato mediamente oscillano tra 25,00 €/mq e 40,00 €/mq.

Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati dalla destinazione urbanistica C3 poco distanti dal centro urbano e di estensione almeno pari al lotto minimo d'intervento assunto dalla strumentazione urbanistica vigente pari a 1500mq.

Per quanto sopra, ed in considerazione anche del valore di mercato calcolato dall'Ufficio Tributi del comune, e posto come base imponibile per i pagamenti IMU delle aree edificabili con destinazione C3 (22,00 €/mq), è stato ritenuto congruo e cautelativo per tali aree sintetizzare un valore di mercato ordinario di 35,00 €/mq.

Per i fabbricati isolati, esistenti nella parte agricola del territorio Comunale di Montefredane (AV), le quotazioni riscontrate dalle indagini dirette, per unità di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), oscillano mediamente tra 550 e 600 €/mq.

Il valore è riferito ad immobili diversi da quelli aventi caratteristiche di villino, molto frequenti in zona extraurbana, completi di unità pertinenziali riconducibili a cantine e garage, dotati di piccolo orto o giardino (500/1000mq), dell'età media 10/20 anni, ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

Valore questo perfettamente in linea con quello desumibile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – primo semestre 2020 - Comune di Montefredane; l'OMI, infatti, classificando i beni nella “Zona extraurbana - Parte Rurale del Comune”, microzona n. 0, codice zona R1, con riferimento a civili abitazioni con un “normale” stato conservativo, gli attribuisce i seguenti valori di mercato per unità di superficie lorda:

<i>Civile abitazione</i>	<i>Valore di mercato (€/mq)</i>	
	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
<i>Fascia</i> Extraurbana (Parte Rurale del Comune)	490	600

Dai dati OMI e dalle indagini di mercato dirette, si ritiene che in condizioni ordinarie, per la zona in esame e con riferimento a residenze di tipo rurale in buono stato di conservazione e manutenzione, possa sintetizzarsi un valore di mercato unitario pari a 560,00 €/mq (ottenuto da una media dei valori riscontrati).

Relativamente ai rimanenti fabbricati strettamente strumentali alla conduzione dei fondi agricoli, poiché risulta necessario individuare preliminarmente il costo di costruzione, viste le caratteristiche costruttive e le destinazioni dei vari manufatti, si è ritenuto opportuno procedere come di seguito riportato:

- Per il fabbricato realizzato con struttura in muratura costituito dalle particella 810 del foglio 7 del Comune di Montefredane, in considerazione che la costruzione è stata eseguita ai sensi della L. 219/81, il costo unitario di costruzione e la metodologia per la determinazione del costo di

riproduzione saranno proprio quelli previsti da detta norma con tutte le maggiorazioni applicabili (15% zona sismica):  $C_u = (798,00 + 15\%) \text{ €/m}^2$  e  $C_c = S * C_u$  con  $S = (0,8 \times S_u + 0,6 \times S_{acc})$ . In questo caso, va precisato che il costo di costruzione assunto tiene automaticamente conto di tutte le spese ed oneri aggiuntivi.

- Per i rimanenti manufatti si ritiene poter far riferimento ai seguenti costi di costruzione unitari:

TIPO DI MANUFATTO	Cu (€/mq)
Tettoia a una o due campate con struttura portante costituita da muratura perimetrale e copertura in lamiera grecate o manto di tegole in cotto su struttura in legno a capriate semplici, con pavimento in battuto di cemento con altezze inferiori a 4,50m.	180,00 €/mq
Deposito con struttura portante costituita da muratura perimetrale e copertura in lamiera grecate o manto di tegole in cotto su struttura in legno a capriate semplici, con pavimento in battuto di cemento con altezze inferiori a 5,00m.	220,00 €/mq
Manufatto con struttura in muratura destinato a pollaio, conigliera, porcilaia ecc. destinato e conformato a cuccette per il solo ricovero ed allevamento degli animali.	250,00 €/mq
Aree esterne a fabbricati rurali pavimentate in asfalto o calcestruzzo adibite anche strade private con opere d'arte di tipo semplici (cordoletti in calcestruzzo magro o murature ad una testata).	28,00 €/mq

desunti principalmente da analisi dirette del sottoscritto mediante l'utilizzo del prezzario LL.PP Regione Campania -Edizione 2020 tenendo in debita considerazione anche i prezzari per le stime a costi di costruzione degli immobili a categoria speciale e particolari pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

## **2.0.00 -PARTE SPECIFICA PER SINGOLO LOTTO-**

### **2.1.01 (LOTTO N. 1) DESCRIZIONE – IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI – CONSISTENZE**

Gli immobili costituenti il lotto n. 1 sono ubicati nel Comune di Montefredane (AV), alla località Sant'Aniello.

Montefredane è un comune di circa 2300 abitanti, di tradizione prettamente agricola con un recente sviluppo industriale, confinante con il capoluogo Avellino, dal quale dista circa 6 km, e con i comuni di Grottolella, Prata principato Ultra, Pratola Serra e Manocalzati.

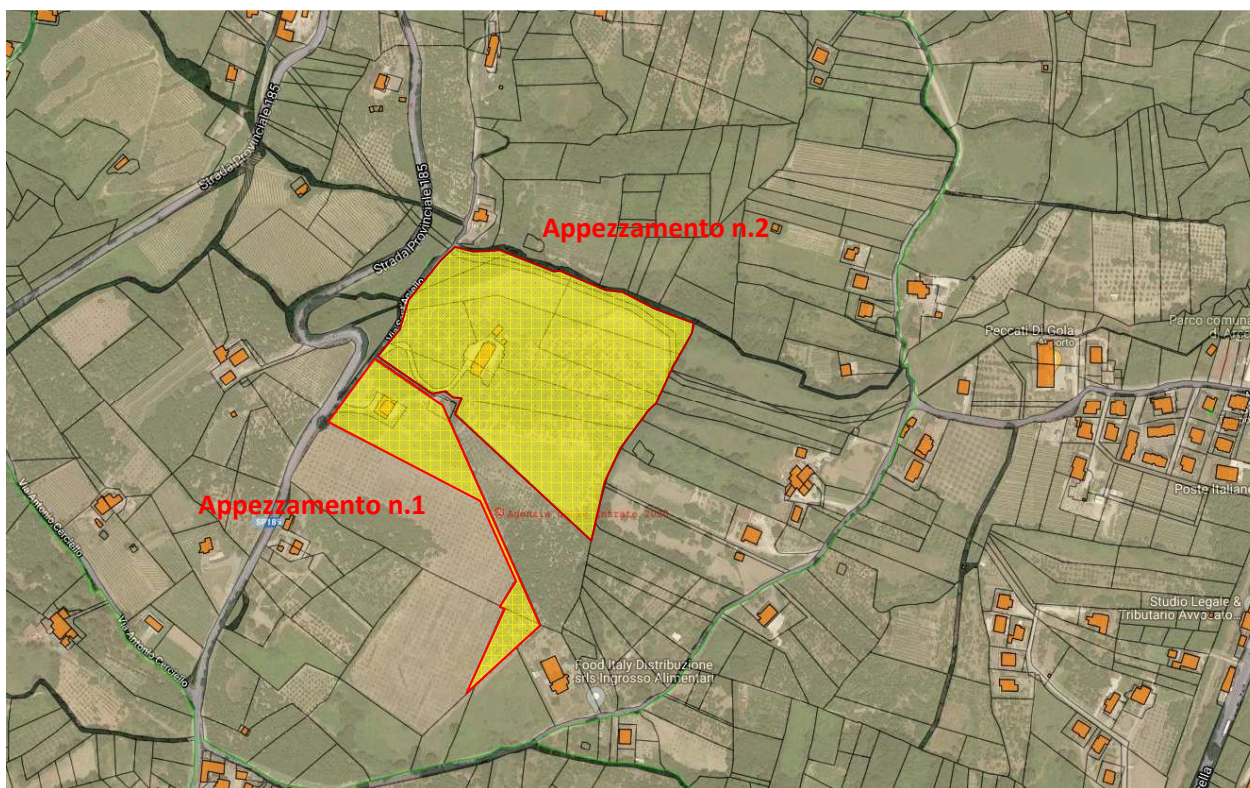
La parte urbana del territorio comunale si colloca a ridosso di un colle della Valle del Sabato e risulta costituita principalmente da due entità: il vecchio centro abitato, che occupa la sommità del colle, e la frazione di Arcella, consistente in un nucleo urbano formatosi a valle, lungo la via Appia ed il fiume Sabato, dove si registrano i principali insediamenti industriali comunali perfettamente integrati con la



zona industriale di Avellino e con quelle dei comuni confinanti, Prata Principato Ultra, Pratola Serra e Manocalzati.



Ortofoto d'inquadramento generale dell'area



Ortofoto su base catastale con individuazione dei beni oggetto di stima costituenti il lotto n. 1

I beni esecutati sono ubicati nella parte medio-bassa del territorio comunale, immediatamente a ridosso dei margini ovest dell'agglomerato urbano della frazione di Arcella e lungo la viabilità principale che



collega detta frazione al centro abitato di Montefredane (*cf. Allegati fotografici*).

Nella frazione di Arcella, dalla quale i beni distano circa 1,5km, è presente un plesso scolastico, che comprende una scuola per l'infanzia ed una scuola primaria, varie attività commerciali (bar, tabacchi, supermercati...), una chiesa parrocchiale, diverse attività industriali ed un ufficio postale.

Gli uffici comunali, la chiesa madre, la farmacia, il cimitero comunale e la scuola secondaria di primo grado si trovano invece a Montefredane centro, parte alta del territorio comunale, che dista circa 3km dai beni oggetto di valutazione.

Per la grande distribuzione commerciale, gli istituti bancari e le strutture sanitarie ospedaliere, bisogna raggiungere centri più grandi come Avellino o Atripalda.

Come già accennato i beni costituenti il lotto n.1 formano una piccola azienda agricola a vocazione di nocciolo, composta da terreni e cinque distinti corpi di fabbrica comprendenti due unità catastali adibite a residenza e diverse unità strumentali alla conduzione dei fondi; l'estensione complessiva, comprensiva delle aree occupate da strade e fabbricati, è pari ad ettari 05.52.58 .

I terreni sono coltivati per circa 1000mq a oliveto, 2000mq circa sono impiantati con uve "*Fiano di Avellino*", 3000mq circa sono a bosco di specie quercina e tutti i restanti a nocciolo, con la precisazione ulteriore che circa 12.000mq di nocciolo sono rappresentati da impianti giovani, età 1-2 anni, non ancora produttivi (*cf. Allegato 2.1*).

L'azienda, costituente il lotto, è formata da due distinti appezzamenti di terreno molto vicini separati solo da un lembo di un fondo di proprietà terza che, in prossimità del fronte ovest dell'azienda stessa, si identifica in cartografia come una piccola strada privata di accesso, avente una larghezza di appena 2,50 metri circa; l'azienda, inoltre, è inserita nella regione agraria della provincia di Avellino n. 8, "*Colline di Avellino*", e ricade, con tutto il territorio comunale di Montefredane, all'interno delle zone DOCG per la produzione del "*Fiano di Avellino*".

Il versante di appartenenza è unico ed ha una giacitura in medio pendio in direzione ovest-est (pendenza dell'ordine del 20%), buona invece è la qualità agraria dei terreni e l'esposizione sia alla radiazione solare che alla direzione dei venti, è presente una sorgente d'acqua per uso irriguo e tutti i terreni sono accessibili ai mezzi meccanici grazie ad una serie di percorsi interpoderali, ad un fronte strada di oltre 200ml e ad una regolarità morfologia conferita nelle zone più critiche con opere di sistemazione e protezione quali terrazzamenti e canali di scolo-guardia.

### ***Identificazione catastale – consistenza e confini (Appezzamento n. 1)***

Dei due appezzamenti costituenti il lotto, il più piccolo risulta composto dalle seguenti consistenze catastali, così riportate al C.T. del Comune di Montefredane (*cf. Allegati 7.1; 7.3*):

APPEZZAMENTO N. 1 (Identificazione C.T.)						
FOGLIO	PART.LLA	ESTENSIONE (ha)	QUALITA'	CLASSE	R.D. (€)	R. A. (€)
7	324	00.17.16	NOCCIOLETO	2	22,16	4,87
7	1031	Porz. AA 00.15.00	SEM ARBOR	1	10,85	6,20
		Porz. AB 00.68.45	NOCCIOLETO	2	88,38	19,44
7	82	00.02.81	AREA FABB DEM	-	-	-
7	810	00.01.31	ENTE URBANO	-	-	-
7	1032	00.07.81	ENTE URBANO	-	-	-

L'estensione catastale complessiva, comprensiva delle superfici occupate da costruzioni, ammonta a Ha 01.12.54.

L'appezzamento come sopra individuato confina a ovest con Strada Provinciale n. 185 e strada comunale Sant'Aniello, ed a seguire, ruotando in senso orario, con le seguenti part.lle del C.T.: 192, 145, 230, 376, 375, 328 e 111 (*cf. Allegati 7.1*).

Va precisato che gli immobili riportati ai numeri di particella 810 e 1032 sono manufatti strumentali alla conduzione dei fondi e così censiti al NCEU (*cf. Allegati 7.3; 7.14; 7.15*):

FABBRICATI Appezzamento n. 1 (Identificazione N.C.E.U.)								
F.	PART.LLA	CATEG.	CLASSE	PIANO	CONSIST.	SUP. CATAST. TOTALE	SUP. CATAST. TOTALE	RENDITA (€)
7	810	C/2	1	S1-T	164mq	242mq	-	177,87
7	1032	C/2	1	S1-T	121mq	202mq	-	131,23

• **Part.lla n. 810 del foglio 7**

Trattasi di un fabbricato di due piani adibito interamente a deposito/magazzino, i cui lavori di costruzione sono stati eseguiti, ai sensi della L. 219/81 e succ., come ricostruzione fuori sito di altro fabbricato rurale danneggiato dagli eventi sismici dell'80; la costruzione iniziata il 26 giugno 1987, si è conclusa in data 16 gennaio 1989.

Il fabbricato è a pianta rettangolare, ha una struttura portante in muratura di tufo con solai in latero-cemento, le murature esterne sono rifinite con intonaco tinteggiato, la copertura è a falde inclinate ed è completata da un manto di tegole in cotto.

Ad esso si accede tramite uno spazio pavimentato esterno catastalmente individuato come corte e lastrico di copertura di un'altra unità adiacente (immobile part.lla n. 1032) anch'essa facente parte della procedura esecutiva in questione, ma in quota diversa.



I due piani sono collegati internamente da un vano scala a due rampe, gli ambienti sono privi di pavimenti e porte interne, le pareti ed i soffitti sono tutte intonacate a bianco, gli infissi esterni (porte e finestre) del piano seminterrato sono in metallo, quelli del piano terra sono in legno di abete con vetro semplice ed avvolgibili in plastica.

E' altresì presente per entrambi i piani un impianto elettrico del tipo sottotraccia alle murature.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale sia interno che esterno dell'immobile è accettabile considerato anche la destinazione d'uso non residenziale del fabbricato (*cf. Allegato 2.1*).

Con riferimento alla pianta dell'immobile redatta dal sottoscritto sulla base delle misurazioni eseguite in loco (*cf. Allegato 3.1*), si hanno le seguenti consistenze:

UNITA': DEPOSITO/MAGAZZINO part.lla n. 810 Altezza d'interpiano netta = 2,90m / 3,15m		
Descrizione	SU (mq)	SL (mq)
<b><u>Piano Terra :</u></b>		
Deposito 1	11,18	
Deposito 2	25,75	
Deposito 3	12,96	
Deposito 4	10,77	
Deposito 5	16,61	
Vano scala	11,97	
<b><u>Piano seminterrato :</u></b>		
Deposito 6	16,75	
Deposito 7	24,00	
Deposito 8	11,39	
Deposito 9	9,69	
Deposito 10	14,79	
Vano scala	7,85	
<b>Totale</b>	<b>173,71</b>	<b>260,86</b>
<b>Sup. Accessorie: balconi scoperti</b>	15,42	
<b>Sup. Accessorie: terrazze coperte</b>	0,00	

SU= superficie calpestabile di ogni vano

SL= superficie coperta al lordo delle murature perimetrali

• **Part.lla n. 1032 del foglio 7**

Trattasi di un fabbricato di un solo piano, con annesse tettoie, adibito a deposito/magazzino.

Il manufatto è parzialmente interrato ed è stato ricavato abusivamente coprendo un'intercapedine esistente tra il fabbricato part.lla n. 810 (appena descritto) ed un muro di sostegno costruito parallelamente a tre fronti del fabbricato stesso.

I lavori, da quanto dichiarato dai debitori eseguiti in fase di sopralluogo, sono successivi alla costruzione del fabbricato part.lla 810, ma realizzati, comunque, prima del 31 dicembre 2002.

La costruzione ha una pianta a forma di "C", ed è costituita da tre corpi strutturali: un deposito con tettoia annessa, aventi struttura in cemento armato e copertura piana in latero-cemento, ed ulteriori due tettoie con copertura in lamiera su un'orditura lignea disposta tra il fabbricato p.lla 810 e la sopraelevazione, in muratura di blocchi di cemento, del muro di sostegno laterale.

Al fabbricato si accede tramite uno spazio pavimentato esterno, catastalmente individuato come corte esclusiva; si entra al deposito attraversando indifferentemente una delle due tettoie laterali, essendo il locale provvisto di doppio ingresso, ciascuno dotato di serranda avvolgibile in acciaio zincato.

Va osservato che l'immobile in questione è funzionalmente interferente con il deposito part.lla 810, perché, oltre a condividere la corte esterna come accesso comune dalla proprietà pubblica, ha parte delle tettoie al piano seminterrato che fungono come ingresso anche per alcuni locali del deposito part.lla 810 ed ha la parte di copertura piana, realizzata in conglomerato cementizio armato, che costituisce un terrazzo praticabile a servizio dell'intero piano terra del deposito (*cf. Allegati 2.1; 3.1*).

L'immobile è dotato di un impianto elettrico derivato ancora dal deposito part.lla 810 e si presenta con uno stato di manutenzione e conservazione generale, sia interno che esterno, accettabile, considerato anche la destinazione d'uso non residenziale del fabbricato (*cf. Allegato 2.1*).

Con riferimento alla pianta dell'immobile redatta dal sottoscritto sulla base delle misurazioni eseguite in loco (*cf. Allegato 3.1*), si hanno le seguenti consistenze:

UNITA': DEPOSITO/MAGAZZINO part.lla n. 1032 Altezza d'interpiano netta = 3,15m		
Descrizione	SU (mq)	SL (mq)
<b><u>Piano Seminterrato :</u></b>		
Deposito 11	59,50	
<b>Totale</b>	<b>59,50</b>	<b>69,45</b>
<b>Sup. Accessorie: balconi scoperti</b>	0,00	
<b>Sup. Accessorie: Tettoie/porticato</b>	11,55+39,28	12,90+44,41
<b>Sup. Esterne pavimentate esclusive</b>	654,00	

SU= superficie calpestabile di ogni vano

SL= superficie coperta al lordo delle murature perimetrali

Per un rapido riscontro di quanto descritto si riporta di seguito le pianta di ciascun piano del fabbricato costituito dalle part.lle 810 e 1032 redatta dal sottoscritto sulla base delle misurazioni eseguite in loco.



**Identificazione catastale e confini (Appezzamento n. 2)**

Dei due appezzamenti costituenti il lotto, questo è il maggiore e risulta composto dalle seguenti consistenze catastali così riportate al C.T. del Comune di Montefredane (*cf. Allegati 7.1; 7.3*):

<b>APPEZZAMENTO N. 2 (Identificazione C.T.)</b>						
<b>FOGLIO</b>	<b>PART.LLA</b>	<b>ESTENSIONE (ha)</b>	<b>QUALITA'</b>	<b>CLASSE</b>	<b>R.D. (€)</b>	<b>R. A. (€)</b>
7	146	Porz. A 00.40.00	SEM ARBOR	1	28,92	16,53
		Porz. B 00.60.34	NOCCIOLETO	2	77,91	17,14
7	1033	Porz. AA 00.52.31	SEM ARBOR	1	28,92	16,53
		Porz. AB 00.14.00	VIGNETO	U	19,52	8,68
7	1035	00.34.05	NOCCIOLETO	2	43,96	9,67
7	1036	00.00.83	<b>ENTE URBANO</b>	-	-	-
7	858	00.08.81	BOSCO CEDUO	2	1,59	0,27
7	859	00.01.49	BOSCO CEDUO	2	0,27	0,05
7	860	00.02.25	BOSCO CEDUO	2	0,41	0,07
7	861	Porz. A 00.20.00	SEM ARBOR	1	14,46	8,26
		Porz. B 00.20.30	SEMINATIVO	4	3,15	8,39
7	862	00.03.11	SEMINATIVO	4	0,48	1,28
7	863	00.03.79	SEMINATIVO	4	0,59	1,57
7	1021	00.50.32	NOCCIOLETO	2	64,97	14,29
7	1023	00.05.27	NOCCIOLETO	2	6,80	1,50
7	1024	00.08.61	NOCCIOLETO	2	11,12	2,45
7	864	00.27.38	VIGNETO	U	36,20	16,97
7	865	00.04.63	SEMINATIVO	4	0,72	1,91
7	866	00.13.19	SEMINATIVO	4	2,04	5,45
7	867	Porz. A 00.13.00	SEMIN ARBOR	1	9,40	5,37
		Porz. B 00.36.80	SEMIN ARBOR	1	15,20	12,35
7	868	00.00.86	SEMIN ARBOR	2	9,36	0,29
7	869	00.00.34	SEMIN ARBOR	2	0,14	0,11
7	1025	00.01.14	<b>ENTE URBANO</b>	-	-	-
7	1022	00.05.04	<b>ENTE URBANO</b>	-	-	-
7	1028	00.02.45	<b>ENTE URBANO</b>	-	-	-
7	1038	00.09.73	<b>ENTE URBANO</b>	-	-	-

L'estensione catastale complessiva, comprensiva delle superfici occupate da costruzioni, ammonta a Ha 04.40.04.

L'appezzamento come sopra individuato confina a ovest con strada comunale Sant'Aniello, ed a seguire, ruotando in senso orario, con strada vicinale e le seguenti part.lle del C.T.: 873, 871, 870, 214, 1020, 953, 957, 965, 114, 230 e 131 (*cf. Allegato 7.1*).

Va precisato che le particella nn. 1025, 1036, 1022, rappresentano una strada privata di accesso all'azienda dalla viabilità pubblica e risultano censite al N.C.E.U. con la categoria di area urbana, mentre gli immobili riportati ai numeri di particella 1028 e 1038 comprendono diversi manufatti strumentali alla conduzione dei fondi ed un' abitazione colonica con relative pertinenze.

Il tutto risulta così censito al NCEU (*cf. Allegati 7.3*):

FABBRICATI Appezamento n. 2 (Identificazione N.C.E.U.)								
F.	PART.LLA	CATEG.	CLASSE	PIANO	CONSIST.	SUP. CATAST. TOTALE	SUP. CATAST. ESCL AREE SCOPERTE	RENDITA (€)
7	1025	AREA URBANA	-	T	114 mq	-	-	-
7	1036	AREA URBANA	-	T	83 mq	-	-	-
7	1022	AREA URBANA	-	T	504 mq	-	-	-
7	1028 Sub. 2	C/2	2	T	74mq	90mq	-	95,54
7	1028 Sub. 3	C/2	1	T	16mq	22mq	-	17,35
7	1028 Sub. 4	C/2	1	T	16mq	21mq	-	17,35
7	1028 Sub. 5	A/4	2	T-1	2 VANI	55mq	46mq	56,81
7	1038 Sub. 2	C/2	1	T	15mq	21mq	-	16,27
7	1038 Sub. 3	A/4	2	T-1	9 VANI	227mq	221mq	255,65
7	1038 Sub. 4	C/6	1	T	110mq	139mq	-	147,71
7	1038 Sub. 5	C/2	1	T	19mq	23mq	-	20,61
7	1038 Sub. 6	C/2	1	T	41mq	56mq	-	44,47

• **Part.lla n.n.: 1028/2, 1028/3, 1028/4, 1028/5, 1038/2, 1038/3, 1038/4 del foglio 7**

Come già accennato, le unità urbane 1028/2, 1028/3, 1028/4, 1028/5, 1038/2, 1038/3, 1038/4 del foglio 7, costituiscono nella loro globalità un fabbricato colonico ad uso residenziale con pertinenze agricole assimilabili a garage, cantine e depositi (C/6 e C/2) (cfr. Allegati 7.3; 7.4; 7.5; 7.6; 7.7; 7.8; 7.9; 7.10; 7.11; 7.12; 7.13).

Le unità catastali 1028/5 e 1038/3, sulle quali gravano pignoramenti con diversi diritti, benchè in ditta proprietaria diversa, costituiscono di fatto un'unica unità abitativa ed, anche se autonomamente censite in catasto, sono riportate come unità unite di fatto ai fini fiscali; lo stesso dicasi per i depositi 1028/4 e 1038/2 atteso che anch'essi costituiscono di fatto un'identità funzionale unica (cfr. Allegati 7.13; 7.6) - (cfr. Allegati 7.12; 7.5);

Il fabbricato (mappale n. 1028 e n. 1038) benchè di vecchia data (costruzione antecedente il 01/09/1967) è stato oggetto di una ristrutturazione totale effettuata ai sensi della L. 219/81, iniziata nel 1984 e conclusasi nel 1987, che ha riguardato l'adeguamento delle strutture alle norme sismiche all'epoca in vigore ed il completo rifacimento di impianti, pavimenti, infissi interni ed esterni, intonaci, manto di copertura e tinteggiature; inoltre da quanto dichiarato in fase di sopralluogo, negli anni successivi alla ristrutturazione, ma prima del 28 febbraio 2003, l'originaria consistenza ha subito anche due piccoli ampliamenti abusivi adeguatamente descritti nel capitolo relativo alla conformità urbanistica. La costruzione è a pianta rettangolare allungata, ha due piani e presenta una struttura portante in muratura di tufo misto a pietrame con solai in latero-cemento; le murature esterne sono rifinite con intonaco tinteggiato, la copertura è a falde inclinate ed è completata da un manto di tegole in cotto.

Per entrambi i piani, il fabbricato ha accessi plurimi dall'esterno che danno su spazi comuni catastalmente individuati come corte.

La parte dell'immobile adibita a residenza si sviluppa essenzialmente al piano terra, dove è presente una cucina, una sala da pranzo, un soggiorno, tre camere da letto, un bagno, un corridoio ed un ambiente ad uso promiscuo, lavanderia/deposito, accessibile sia dalla cucina che direttamente dall'esterno.

L'ingresso all'abitazione è duplice, uno per ogni unità catastale, ed avviene da un ampio terrazzo, parzialmente coperto da una tettoia in ferro, in passato utilizzato, insieme alle ampie aree di corte presenti, come lastrico per l'essiccazione naturale dei prodotti agricoli (nocciole, fagioli, granturco ecc).

La sala da pranzo al piano terra, tramite una piccola scala a chiocciola si collega ad una seconda cucina presente al piano seminterrato a cui è riservato un uso prettamente strumentale alla conduzione agricola dell'azienda (preparazione di conserve, salumi, pane, macellazione di animali da cortile per uso familiare ecc.); la cucina al seminterrato è accessibile anche autonomamente dall'esterno ed è internamente collegata ad un blocco, costituito da un servizio igienico e due distinti locali adibiti a cantina/deposito a cui è possibile accedervi anche dall'esterno.

Al piano seminterrato è ancora presente un'ampia rimessa per mezzi ed attrezzature agricole, una tettoia chiusa su tre lati dove è attualmente alloggiato un impianto per l'essiccazione meccanica delle nocciole ed altri tre locali adibiti a cantine e depositi (*cf. Allegati 2.1; 3.2*).

Con riferimento alla pianta dell'immobile redatta dal sottoscritto sulla base delle misurazioni eseguite in loco (*cf. Allegato 3.2*), si hanno le seguenti consistenze distinte per le particelle (1028 e 1038):

<b>UNITA': ABITAZIONE part.lla n. 1028/5 (più unità accessorie: 1028/2, 1028/3, 1028/4) Altezza d'interpiano netta = 3,20m</b>		
Descrizione	SU (mq)	SL (mq)
<b><u>Piano Terra :</u></b>		
W.C.	10,06	
DISIMPEGNO A	7,20	
LETTO 1	15,60	
<b>Totale</b>	<b>32,86</b>	<b>46,74</b>
<b>SUPERFICI ACCESSORIE</b>		
<b><u>Piano seminterrato :</u></b>		
DEPOSTO 1	31,98	
TETTOIA/DEPOSTO 2	42,23	
DEPOSTO 3	15,75	
DEPOSTO 4	15,69	
<b>Totale</b>	<b>105,65</b>	<b>133,73</b>
<b>Sup. Accessorie: balconi scoperti</b>	38,99	
<b>Sup. Accessorie: terrazze coperte</b>	0,00	
<b>Sup. Esterne pavimentate</b>	111,00	

SU= superficie calpestabile di ogni vano

SL= superficie coperta al lordo delle murature perimetrali

<b>UNITA': ABITAZIONE part.IIa n. 1038/3</b> (più unità accessorie: 1038/2, 1038/4) Altezza d'interpiano netta = 3,20m		
Descrizione	SU (mq)	SL (mq)
<b><u>Piano Terra :</u></b>		
CUCINA	18,67	
PRANZO	22,48	
SOGGIORNO	21,71	
LETTO 3	16,45	
DISIMPEGNO B	8,17	
LETTO 2	12,54	
LAVATOIO/DEPOSITO	12,14	
<b>Totale</b>	<b>112,16</b>	<b>149,54</b>
<b>SUPERFICI ACCESSORIE</b>		
<b><u>Piano seminterrato :</u></b>		
CUCINA AGRICOLA	21,17	
WC	4,32	
DISIMPEGNO	3,63	
DEPOSTO 7	11,99	
DEPOSTO 6	20,16	
DEPOSTO 5	14,73	
RIMESSA MEZZI AGRICOLI	109,98	
<b>Totale</b>	<b>185,98</b>	<b>244,94</b>
<b>Sup. Accessorie: balconi scoperti</b>	83,17	
<b>Sup. Accessorie: terrazze coperte</b>	30,26	
<b>Sup. Esterne pavimentate</b>	651,00	

SU= superficie calpestabile di ogni vano

SL= superficie coperta al lordo delle murature perimetrali

L'immobile benché di vecchia epoca costruttiva presenta uno stato di manutenzione e conservazione esterno ancora sufficientemente accettabile anche se in facciata non mancano evidenti segni di ammaloramento dei rivestimenti dovuti al tempo, all'azione dilavante delle acque piovane ed all'azione erosiva dell'umidità di risalita (cfr. Allegato 2.1).

La residenza ha una sufficiente ventilazione ed illuminazione naturale degli ambienti ed è dotata dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo di tipo autonomo alimentato da una caldaia murale a gas, con fluido termo-vettore acqua e radiatori modulari in ghisa.

La dotazione dei sanitari presenti nel bagno è la seguente: vaso, bidet, lavabo e vasca in vetrochina bianca, rubinetteria in acciaio.

Le rifiniture interne dei vani sono del tipo economico; il pavimento è in maioliche smaltate, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono parte in legno di abete con vetro camera ed avvolgibili in plastica e parte in alluminio, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate fatta sola eccezione per quelle del servizio igienico e della cucina che sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale interno dell'appartamento è buono (cfr. Allegato 2.1).

Privi di finiture apprezzabili sono invece gli annessi agricoli, che in linea generale si presentano quasi sempre con pavimento in battuto di cemento e pareti prive di intonaco (cfr. Allegato 2.1).

Per un rapido riscontro di quanto descritto si riportano di seguito le piante complete di ciascun piano del fabbricato colonico redatte dal sottoscritto sulla base delle misurazioni eseguite in loco.

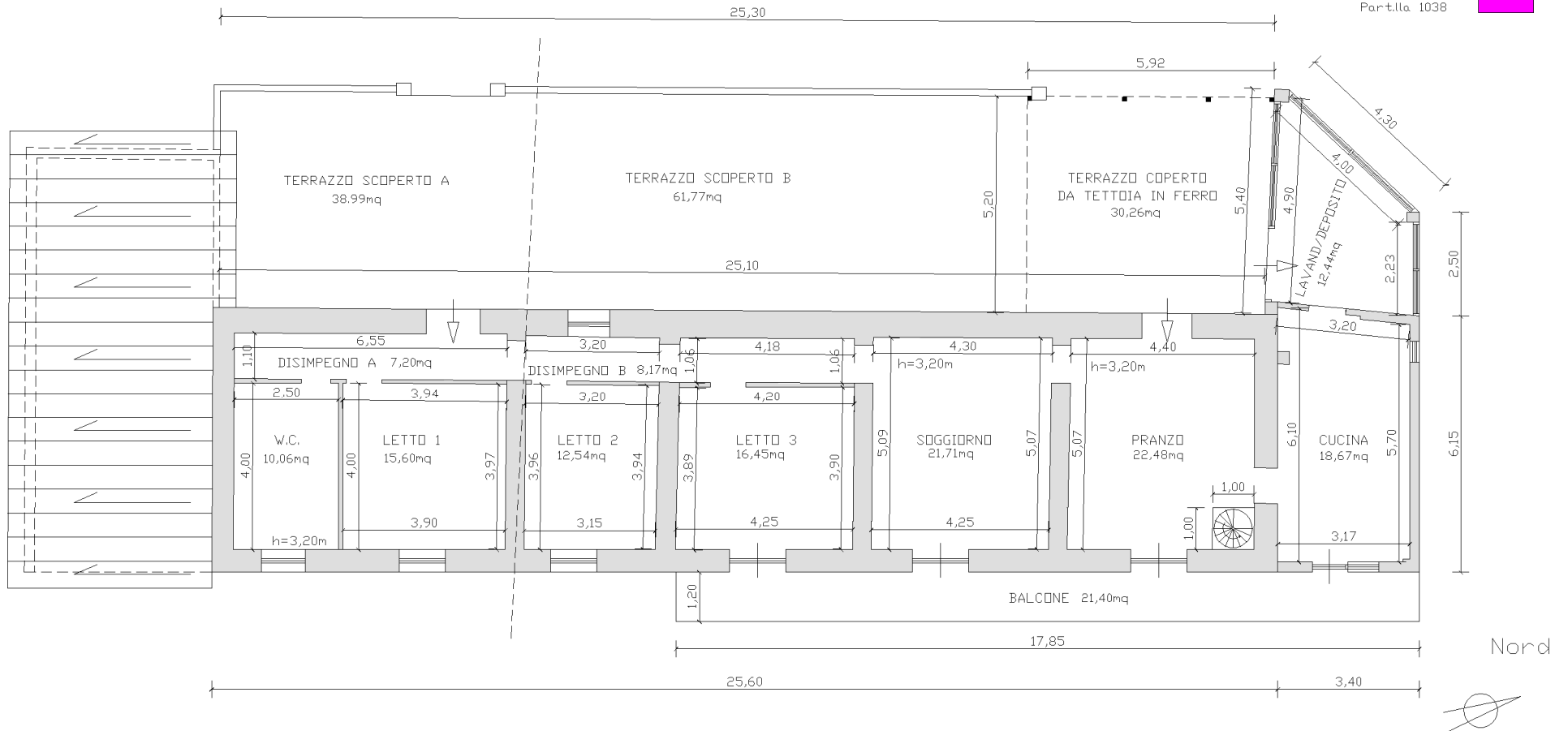


# PIANTA PIANO TERRA 1:100

FABBRICATO PADRONALE IN VIA SANT'ANIELLO  
MONTEFREDANE (AV) Foglio 7 part.lla 1028 e 1038



Part.lla 1028 ■  
Part.lla 1038 ■





• **Part.lla n. 1038/5 del foglio 7**

Trattasi di un manufatto isolato, posto a pochi metri dalla casa colonica, composto da un vano unico utilizzato principalmente come deposito per legna da ardere ed attrezzature varie.

Il manufatto di costruzione antecedente il 01/09/1967 è strumentale alla conduzione del fondo, presenta una struttura mista legno/muratura, è ad un solo piano, la copertura è in legno a doppia falda con manto di tegole in cotto, le murature esterne sono rifinite con intonaco tinteggiato, è privo di impianti ed infissi, internamente la pavimentazione è in battuto di cemento ed è privo di intonaco interno (cfr. Allegato 2.1).

Lo stato di manutenzione generale del manufatto è buono.

Con riferimento alla pianta dell'immobile redatta dal sottoscritto sulla base delle misurazioni eseguite in loco (cfr. Allegato 3.3), la consistenza è:

<b>UNITA': DEPOSITO part.lla n. 1038/5</b> Altezza media d'interpiano netta = 2,65m		
Descrizione	SU (mq)	SL (mq)
<b><u>Piano Terra :</u></b>		
DEPOSITO	19,01	
<b>Totale</b>	<b>19,01</b>	<b>23,22</b>
<b>Sup. Accessorie: balconi scoperti</b>	0,00	
<b>Sup. Accessorie: terrazze coperte</b>	0,00	

SU= superficie calpestabile di ogni vano

SL= superficie coperta al lordo delle murature perimetrali

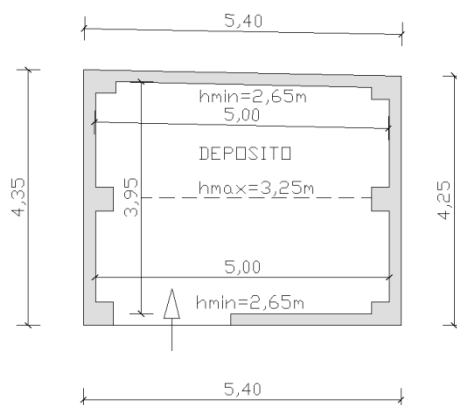
Per un rapido riscontro di quanto descritto si riporta di seguito la pianta completa del fabbricato redatta dal sottoscritto sulla base delle misurazioni eseguite in loco.

## PIANTA PIANO TERRA 1:100

LOCALE DEPOSITO IN VIA SANT'ANIELLO

Foglio 7 part.lla 1038/5

Su=19,01mq



• **Part.lla n. 1038/6 del foglio 7**

Trattasi di una tettoia ad uso esclusivamente agricolo posta a pochi metri dalla casa colonica.

Il manufatto, di costruzione antecedente il 01/09/1967, è in pessime condizioni di conservazione, presenta una struttura in pilastri di muratura di tufo giallo con copertura in legno a doppia falda e manto di tegole in cotto (cfr. Allegato 2.1).

Con riferimento alla pianta dell'immobile redatta dal sottoscritto sulla base delle misurazioni eseguite in loco (cfr. Allegato 3.3), si possono sintetizzare seguenti consistenze:

<b>UNITA': DEPOSITO part.lla n. 1038/6</b> Altezza media d'interpiano netta = 3.80m		
Descrizione	SU (mq)	SL (mq)
<b><u>Piano Terra:</u></b>		
TETTOIA	49,76	
<b>Totale</b>	<b>49,76</b>	<b>55,57</b>
<b>Sup. Accessorie: balconi scoperti</b>	0,00	
<b>Sup. Accessorie: terrazze coperte</b>	0,00	

SU= superficie calpestabile di ogni vano

SL= superficie coperta al lordo delle murature perimetrali

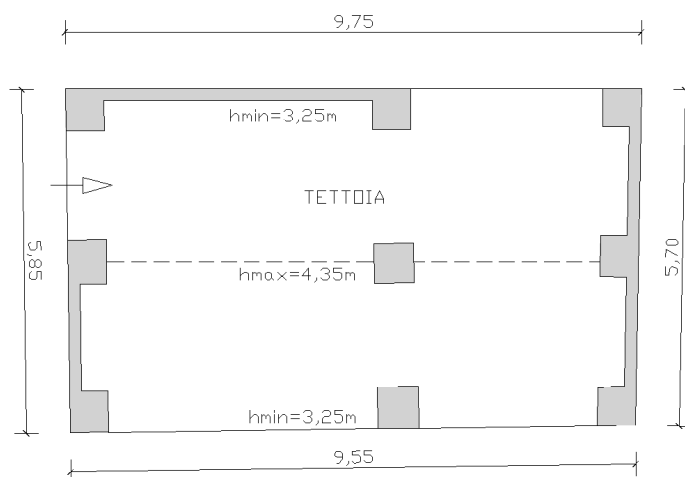
Per un rapido riscontro di quanto descritto si riporta di seguito la pianta della tettoia redatta dal sottoscritto sulla base delle misurazioni eseguite in loco.

## PIANTA PIANO TERRA 1:100

TETTOIA IN VIA SANT'ANIELLO

Foglio 7 part.lla 1038/6

S(lorda)=55,57mq Su=49,76mq



• **Manufatto adibito ad allevamento di animali da cortile**

Trattasi di un corpo di fabbrica isolato posto a pochi metri dal fronte est della casa colonica, realizzato a cavallo del confine catastale delle aree di corte censite con particelle nn. 1038/1 e 1028/1.

Il manufatto, di costruzione antecedente il 01/09/1967, è destinato al ricovero ed allevamento di animali da cortile (polli, conigli, anatre ..... ) e maiali, per un fabbisogno prettamente familiare; non è accessibile al personale che, per effettuare le pulizie e dar da mangiare agli animali, interviene esclusivamente dall'esterno.

Nella parte di struttura più prossima al fabbricato colonico, sempre fruibile solo dall'esterno, è presente un vecchio forno a legna che in passato veniva utilizzato soprattutto per il pane fatto in casa.

La struttura è in muratura di tufo con copertura in legno impermeabilizzata in parte con tegole in cotto ed in parte con lamiera metalliche (cfr. Allegato 2.1).

Con riferimento alla pianta dell'immobile redatta dal sottoscritto sulla base delle misurazioni eseguite in loco (cfr. Allegato 3.3), si hanno le seguenti consistenze:

<b>UNITA': Pollaio-Conigliera-Porcile-Forno</b>		
Altezza fuori-terra media = 2,400m		
Descrizione	SU (mq)	SL (mq)
<b><u>Piano Terra :</u></b>		
POLLAIO-CONIGLIERA-PORCILE-FORNO	-----	
<b>Totale</b>	-----	<b>34,10</b>

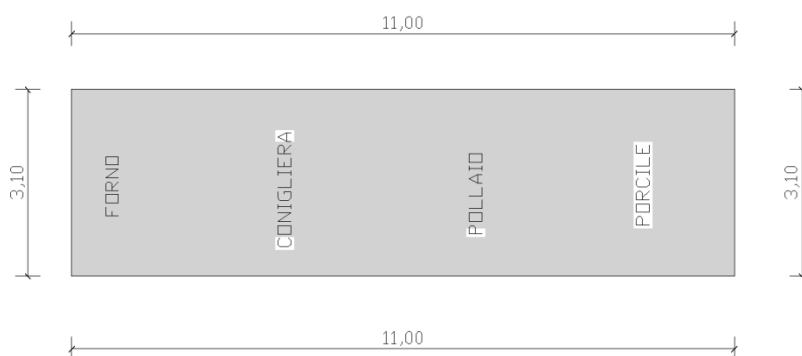
SU= superficie calpestabile di ogni vano

SL= superficie coperta al lordo delle murature perimetrali

Per un rapido riscontro di quanto descritto si riporta di seguito la pianta completa del manufatto redatta dal sottoscritto sulla base delle misurazioni eseguite in loco.

## PIANTA 1:100

MANUFATTO PERTINENZIALE NON ACCESSIBILE  
AREA DI SEDIME Foglio 7 part.lla 1028 e 1038  
S(lorda)=34,10mq



• **Strada privata di accesso costituita dalle part.lla 1025, 1036 e 1022**

Le aree censite al N.C.E.U., con la categoria di Area Urbana, di fatto nel loro complesso rappresentano una strada privata asfaltata che, partendo dalla via Comunale Sant'Aniello, raggiunge il centro aziendale rappresentato dal fabbricato colonico e manufatti limitrofi (*cf. Allegato 7.4*).

La strada della larghezza media di 4,50mt, è definita da muretti laterali ed occupa una superficie complessiva di complessivi 701 mq circa (*cf. Allegato 2.1*).

**2.1.02 (LOTTO N. 1) DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI DELL'AREA**

Premesso che nel Comune di Montefredane vige un P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 18/07/2016, dal certificato di destinazione urbanistica del 31/10/2020, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica Comunale, si evince che tutti i terreni e fabbricati in agro del comune di Montefredane, costituenti l'intero lotto n. 1, ricadono in zona territoriale omogenea "E" –Agricola di valore strategico del suddetto strumento urbanistico.

Le norme prevedono per le necessità dell'imprenditore agricolo professionale, sempreché la zona sia dotata di urbanizzazione primaria, max 0,01 mq di superficie lorda interna di pavimento (SLP) per metro quadrato di superficie territoriale fino ad un max di 500mc di residenza da realizzarsi su un fondo unico di almeno 5000mq in caso di lotti non contigui.

E' consentita altresì la costruzione di annessi agricoli nel limite di 0,015 mq/mq.

Inoltre:

- i beni non sono soggetti a vicolo di cui al D.L. 332/93 convertito in Legge n. 428/93;
- per essi non è stata emessa Ordinanza di sospensione ai sensi dell'art. 30, 7° comma del DPR 380/2001.

Per maggiori precisazioni si rinvia al certificato allegato (*cf. Allegato 8.13*).

**2.1.03 (LOTTO N. 1) ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

• **IMMOBILE PART.LLA n. 810 e n. 1032 del FOGLIO 7**

Da accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montefredane (AV), l'immobile ad uso deposito, part.lla 810, nasce da un intervento di ricostruzione fuori sito di un altro fabbricato rurale danneggiato dagli eventi sismici dell'80; la ricostruzione iniziata il 26 giugno 1987, si è conclusa in data 16 gennaio 1989 (*cf. Allegati 8.11*).

Il fabbricato è stato autorizzato con Provvedimento di Autorizzazione ad Edificare n° 123 del 19/05/1987 (*cf. Allegato 8.9*), rilasciato ai sensi della L. 219/81 e succ., a cui ha fatto seguito una variante in corso d'opera autorizzata con Provvedimento n° 123/bis del 02/02/1988, ed il Provvedimento n° 123/ter del 19 maggio 1990, di approvazione dello stato finale (*cf. Allegato 8.10*).

L'intervento da un punto di vista statico è stato corredato inoltre da un progetto strutturale depositato agli uffici del Genio Civile di Avellino che ha riguardato sia il fabbricato in muratura, che la realizzazione di un muro di contenimento perimetrale in conglomerato cementizio armato, a cui hanno fatto seguito due distinti certificati di collaudo statico depositati entrambi in data 08/02/1989 (cfr. Allegato 8.11).

Per il fabbricato in questione, in base agli esiti degli accertamenti fatti, non sono risultati titoli edilizi concessi successivamente o pratiche di condono in corso, né tantomeno è risultato rilasciato il certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi è stato confrontato con i grafici di progetto approvati con l'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Montefredane ed è risultato ad esso difforme (cfr. Allegati 8.12 e 3.1).

Infatti, come si può meglio evincere dall'apposito allegato n. 3.4 "Difformità Edilizie - Sanabilità - Oneri", redatto dal sottoscritto sulla base dei sopralluoghi e degli accertamenti condotti presso gli Uffici Comunali, riportante, tra l'altro, una rappresentazione grafica degli abusi riscontrati, il manufatto assentito risulta abusivamente ampliato per:

- a) la realizzazione al piano terra di un balcone non previsto;
- b) la realizzazione senza titolo sulla particella ex 323 (ora 1032 e 1031) di un manufatto parzialmente interrato ad uso agricolo (deposito e tettoie in lamiera) ricavato coprendo l'intercapedine esistente tra il fabbricato part.lla n. 810 ed il muro di sostegno (assentito e realizzato con il Provv. L. 219/81 n. 123 del 19/05/1987) costruito parallelamente ai tre fronti del fabbricato stesso.

I lavori, da quanto dichiarato dai debitori eseguiti in fase di sopralluogo, sono successivi alla costruzione del fabbricato part.lla 810, ma realizzati, comunque, prima del 31 dicembre 2002 (cfr. Allegato 4.6); attualmente non risulta emesso alcun provvedimento sanzionatorio da parte del Comune di Montefredane.

#### **Sanabilità art. 36 DPR 380/2001 e oneri**

Dalle valutazioni riportate nel richiamato allegato n. 3.4 "Difformità Edilizie - Sanabilità - Oneri", condivise dall'UTC di Montefredane (cfr. Allegato 8.14), le opere abusive descritte sono sanabili secondo la procedura della doppia conformità prevista dall'art. 36 del DPR 380/2001 a condizione che il richiedente possenga il titolo di imprenditore agricolo professionale essendo le opere ricadenti in zona agricola.

Da attestazione dell'UTC di Montefredane (cfr. Allegato 8.14), gli Oneri Concessori per il rilascio del titolo, salvo più precise determinazioni possibili solo all'atto della presentazione dell'istanza, ammontano a circa € 2.246,30 a cui vanno aggiunte le spese tecniche che in questa fase vengono stimate in circa € 7.000,00 tenuto conto dei maggiori obblighi ed oneri derivanti dall'applicazione delle nuove norme per le costruzioni in zona sismica. Per quanto sopra:

- **fabbricato mappale 1032**

**Oneri e Spese Sanatoria (Art. 36 DPR 380/01)= € 9.246,30**



**Sanabilità Legge 326/2003 (Condomo Edilizio) e oneri**

Dalle valutazioni riportate nel richiamato allegato n. 3.4 *“Diffformità Edilizie - Sanabilità - Oneri”*, le opere abusive descritte sono parzialmente sanabili anche in applicazione della procedura speciale prevista dalla Legge sul condono n. 326/2003.

Infatti poiché:

- a) le opere abusive risultano realizzate entro il 31 marzo 2003;
- b) le ragioni del credito sono iniziate in data 08/07/2003 (data di pubblicazione prima ipoteca), e quindi prima dell'entrata in vigore della norma sul condono avvenuta in data 02/10/2003;

nel rispetto del limite volumetrico imposto dalla norma del 30% per gli ampliamenti, corrispondente all'intero volume della parte con struttura in c.a. (le tettoie in lamiera che andrebbero rimosse), è possibile accedere alla procedura di sanatoria prevista dalla legge sul condono.

Dalle valutazioni, riportate sempre nell'allegato n. 3.4 *“Diffformità Edilizie - Sanabilità - Oneri”*, e da una stima delle spese di demolizione e di quelle di carattere tecnico, tenuto conto della procedura alquanto semplificata prevista per il condono, gli Oneri e Spese per la Sanatoria prevista dalla Legge n. 326/2003, vengono stabilite in:

- **fabbricato mappale 1038**

Oblazione.....	€ 11 856,40
Oneri Concessori.....	€ 4 505,43
Spese demolizione tettoie in lamiera.....	€ 800,00
Spese Tecniche.....	€ 1 000,00

**Oneri e Spese Sanatoria (Legge 326/2003)..... € 18 161,83**

Per quanto sopra ed alle condizioni esplicitate, le opere abusive descritte risultano sanabili sia secondo quanto previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001, che in applicazione della procedura speciale prevista dalla Legge n. 326/2003; ciò consente all'acquirente di presentare domanda di sanatoria o di condono entro giorni 120 dalla data di notifica del decreto di trasferimento.

- **IMMOBILE PART.LLA n. 1028 e n. 1038 del FOGLIO 7 (Casa Colonica)**

Da accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montefredane (AV), l'immobile ad uso abitativo con relative pertinenze, costituito dalle unità 1028/2, 1028/3, 1028/4, 1028/5 e 1038/2, 1038/3, 1038/4, è preesistente al 01/09/1967 per cui non esistono al comune titoli che ne legittimano l'originaria edificazione.

Dopo gli eventi sismici che colpirono l'Irpinia nell'80, il fabbricato è stato oggetto di una ristrutturazione totale effettuata ai sensi della L. 219/81, iniziata il 18/01/84 e conclusa il 16/01/87 (cfr. *Allegati 8.5; 8.6*). I lavori di riparazione, avviati con un'autorizzazione preliminare rilasciata ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge n. 64/74 (autorizzazione n. 484 del 18 gennaio 1984), successivamente sono stati

affiancati dal Provvedimento sindacale n° 28 del 07/02/85 (*cf. Allegato 8.2*), rilasciato ai sensi della L. 219/81 e succ., a cui ha fatto seguito una prima variante in corso d'opera, autorizzata con Provvedimento n° 28/bis del 09/09/1987 (*cf. Allegato 8.3*), ed una determina sindacale di approvazione dello stato finale del 6/10/87 (*cf. Allegato 8.4*).

A conclusione dei lavori di ristrutturazione è stata avanzata al Comune di Montefredane richiesta del certificato di abitabilità, ma l'istanza non risulta essere stata evasa (*cf. Allegato 8.8*).

Dagli accertamenti condotti non risultano rilasciati titoli edilizi successivi o pratiche di condono in corso, né tantomeno il fabbricato risulta dotato di certificazione energetica.

Lo stato dei luoghi è stato confrontato con i grafici di progetto allegati allo Stato Finale ed è risultato ad esso difforme (*cf. Allegato 8.4 e 3.2*).

Infatti, come si può meglio evincere dall'apposito allegato n. 3.4 "Difformità Edilizie - Sanabilità - Oneri", redatto dal sottoscritto sulla base dei sopralluoghi e degli accertamenti condotti presso gli Uffici Comunali e riportante anche una rappresentazione grafica degli abusi riscontrati, lo stato assentito risulta variato come segue:

Per la porzione di fabbricato identificato con mappale 1038 le variazioni consistono nell'aver realizzato al piano terra, un vano ad uso deposito con lavanderia, un porticato in ferro con copertura a lamiera ed un vano cucina ad uso residenziale il tutto a discapito di una porzione di residenza assentita al piano seminterrato del fabbricato (cucina, bagno e disimpegno) a cui oggi è riservato un uso esclusivamente agricolo.

Per la porzione di fabbricato identificato con mappale 1028 le variazioni consistono invece nell'aver realizzato al piano seminterrato, un vano ad uso deposito agricolo con copertura a lamiera posto in aderenza al fabbricato rurale preesistente (ex part.lla 81) e ricadente sulla part.lla libera ex 190, ora tutto part.lla 1028.

Da quanto dichiarato dai debitori eseguiti in fase di sopralluogo, tutte le opere in difformità, per entrambi i mappali, sono state realizzate dopo la ristrutturazione del fabbricato ma prima del 28 febbraio 2003 (*cf. Allegati 4.6; 4.7*).

Attualmente per le opere in questione non risulta emesso alcun provvedimento sanzionatorio da parte del Comune di Montefredane.

#### **Sanabilità art. 36 DPR 380/2001 e oneri**

Dalle valutazioni riportate nel richiamato allegato n. 3.4 "Difformità Edilizie - Sanabilità - Oneri", condivise dall'UTC di Montefredane (*cf. Allegato 8.14*), le opere abusive descritte sono sanabili secondo la procedura della doppia conformità prevista dall'art. 36 del DPR 380/2001 a condizione che il richiedente posseda il titolo di imprenditore agricolo professionale essendo le opere ricadenti in zona agricola.

Da attestazione dell'UTC di Montefredane per gli Oneri Concessori necessari al rilascio dei titoli (*cf. Allegato 8.14*) e da una stima delle spese di carattere tecnico, dovute anche ai maggiori obblighi ed oneri

derivanti oggi dall'applicazione delle nuove norme per le costruzioni in zona sismica, salvo più precise determinazioni possibili solo all'atto della presentazione delle istanze, gli Oneri e Spese per la Sanatoria prevista dall'art. 36 del dPR 380/01 vengono stabilite in:

- **fabbricato mappale 1038**

Oneri Concessori.....	€ 1 672,65
Spese Tecniche.....	€ 7 000,00
<b>Oneri e Spese Sanatoria (Art. 36 dPR 380/01).....</b>	<b>€ 8 672,65</b>

- **fabbricato mappale 1028**

Oneri Concessori.....	€ 1 738,71
Spese Tecniche.....	€ 7 000,00
<b>Oneri e Spese Sanatoria (Art. 36 dPR 380/01).....</b>	<b>€ 8 738,71</b>

### **Sanabilità Legge 326/2003 (Condono Edilizio) e oneri**

Dalle valutazioni riportate nel richiamato allegato n. 3.4 "*Difformità Edilizie - Sanabilità - Oneri*", tutte le opere abusive descritte (per entrambi i mappali n. 1028 e n. 1038) risultano sanabili anche in applicazione della procedura speciale prevista dalla Legge n. 326/2003, infatti:

- le opere abusive, come epoca di realizzazione, tipologia e consistenza, rientrano nei limiti previsti dalla legge sul condono;
- le ragioni del credito, iniziate in data 08/07/2003 (data di pubblicazione prima ipoteca), sono antecedenti l'entrata in vigore della norma sul condono, avvenuta in data 02/10/2003.

Dalle valutazioni, riportate sempre nell'allegato n. 3.4 "*Difformità Edilizie - Sanabilità - Oneri*", e da una stima delle spese di carattere tecnico, tenuto conto della procedura semplificata prevista per il condono, gli Oneri e Spese per la Sanatoria prevista dalla Legge n. 326/2003, vengono stabilite in:

- **fabbricato mappale 1038**

Oblazione.....	€ 3 543,20
Oneri Concessori.....	€ 1 683,02
Spese Tecniche.....	€ 1 000,00
<b>Oneri e Spese Sanatoria (Legge 326/2003).....</b>	<b>€ 6 226,22</b>

- **fabbricato mappale 1028**

Oblazione.....	€ 4 223,00
Oneri Concessori.....	€ 1 604,74
Spese Tecniche.....	€ 1 000,00
<b>Oneri e Spese Sanatoria (Legge 326/2003).....</b>	<b>€ 6 827,74</b>

Vista la sanabilità delle opere abusive la norma consente all'acquirente di presentare domanda di sanatoria o di condono entro giorni 120 dalla data di notifica del decreto di trasferimento.

• **IMMOBILE PART.LLA n. 1038 del FOGLIO 7 (Unità Strumentali)**

Da accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montefredane (AV), le unità strumentali isolate corrispondenti ai numeri di particelle 1038/5 e 1038/6 sono preesistenti al 01/09/1967 per cui non sono stati rinvenuti al comune titoli che ne legittimano l'originaria edificazione.

**2.1.04 (LOTTO N. 1) ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE**

Tutte le unità costituenti il lotto n. 1, così come descritte ed identificate al catasto nell'apposito capitolo 1.0.04 della presente relazione, risultano correttamente rappresentate sia in planimetria che nel certificato di visura catastale (cfr. *Allegati 7.1; 7.3; 7.4; 7.5; 7.6; 7.7; 7.8; 7.9; 7.10; 7.11; 7.12; 7.13; 7.14; 7.15*).

Le numerose difformità catastali riscontrate in fase di sopralluogo sono state regolarizzate dal sottoscritto con la presentazione all'Agenzia del Territorio di Avellino di pratiche PREGEO e DOCFA concluse data 07/10/2020, preventivamente autorizzata dal creditore procedente.

**2.1.05 (LOTTO N. 1) PROVENIENZA DEI BENI**

Tutte le unità costituenti il lotto n. 1, così come descritte ed identificate al catasto nell'apposito capitolo 2.1.01 della presente relazione e per le quote indicate nei relativi pignoramenti (cfr. *capitolo 1.0.03*), sono pervenute:

a) **Al sig.** [REDACTED] nato ad [REDACTED] (AV) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], con atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Giordano del 26 giugno 2003 trascritto nei RR.II. di Avellino il 08/07/2003 ai nn. 11703/9385 (cfr. *Allegati 6.1*) contro i sig.ri:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED];
- [REDACTED] nata ad [REDACTED] (AV) il [REDACTED]; per la quota di 666/1000;

b) **Al sig.** [REDACTED] nato ad Avellino il 06 luglio [REDACTED] C.F. [REDACTED], con atto di cessione di diritti a rogito del notaio Vincenzo Giordano del 03 marzo 1999 trascritto nei RR.II. di Avellino il 31/03/1999 ai nn. 4954/4159 (cfr. *Allegati 6.2*) contro i sig.ri:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] (AV) il [REDACTED];
- [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED];

Per le provenienze dei beni nel ventennio si rimanda alle certificazioni notarili prodotte dal creditore procedente.

**2.1.06 (LOTTO N. 1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - VINCOLI ED ONERI**

**-TRASCRIZIONI-**

**Verbale di pignoramento immobiliare** –trascrizione del 13/01/2012 ai nn. 664/584 del registro generale e particolare a favore di [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED], in virtù dell'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario

del Tribunale di Avellino il 14 novembre 2011.

**Verbale di pignoramento immobiliare** –trascrizione del 14/12/2012 ai nn. 21536/18217 del registro generale e particolare a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], in virtù dell'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino il 9 novembre 2012.

**Costituzione di vincolo** (quindicennale di indivisibilità di cui all'art. 11 della L. n. 817 del 14/08/71 e succ., quinquennale di inalienabilità e quinquennale di coltivazione, decorrenti dal 26/03/2003) trascritto in data 08/07/2003 ai nn. 11705/9386, giusto atto per Notar Vincenzo Giordano del 26 giugno 2003, in favore [REDACTED] ed a carico di [REDACTED].

**-ISCRIZIONI-**

**Iscrizione derivante da ipoteca volontaria** per euro 400 000.00 pubblicata in data 08/07/2003 ai nn. 11704/1584, a favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in [REDACTED] e contro il sig.: [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED].

**Iscrizione** per euro 220 000.00 del 05/07/2012 ai nn. 11229/709, a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede in [REDACTED].

**-ONERI CONDOMINIALI-**

nessuno

**2.1.07 (LOTTO N. 1) REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE ESECUTATA**

Dagli atti di provenienza dei beni:

- compravendita a rogito del notaio Vincenzo Giordano del 26 giugno 2003 trascritto nei RR.II. di Avellino il 08/07/2003 ai nn. 11703/9385;
- atto di cessione di diritti a rogito del notaio Vincenzo Giordano del 03 marzo 1999 trascritto nei RR.II. di Avellino il 31/03/1999 ai nn. 4954/4159;

trattasi di diritti immobiliari personali dei debitori in quanto di stato civile liberi.

**2.1.08 (LOTTO N. 1) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI**

Gli immobili costituenti il lotto sono risultati nella personale disponibilità dei proprietari esegutati e quindi non occupati da terzi.

**2.1.09 (LOTTO N. 1) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

• **TERRENI**

Tenuto conto dei criteri di stima adottati e dei valori ordinari stabiliti (*cf. capitolo 1.0.04 e 1.0.05*) il più probabile valore di mercato si ottiene dal valore ordinario unitario, effettuando le aggiunte e detrazioni tramite coefficienti moltiplicatori, che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del fondo secondo la seguente relazione:



$$V = Sup. \times V_o \times C_T$$

$$\text{Con } C_T = C_1 \times C_2 \dots \times C_n$$

FONDO IN MONTEFREDANE AV - FOGLIO 7	VALORE ORDINARIO (€/mq)	ESTNSIONE (mq)	VALORE ORDINARIO TOT. (€)	COEFF CT	VALORE DI MERCATO (€)	PIGN. (Mill)	VALORE FINALE (€)
Part.IIa n. 324	€ 7,00	1.716	€ 12.012,00	0.71	€ 8.528,52	500	€ 4.264,26
Part.IIa n. 1031	€ 7,00	8.345	€ 58.415,00	0.71	€ 41.474,65	500	€ 20.737,33
Part.IIa n. 82	€ 7,00	281	€ 1.967,00	0.71	€ 1.396,57	500	€ 698,29
Part.IIa n. 146	€ 7,00	10.034	€ 70.238,00	0.71	€ 49.868,98	1000	€ 49.868,98
Part.IIa n. 1033	€ 7,00	6.631	€ 46.417,00	0.71	€ 32.956,07	1000	€ 32.956,07
Part.IIa n. 1035	€ 7,00	3.405	€ 23.835,00	0.71	€ 16.922,85	1000	€ 16.922,85
Part.IIa n. 858	€ 7,00	881	€ 6.167,00	0.71	€ 4.378,57	666	€ 2.916,13
Part.IIa n. 859	€ 7,00	149	€ 1.043,00	0.71	€ 740,53	666	€ 493,19
Part.IIa n. 860	€ 7,00	225	€ 1.575,00	0.71	€ 1.118,25	666	€ 744,75
Part.IIa n. 861	€ 7,00	4.030	€ 28.210,00	0.71	€ 20.029,10	666	€ 13.339,38
Part.IIa n. 862	€ 7,00	311	€ 2.177,00	0.71	€ 1.545,67	666	€ 1.029,42
Part.IIa n. 863	€ 7,00	379	€ 2.653,00	0.71	€ 1.883,63	666	€ 1.254,50
Part.IIa n. 1021	€ 7,00	5.032	€ 35.224,00	0.71	€ 25.009,04	750	€ 18.756,78
Part.IIa n. 1023	€ 7,00	527	€ 3.689,00	0.71	€ 2.619,19	750	€ 1.964,39
Part.IIa n. 1024	€ 7,00	861	€ 6.027,00	0.71	€ 4.279,17	750	€ 3.209,38
Part.IIa n. 864	€ 7,00	2.738	€ 19.166,00	0.71	€ 13.607,86	750	€ 10.205,90
Part.IIa n. 865	€ 7,00	463	€ 3.241,00	0.71	€ 2.301,11	750	€ 1.725,83
Part.IIa n. 866	€ 7,00	1.319	€ 9.233,00	0.71	€ 6.555,43	750	€ 4.916,57
Part.IIa n. 867	€ 7,00	4.980	€ 34.860,00	0.71	€ 24.750,60	750	€ 18.562,95
Part.IIa n. 868	€ 7,00	86	€ 602,00	0.71	€ 427,42	750	€ 320,57
Part.IIa n. 869	€ 7,00	34	€ 238,00	0.71	€ 168,98	750	€ 126,74
<b>TOTALE</b>		<b>52.427</b>	<b>€ 366.989,00</b>		<b>€ 260.562,19</b>		<b>€ 205.014,24</b>

con:

- **C1=1,00** Coefficiente accessibilità esterna (fondo accessibile);
- **C2=1,00** Coefficiente di pezzatura (appezzamento superiore ad Ha 01.00.00);
- **C3=0,95** Coefficiente di giacitura (giacitura in pendio con pendenza del 20%);
- **C4=0,75** Coefficiente di pignoramento (la vendita si riferisce a diritti di piena proprietà diversi dall'intero);

• **FABBRICATO COLONICO**

Tenuto conto dei criteri di stima adottati e dei valori ordinari stabiliti (*cf. capitolo 1.0.04 e 1.0.05*) il più probabile valore di mercato si ottiene dal valore ordinario unitario, effettuando le aggiunte e detrazioni tramite coefficienti moltiplicatori  $C_n$  che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene secondo la seguente relazione:

$$V = SC \times V_o \times C_T$$

$$\text{Con } C_T = C_1 \times C_2 \dots \times C_n$$

*SC = Superficie Commerciale*

**Consistenza Commerciale del bene**

Al capitolo 2.1.01 sono riportate le consistenze in termini di superfici utile e lorda dei beni, desunte sulla base della restituzione grafica dei rilievi effettuati.

La *superficie Commerciale (SC)* si ottiene dalla *superficie lorda vendibile (SLV)* aggiungendovi le superfici accessorie omogeneizzate mediante coefficienti di ragguaglio.

Per *superficie lorda vendibile (SLV)* si intende la superficie valutata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo dei muri confinanti con le altre proprietà.

Nel dettaglio il calcolo della superficie lorda vendibile viene effettuato con i seguenti criteri:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne;
3. 50% delle pareti portanti perimetrali ed interne.

Il computo delle superfici di cui al punto 3 non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.

Nelle tabelle seguenti si riportano le superfici calcolate.

**UNITA': ABITAZIONE part.IIa n. 1028/5**  
**(più unità accessorie: 1028/2, 1028/3, 1028/4)**  
 Altezza d'interpiano netta = 3,20m

<b>Descrizione</b>	<b>SLV (mq)</b>	<b>coeff. (%)</b>	<b>SC (mq)</b>
Abitazione ed accessori diretti	36,15	100	36,15
Balconi e Terrazzi scoperti	38,99	25 (fino a 25mq) 10 (oltre 25mq)	7,65
Terrazze coperte	0,00	35	0,00
Cantine e depositi	105,65	40	42,26
Sup. Esterne Pavimentate	111,00	10	11,1
<b>Totali</b>			<b>97,16</b>

**UNITA': ABITAZIONE part.IIa n. 1038/3**  
**(più unità accessorie: 1038/2, 1038/4)**  
 Altezza d'interpiano netta = 3,20m

<b>Descrizione</b>	<b>SLV (mq)</b>	<b>coeff. (%)</b>	<b>SC (mq)</b>
Abitazione ed accessori diretti	123,38	100	123,38
Balconi e Terrazzi scoperti	83,17	25 (fino a 25mq) 10 (oltre 25mq)	12,07
Terrazze coperte	30,26	35	10,59
Cantine e depositi	185,98	40	74,39
Sup. Esterne Pavimentate	651	10	65,10
<b>Totali</b>			<b>285,53</b>

**Valore ordinario – Valore di mercato – Valore finale**

Nella presente tabella viene esplicitato il valore ordinario, il valore di mercato ed il valore finale del bene:

FABBRICATO COLONICO MONTEFREDANE AL FOGLIO 7	VALORE ORDINARIO UNITARIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE ORDINARIO TOTALE	COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI	VALORE DI MERCATO	ONERI IN QUOTA PARTE A CARICO ACQUIRENTE	PERCENTUALE DI PIGNORAMENTO	VALORE FINALE
	(€/mq)	(mq)	(€)	CT	(€)	(€)	(Mill)	(€)
Unità abitativa part.IIa 1028/5 + unità accessorie (part.IIe 1028/2, 1028/4, 1028/5)	€ 560,00	97,16	€ 54.409,60	0,574	€ 31.217,51	€ 8.738,71	750	€ 16.859,10
Unità abitativa part.IIa 1038/3 + unità accessorie (part.IIe 1038/2, 1038/4)	€ 560,00	285,53	€ 159.896,80	0,574	€ 91.740,79	€ 8.672,65	1000	€ 83.068,14
<b>TOTALE</b>			<b>€ 214.306,40</b>		<b>€ 122.958,30</b>			<b>€ 99.927,24</b>

Il tutto tenendo presente che:

- Il valore ordinario totale, ovvero il più probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà, è ottenuto moltiplicando il valore a metro quadrato desunto al capitolo 1.0.05 per la superficie commerciale;
- Il valore di mercato si ottiene dal valore ordinario, effettuando le aggiunte e detrazioni tramite i coefficienti moltiplicatori, che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Per il cespite abitativo in questione, sono stati assunti i seguenti coefficienti moltiplicatori diversi dall'unità il cui prodotto :

- $C_1$  (Qualità)=0,9 - Viste le caratteristiche generali dell'immobile: fabbricato di vecchio impianto e concezione, con qualità mediocre delle rifiniture esterne e dei locali accessori e con un carente stato manutentivo degli esterni, si pondera un coefficiente di qualità pari a 0,9;
- $C_2$  (Vetustà)=0,85- Vista l'età dell'edificio superiore ai 50 anni e tenuto conto dell'intervento di ristrutturazione globale subito nel post terremoto dell'80 si pondera un coefficiente di 0,85;
- $C_3$  (Pignoramento)=0,75- Visto che la vendita si riferisce a diritti non omogenei di piena proprietà diversi dall'intero, per la minor appetibilità di mercato, si adotta un coeff.nte di 0,75;
- Il valore finale tiene conto della quota di pignoramento e degli oneri a carico dell'acquirente che nella fattispecie sono rappresentati da oneri e spese occorrenti a sanare le opere abusive con una richiesta di concessione in sanatoria prevista dall'art. 36 del DPR 380/01.

• **FABBRICATI STRUMENTALI**

In considerazione di quanto riportato nei capitoli specifici, cap. 1.0.04 e cap. 1.0.05, a cui si rimanda per i dettagli, si ricorda che, relativamente ai fabbricati e manufatti prettamente strumentali alla conduzione dei fondi, il più probabile valore di mercato è stato assimilato al loro costo di riproduzione deprezzato.

Seguendo il procedimento descritto ai suddetti capitoli, il *Valore a Costo di Riproduzione a Nuovo* è dato:

MANUFATTI STRUMENTALI MONTEFREDANE (AV) FOGLIO 7	COSTO COSTRUZIONE UNITARIO Cu	SUPERFICIE	COSTO COSTRUZIONE Cc	ONERI E SPESE Ot	VALORE COSTO DI RIPRODUZIONE A NUOVO
	(€/mq)	(mq)	(€)	(€)	(€)
DEPOSITI AGRICOLI part.IIa N. 810	€ 918,00	148,24	€ 136.087,99	€ -	€ 36.087,99
DEPOSITI AGRICOLI part.IIa 1032	€ 180,00	69,54	€ 12.501,00	€ 4.000,32	€ 6.501,32
	€ 180,00	57,31	€ 10.315,80	€ 3.301,06	€ 3.616,86
DEPOSITO AGRICOLO part.IIa N. 1038/5	€ 220,00	23,22	€ 5.108,40	€ 1.634,69	€ .743,09
DEPOSITO AGRICOLO/TETTOIA part.IIa N. 1038/6	€ 180,00	55,57	€ 10.002,60	€ 3.200,83	€ 3.203,43
MANUFATTO ADIBITO A CONIGLIERA - POLLAIO -PORCILE -FORNO (Sedime 50% part.IIa 1038 e 50% part.IIa N. 1028	€ 250,00	34,10	€ 8.525,00	€ 2.728,00	€ 1.253,00
STRADA PRIVATA: part.IIa 1036 Part.IIe 1022 e 1025	€ 28,00	83,00	€ 1.859,20	€ 594,94	€ 2.454,14
	€ 28,00	618,00	€ 17.304,00	€ 5.537,28	€ 22.841,28
				TOTALE	€ 222.701,11

a cui corrisponde, in applicazione del deprezzamento valutato in relazione all'età del manufatto ed alle sue condizioni generali di manutenzione e conservazione, il *Valore a Costo di Riproduzione Deprezzato* riportato nel seguente prospetto:

MANUFATTI STRUMENTALI MONTEFREDANE (AV) FOGLIO 7	COMPONENTE	ETA' APPARENTE	VITA NOMINALE	A=(Età app./Vita nom.)	QUOTA DEPREZZAM. PARZIALE	DEPREZZAM. TOTALE	VALORE COSTO DI RIPRODUZION E DEPREZZATO
		Anni	Anni	%	Δi (%)	Δ(%)	(€)
DEPOSITI AGRICOLI part.IIa N. 810	Stutture	32	70	46	22	42	€ 78.403,27
	Rifiniture	20	20	100	20		
DEPOSITI AGRICOLI part.IIa N. 1032	Stutture	18	70	26	10	26	€ 22.176,79
	Rifiniture	18	20	90	17		
DEPOSITO AGRICOLO part.IIa N. 1038/5	Stutture	55	70	79	53	73	€ 3.534,12
	Rifiniture	20	20	100	20		
DEPOSITO /TETTOIA part.IIa N. 1038/6	Stutture	65	70	92	70	90	€ 1.255,28
	Rifiniture	20	20	100	20		
MANUFATTO ADIBITO A CONIGLIERA -POLLAIO -PORCILE - FORNO (Sedime 50% part.IIa 1038 e 50% part.IIa N. 1028	Stutture	60	70	86	62	82	€ 2.073,76
	Rifiniture	20	20	100	20		
STRADA PRIVATA: part.IIa 1036 Part.IIe 1022 e 1025	Stutture	35	70	50	26	41	€ 1.445,37
	Rifiniture	30	35	86	15		€ 13.452,37
						TOTALE	€ 122.340,96

Al valore finale si giunge tenendo conto della quota di pignoramento e degli oneri a carico dell'acquirente che nella fattispecie sono rappresentati dalle spese per la sanatoria urbanistica prevista dall'art. 36 del DPR 380/01.

Inoltre per la minor appetibilità di mercato che hanno i beni, a causa di una vendita riferita a diritti di piena proprietà non omogenei e diversi dall'intero, si adotta un coefficiente aggiuntivo minore dell'unità che adegua il valore di riproduzione al valore di mercato:  $C_p = 0,75$  (*Coefficiente di Pignoramento*).

MANUFATTI STRUMENTALI MONTEFREDANE (AV) FOGLIO 7	VALORE COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO	COEFFICIENTE DI PIGNORAMENTO	VALORE DI MERCATO	ONERI IN QUOTA PARTE A CARICO ACQUIRENTE	PERCENTUALE DI PIGNORAMENTO	VALORE FINALE
	(€)	Cp	(€)	(€)	(Mill)	(€)
DEPOSITI AGRICOLI part.IIa N. 810 E 1032	€ 78.403,27	0,75	€ 58.802,45	€ -	1000	€ 58.802,45
	€ 22.176,79	0,75	€ 16.632,60	€ 9.246,30	500	€ 3.693,15
DEPOSITO AGRICOLO part.IIa N. 1038/5	€ 2.433,20	0,75	€ 2.650,59	€ -	1000	€ 2.650,59
DEPOSITO /TETTOIA part.IIa N. 1038/6	€ 1.255,28	0,75	€ 941,46	€ -	1000	€ 941,46
MANUFATTO ADIBITO A CONIGLIERA -POLLAIO - PORCILE -FORNO (Sedime 50% part.IIa 1038 e 50% part.IIa N. 1028	€ 1.036,88	0,75	€ 777,76	€ -	1000	€ 777,66
	€ 1.036,88	0,75	€ 777,76	€ -	750	€ 583,25
STRADA PRIVATA Part. 1036 Part. 1025 e 1022	€ 1.445,37	0,75	€ 1.048,03	€ -	1000	€ 1.084,03
	€ 13.452,37	0,75	€ 10.089,28	€ -	750	€ 7.566,96
<b>TOTALE</b>	<b>€ 121.240,04</b>		<b>€ 91.755,72</b>			<b>€ 76.099,54</b>

### Valore finale del lotto n. 1

Pertanto il valore finale del lotto n. 1, ammonta a:

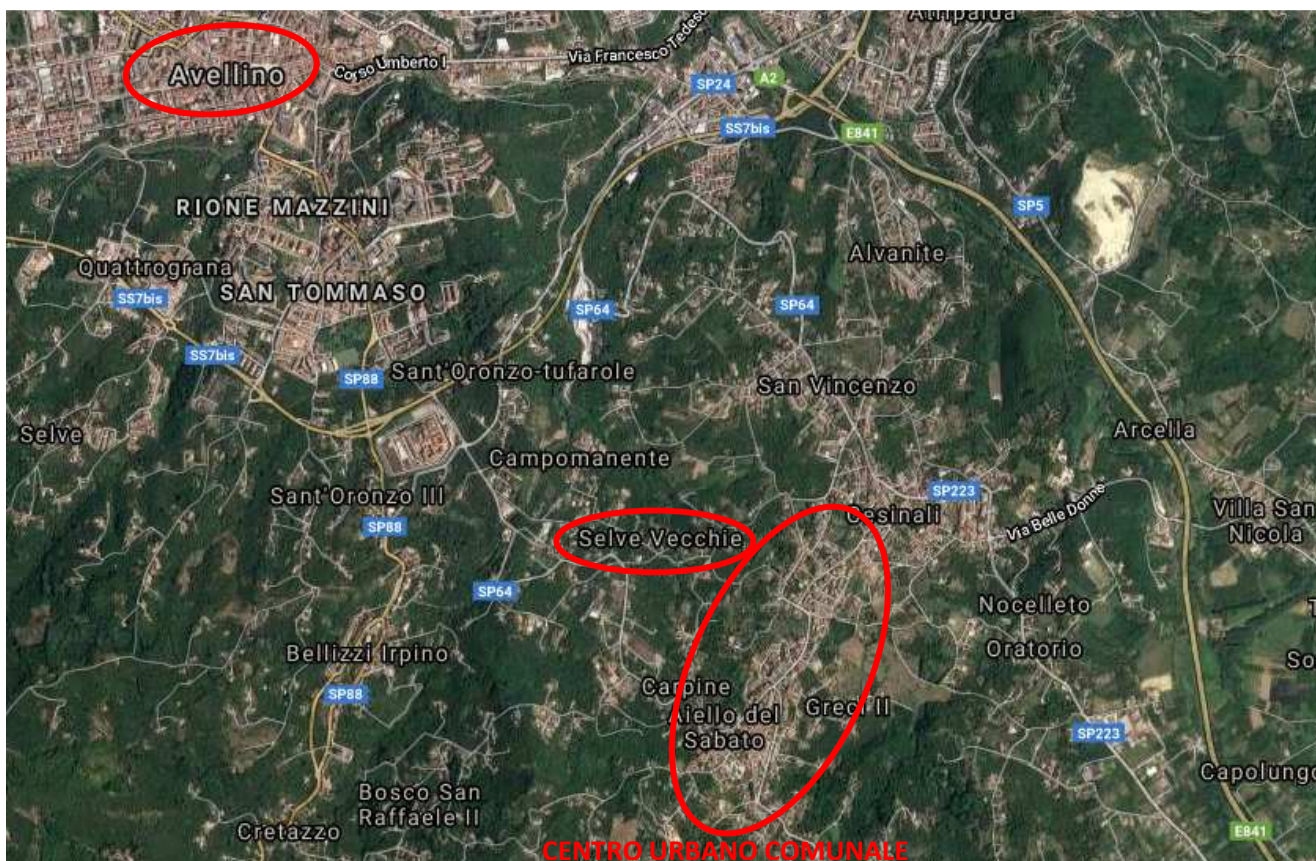
$$V_f (\text{lotto n.1}) = € 205.014,24 + € 99.927,24 + € 76.099,54 = € 381.000,00 \text{ (in cifra tonda)}$$

### 2.2.01 (LOTTO N. 2) DESCRIZIONE – IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI – CONSISTENZE

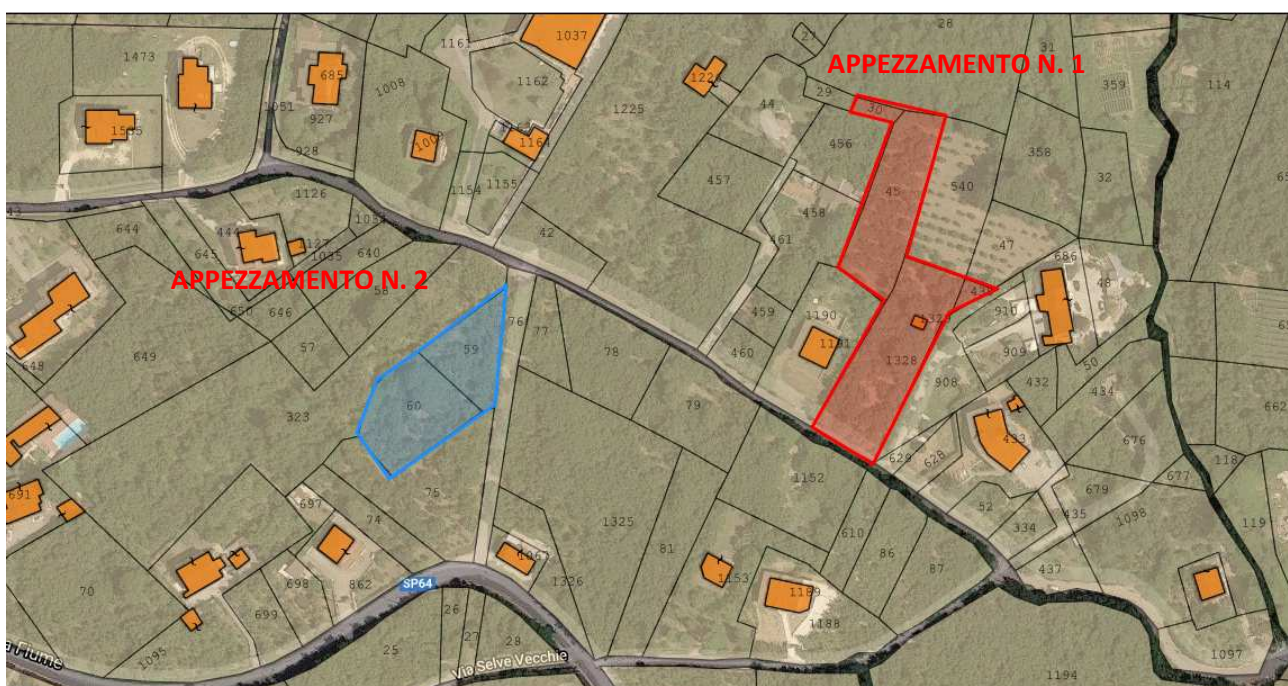
Gli immobili del lotto n. 2 sono ubicati nel Comune di Aiello Del Sabato (AV), alla località Selve Vecchie. Aiello del Sabato è un comune di circa 4035 abitanti, il cui territorio si colloca in una zona collinare, ricca di vegetazione e sorgenti d'acqua, immediatamente a sud-est di Avellino; confina con il capoluogo Avellino, dal cui centro dista circa 4Km e con i comuni di Atripalda, Cesinali, Contrada, San Michele di Serino, Serino e Solofra. Il centro storico occupa una collina di circa 440 metri d'altitudine, che domina da un lato l'intero Sistema Urbano di Avellino, di cui il comune stesso fa parte, e dall'altro l'alta valle del fiume Sabato. Il centro storico è andato progressivamente espandendosi, principalmente in direzione Cesinali, in seguito al continuo afflusso di nuovi abitanti, provenienti per lo più dal vicino



capoluogo. Il comune inoltre comprende le frazioni Tavernola San Felice, un tempo comune autonomo, e Sabina, quest'ultima a ridosso del comune di Atripalda e separata dal resto della cittadina dal nucleo urbano di Cesinali. Fin dai tempi più antichi, l'agricoltura è la principale risorsa economica di Aiello del Sabato, questo grazie alle condizioni climatiche favorevoli e alla ricchezza delle acque sorgive ma in questi ultimi anni, nell'economia locale, si registra anche un apprezzabile sviluppo commerciale.



Ortofoto d'inquadramento generale dell'area



Ortofoto su base catastale con individuazione dei beni oggetto di stima costituenti il lotto n. 2



I beni eseguiti sono ubicati a ridosso dei margini ovest dell'agglomerato urbano di Aiello del Sabato, ai lati di una viabilità locale che si diparte dalla SP n. 64 lungo il tratto di collegamento tra il capoluogo di provincia ed il centro abitato di Aiello del Sabato. La zona presenta una sufficiente urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, pubblica illuminazione, rete elettrica) ed è caratterizzata da un recente sviluppo residenziale rappresentato da un edificato prettamente costituito da fabbricati monofamiliari tipo villini. Nel centro urbano di Aiello Del Sabato, dalla quale i beni distano circa 2,00 km, è presente una scuola per l'infanzia, un plesso scolastico che comprende una scuola primaria ed una scuola secondaria di primo grado, varie attività commerciali (bar, tabacchi, supermercati, ristoranti...), la chiesa madre, l'ufficio postale, gli uffici comunali ecc.

Per la grande distribuzione commerciale, gli istituti bancari e le strutture sanitarie ospedaliere, bisogna raggiungere centri più grandi come Avellino o Atripalda. Come già accennato i beni costituenti il lotto n. 2 sono rappresentati da terreni, coltivati a nocciolo, organizzati in due appezzamenti distinti di cui uno (Appezzamento n. 1) anche parzialmente edificabile (*cf.* capitolo: "Desinazione Urbanistica e vincoli dell'area"), inseriti nella regione agraria della provincia di Avellino n. 8, "Colline di Avellino", e ricadenti, con tutto il territorio comunale di appartenenza, all'interno delle zone DOCG per la produzione del "Fiano di Avellino". I due appezzamenti, distanti circa 150mt, confinano entrambi con la viabilità comunale, sono pianeggianti, accessibili ai mezzi meccanici e di buona qualità agraria (*cf.* Allegato 2.2).

#### **Identificazione catastale – consistenze e confini (Appezzamento n. 1)**

Dei due appezzamenti costituenti il lotto è quello di maggiore estensione e risulta costituito dalle seguenti consistenze catastali, riportate al C.T. del Comune di Aiello Del Sabato, Sez. Tavernola San Felice (*cf.* Allegati 7.2; 7.3):

<b>APPEZZAMENTO N. 1 (Identificazione C.T.)</b>						
<b>FOGLIO</b>	<b>PART.LLA</b>	<b>ESTENSIONE (ha)</b>	<b>QUALITA'</b>	<b>CLASSE</b>	<b>R.D. (€)</b>	<b>R. A. (€)</b>
2	45	00.15.47	NOCCIOLETO	2	17,58	5,19
2	30	00.01.20	BOSCO CEDUO	1	0,37	0,04
2	430	00.00.93	CASTAGNETO DA FRUTTO	U	0,22	0,19
2	1328	00.20.88	NOCCIOLETO	2	23,72	7,01
2	1329	00.00.22	ENTE URBANO	-	-	-

L'estensione catastale complessiva, incluse le superfici occupate da costruzioni, ammonta a Ha 00.38.70.

L'appezzamento come sopra individuato confina a sud con strada comunale Selve Delle Vecchie, per un fronte di circa 29mt, ed a seguire, ruotando in senso orario, con le seguenti part.lle del C.T.: 1190, 458, 456, 29, 28, 540, 47 e 908 (*cf.* Allegato 7.2).

Va precisato che la particella 1329 individua un piccolo annesso agricolo adibito a deposito così censito al NCEU alla Sezione Urbana "B" (cfr. Allegato 7.2; 7.3; 7.16):

FABBRICATI Appezamento n. 1 (Identificazione N.C.E.U.)								
F.	PART.LLA	CATEG.	CLASSE	PIANO	CONSIST.	SUP. CATAST. TOTALE	SUP. CATAST. TOTALE	RENDITA (€)
2	1329/1	C/2	1	T	18mq	21mq	-	25,10

• **Part.lla n. 1329/1 del foglio 7**

Trattasi di un manufatto isolato, ricadente all'interno della particella n. 1328, composto da un vano unico utilizzato come deposito per attrezzature agricole.

Il manufatto costruito abusivamente nel 1970, ma sanabile (vedi capitolo conformità urbanistica), è strumentale alla conduzione del fondo, presenta una struttura in muratura, è ad un solo piano, la copertura è a doppia falda con manto di tegole in cotto, le murature sia interne che esterne sono prive di intonaco, mancano impianti ed è pavimentato in battuto di cemento (cfr. Allegato 2.2).

Lo stato di manutenzione generale del manufatto è discreto .

Con riferimento alla pianta dell'immobile redatta dal sottoscritto sulla base delle misurazioni eseguite in loco (cfr. Allegato 3.5), la consistenza è:

UNITA': DEPOSITO part.lla n. 1329/1		
Altezza media d'interpiano netta = 2,65m		
Descrizione	SU (mq)	SL (mq)
<b>Piano Terra :</b>		
DEPOSITO	17,70	
<b>Totale</b>	<b>17,70</b>	<b>21,26</b>

SU= superficie calpestabile de vano  
SL= superficie coperta al lordo delle murature perimetrali

Per un rapido riscontro di quanto descritto si riporta di seguito la pianta completa del fabbricato redatta dal sottoscritto sulla base delle misurazioni eseguite in loco.

PIANTA PIANO TERRA 1:100

LOCALE DEPOSITO IN AIELLO DEL SABATO

LOCALITA' SELVA VECCHIA

Sezione Urbana B Foglio 2 part.lla 1329/1

Su=17,70mq



**Identificazione catastale- consistenze e confini (Appezzamento n. 2)**

L'appezzamento n. 2 risulta costituito dalle seguenti consistenze catastali, riportate al C.T. del Comune di Aiello Del Sabato , Sez. Tavernola San Felice (cfr. Allegati 7.2; 7.3):

APPEZZAMENTO N. 2 (Identificazione C.T.)						
FOGLIO	PART.LLA	ESTENSIONE (ha)	QUALITA'	CLASSE	R.D. (€)	R. A. (€)
2	59	00.08.61	NOCCIOLETO	2	9,78	2,89
2	60	00.13.47	NOCCIOLETO	2	15,30	4,52

L'estensione catastale complessiva ammonta a Ha 00.22.08.

L'appezzamento come sopra individuato confina ad est con strada comunale (part.lla 76), per un fronte di circa 47mt, ed a seguire, ruotando in senso orario, con le seguenti part.lle del C.T.: 75 e 323 (cfr. Allegati 7.2)

**2.2.02 (LOTTO N. 2) DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI DELL'AREA**

Premesso che nel Comune di Aiello Del Sabato vige un P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 01/04/2016, dal certificato di destinazione urbanistica del 03/11/2020, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica Comunale, relativamente ai beni costituenti il lotto n. 2 si evince che:

- Le particelle nn. 59, 60, 430, 1328 e 1329 (Ente Urbano) ricadono per intero in zona territoriale omogenea "E" con destinazione *Agricola*;
- La particella n. 30, per circa 75,00 mq ricade in zona omogenea "E" con destinazione *Agricola* e per la restante consistenza catastale (circa 45mq) in zona omogenea "C3" con destinazione *Turistico-Residenziale*;
- La particella n. 45, per circa 1379,00 mq ricade in zona omogenea "C3" con destinazione *Turistico-Residenziale* e per la restante consistenza catastale (circa 168,00mq) in zona omogenea "E" con destinazione *Agricola*.

**La zona omogenea C3** comprende aree destinate alla realizzazione di edilizia turistico residenziale finalizzata alla realizzazione di seconde abitazioni, case a rotazione d'uso, alloggi minimi, case per ferie ecc.

L'edificazione avviene con intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri calcolati sul 60% (25%) della superficie disponibile:

If= 0,40mc/mq; Rc=0,20mq/mq; H= 6,50; Lotto minimo = (2500mq ) a seguito delle osservazioni 1500mq; Ip=100 n/ha.

**La zona omogenea E** è destinata prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole dell'imprenditore agricolo professionale.

Le norme prevedono per le necessità dell'imprenditore agricolo professionale, max 0,01 mq di superficie lorda interna di pavimento (SLP) per metro quadrato di superficie territoriale fino ad un max di 500mc di residenza da realizzarsi su un fondo unico di almeno 5000mq in caso di lotti non contigui.

E' consentita altresì la costruzione di annessi agricoli nel limite di 0,02 mq/mq.

Inoltre:

- Ai sensi dell'art.10 della Legge n 353 del 21/11/2000 i beni non fanno parte dei territori percorsi dal fuoco;
- Per i terreni predetti non è stata emessa Ordinanza di sospensione ai sensi dell'art. 30, 7° comma del DPR 380/2001.

Per maggiori precisazioni si rinvia al certificato allegato (*cf. Allegato 8.18*).

### **2.2.03 (LOTTO N. 2) ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA IMMOBILE PART.LLA n. 1329/1 del FOGLIO n. 2**

Da accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aiello Del Sabato (AV), l'immobile ad uso deposito, part.lla 1329/1 è stato costruito abusivamente nell'anno 1970, ma in data 31 marzo del 1987, con prot. N. 1165, è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. n. 47 /85 (Condomo Edilizio) (*cf. Allegato 8.16*).

La domanda di sanatoria non risulta evasa ma, da attestato rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica Comunale (*cf. Allegato 8.17*), risulta comunque possibile procedere al rilascio del titolo edilizio in sanatoria integrando la richiesta con il solo pagamento di € 42,38 per oneri concessori essendo già presente tutta la restante documentazione prevista (Relazione, grafici, foto, dichiarazioni ecc).

Sarà cura dell'acquirente integrare la domanda di condono entro giorni 120 dalla data di notifica del decreto di trasferimento.

Per l'unità in questione inoltre non risulta rilasciato certificato di agibilità attesa la non definita pratica di condono edilizio.

### **2.2.04 (LOTTO N. 2) ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE**

Tutte le unità costituenti il lotto n. 2, così come descritte ed identificate al catasto nell'apposito capitolo 2.2.01 della presente relazione, risultano correttamente rappresentate sia in planimetria che nei certificati di visura catastale (*cf. Allegati 7.2; 7.3; 7.16*).

Le difformità catastali riscontrate in fase di sopralluogo relative al deposito part.lla 1329/1 sono state regolarizzate dal sottoscritto con la presentazione all'Agenzia del Territorio di Avellino di pratiche PREGEO e DOCFA, preventivamente autorizzata dal creditore precedente.

### **2.2.05 (LOTTO N. 2) PROVENIENZA DEI BENI**

Tutte le unità costituenti il lotto n. 2, così come descritte ed identificate al catasto nell'apposito capitolo 2.2.01 della presente relazione e per la quota indicata nel relativo pignoramento (*cf. capitolo 1.0.03*), sono

pervenute: Al sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] (AV) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], con atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Giordano del 26 giugno 2003 trascritto nei RR.II. di Avellino il 08/07/2003 ai nn. 11703/9385 (cfr. Allegato 6.1) contro i sig.ri:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED];
- [REDACTED] nata ad [REDACTED] (AV) il [REDACTED]; per la quota di 666/1000;

Per le provenienze dei beni nel ventennio si rimanda alle certificazioni notarili prodotte dal creditore precedente.

## **2.2.06 (LOTTO N. 2) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - VINCOLI ED ONERI**

### **-TRASCRIZIONI-**

**Verbale di pignoramento immobiliare** –trascrizione del 14/12/2012 ai nn. 21536/18217 del registro generale e particolare a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] nato ad [REDACTED], in virtù dell'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino il 9 novembre 2012.

**Costituzione di vincolo** (quindicennale di indivisibilità di cui all'art. 11 della L. n. 817 del 14/08/71 e succ., quinquennale di inalienabilità e quinquennale di coltivazione, decorrenti dal 26/03/2003) trascritto in data 08/07/2003 ai nn. 11705/9386, giusto atto per Notar Vincenzo Giordano del 26 giugno 2003, in favore della [REDACTED] ed a carico di [REDACTED].

### **-ISCRIZIONI-**

**Iscrizione derivante da ipoteca volontaria** per euro 400 000.00 pubblicata in data 08/07/2003 ai nn. 11704/1584, a favore di [REDACTED]. con sede in [REDACTED] e contro il sig.: [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED].

**Iscrizione** per euro 220 000.00 del 05/07/2012 ai nn. 11229/709, a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede in [REDACTED].

### **-ONERI CONDOMINIALI-**

nessuno

## **2.2.07 (LOTTO N. 2) REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE ESECUTATA**

Dall' att di provenienza dei beni:

- compravendita a rogito del notaio Vincenzo Giordano del 26 giugno 2003 trascritto nei RR.II. di Avellino il 08/07/2003 ai nn. 11703/9385;

trattasi di diritti immobiliari personali dei debitori in quanto di stato civile liberi.

## **2.2.08 (LOTTO N. 2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI**

Gli immobili costituenti il lotto sono risultati nella personale disponibilità del proprietario esecutato e quindi non occupati da terzi.

**2.2.09 (LOTTO N. 2) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**• **TERRENI**

Tenuto conto dei criteri di stima adottati e dei valori ordinari stabiliti (*cf. capitolo 1.0.04 e 1.0.05*) il più probabile valore di mercato si ottiene dal valore ordinario unitario, effettuando le aggiunte e detrazioni tramite coefficienti moltiplicatori, che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del fondo secondo la seguente relazione:

$$V = Sup. \times V_o \times C_T$$

Con  $C_T = C_1 \times C_2 \dots \times C_n$

TERRENI IN AIELLO DEL SABATO (AV) SEZ. TAVERNOLA SAN FELICE FOGLIO N. 2	VALORE ORDINARIO (€/mq)	ESTNSIONE (mq)	VALORE ORDINARIO TOTALE (€)	COEFF. C <sub>T</sub>	PIGN. (Mill)	VALORE FINALE = VALORE DI MERCATO (€)
<b>TERRENI AGRICOLI</b>						
Part.IIa n. 59	€ 9,50	861	€ 8.179,50	1,25	1000	€ 10.224,38
Part.IIa n. 60	€ 9,50	1.347	€ 12.796,50	1,25	1000	€ 15.995,63
Part.IIa n. 430	€ 9,50	93	€ 883,50	1,25	1000	€ 1.104,38
Part.IIa n. 1328	€ 9,50	2.088	€ 19.836,00	1,25	1000	€ 4.795,00
Porz. Part.IIa n. 45	€ 9,50	168	€ 1.596,00	1,25	1000	€ 1.995,00
Porz. Part.IIa n. 30	€ 9,50	75	€ 712,50	1,25	1000	€ 890,63
	<b>Parziale</b>	<b>4.632</b>			<b>Parziale</b>	<b>€ 55.005,00</b>
<b>TERRENI EDIFICABILI</b>						
Porz. Part.IIa n. 45	€ 35,00	1.379	€ 48.265,00	0,9	1000	€ 43.438,50
Porz. Part.IIa n. 30	€ 35,00	45	€ 1.575,00	0,9	1000	€ 1.417,50
	<b>Parziale</b>	<b>1.424</b>			<b>Parziale</b>	<b>€ 44.856,00</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>6.056</b>	<b>€ 93.844,00</b>		<b>TOTALE</b>	<b>€ 99.861,00</b>

Dove:

**Per i terreni agricoli**

**C<sub>t</sub>=C<sub>1</sub> = 1,25** Coefficiente di pezzatura (maggiore appetibilità per appezzamenti inferiori ad Ha 01.00.00);

**Per i terreni edificabili**

**C<sub>t</sub>=C<sub>1</sub> = 0,90** Coefficiente di pezzatura (Superficie edificabile minore del lotto minimo assunto dalle Norme Tecniche del PUC pari a 1500 mq);

• **FABBRICATI STRUMENTALI**

In considerazione di quanto riportato nei capitoli specifici, cap. 1.0.04 e cap. 1.0.05, a cui si rimanda per i dettagli, si ricorda che, relativamente ai fabbricati e manufatti prettamente strumentali alla conduzione dei fondi, quale è il deposito agricolo part.IIa 1329/1, il più probabile valore di mercato è stato assimilato al loro costo di riproduzione deprezzato.

Seguendo il procedimento descritto ai suddetti capitoli, il *Valore a Costo di Riproduzione a Nuovo* per il manufatto è dato:



DEPOSITO AGRICOLO IN AIELLO DEL SABATO (AV) SEZ. URBANA B FOGLIO 2	COSTO COSTRUZIONE UNITARIO Cu	SUPERFICIE	COSTO COSTRUZIONE Cc	ONERI E SPESE Ot	VALORE COSTO DI RIPRODUZIONE ANUOVO
	(€/mq)	(mq)	(€)	(€)	(€)
DEPOSITO AGRICOLO part.IIa N. 1329/1	€ 220,00	21,26	€ 4.677,20	€ 1.496,70	€ 6.173,90

a cui corrisponde, in applicazione del deprezzamento valutato in relazione all'età del manufatto ed alle sue condizioni generali di manutenzione e conservazione, il *Valore a Costo di Riproduzione Deprezzato* riportato nel seguente prospetto:

DEPOSITO AGRICOLO IN AIELLO DEL SABATO (AV) SEZ. URBANA B FOGLIO 2	COMPONENTE	ETA' APPARENTE	VITA NOMINALE	A=(Età app./Vita nom.)	QUOTA DEPREZZAM. PARZIALE	DEPREZZAM. TOTALE	VALORE COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO
		Anni	Anni	%	Δi (%)	Δ(%)	(€)
DEPOSITO AGRICOLO part.IIa N. 1329/1	Stutture	50	70	71	45	52	€ 2.969,23
	Rifiniture	10	20	50	6		

Da cui, tenendo conto che la quota di pignoramento è pari all'intero e che gli oneri a carico dell'acquirente, nella fattispecie rappresentati dalle spese per la sanatoria urbanistica, sono del tutto trascurabili (*cfr. Allegato 8.17*), il Valore finale del deposito agricolo è pari a € 2.969,23.

#### *Valore finale del lotto n. 2*

Pertanto il valore finale del lotto n. 2, ammonta a:

$$V_f (\text{lotto n. 2}) = € 99.861,00 + € 2.969,23 = € 103.000,00 \text{ (in cifra tonda)}$$

### 3.0.00 -PARTE CONCLUSIVA-

#### 3.0.01 CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e della stima eseguita, si può concludere che più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili eseguiti, vendibili in due lotti distinti, è:

#### LOTTO N. 1

**Diritti non omogenei della piena proprietà su un'azienda agricola a vocazione di nocciolo, sita alla località Sant'Aniello del Comune di Montefredane (AV), dell'estensione complessiva di ettari 05.52.58, formata da terreni agricoli e cinque distinti corpi di fabbrica comprendenti diverse unità strumentali alla conduzione dei fondi e due unità residenziali. Il tutto dettagliato come segue:**

**Diritti pari a 1000/1000 su:**

**Terreni** dell'estensione complessiva di ettari 02.01.53 censiti al C.T., foglio n. 7, **part.IIa 146**, Porz. A di ha 00.40.00, qualità Semin. Arbor, cl. 1, R. D. 28,92€, R. A. 16,53€, Porz. B di ha 00.60.34, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 77,91€, R.A. 17,14€; **part.IIa 1033** Porz. AA di ha 00.52.31, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 67,54€, R.A. 14,86€, Porz. AB di ha 00.14.00, qualità Vigneto, cl. U, R.D. 19,52€, R. A. 8,68€; **part.IIa 1035**, di ha 00.34.05, qualità Nocciolo, cl. 2, R. D. 43,96€, R. A. 9,67€; Porzione di strada privata al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.IIa 1036**, Estensione 83mq, Categoria Area Urbana.

**Abitazione colonica** in via Sant'Aniello 15, censita al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.lla 1038 sub 3** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. A/4, Classe 2, piano T-1, Consistenza 9 vani, superficie catastale totale 227 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 211mq, Rendita 255,65€; con la precisazione che l'unità risulta unita di fatto alla particella 1028/5 (le due unità costituiscono unica identità funzionale) e presenta difformità edilizie sanabili alle condizioni esplicitate in relazione.

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.lla 1038 sub 2** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. C/2, Classe 1, piano T, Consistenza 15mq, superficie catastale totale 21 mq, Rendita 16,27€; con la precisazione che l'unità risulta unita di fatto alla particella 1028/4 (le due unità costituiscono unica identità funzionale).

**Rimessa mezzi agricoli** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.lla 1038 sub 4** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. C/6, Classe 1, piano T, Consistenza 110mq, superficie catastale totale 139 mq, Rendita 147,71€.

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.lla 1038 sub 5** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. C/2, Classe 1, piano T, Consistenza 19mq, superficie catastale totale 23 mq, Rendita 20,61€; con la precisazione che l'unità è ubicata in un corpo di fabbrica autonomo distaccato dalla casa colonica.

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.lla 1038 sub 6** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. C/2, Classe 1, piano T, Consistenza 41mq, superficie catastale totale 56mq, Rendita 44,47€; con la precisazione che trattasi di tettoia ai limiti della collabenza in corpo di fabbrica autonomo distaccato dalla casa colonica.

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello 14, al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.lla 810**, Cat. C/2, Classe 1, piano S1-T, Consistenza 164mq, superficie catastale totale 242mq, Rendita 177,87€; con la precisazione che l'unità è ubicata in un corpo di fabbrica a due livelli, in aderenza ad un manufatto abusivo (Part.lla n° 1032), valutato sanabile alle condizioni esplicitate in relazione, col quale risulta funzionalmente interferente.

#### **Diritti pari a 500/1000 su:**

**Terreni** dell'estensione complessiva di ettari 01.03.42 censiti al C.T., foglio n. 7, **part.lla 324** di ha 00.17.16, qualità Nocciolo, cl 2, R.D. 22,16€, R.A. 4,87€; **part.lla 1031** Porz. AA di ha 00.15.00, qualità Semin. Arbor, cl. 1, R. D. 10,85€, R. A. 6,20€; Porz. AB di ha 00.68.45, qualità Nocciolo, cl. 2, R. D. 88,38€, R. A. 19,44€; Area di risulta di fabbricato demolito **part.lla 82**, Qualità Area Fabbricato Demolito, di ha 00.02.81 senza reddito.

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello 14, al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.lla 1032** con lastrico solare e corte, Cat. C/2, Classe 1, piano S1-T, Consistenza 121mq, superficie catastale totale 202mq, Rendita 131,23€; con la precisazione che l'unità è funzionalmente interferente con il deposito Part.lla 810 e risulta priva di titolo edilizio ma sanabile alle condizioni esplicitate in relazione.

#### **Diritti pari a 750/1000 (3/4) su:**

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.lla 1028 sub 2** con diritti alla corte comune 1028/1, Cat. C/2, Cl. 2, piano T, Consistenza 74mq, superficie catastale totale 90mq, Rendita 95,54€;

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.lla 1028 sub 3** con diritti alla corte comune 1028/1, Cat. C/2, Cl. 1, piano T, Consistenza 16mq, superficie catastale totale 22mq, Rendita 17,35€;

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.lla 1028 sub 4** con diritti alla corte comune 1028/1, Cat. C/2, Cl. 1, piano T, Consistenza 16mq, superficie catastale totale 21mq, Rendita 17,35€; con la precisazione che l'unità risulta unita di fatto alla particella 1038/2 (le due unità costituiscono unica identità funzionale).

**Abitazione colonica** in via Sant'Aniello 15, al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.lla 1028 sub 5** con diritti alla corte comune 1028/1, Cat. A/4, Classe 2, piano T-1, Consistenza 2 vani, superficie catastale totale 55mq, superficie catastale escluse aree scoperte 46mq, Rendita 56,81€; con la precisazione che l'unità risulta unita di fatto alla particella 1038/2 (le due unità costituiscono unica identità funzionale).

**Terreni** dell'estensione complessiva di ettari 01.66.58 censiti al C.T., foglio n. 7, **Part.lla 1021** di ha 00.50.32, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 64,97€, R.A. 14,29€; **Part.lla 1023** di ha 00.05.27, qualità Nocciolo, cl. 2, R.

D. 6,80€, R. A. 1,50€; **Part.lla 1024** di ha 00.08.61, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 11,12€, R.A. 2,45€. **Part.lla 864** di ha 00.27.38, qualità Vigneto, cl. U, R.D. 36,20€, R.A. 16,97€; **Part.lla 865** di ha 00.04.63, qualità Seminativo, cl. 4, R.D. 0,72€, R.A. 1,91€; **Part.lla 866** di ha 00.13.19, qualità Seminativo, cl. 4, R. D. 2,04€, R.A. 5,45€; **Part.lla 867** Porz. A di ha 00.13.00, qualità Semin. Arbor, cl. 1, R. D. 9,40€, R.A. 5,37€; Porz. B di ha 00.36.80, qualità Semin. Arbor, cl. 2, R. D. 15,20€, R. A. 12,35€; **Part.lla 868** di ha 00.00.86, qualità Semin. Arbor, cl. 2, R. D. 0,36€, R. A. 0,29€; **Part.lla 869** di ha 00.00.34, qualità Semin. Arbor, cl. 2, R.D. 0,14€, R.A. 0,11€; Porzione di strada privata al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.lla 1025**, estensione 114mq, Categoria Area Urbana; Porzione di strada privata al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.lla 1022**, estensione 504mq, Categoria Area Urbana;

**Diritti pari a 666/1000 (2/3) su:**

**Terreni** dell'estensione complessiva di ettari 00.59.75 censiti al C.T., foglio n. 7, **Part.lla 858** di ha 00.08.81, qualità Bosco Ceduo, cl. 2, R. D. 1,59€, R. A. 0,27€; **Part.lla 859** di ha 00.01.49, qualità Bosco Ceduo, cl. 2, R. D. 0,27€, R. A. 0,05€; **Part.lla 860** di ha 00.02.25, qualità Bosco Ceduo, cl. 2, R.D. 0,41€, R. A. 0,07€; **Part.lla 861**. Porz. A di ha 00.20.00, qualità Semin. Arbor, cl. 1, R. D. 14,46€, R. A. 8,26€; Porz. B di ha 00.20.30, qualità Seminativo, cl. 4, R. D. 3,15€, R. A. 8,39€; **Part.lla 862** di ha 00.03.11, qualità Seminativo, cl. 4, R. D. 0,48€, R. A. 1,28€; **Part.lla 863** di ha 00.03.79, qualità Seminativo, cl. 4, R. D. 0,59€, R. A. 1,57€.

$$V_f = \text{€ } 381.000,00 \text{ (in cifra tonda)}$$

**LOTTO N. 2**

**Diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà, su due distinti appezzamenti di terreno dell'estensione complessiva di ha 00.60.56, di cui uno parzialmente edificabile e con entrostante un piccolo deposito agricolo da sanare, entrambi coltivati a nocciolo e siti alla località Selve Vecchie del Comune di Aiello Del Sabato (AV). Il tutto dettagliato come segue:**

- a) **Apppezzamento di terreno coltivato a nocciolo** dell'estensione complessiva di ettari 00.38.48, di cui edificabili mq 1.424 censito al C.T. Sez. Tavernola San Felice, Foglio 2, **part.lla 45** di ha 00.15.47, qualità Nocciolo, cl. 2, R. D. 17,58€, R. A. 5,19€; **Part.lla 30** di ha 00.01.20, qualità Bosco Ceduo, cl. 1, R. D. 0,37€, R. A. 0,04€; **Part.lla 430** di ha 00.00.93, qualità cast. da frutto, classe U, R. D. 0,22€, R. A. 0,19€; **part.lla 1328** di ha 00.20.88, qualità Nocciolo, cl. 2, R. D. 23,72€, R. A. 7,01€; con entrostante piccolo **deposito agricolo** al N.C.E.U., Sez. Urb. B, Foglio 2, **Part.lla 1329 sub 1**, Cat. C/2, Cl. 1, piano T, Consistenza 18mq, superficie catastale totale 21mq, Rendita 25,10€.
- b) **Apppezzamento di terreno agricolo coltivato a nocciolo** dell'estensione complessiva di ettari 00.22.08, censito al C.T. Sez. Tavernola San Felice, Foglio 2, **Part.lla 59** di ha 00.08.61, qualità Nocciolo, cl. 2, R. D. 9,78€, R. A. 2,89€; **Part.lla 60** di ha 00.13.47, qualità Nocciolo, cl. 2, R. D. 15,30€, R. A. 4,52€.

$$V_f = \text{€ } 103.000,00 \text{ (in cifra tonda)}$$

I valori tengono conto, per la quota di vendita, delle spese necessarie alle sanatorie edilizie, le cui pratiche saranno perfezionate a cura dell'acquirente nei 120 giorni successivi alla notifica del Decreto di trasferimento.

La presente relazione, che si compone di n. 56 pagine, viene depositata in cancelleria, unitamente a n. 82 allegati ed un compact disc contenente i seguenti files digitali:

- File contenente la relazione di stima in formato elettronico non protetto (nome file: Relazione);
- File contenente la relazione di stima in formato elettronico protetto con tutti i dati personali e sensibili oscurati (nome file: Relazione oscurata);
- File contenente la scheda sintetica lotto n. 1 in formato elettronico non protetto (nome file: Scheda lotto 1);

**N. R.G.E. 292/2011 Esecuzioni immobiliari - Sez. II Civile Tribunale di Avellino ALLEGATO 9.1**

- File contenente la scheda sintetica lotto n. 1 in formato elettronico protetto, con i dati personali e sensibili oscurati (nome file: Scheda oscurata lotto 1);
- File contenente la scheda sintetica lotto n. 2 in formato elettronico non protetto (nome file: Scheda lotto 2);
- File contenente la scheda sintetica lotto n. 2 in formato elettronico protetto, con i dati personali e sensibili oscurati (nome file: Scheda oscurata lotto 2);
- File contenente le planimetrie relative al deposito part.lle 1032 e 810 del lotto n. 1 (nome file: Planimetria Deposito 1038-810 lotto 1);
- File contenente le planimetrie relative al fabbricato colonico part.lle 1028-1038 del lotto n. 1 (nome file: Planimetria Fabbricato Colonico 1028-1038 lotto 1);
- File contenente le planimetrie relative ai depositi isolati part.lle 1038/5, 1038/6 e manufatto allevamento animali da cortile del lotto n. 1 (nome file: Planimetria Deposito 1038 sub 5 e sub 6 lotto 1);
- File contenente le planimetrie relative al deposito part.lla 1329 sub 1 del lotto n. 2 (nome file: Planimetria Deposito 1329 lotto 2);
- File contenente l'elaborato fotografico del lotto n. 1 (nome file: Foto lotto 1);
- File contenente l'elaborato fotografico del lotto n. 2 (nome file: Foto lotto 2);
- File in formato elettronico protetto contenente la richiesta di liquidazione parcella con specifica delle spese (nome file: parcella).
- Cartella con tutti i documenti inviati in cancelleria per via telematica.

Una copia della presente relazione è stata inoltrata al creditore procedente ed ai debitori eseguiti come documentato negli allegati 11.1 - 11.2 -11.3

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordatagli, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

*Avellino, 04 gennaio 2021*

*Il C.T.U.*

(Ing. ██████████)