



TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 40/2025 RGE
ELABORATO PERITALE

| | | | |
|--|--|--|---|
|  |  |  |  |
| LOTTO 1 | LOTTO 2 | LOTTO 3 | LOTTO 4 |

Giudice: **Dott. VINCENZO LANDOLFI**

Creditore procedente: **PENELOPE SPV S.R.L. - RAPPRESENTATA DA INTRUM S.P.A.**

Esecutato:

Data udienza **04/11/2025**

Identificazione beni: Beni in Casalbore (AV) alla Contrada San Michele - **Lotto 1**

Dati Catastali: CATASTO FABBRICATI, foglio 15, p.lla 462, cat. A/4
vani 5,5 mq 191; per il diritto di piena proprietà del Sig.

per la quota di 1/1; CATASTO TERRENI F. 15 P.LLA 462,
DESTINAZIONE ENTE URBANO SUPERFICIE 1.275 mq;



Beni in Casalbore (AV) alla Contrada San Michele - **Lotto 2**
 Dati Catastali: CATASTO TERRENI, foglio 15, p.lla 210, mq 1.965;
 per il diritto di piena proprietà del Sig. _____ per la
 quota di 1/1;

Beni in Casalbore (AV) alla Contrada San Michele - **Lotto 3**
 CATASTO TERRENI, foglio 15, p.lla 29, mq 3.400; per il diritto di
 piena proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/1;

Beni in Casalbore (AV) alla Contrada San Michele - **Lotto 4**
 Dati Catastali: CATASTO FABBRICATI, foglio 15, p.lla 32, CAT. F/2
 PIANO T-1; per il diritto di proprietà del Sig.
 per la quota di ½, catasto Terreni Ente Urbano F. 15 p. 32 mq 1.150
 per il diritto di proprietà del Sig. _____ per la quota
 di ½ ;

Esperto stimatore: **Ing. Gianluca D'Anna – Viale dei Rettori 33 – 82100
 Benevento**

pec: gianluca.danna@ingpec.eu

Custode Giudiziario: **Avv. Amalia Boccalone - Nicola Giustiniani 1 82100
 Benevento (BN)**

Pec: avvamaliaboccalone@puntopec.it

I. SCHEDA SINTETICA

Scheda sintetica lotto 1

Procedura es. imm. n. **40/2025**, promossa da: **PENELOPE SPV S.R.L. -
 RAPPRESENTATA DA INTRUM S.P.A.** contro

Giudice: dott. Vincenzo Landolfi

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/11/2025

Esperto stimatore: Ing. Gianluca D'Anna

Diritto pignorato: piena proprietà

Tipologia bene pignorato:

- Civile Abitazione,

Ubicazione:

- Contrada San Michele – Casalbore (AV)



Dati catastali attuali dei beni:

- foglio 15, p.lla 462, cat. A/4 vani 5,5 mq 191; per il diritto di piena proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/1, oltre il terreno esterno di 1.275 mq;

Stato di manutenzione

- Immobile 1 – in stato sufficiente

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi

- l'immobile risulta al catasto come categoria A/4, Consistenza 5,5 vani piano terra e primo oltre la superficie esterna pari a 1.295 mq. L'immobile risulta autorizzato con CE n. 202 del 1970 a seguito di contributo di ricostruzione a seguito del sisma del 1962 (contributo per danni relativi all'immobile di seguito identificato al LOTTO 3). L'immobile risulta edificato in epoca antecedente la prima classificazione sismica del Comune di Casalbore (AV).

Occupazione : in stato di abbandono. L'immobile è sporadicamente utilizzato dal Sig. _____ in occasione del rientro presso il comune di Casalbore. Non sono presenti contratti attivi relativi alla linea elettrica o gas.

APE: immobile sprovvisto di APE.

Scheda sintetica lotto 2

Procedura es. imm. n. **40/2025**, promossa da: **PENELOPE SPV S.R.L. - RAPPRESENTATA DA INTRUM S.P.A.** contro

Giudice: dott. Vincenzo Landolfi

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/11/2025

Esperto stimatore: Ing. Gianluca D'Anna

Diritto pignorato: piena proprietà

Tipologia bene pignorato:

- Terreni ad uliveto;

Ubicazione:

- Terreni - Contrada San Michele – Casalbore (AV)

Dati catastali attuali dei beni:

- CATASTO TERRENI, foglio 15, p.lla 210, mq 1.965; per il diritto di piena proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/1;

Metri quadri:

- CATASTO TERRENI, foglio 15, p.lla 210, mq 1.965;
- **Stato di manutenzione**
- Terreno a uliveto (parzialmente) – terreno in buono stato di manutenzione



Scheda sintetica lotto 3

Procedura es. imm. n. **40/2025**, promossa da: **PENELOPE SPV S.R.L. - RAPPRESENTATA DA INTRUM S.P.A.** contro

Giudice: dott. Vincenzo Landolfi

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/11/2025

Esperto stimatore: Ing. Gianluca D'Anna

Diritto pignorato: piena proprietà

Tipologia bene pignorato:

- Terreni ad uliveto;

Ubicazione:

- Terreni - Contrada San Michele – Casalbore (AV)

Dati catastali attuali dei beni:

- CATASTO TERRENI, foglio 15, p.lla 29, mq 3.400; per il diritto di piena proprietà del Sig. per la quota di 1/1;

Metri quadri:

- CATASTO TERRENI, foglio 15, p.lla 29, mq 3.400
- **Stato di manutenzione**

Terreno a uliveto (parzialmente) – terreno in buono stato di manutenzione

Scheda sintetica lotto 4

Procedura es. imm. n. **40/2025**, promossa da: **PENELOPE SPV S.R.L. - RAPPRESENTATA DA INTRUM S.P.A.** contro

Giudice: dott. Vincenzo Landolfi

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/11/2025

Esperto stimatore: Ing. Gianluca D'Anna

Diritto pignorato: ½ immobile in catasto

Tipologia bene pignorato:

- Civile Abitazione,

Ubicazione:

- Contrada San Michele – Casalbore (AV)



Dati catastali attuali dei beni:

CATASTO FABBRICATI, foglio 15, p.lla 32, CAT. F/2 PIANO T-1; per il diritto di proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/2; catasto Terreni Ente Urbano F. 15 p. 32 mq 1.150 per il diritto di proprietà del Sig. _____ per la quota di;

-

Stato di manutenzione

- in stato pessimo e di abbandono

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi

- L'immobile risulta autorizzato in epoca antecedente agli anni '60 e successivamente oggetto di contributo di ricostruzione a seguito del sisma del 1962). L'immobile risulta edificato in epoca antecedente la prima classificazione sismica del Comune di Casalbore (AV).

Occupazione :

- in stato di abbandono.

APE: immobile sprovvisto di APE.



Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; è stato eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Per l'immobile di cui al Lotto 4 non è stato possibile reperire alcun grafico autorizzato ai fini urbanistici in quanto edificato in epoca antecedente agli anni '60, per quanto riguarda il catasto è stato depositato con Cat. F e non sono presenti planimetrie depositate.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Estrazione mappe catastali
- Estrazione visure catastali
- Sopralluogo immobile 1
- Rilievo dello stato di fatto
- Documentazione fotografica
- Sopralluogo immobile 2
- Sopralluogo immobile 3
- Documentazione fotografica
- Sopralluogo immobile 4
- Rilievo dello stato di fatto
- Documentazione fotografica
- Ufficio Tecnico Comunale di Casalbore e richiesta accesso atti
- Verifiche presso Genio Civile di ARIANO IRPINO
- Analisi atti pervenuti
- Verifiche valori di mercato
- Analisi delle lavorazioni necessarie per eliminare le difformità riscontrate
- Analisi vincoli esistenti sulle aree
- Analisi costi necessari per adempimenti tecnici ai fini della regolarizzazione degli immobili



IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

I. Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Lotto 1 - Fabbricato 1 - Beni in Casalduni (AV) alla Contrada San Michele, Dati Catastali: CATASTO FABBRICATI, foglio 15, p.lla 462, cat. A/4 vani 5,5 mq 191; per il diritto di piena proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/1; CATASTO TERRENI F. 15 P.LLA 462, DESTINAZIONE ENTE URBANO SUPERFICIE 1.275 mq;

L'immobile è situato alla Contrada San Michele, immediatamente fuori dal centro storico del comune di Casalbore, l'accesso all'immobile è garantito da una rampa sterrata con pendenza intorno al 10%, la rampa non è di accesso esclusivo, in quanto sulla stessa ricade la servitù di passaggio che consente l'accesso alla particella F. 15 p. 210 ed alla particella F. 15 p.32. L'immobile permette l'accesso con mezzi sul prospetto principale tramite la strada vicinale che conduce alla contrada Embricera. Il Fabbricato è stato realizzato all'inizio degli anni '70. Non sembrano essere state effettuate sostanziali modifiche planimetriche allo stesso. L'immobile dista poche centinaia di metri dal centro di Casalbore ove sono disponibili tutti i servizi principali.

Lotto 2 - Terreni - è situato alla Contrada San Michele nel comune di Casalbore, raggiungibile direttamente tramite la strada vicinale che conduce alla contrada Imbricera usufruendo poi . Terreno censito al CATASTO TERRENI foglio 15, p.lla 210 mq 1.965; parte della particella 210 è adibita a uliveto.

Lotto 3 - Terreni - è situato alla Contrada San Michele nel comune di Casalbore, raggiungibile direttamente tramite la strada vicinale che conduce alla contrada Imbricera., foglio 15, p.lla 29, mq 3.400; parte della particella 29 è adibita a uliveto.

Lotto 4 - Fabbricato

L'immobile è situato alla Contrada San Michele, immediatamente fuori dal centro storico del comune di Casalbore, l'accesso all'immobile è garantito da una rampa sterrata con pendenza intorno al 10%, con servitù di passaggio sulle particelle 462 e 210 del foglio 15; la rampa non è di accesso esclusivo. L'immobile è stato realizzato all'inizio degli anni '50. Non esistono grafici autorizzativi. L'immobile, a seguito del sismica del '62 è **stato oggetto di contributo di ricostruzione post sisma del 1962 (servito alla realizzazione dell'immobile di cui al lotto 1).**



Si ritiene che non siano state apportate modifiche sin dalla prima costruzione. L'Fabbricato dista poche centinaia di metri dal centro di Casalbore ove sono disponibili tutti i servizi principali.

II. Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Lotto 1 Fabbricato 1

- CATASTO FABBRICATI. foglio 15. n.la 462, cat. A/4 vani 5,5 mq 191; per il diritto di piena proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/1 con annesso terreno CATASTO TERRENI F. 15 P.LLA 462, DESTINAZIONE ENTE URBANO SUPERFICIE 1.275 mq;

Lotto 2 - Terreno

- CATASTO TERRENI. foglio 15, p.la 210, mq 1.965; per il diritto di piena proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/1;

Lotto 3 - Terreno

- CATASTO TERRENI, foglio 15, p.la 29, mq 3.400; per il diritto di piena proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/1;

Lotto 4 - Fabbricato 2

- CATASTO FABBRICATI, foglio 15, p.la 32, CAT. F/2 PIANO T-1; per il diritto di proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/2, Catasto Terreni Ente Urbano F. 15 p. 32 mq 1.150;

Confini N-E-S-O

Lotto 1 - Fabbricato 1 con annesso terreno

Confinante lato Sud con la particella F.15 . n. 37, lato Est con la strada vicinale che conduce alla contrada Imbricera, mentre i restanti lati sono confinanti con la particella F.15 . 210;

Lotto 2 - Terreni

Confinanti lato Sud con la particella F.15 . n. 462, lato Est con la strada vicinale che conduce alla contrada Imbricera, lato nord particella f. 15 n.327 nel lato Ovest particella F. 15 n 32-30-698;

Lotto 3 - Terreni

Confinanti lato Sud con la particella F.15 . n. 462, lato Est con la strada vicinale che conduce alla contrada Imbricera, lato Nord particella f. 15 n.327 nel lato Ovest particella F. 15 n 32-30-698;

Lotto 4

Fabbricato 2 con annesso terreno

Confinane lato Sud con la particella F.15 . n. 37, lato Est con la _____ con la particella F.15 . 210, lato Nord particella f. 15 n.29 nel lato Ovest particella F. 15 n 30;



III. Descrizione dettagliata dei beni

Lotto 1 Fabbricato 1

Il fabbricato oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta un fabbricato per civile e abitazione sito alla Contrada San Michele in Casalbore (AV). L'immobile risulta Edificato a seguito di Licenza Edilizia numero 202 del 1970, concessa con un contributo di edificazione post terremoto del 1962. L'immobile si sviluppa su 2 piani fuori terra per civile abitazione, Oltre un deposito/box.

L'accesso all'immobile è garantito attraverso con una rampa in salita con pendenza di circa il 10% dalla via vicinale che conduce alla contrada Embricera.

La struttura dell'immobile originariamente realizzata con blocchi di tufo giallo e solai in latero cemento.

La copertura dell'edificio per civile abitazione è con copertura a falde e coppi mentre la copertura del vano box è piana.

Attualmente l'immobile non è abitato, se non sporadicamente, dal signor _____, che, occupa lo stesso per brevissimo tempo di permanenza utilizzando, per la fornitura di energia elettrica, piccoli gruppi elettrogeni.

Gli allacci alle pubbliche utenze, seppur originariamente predisposti, non sono allo stato attivi. Tutti gli impianti non risultano adeguati alle norme vigenti.

All'esterno della struttura è ubicato il box auto/deposito, accessibile alle auto tramite la rampa che dalla strada vicinale collega all'accesso alla abitazione. A servizio della abitazione c'è il terreno di 1275 mq, attualmente incolto. Come già detto sulla parte di terreno ricade una servitù di passaggio alle particelle F 15 n. 210 e 32.

Tutte le opere relative alla distribuzione interna dell'immobile sono state realizzate in conformità al titolo urbanistico.

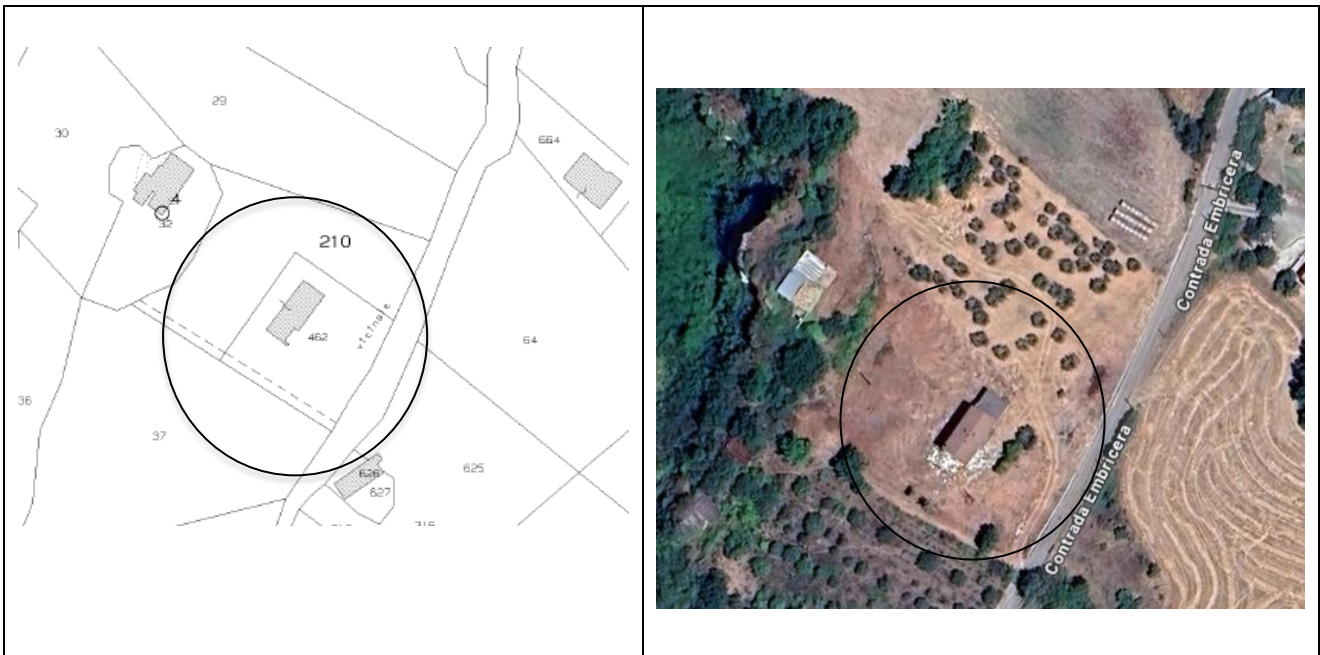
Il fabbricato risulta per civile abitazione e le aree esterne ricadenti nella particella F. 15 n. 462 risultano a destinazione urbanistica E – Agricolo.

Gli impianti idrico, gas ed elettrico sono esistenti ma non collegati alla rete.

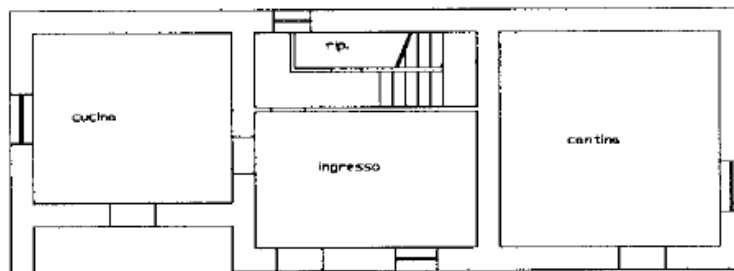
Attualmente il proprietario collega la rete elettrica ad un gruppo elettrogeno ed il riscaldamento è garantito da stufe a pellet.

Per quanto riguarda le finiture interne i pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi esterni in alluminio e le porte in legno. Gli igienici sono presenti con 2 WC uno di servizio al piano terra ed uno al primo piano. Attualmente due camere superiori sono adibite a deposito arredi.





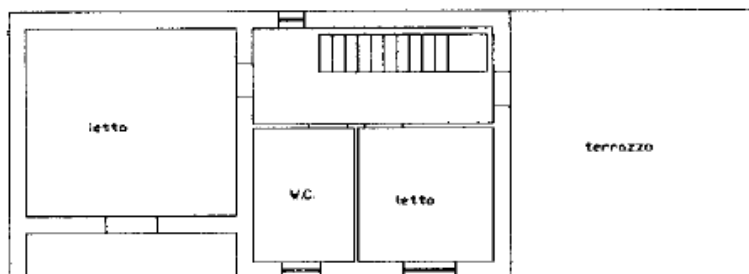
PIANTA CATASTALE - PIANO TERRA



PIANO TERRA H 3,00



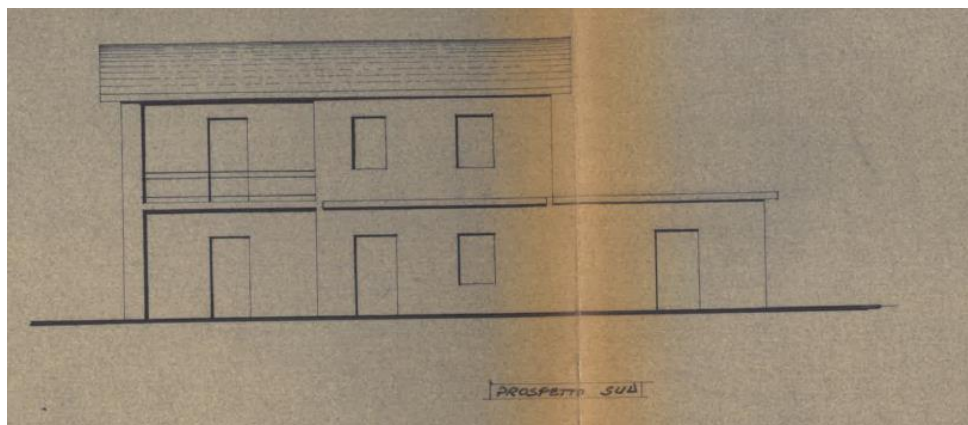
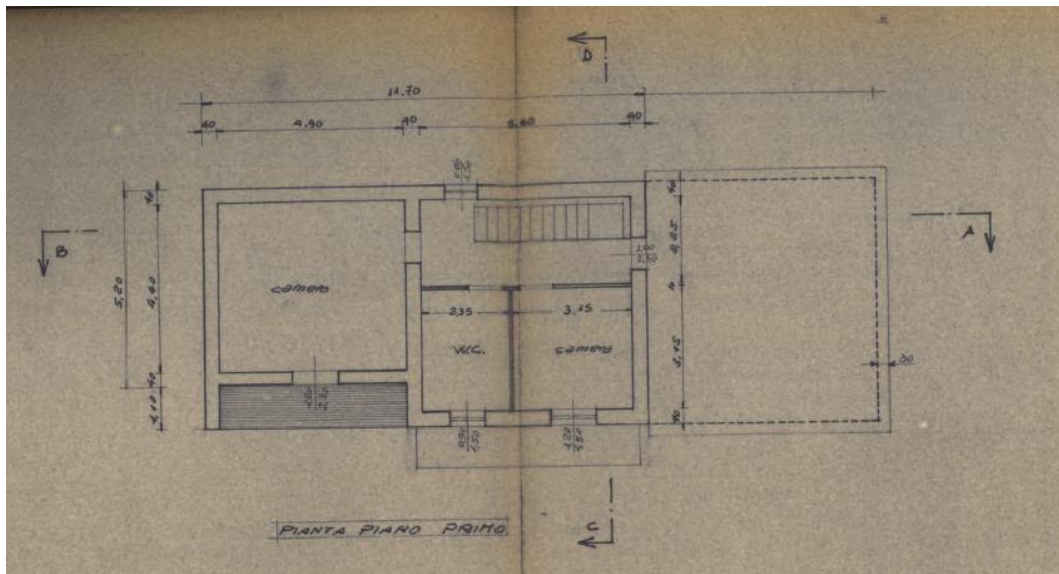
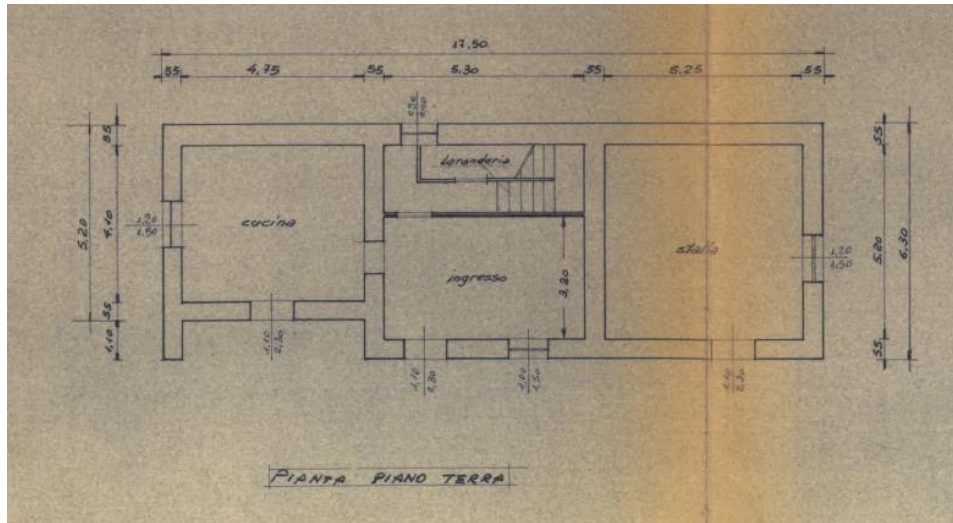
PIANTA CATASTALE - PIANO PRIMO



PIANO PRIMO H 2,90



PROGETTO URBANISTICO AUTORIZZATO CON C.E. PROVVEDIMENTO N. 22 del 1985





Come visibile, nel confronto tra i grafici e le foto risultano delle difformità nella apertura del vano box e delle lievi difformità nelle aperture, oltre la destinazione d'uso del deposito a stalla . Per tale difformità sarà necessario provvedere alla richiesta di titolo sismico ed urbanistico agli enti preposti.

Alla luce di quanto appena esposto, per rendere lo stesso conforme a quanto realizzato, sarà necessario provvedere a Permesso a Costruire in Sanatoria. Per quanto riguarda i titoli sismici si ribadisce che il fabbricato risulta edificato, in epoca antecedente alla prima classificazione sismica del comune di Casalbore in provincia di Avellino.

Il fabbricato in esame è stato depositato presso il Genio Civile di Ariano Irpino al n. 1431/62 a nome di _____, ma non si è mai dato inizio ai lavori in attesa del finanziamento.

In seguito al sisma del 1980 Casalbore è stato dichiarato sismico di prima categoria.

Nel 1984 il fabbricato ha ottenuto il provvedimento di finanziamento. Da indagini esperite presso il Genio Civile di Ariano Irpino non risultano ulteriori atti depositati né collaudi dell'edificio, in quanto gli atti relativi al sisma del 1962 furono trasmessi al Comune e la pratica diventava di competenza comunale.

A seguito della trasmissione atti al comune il comune negli anni successivi, a finanziamento completato, avrebbe dovuto esperire il sopralluogo di chiusura lavori ed emissione del certificato di abitabilità. Non è stato possibile reperire tali atti.

Ad ogni modo, si evidenzia che i prospetti presentano delle difformità rispetto a quanto originariamente autorizzato, come peraltro già evidenziato, con piccole difformità relativamente all'accesso al vano box/deposito autorizzato originariamente come stalla. Al fine della regolarizzazione della difformità rilevata sarà necessario provvedere alla denuncia delle opere in sanatoria presso il comune di Casalbore presso il Genio Civile.



Quesiti del Giudice - immobile 1 lotto 1

Si dispone che l'esperto stimatore proceda, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., alle attività di seguito indicate:

- a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Immobile 1 – Lotto 1

- Beni in Casalduni (AV) alla Contrada San Michele, Dati Catastali: CATASTO FABBRICATI, foglio 15, p.lla 462, cat. A/4 vani 5,5 mq 191; per il diritto di piena proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/1; CATASTO TERRENI F. 15 P.LLA 462, DESTINAZIONE ENTE URBANO SUPERFICIE 1.275 mq; non è necessario un frazionamento

Confini N-E-S-O

Lotto 1 - Fabbricato 1 con annesso terreno

Confinante lato Sud con la particella F.15 . n. 37, lato Est con la strada vicinale che conduce alla contrada Imbricera, mentre i restanti lati sono confinanti con la particella F.15 . 210;

- b) *all'esatta elencazione ed individuazione dei beni pignorati, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; con riferimento al singolo bene verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, la superficie commerciale, il coefficiente utilizzato ai fini della sua determinazione, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

- Il fabbricato oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta un fabbricato per civile e abitazione sito alla Contrada San Michele in Casalbore (AV). L'immobile si sviluppa su 2 piani fuori terra per civile abitazione, oltre un deposito/box.

L'immobile è in possesso del Sig. _____ per la quota di 1/1.



L'altezza dell'immobile è variabile da un minimo di 3.20 metri ad un massimo di 7.40 m.

La struttura dell'immobile originariamente realizzata in muratura con blocchi di tufo giallo e solai in laterocemento.

La copertura della parte per civile abitazione è a falde in laterocemento e coppi mentre la copertura del vano box è piana. L'accesso alla Abitazione è posto sul prospetto laterale mentre l'accesso al vano box è sul prospetto principale.

L'immobile era stato realizzato a seguito di L.E. N. 202 del 1970 e successivo provvedimento n. 22 del 1985.

Si evidenzia che i prospetti presentano delle difformità rispetto a quanto originariamente autorizzato .

A servizio della abitazione ed identificata allo stesso numero al Catasto Terreni F. 15 p. 462 sono presenti 1.275 mq di terreno con destinazione urbanistica E1 – Agricola strategica (aree agricole di valore strategico e produzioni tipiche)

Il fabbricato in esame è stato depositato presso il Genio Civile di Ariano Irpino al n. 1431/62 a nome di _____, ma non si è mai dato inizio ai lavori in attesa del finanziamento.

In seguito al sisma del 1980 Casalbore è stato dichiarato simico di prima categoria.

Nel 1984 il fabbricato ha ottenuto il provvedimento di finanziamento. Da indagini esperite presso il Genio Civile di Ariano Irpino non risultano ulteriori atti depositati né collaudi dell'edificio, in quanto gli atti relativi al sisma del 1962 furono trasmessi al Comune e la pratica diventava di competenza comunale.

A seguito della trasmissione atti al comune, L'UTC negli anni successivi, a finanziamento completato, avrebbe dovuto esperire il sopralluogo di chiusura lavori ed emissione del certificato di abitabilità. Non è stato possibile reperire tali atti.

Ad ogni modo, si evidenzia che i prospetti presentano delle difformità rispetto a quanto originariamente autorizzato, come peraltro già evidenziato, con piccole difformità relativamente all'accesso al vano box/deposito autorizzato originariamente come stalla. Al fine della regolarizzazione della difformità rilevata sarà necessario provvedere alla denuncia delle opere in sanatoria presso il comune di Casalbore presso il Genio Civile.

La contrada San Michele dista circa 1.5 Km dal centro del Comune di Casalbore ove sono presenti tutti i servizi e essenziali (Municipio, Poste, Supermercati, Farmacia etc). Il Centro è raggiungibile tramite la strada vicinale che conduce alla contrada Imbricera.

- c) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi; in caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85*



ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile); verifichi, altresì, il rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa antisismica;

- L'immobile è stato realizzato a seguito di C.E. N. 202 del 1970 e successivo provvedimento n. 22 del 1985.

Si evidenzia che i prospetti presentano delle difformità rispetto a quanto originariamente autorizzato, come peraltro già evidenziato, con piccole difformità relativamente all'accesso al vano box/deposito autorizzato originariamente come stalla. Al fine della regolarizzazione della difformità rilevata sarà necessario provvedere alla denuncia delle opere in sanatoria presso il comune di Casalbore. Per la definizione degli oneri necessari per la messa a norma si considera giusta una cifra di circa 4000 fra Tasse sanzioni e spese tecniche (si tratta di piccole opere in prospetto).

Il fabbricato in esame è stato depositato presso il Genio Civile di Ariano Irpino al n. 1431/62 a nome di _____ poi il Faldone cartaceo è stato trasferito al Comune di Casalbore per gli adempimenti successivi connessi al contributo legge post terremoto.

- Oneri urbanistici per sanatoria difformità da valutare a cura del comune;
- Stima importo Tecnici progettisti sanatoria 2.000 Euro;

d) *indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);*

l'immobile è sprovvisto di ACE/APE.

e) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, l'esperto provveda alla correzione o redazione necessarie, previa autorizzazione del G.E., con oneri a carico del creditore procedente;*

- Beni in Casalduni (AV) alla Contrada San Michele, Dati Catastali: CATASTO FABBRICATI, foglio 15, p.lla 462, cat. A/4 vani 5,5 mq 191; per il diritto di piena proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/1; CATASTO TERRENI F. 15 P.LLA 462, DESTINAZIONE ENTE URBANO SUPERFICIE 1.275 mq;

f) *alla verifica dello stato di possesso degli immobili pignorati, precisando, in un'apposita relazione, se sono occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente il canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito, determini la giusta indennità d'occupazione;*



- Il bene di cui al presente lotto è nelle disponibilità del sig. ed
attualmente non è occupato.

g) *alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*

- trascrizione del 09/04/2025 – Registro particolare 5081 RG 6133 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento Rep 779 del 25/03/2025 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE. VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI, che sarà regolarizzato dalla procedura.

h) *ad acquisire ogni informazione concernente: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso, le generalità dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, se in atti;*

- non esistono spese condominiali, e/o altre spese.

i) *proceda alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute; indicando, infine, il valore di ciascun immobile pignorato, al netto delle decurtazioni e degli adeguamenti;*

- Per risalire alle quotazioni di mercato si è consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con valori riferiti al primo settembre 2024; l'immobile attualmente risulta accatastato al foglio 15 particella 462 come immobile Categoria A/4 .

I metri quadri lordi relativi alla civile abitazione risultano 146 mq oltre 36 mq relativi al box/deposito/stalla ed i restanti 1165 mq di terreno relativi alla particella annessa.

Per tale tipologia di immobile – civile abitazione di tipo economico nel Comune di Casalbore si rilevano valori di mercato variabili fra i 295 EUR a metro quadro come minimo ed un massimo di 375 EUR al metro quadro; considerato lo stato del fabbricato la vetustà dell'immobile ed il basso stato manutentivo dello stesso, si userà il valore minimo di mercato pari a 295 euro;

Per il vano box/deposito/stalla si è considerato il valore minimo della abitazione del 50% in quanto mancano le finiture minime pertanto il valore a mq utilizzato è pari 147,50 euro/mq

per il valore del terreno si assegna un valore come pertinenza del 10% per valore dell'immobile a metro quadro che risulta pari a di Euro 29.15/mq, considerato che lo stesso è a diretto servizio dell'immobile.

Si ottiene un valore pari a

146 mq x 295 euro/mq per un valore totale dell'immobile pari a



43.070, 00 euro

Oltre l'area esterna pari a 1.165 mq, alla quale si assegna un valore come incolto non produttivo di di Euro 3,50/mq per un valore di

euro 4.077,50

per il valore del box/deposito/stalla si considera 27.30mq x 147,50 euro/mq

euro 4.026,75

Per un totale di 51.174,25 Euro.

Per definire il valore di mercato a tale importo sarà necessario detrarre le spese tecniche per necessarie per rendere l'immobile adeguato urbanisticamente e catastalmente che abbiamo visto risultano pari a **2.000 euro** oltre gli oneri urbanistici che andranno valutati caso per caso.

Alla luce di quanto esposto il valore totale del Immobile di cui al presente LOTTO 1

Lotto 1 Valore di 49.174,25 Euro

j) *Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in caso positivo, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; nel caso in cui ravvisi la indivisibilità in natura, anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078, proceda alla stima dell'intero e fornisca la valutazione della quota oggetto di pignoramento, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile; in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero; il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali.*

- Non trattasi di opera indivisa

Giudizio di vendibilità'

giudizio di vendibilità dell'immobile: SUFFICIENTE.

Lotto 2

L'immobile in oggetto è situato alla Contrada San Michele nel comune di Casalbore in provincia di Avellino. Trattasi di terreno con una pendenza media del 10% accessibile direttamente dalla strada vicinale che conduce alla contrada Imbricera anche accessibile dal lato Sud tramite la servitù di passaggio sulla particella 462 foglio 15. Il terreno, come



visibile anche dalla ortofoto oltre che dalla visura catastale è parzialmente occupato da coltura ad Uliveto.



Lotto 2 - Terreno

- CATASTO TERRENI, foglio 15, p.lla 210, mq 1.965; per il diritto di piena proprietà del Sig. per la quota di 1/1;

Dati identificativi: Comune di CASALBORE (B866) (AV)

Foglio 15 Particella 210

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 7,14

agrario Euro 7,74

Superficie: 1.965 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

| Porzione | AA | AB |
|---------------------------|-------------|-----------|
| Reddito dominicale | Euro 4,13 | Euro 3,01 |
| Reddito agrario | Euro 4,96 | Euro 2,78 |
| Deduzioni | - | - |
| Superficie m ² | 1.067 | 898 |
| Qualità | SEMIN ARBOR | ULIVETO |
| Classe | 2 | 1 |

Come visibile dalla stessa visura catastale la particella è divisa in due porzioni AA e AB

AA superficie 1.067 mq – Seminativo Arborato

AB superficie 898 mq - Uliveto



Si è considerato il valore disponibile presso la agenzia delle entrate per i valori medi (anno 2019 ultimo disponibile) e si è adeguati gli stessi con l'attuale.

Per l'uliveto si considererà in valore di 14.018 Euro all'ettaro

Per il seminativo arborato si considererà in valore di 13.528 Euro all'ettaro

Si considera un incremento del 20% del valore in quanto direttamente servita dalla strada.

Si ha dunque un valore di $898 \text{ mq} \times 1,401 \times 1,20 = 1.509,71$

$1.067 \text{ mq} \times 1,352 \times 1,20 = 1.731,1$

Lotto 2 - Per un totale di Euro 3.240,81

Quesiti del Giudice - lotto 2 - terreno

Si dispone che l'esperto stimatore proceda, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., alle attività di seguito indicate:

- a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Lotto 2

- CATASTO TERRENI, foglio 15, p.lla 210, mq 1.965; per il diritto di piena proprietà del Sig. per la quota di 1/1;

Confini N-E-S-O

Lotto 2 - Terreni

Confinanti lato Sud con la particella F.15 . n. 462, lato Est con la strada vicinale che conduce alla contrada Imbricera, lato nord particella f. 15 n.327 nel lato Ovest particella F. 15 n 32-30-698;

- b) *all'esatta elencazione ed individuazione dei beni pignorati, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; con riferimento al singolo bene verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, la superficie commerciale, il coefficiente utilizzato ai fini della sua determinazione, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*



- Il terreno di Esecuzione Immobiliare risulta un terreno adibito a colture Seminativo Arborato e Uliveto. La parte di uliveto è ben tenuta e da quanto si è potuto visionare la coltura è attiva.

L'immobile è in possesso del Sig. _____ per la quota di 1/1.

Il terreno ha una pendenza media del 10% accessibile direttamente dalla strada vicinale che conduce alla contrada Imbricera è anche accessibile lato Sud tramite la servitù di passaggio sulla particella 462 foglio 15.

La contrada San Michele dista circa 1.5 Km dal centro del Comune di Casalbore ove sono presenti tutti i servizi e essenziali (Municipio, Poste, Supermercati, Farmacia etc). Il Centro è raggiungibile tramite la strada vicinale che conduce alla contrada Imbricera.

- c) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi; in caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile); verifichi, altresì, il rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa antisismica;*

trattasi di Terreno da coltivazione

- d) *indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);*

trattasi di Terreno da coltivazione

- e) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, l'esperto provveda alla correzione o redazione necessarie, previa autorizzazione del G.E., con oneri a carico del creditore procedente;*

- Beni in Casalduni (AV) alla Contrada San Michele, Dati Catastali: CATASTO TERRENT. foglio 15, p.lla 210, mq 1.965; per il diritto di piena proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/1;

- f) *alla verifica dello stato di possesso degli immobili pignorati, precisando, in un'apposita relazione, se sono occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente il canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito, determini la giusta indennità d'occupazione;*

- Il bene di cui al presente lotto è nelle disponibilità del sig. _____

- g) *alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*



- trascrizione del 09/04/2025 – Registro particolare 5081 RG 6133 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento Rep 779 del 25/03/2025 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE. VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI, che sarà regolarizzato dalla procedura.

h) ad acquisire ogni informazione concernente: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso, le generalità dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, se in atti;

- non esistono spese condominiali, e/o altre spese.

i) proceda alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolite; indicando, infine, il valore di ciascun immobile pignorato, al netto delle decurtazioni e degli adeguamenti;

CATASTO TERRENI, foglio 15, p.lla 210, mq 1.965; per il diritto di piena proprietà del Sig. per la quota di 1/1;

Dati identificativi: Comune di CASALBORE (B866) (AV)

Foglio 15 Particella 210

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 7,14

agrario Euro 7,74

Superficie: 1.965 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

| Porzione | AA | AB |
|---------------------------|-------------|-----------|
| Reddito dominicale | Euro 4,13 | Euro 3,01 |
| Reddito agrario | Euro 4,96 | Euro 2,78 |
| Deduzioni | - | - |
| Superficie m ² | 1.067 | 898 |
| Qualità | SEMIN ARBOR | ULIVETO |
| Classe | 2 | 1 |

Come visibile dalla stessa visura catastale la particella è divisa in due porzioni AA e AB

AA superficie 1.067 mq – Seminativo Arborato

AB superficie 898 mq - Uliveto

Si è considerato il valore disponibile presso la agenzia delle entrate per i valori medi (anno 2019 ultimo disponibile) e si è adeguati gli stessi con l'attuale.



Per l'uliveto si considererà in valore di 14.018 Euro all'ettaro

Per l'uliveto si considererà in valore di 13.528 Euro all'ettaro

Si considera un incremento del 20% del valore in quanto direttamente servita dalla strada.

Si ha dunque un valore di $898 \text{ mq} \times 1,401 \times 1,20 = 1.509,71$

$1.067 \text{ mq} \times 1,352 \times 1,20 = 1.731,1$

Lotto 2 - Per un totale di Euro 3.240,81

ii) Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in caso positivo, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; nel caso in cui ravvisi la indivisibilità in natura, anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078, proceda alla stima dell'intero e fornisca la valutazione della quota oggetto di pignoramento, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile; in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero; il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali.

- Non trattasi di opera indivisa

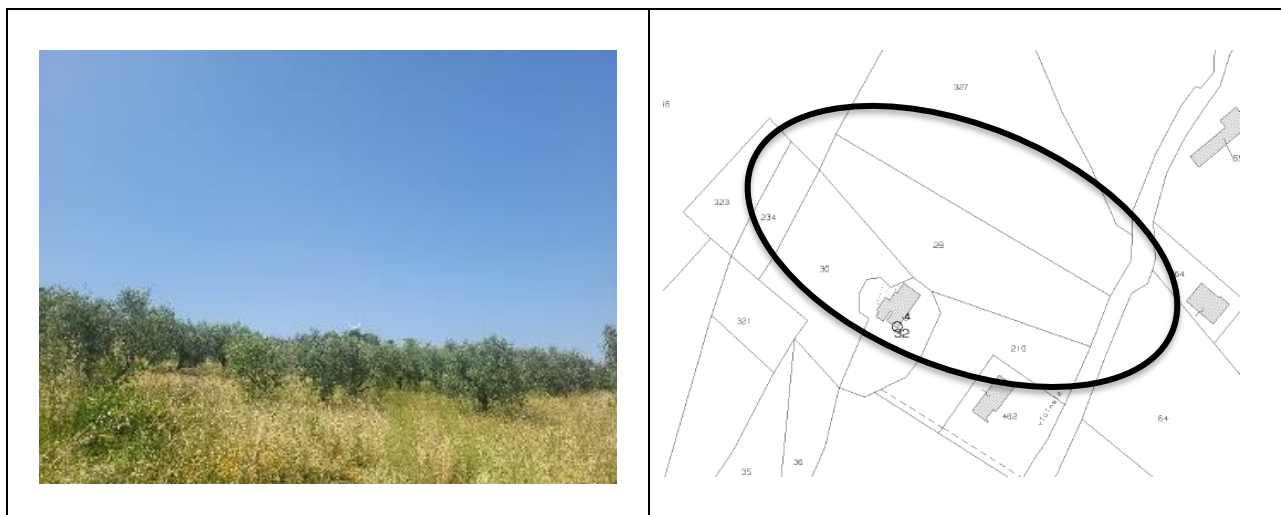
Giudizio di vendibilità'

giudizio di vendibilità dell'immobile: SUFFICIENTE.

Immobile lotto 3

L'immobile in oggetto è situato alla Contrada San Michele nel comune di Casalbore in provincia di Avellino. Trattasi di terreno con una pendenza media del 10% accessibile direttamente dalla strada vicinale che conduce alla contrada Imbricera. Il terreno, come visibile anche dalla ortofoto oltre che dalla visura catastale è parzialmente occupato da coltura ad Uliveto.





Lotto 3 - Terreno

- CATASTO TERRENI, foglio 15, p.lla 29, mq 3.400; per il diritto di piena proprietà del Sig. per la quota di 1/1;

Dati identificativi: Comune di CASALBORE (B866) (AV)

Foglio 15 Particella 20

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 11,41

agrario Euro 11,06

Superficie: 3.400 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

| Porzione | AA | AB |
|---------------------------|------------|-----------|
| Reddito dominicale | Euro 3,72 | Euro 7,69 |
| Reddito agrario | Euro 4,86 | Euro 7,10 |
| Deduzioni | - | - |
| Superficie m ² | 1.108 | 2.292 |
| Qualità | SEMINATIVO | ULIVETO |
| Classe | 2 | 1 |

Come visibile dalla stessa visura catastale la particella è divisa in due porzioni AA e AB

AA superficie 1.108 mq – Seminativo Arborato

AB superficie 2.292 mq - Uliveto

Si è considerato il valore disponibile presso la agenzia delle entrate per i valori medi (anno 2019 ultimo disponibile) e si è adeguati gli stessi all'attuale.

Per l'uliveto si considererà in valore di 14.018 Euro all'ettaro

Per l'uliveto si considererà in valore di 13.528 Euro all'ettaro



Si considera un incremento del 20% del valore in quanto direttamente servita dalla strada

Si ha dunque un valore di $2.292 \text{ mq} \times 1,352 \times 1,20 = 3.718,54 \text{ Euro}$
 $1.108 \text{ mq} \times 1,402 \times 1,20 = 1.864,09 \text{ Euro}$

Lotto 3 - Per un totale di Euro 5.582,63

Quesiti del Giudice - lotto 3 - terreno

Si dispone che l'esperto stimatore proceda, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., alle attività di seguito indicate:

- a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Lotto 3

- CATASTO TERRENI, foglio 15, p.lla 29, mq 3.400; per il diritto di piena proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/1;

Confini N-E-S-O

Lotto 3 - Terreni

Confinanti lato Sud con la particella F.15 . n. 462, lato Est con la strada vicinale che conduce alla contrada Imbricera, lato Nord particella f. 15 n.327 nel lato Ovest particella F. 15 n 32-30-698;

b) *all'esatta elencazione ed individuazione dei beni pignorati, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; con riferimento al singolo bene verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, la superficie commerciale, il coefficiente utilizzato ai fini della sua determinazione, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

- Il terreno di Esecuzione Immobiliare risulta un terreno adibito a coltura Seminativo Arborato e Uliveto. La parte di uliveto è ben tenuta e da quanto si è potuto visionare la coltura è attiva.

Il terreno è in possesso del Sig. _____ per la quota di 1/1.



Il terreno ha una pendenza media del 10% accessibile direttamente dalla strada vicinale che conduce alla contrada Imbricera.

La contrada San Michele dista circa 1.5 Km dal centro del Comune di Casalbore ove sono presenti tutti i servizi e essenziali (Municipio, Poste, Supermercati, Farmacia etc). Il Centro è raggiungibile tramite la strada vicinale che conduce alla contrada Imbricera.

- d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi; in caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile); verifichi, altresì, il rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa antisismica;

trattasi di Terreno da coltivazione

- d) *indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);*

trattasi di Terreno da coltivazione

e) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, l'esperto provveda alla correzione o redazione necessarie, previa autorizzazione del G.E., con oneri a carico del creditore procedente;*

- CATASTO TERRENI, foglio 15, p.lla 29, mq 3.400; per il diritto di piena proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/1;

f) *alla verifica dello stato di possesso degli immobili pignorati, precisando, in un'apposita relazione, se sono occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente il canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito, determini la giusta indennità d'occupazione;*

- Il bene di cui al presente lotto è nelle disponibilità del sig.

g) *alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*

- trascrizione del 09/04/2025 – Registro particolare 5081 RG 6133 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento Rep 779 del 25/03/2025 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE. VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI, che sarà regolarizzato dalla procedura.

h) *ad acquisire ogni informazione concernente: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso, le generalità dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto*



di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; se in atti;

- non esistono spese condominiali, e/o altre spese.
- ii) proceda alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolite; indicando, infine, il valore di ciascun immobile pignorato, al netto delle decurtazioni e degli adeguamenti;
- iii) CATASTO TERRENI, foglio 15, p.lla 29, mq 3.400; per il diritto di piena proprietà del Sig. per la quota di 1/1;

Dati identificativi: Comune di CASALBORE (B800) (AV)

Foglio 15 Particella 20

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 11,41

agrario Euro 11,00

Superficie: 3.400 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

| Porzione | AA | AB |
|---------------------------|------------|-----------|
| Reddito dominicale | Euro 3,72 | Euro 7,69 |
| Reddito agrario | Euro 4,86 | Euro 7,10 |
| Deduzioni | - | - |
| Superficie m ² | 1.108 | 2.292 |
| Qualità | SEMINATIVO | ULIVETO |
| Classe | 2 | 1 |

Come visibile dalla stessa visura catastale la particella è divisa in due porzioni AA e AB

AA superficie 1.108 mq – Seminativo Arborato

AB superficie 2.292 mq - Uliveto

Si è considerato il valore disponibile presso la agenzia delle entrate per i valori medi (anno 2019 ultimo disponibile) e si è adeguati gli stessi all'attuale.

Per l'uliveto si considererà in valore di 14.018 Euro all'ettaro

Per il S.A. si considererà in valore di 13.528 Euro all'ettaro

Si considera un incremento del 20% del valore in quanto direttamente servita dalla strada

Si ha dunque un valore di $2.292 \text{ mq} \times 1,352 \times 1,20 = 3.718,54 \text{ Euro}$

$1.108 \text{ mq} \times 1,402 \times 1,20 = 1.864,09 \text{ Euro}$

Lotto 2 - Per un totale di Euro 5.582,63



ii) Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in caso positivo, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; nel caso in cui ravvisi la indivisibilità in natura, anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078, proceda alla stima dell'intero e fornisca la valutazione della quota oggetto di pignoramento, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile; in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero; il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali.

- Non trattasi di opera indivisa

Giudizio di vendibilità'

giudizio di vendibilità dell'immobile: SUFFICIENTE.

lotto 4

Dati catastali attuali dei beni:

CATASTO FABBRICATI, foglio 15, p.la 32, CAT. F/2 PIANO T-1; per il diritto di proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/2; catasto Terreni Ente Urbano F. 15 p. 32 mq 1.150

Allo stato di fatto il fabbricato risulta diroccato ed inagibile e si è potuto visionare solo 2 stanze in sicurezza perché le restanti parti dell'immobile presentavano rischio di crollo.

L'immobile è situato alla Contrada San Michele, immediatamente fuori dal centro storico del comune di Casalbore, l'accesso all'immobile è garantito da una rampa sterrata con pendenza intorno al 10%, con servitù di passaggio sulle particelle 462 e 210 del foglio 15; la rampa non è di accesso esclusivo. L'immobile è stato realizzato all'inizio degli anni '50. Non esistono grafici autorizzativi. A seguito del sisma del '62 è **stato oggetto di contributo di ricostruzione post sisma del 1962 (servito alla realizzazione dell'immobile di cui al lotto 1).**

Si ritiene che non siano state apportate modifiche sin dalla prima costruzione. Il fabbricato dista poche centinaia di metri dal centro di Casalbore ove sono disponibili tutti i servizi principali.

Attualmente l'immobile risulta diviso di fatto tra con diritti di proprietà per 500/1000.



Dalla analisi degli atti notarili non esiste una attribuzione della proprietà sul lato destro dell'immobile a _____ e della proprietà di sinistra a _____ anche se di fatto l'immobile risulta diviso tra le parti. Immobile allo stato è **INAGIBILE**.

L'edificio, come accennato in precedenza è stato dichiarato inagibile sin dal 1962 a seguito del terremoto. L'immobile è stato altresì oggetto di contributo di ricostruzione, pertanto le volumetrie esistenti sono state sfruttate per la realizzazione del nuovo immobile.

Le strutture dell'immobile sono tutte da demolire.

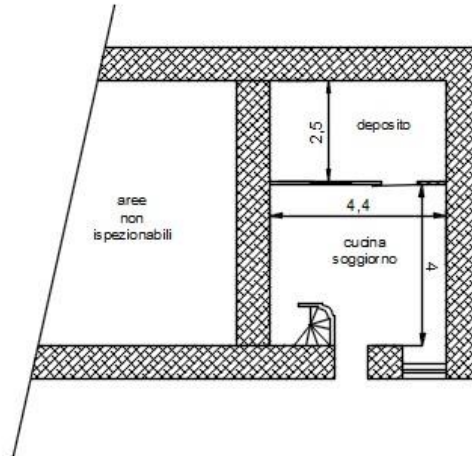
Solo con fortissimi lavori di consolidamento delle strutture si potrebbe riuscire a recuperare le murature perimetrali, anche se si ritiene tale operazione antieconomica poiché l'immobile è privo altresì di fondazioni adeguate alla norma vigente. Alla luce delle considerazioni sopra riportate si ritiene che ai fini della incolumità sia necessario provvedere alla demolizione dell'immobile (che proprio per tale motivo era stato già considerato inagibile post 1962 ed allo stato di fatto abbandonato da circa 60 anni)

Le condizioni attuali dell'immobile sono non idonee allo svolgimento di alcuna attività, la manutenzione dell'immobile è praticamente nulla.

Lo stato delle strutture è pessimo.



RILIEVO STATO DI FATTO (solo delle aree accessibili in sicurezza)



L'immobile è localizzato nella periferia di Casalbore (AV), a poca distanza dagli Uffici Comunali cittadini, le strade sono percorse da uno scarso traffico veicolare.

L'illuminazione diurna è garantita da ampie finestrate ormai disestate e l'accesso alle aree può avvenire dal prospetto principale e dalla porticina pedonale.

Gli impianti sono inesistenti, le finiture dell'immobile (intonaci, pavimenti) non sono mai state completate.

La struttura anch'essa necessita di opere di manutenzione, non sembra adeguata alle norme vigenti.

Considerato quanto sopra esposto **l'immobile ha valore nullo.**

Le volumetrie urbanistiche esistenti non sono recuperabili in quanto l'immobile è stato oggetto di contributo di ricostruzione post sisma 1962.

Il Terreno annesso al fabbricato oggetto di perizia presenta una superficie di 1.150 mq.

Si attribuirà allo stesso un valore (valido a seguito di demolizione pari a quello dei terreni classificati seminativo arborato precedentemente analizzati), deprezzato del 30% in quanto sarà necessario provvedere alla demolizione dell'edificio su di esso insistente.

Valore terreno

$$1.150 \text{ mq} \times 1,314 \times 0,70 \text{ (riduzione percentuale)} = 1.511,1 \text{ Euro}$$

Per demolire l'immobile si prevede una spesa pari a : **1.057,77 Euro**

La parte relativa al sig. è pari alla metà

Lotto 4 - Euro 528,88

Quesiti del Giudice - lotto 4

Si dispone che l'esperto stimatore proceda, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., alle attività di seguito indicate:

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e



provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Lotto 4

CATASTO FABBRICATI, foglio 15, p.lla 32, CAT. F/2 PIANO T-1; per il diritto di proprietà del Sig. _____ per la quota di ½; catasto Terreni Ente Urbano F. 15 p. 32 mq 1.150

Confini N-E-S-O

Lotto 4

Fabbricato 2 con annesso terreno

Confinane lato Sud con la particella F.15 . n. 37, lato Est con la _____ con la particella F.15 . 210, lato Nord particella f. 15 n.29 nel lato Ovest particella F. 15 n 30;

b) all'esatta elencazione ed individuazione dei beni pignorati, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; con riferimento al singolo bene verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, la superficie commerciale, il coefficiente utilizzato ai fini della sua determinazione, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- L'immobile è localizzato nella periferia di Casalbore (AV), a poca distanza dagli Uffici Comunali cittadini, le strade sono percorse da uno scarso traffico veicolare. L'illuminazione diurna è garantita da ampie finestrate ormai disestate e l'accesso alle aree può avvenire dal prospetto principale e dalla porticina pedonale. Gli impianti sono inesistenti Le finiture dell'immobile (intonaci, pavimenti) non sono mai state completate. La struttura anch'essa necessita di opere di manutenzione, non sembra adeguata alle norme vigenti. L'accesso all'immobile è garantito da una rampa sterrata con pendenza intorno al 10%, con servitù di passaggio sulle particelle 462 e 210 del foglio 15;

c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi; in caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);



L'immobile è stato realizzato presumibilmente negli anni '50. E' stato oggetto di danni relativi al sisma 1962. Le volumetrie urbanistiche esistenti non sono recuperabili in quanto l'immobile è stato oggetto di contributo di ricostruzione post sisma 1962. Le volumetrie sono state sfruttate per la costruzione del nuovo immobile di cui al lotto 1.

d) indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

l'immobile è sprovvisto di ACE/APE.

e) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, l'esperto provveda alla correzione o redazione necessarie, previa autorizzazione del G.E., con oneri a carico del creditore procedente;

- CATASTO FABBRICATI, foglio 15, p.lla 32, CAT. F/2 PIANO T-1; per il diritto di proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/2; catasto Terreni Ente Urbano F. 15 p. 32 mq 1.150

f) alla verifica dello stato di possesso degli immobili pignorati, precisando, in un'apposita relazione, se sono occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente il canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito, determini la giusta indennità d'occupazione;

- l'immobile risulta diviso di fatto tra _____ con diritti di proprietà per 500/1000. L'immobile non è occupato in quanto fortemente dissestato.

g) alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

- trascrizione del 09/04/2025 – Registro particolare 5081 RG 6133 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento Rep 779 del 25/03/2025 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE. VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI, che sarà regolarizzato dalla procedura.

h) ad acquisire ogni informazione concernente: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso, le generalità dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

- non esistono spese condominiali, e/o altre spese.



- iv) *alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute; indicando, infine, il valore di ciascun immobile pignorato, al netto delle decurtazioni e degli adeguamenti;*

Il Terreno annesso al fabbricato oggetto di perizia presenta una superficie di 1.150 mq. Si attribuirà allo stesso un valore (valido a seguito di demolizione pari a quello dei terreni classificati seminativo arborato precedentemente analizzati), deprezzato del 30% in quanto sarà necessario provvedere alla demolizione dell'edificio su di esso insistente.

Valore terreno

$$1.150 \text{ mq} \times 1,314 \times 0,70 \text{ (riduzione percentuale)} = 1.511,1 \text{ Euro}$$

Per demolire l'immobile si prevede una spesa pari a : **1.057,77 Euro**

La parte relativa al sig. è pari alla metà

Lotto 4 - Euro 528,88

ii) Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in caso positivo, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; nel caso in cui ravvisi la indivisibilità in natura, anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078, proceda alla stima dell'intero e fornisca la valutazione della quota oggetto di pignoramento, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile; in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero; il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali ed autorizza la pubblicazione del suo recapito nelle forme di pubblicità che saranno prescritte.

- A seguito della demolizione del fabbricato sarà necessario provvedere alla divisione

Giudizio di vendibilità'

giudizio di vendibilità dell'immobile: mediocre



LOTTI

Considerato la posizione i dati catastali e le caratteristiche degli immobili si è deciso di dividere il due distinti lotti, come ampiamente sopra descritto:

LOTTO 1 Valore Complessivo Euro 49.174,25

LOTTO 2 Valore Complessivo Euro 3.240,81

LOTTO 3 Valore Complessivo Euro 5.582,63

LOTTO 4 Valore Complessivo Euro 528,88

Benevento li 16/09/2025

Il Tecnico Incaricato
Ing. Gianluca D'Anna



ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi (per l'immobile 1 coincidono con le mappe catastali)
3. Visure, planimetrie, mappe catastali
4. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati
5. Concessione edilizia e provvedimento di contributo terremoto 1962
6. Banca Dati Agenzia Entrate

