



Tribunale di Avellino
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. PATRIZIA GRASSO

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO - oscurata -

Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare nr. 274/2011 R.G. Es. Imm.

Promossa da

COMUNE di *****contro *****

BENI PIGNORATI:

Siti nel Comune di Capriglia Irpina (Av) - Loc. Pozzo del Sale – in catasto al foglio 9

- Lotto nr. 1 -

- al N.C.E.U. particella 102 sub 1
- al N.C.E.U. particella 1149 (ex 311)
- al C.T. particella 1148(ex 311) – terreno-

- Lotto nr. 2 -

- al C.T. particella 312 - terreno-
- al C.T. particella 313 - terreno-
- al C.T. particella 667 - terreno-
- al C.T. particella 103 - terreno-
- al C.T. particella 1084 - terreno-

- Lotto nr. 3 -

- al C.T. particella 168 - terreno-
- al C.T. particella 305 - terreno-
- al C.T. particella 1237 (ex169) - terreno-
- al C.T. particella 1239 (ex170) - terreno-

Il Professionista Incaricato

Geom. Gallo Vincenzo

INDICE

	Pag.
§ 1 - Incarico.....	4
§ 2 - L'attività espletata: dalla nomina dell'Esperto, sopralluoghi	4
§ 3 - Accertamenti effettuati.....	4
§ 4. – Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita	5
§ 5 – Titolarità -Provenienze ventennali.....	7
§ 6 – Gravami.....	11
§ 7 – DESCRIZIONE DEI BENI:	
§ 7.a - Lotto nr. 1 <i>p.lla 102 sub 1 – 1148 (ex 311)-1149 (ex 311) (lotto nr. 1)-</i> <i>consistenza, stato occupazione, confini dati catastali, regolarità e cert. urb.</i>	13
§ 7.b - Lotto nr. 2 <i>p.lla 312-667-103-313-1084 (lotto nr. 2)-</i> <i>consistenza, stato occupazione, confini dati catastali, regolarità e cert. urb.</i>	15
§ 7.c - Lotto nr. 3 <i>p.lla 168-305-1237(ex 169) -1239 (ex 170) (lotto nr. 3)-</i> <i>consistenza, stato occupazione, confini dati catastali, regolarità e cert. urb.</i>	18
§ 8 – Valorizzazione dei beni	19
- <i>Lotto nr. 1</i>	
- <i>Lotto nr. 2</i>	
- <i>Lotto nr. 3</i>	
§ 9 - Schema riassuntivo Valorizzazione beni	24

Elenco Allegati

Alla presente relazione si allega la seguente documentazione:

- all. 1) Nomina ed incarico al C.T.U.*
- all. 2) Comunicazioni inizio operazioni peritali*
- all. 3) Verbale di sopralluogo*
- all. 4) Istanza formale di accesso agli atti per reperimento atti Comune*
- all. 5a) Documentazione fotografica– lotto nr. 1-*
- all. 5b) Documentazione fotografica – lotto nr. 2-*
- all. 5c) Documentazione fotografica – lotto nr. 3-*
- all. 6a) Estratto di mappa - Visura catastale storica- lotto nr. 1 -*
- all. 6b) Estratto di mappa - Visura catastale storica- lotto nr. 2 –*
- all. 6c) Estratto di mappa - Visura catastale storica- lotto nr. 3 –*
- all. 7) Certificato di destinazione urbanistica*
- all. 8) Ispezione ipotecaria, nota atto identificazione catastale, atto rinuncia eredità, dich. successione Lorella, nota dich. rinuncia eredità*
- all. 9a) Scheda sintetica lotto nr. 1*
- all. 9b) Scheda sintetica lotto nr. 2*
- all. 9c) Scheda sintetica lotto nr. 3*
- all. 10) Relazione di stima oscurata;*
- all. 11a) Scheda sintetica oscurata lotto nr. 1*
- all. 11b) Scheda sintetica oscurata lotto nr. 2*
- all. 11c) Scheda sintetica oscurata lotto nr. 3*
- all. 12) dichiarazione avvenuta trasmissione relazione*
- all. 13) Nota spese e competenze professionali*

§ 1. – INCARICO

Il sottoscritto geometra Gallo Vincenzo, con studio in Avellino alla via P. P. da Pietrelcina 143, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Avellino al nr. 2887, con ordinanza dell'**Ill.mo Giudice dell'Esecuzione**, veniva nominato quale **Esperto** nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto ed in data 29/09/2023 riceveva il seguente incarico “*aggiornamento della stima, tenendo conto della relazione notarile e del valore attuale dei beni e dei diritti in capo agli esecutati*” (vedi allegato nr. 1).

§ 2. L'ATTIVITÀ ESPLETATA: DALLA NOMINA DELL'ESPERTO, SOPRALLUOGHI E DEPOSITO DELLA RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U. fissava per il giorno 24/01/2025 la data per il primo accesso agli immobili, comunicazione avvenuta a mezzo posta certificata ai legali delle parti in causa ed al Custode Giudiziario (vedi allegato nr. 2).

Al giorno fissato, alle ore 15,30, iniziarono le operazioni peritali con accesso agli immobili ipotecati con la presenza della sig.ra *****erede della si.gra *****coniuge di ***** (esecutato) e del suo legale avvocato Maria Carmela Picariello e del delegato del custode giudiziario (vedi allegato nr. 3).

Nel corso del sopralluogo il C.T.U. procedeva alla ricognizione degli immobili oggetto d'esecuzione ed al relativo rilievo fotografico (vedi allegati nrr. 5a-5b-5c), con la continua presenza degli intervenuti.

§ 3. - ACCERTAMENTI EFFETTUATI

Lo scrivente in data 17/12/2024 presso l'Agenzia del Territorio di Avellino richiedeva l'acquisizione della documentazione inerente gli immobili, estratto di mappa e visure catastali storiche (allegati nrr. 6a-6b-6c).

In data 17/02/2025 si facevano le ispezioni ipotecarie per nominativo in capo all'esecutato, ed alle note di trascrizioni inerenti atto di identificazione catastale particelle 666/668 ed alla nota di trascrizione relativa alla rinuncia della successione (vedi allegato nr. 8).

Si faceva richiesta, in data 28/01/2025, all'Ufficio Tecnico del Comune di Capriglia Irpina, il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato 4), certificato rilasciato in data 11/02/2025 (vedi allegato nr. 7).

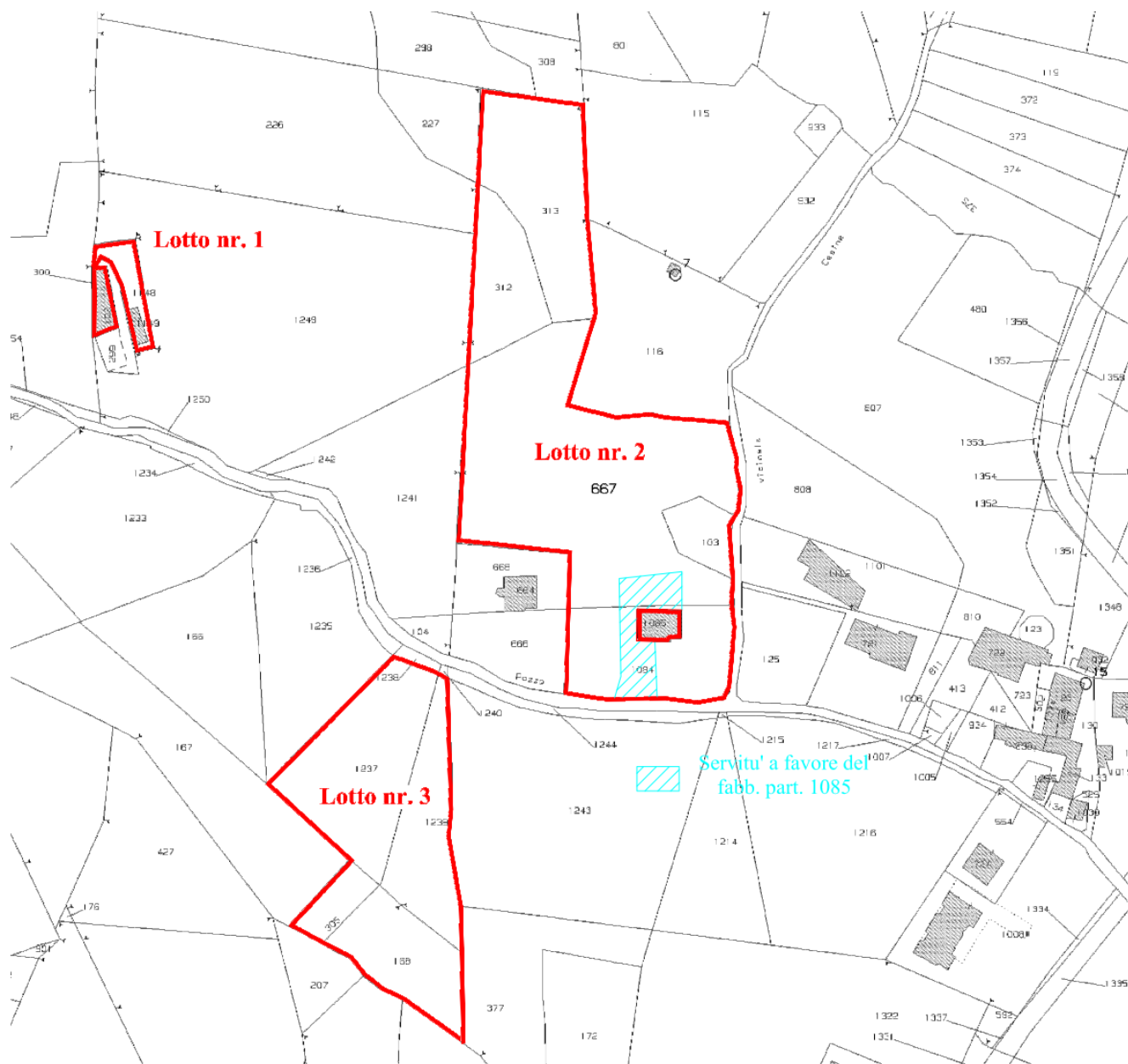
Per gli atti di provenienza si rimanda all'allegati 5a-b-c-d della relazione di stima del geom. Nazzaro.

§ 4. – DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA: IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Gli immobili oggetto d' esecuzione, sono posti in località Pozzo del Sale del Comune di Capriglia Irp., trattasi di tre lotti come individuati dalla precedente relazione di stima, sintetizzati nella seguente tabella.

<i>tipo cata- sto</i>	<i>Intestazione</i>	<i>diritti</i>	<i>Foglio</i>	<i>parti cella</i>	<i>sub</i>	<i>Categ. sup</i>	<i>Destinazione qualità</i>	<i>LOTTO</i>
F	*****	1/1 diritto concedente	9	102	1	F/2	fabb. inagibile	1
	*****	1/3 enfiteusi						
	Curatore eredità *****	2/3 enfiteusi						
F	*****	1/1 diritto concedente	9	1149		F/2	fabb. inagibile	1
	*****	1/3 enfiteusi						
	Curatore eredità *****	2/3 enfiteusi						
T	*****	1/1 diritto concedente	9	1148	2	310	nocchioleto	1
	*****	1/3 enfiteusi						
	Curatore eredità *****	2/3 enfiteusi						
T	*****	1/1 diritto concedente	9	312	2	1000	nocchioleto	2
	*****	1/3 enfiteusi						
	Curatore eredità *****	2/3 enfiteusi			1	90	semin arbor	
T	*****	1/1 diritto concedente	9	667	1	2000	semin arbor	2
	*****	1/3 enfiteusi						
	Curatore eredità *****	2/3 enfiteusi			2	4175	nocchioleto	
T	*****	1/1 diritto concedente	9	103	2	400	nocchioleto	2
	*****	1/3 enfiteusi						
	Curatore eredità *****	2/3 enfiteusi			2	46	bosco misto	
T	*****	1/1 diritto concedente	9	1084	2	1696	nocchioleto	2
	*****	1/3 enfiteusi						
	Curatore eredità *****	2/3 enfiteusi						
T	*****	1/1 diritto concedente	9	313	2	2217	nocchioleto	2
	*****	1/3 enfiteusi						
	Curatore eredità *****	2/3 enfiteusi						
T	Curatore eredità *****	1/1 piena proprietà	9	168	2	1200	nocchioleto	3
					2	75	bosco misto	
T	Curatore eredità *****	1/1 piena proprietà	9	305	2	391	bosco ceduo	3
T	Curatore eredità *****	1/2 piena proprietà	9	1237	2	2283	semin arbor	3
	*****	1/2 piena proprietà						
T	Curatore eredità *****	1/2 piena proprietà	9	1239	2	1420	bosco misto	3
	*****	1/2 piena proprietà						

Stralcio di mappa catastale - foglio 9



§ 5. – TITOLARITÀ

Lotti nrr. 1-2-3

Gli immobili oggetto di pignoramento, come innanzi individuati, sono pervenuti all'esecutato, con i seguenti atti:

- atto di donazione per notar Giannitti Angelo del 2/4/1974, registrato in Avellino il 2/4/1974 n° 1364 Mod. 71M e trascritto nei Registri Immobiliari RR.II. di Avellino l'8/4/1974 nn. 4923/4612(Allegato

n° 5/B della relazione di stima geom. Nazzaro), a seguito del quale vengono in appresso indicati gli immobili oggetto di trasferimento ed i diritti gravanti sugli immobili:

<i>immobili oggetto dell'atto</i>	<i>Titolari</i>	<i>diritti maturati</i>
<i>Foglio 9 - part. 168-305</i>	*****	<i>1000/1000 bene personale</i>

- atto di donazione e cessione per notar Luigino Italia di Atripalda del 20/7/1981, registrato in Avellino il 3/8/1981 n° 2922 mod. 71 e trascritto nei Registri Immobiliari RR.II. di Avellino il 23/7/1981 nn. 6317/5682 (vedi allegato n° 5/A della relazione di stima geom. Nazzaro), a seguito del quale vengono in appresso indicati gli immobili oggetto di trasferimento ed i diritti gravanti sugli immobili:

<i>immobili oggetto dell'atto</i>	<i>Titolari</i>	<i>diritti maturati</i>
<i>Foglio 9 part. 103-312-313-102/1 ex 301 ora 1084 ex 309 ora 667 ex 311 ora 1148-1149</i>	*****	<i>1/1 diritto concedente</i>
	*****	<i>1/3 enfiteusi bene personale</i>
	*****	<i>2/3 enfiteusi in reg. com. di beni</i>

- atto di compravendita per notar Vincenzo Giordano del 23/3/2006, registrato in Avellino il 18/4/2006 n° 1493 e trascritto nei Registri Immobiliari RR.II. di Avellino il 19/4/2006 nn. 8098/5927 (Allegato n° 5/C della relazione di stima geom. Nazzaro) a seguito del quale vengono in appresso indicati gli immobili oggetto di trasferimento ed i diritti gravanti sugli immobili:

<i>immobili oggetto dell'atto</i>	<i>Titolari</i>	<i>diritti maturati</i>
<i>Foglio 9 part. 169 ora 1237 part 170 ora 1239</i>	*****	<i>1000/1000 in reg. com. di beni</i>

In seguito al decesso dell'executato avvenuta in data 28/10/2015 e della rinuncia degli aventi diritto all'eredità, giusta dichiarazione per notar Mauro Tomasetta da Lauro (Av) del 09/01/2016 nr. rep. 9.674, con Ordinanza del 13/05/2016, il Tribunale di Avellino nella persona del Giudice delle successioni, dott. Sossio Pellecchia, ha dichiarato l'apertura della Procedura di Eredità, nominando Curatore Avv.

Francesco Ettore Bruno . Con atto amministrativo veniva presentata certificato di denunciata successione datata 16/05/2017 nr rep. 731/9990/17 trascritto in data 07/08/2017 nrr. 12858/10777, ove gli immobili a quota dell'esecutato passano alla Eredità Giacente *****.

Per atto del quale gli immobili seguenti avranno le seguenti titolarità:

<i>immobili oggetto curatela</i>	<i>Titolari</i>	<i>diritti maturati</i>
<i>Foglio 9 - part. 168-305</i>	<i>Curatela eredità *****</i>	<i>1000/1000 piena proprietà</i>
<i>Foglio 9 part. 103-312-313-102/1 ex 301 ora 1084 ex 309 ora 667 ex 311 ora 1148-1149</i>	<i>*****</i>	<i>1/1 diritto concedente</i>
	<i>Curatela eredità *****</i>	<i>2/3 enfiteusi</i>
	<i>*****</i>	<i>1/3 enfiteusi</i>
<i>Foglio 9 part. 169 ora 1237 part 170 ora 1239</i>	<i>Curatela eredità *****</i>	<i>500/500 piena proprietà</i>
	<i>*****</i>	<i>500/500 piena proprietà</i>

A seguito del decesso in data 21/03/2023 del coniuge dell'esecutato, sig.ra ***** , l'unica erede *****presentava dichiarazione di successione in data 21/04/2023 registrata in Avellino al nr volume 88888 nr. 192084, in appresso vengono indicati tutti gli immobili oggetto di successione con indicazione degli aventi diritto:

<i>immobili oggetto success.</i>	<i>Titolari</i>	<i>diritti maturati</i>
<i>Foglio 9 part. 103-312-313-102/1 ex 301 ora 1084 ex 309 ora 667 ex 311 ora 1148-1149</i>	<i>*****</i>	<i>1/1 diritto concedente</i>
	<i>Curatela eredità *****</i>	<i>2/3 enfiteusi</i>
	<i>*****</i>	<i>1/3 enfiteusi</i>
<i>Foglio 9 part. 169 ora 1237 part 170 ora 1239</i>	<i>Curatela eredità *****</i>	<i>500/500 piena proprietà</i>
	<i>*****</i>	<i>500/500 piena proprietà</i>

PROVENIENZE VENTENNALI

Di seguito vengono schematizzate le provenienze ventennali.

Dall'esame degli atti risulta :

- che nella dich. di successione di *****le particelle 313 e 1148 del foglio 9 sono state attribuite erroneamente in piena proprietà in luogo del diritto dell'enfiteuta;
- non risulta osservata la continuità delle trascrizioni mancando l'accettazione di eredità della de cuius *****.

LOTTE NR. 1 -2					
Foglio 9 particelle 103-312-313-102/1- ex 301 ora 1084- ex 309 ora 667 – ex 311 ora 1148-1149					
Periodo	Proprietà	Atti			
dal 20/07/1981 alla data del decesso di ***** 28/10/2015	***** 1/3 enfiteusi bene personale 2/3 enfiteusi bene in reg. di com. di beni ***** diritto del concedente 1000/1000	Atto di donazione e cessione			
		Rogante	Data	Rep. nr.	Racc. nr.
		Luigino Italia	20/07/1981	56839	11192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Rep gen.	Reg. part.
		Avellino	23/07/1981	6317	5682
dal 28/10/2015 alla data del decesso di ***** 21/03/2023	EREDITA' GIACENTE ***** 2/3 enfiteusi ***** 1/3 enfiteusi ***** diritto del concedente 1000/1000	Atto di rinuncia eredità			
		Rogante	Data	Rep. nr.	Racc. nr.
		Mauro Tommasetta	09/01/2016	9674	5530
		Trascrizione - cert. successione			
		Presso	Data	nr	nr
		Avellino	07/08/2017	12858	10777
dal 21/03/2023 ad oggi	EREDITA' GIACENTE ***** 2/3 enfiteusi ***** 1/3 enfiteusi ***** diritto del concedente 1000/1000	Successione			
		Ufficio	Data	nr.	volume
		Avellino	21/04/2023	192084	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Rep gen.	Reg. part.
		Avellino	05/05/2023	8250	6872

Foglio 9 particelle 168-305 - LOTTO NR. 3 -					
Periodo	Proprietà	Atti			
dal 02/04/1974 alla data del decesso di ***** 28/10/2015	***** piena proprietà 1000/1000 bene personale	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Rep. nr.	Racc. nr.
		Giannitti Angelo	02/04/1974	44075	7940
		Trascrizione			
		Presso	Data	Rep gen.	Reg. part.
		Avellino	08/04/1974	4923	4612
dal 28/10/2015	EREDITA' GIACENTE ***** piena prop. 1000/1000	Atto di rinuncia eredità			
		Rogante	Data	Rep. nr.	Racc. nr.
		Mauro Tommasetta	09/01/2016	9674	5530
		Trascrizione - cert. successione			
		Presso	Data	nr	nr
		Avellino	07/08/2017	12858	10777

Foglio 9 particelle ex 169 ora 1237 ex 170 ora 1239 - LOTTO 3 -					
Periodo	Proprietà	Atti			
dal 02/11/1992 al 23/03/2006	*****	<i>Atto di compravendita</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		D'AMORE da Cervinara	02/11/1992	90024	9253
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>nr</i>	<i>nr</i>
		Avellino	01/12/1992	12895	15079
dal 23/03/2006 alla data del decesso ***** 28/10/2015	***** <i>piena prop. 500/1000</i> ***** <i>piena prop. 500/1000</i>	<i>Atto di compravendita</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		Vincenzo Giordano	23/03/2006	81460	28451
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
		Avellino	19/04/2006	8098	5927
dal 28/10/2015 alla data del decesso di ***** 21/03/2023	<i>EREDITA' GIACENTE *****</i> <i>piena prop. 500/1000</i> ***** <i>piena prop. 500/1000</i>	<i>Atto di rinuncia eredità</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		Mauro Tommasetta	09/01/2016	9674	5530
		<i>Trascrizione - cert. successione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>nr</i>	<i>nr</i>
		Avellino	07/08/2017	12858	10777
dal 21/03/2023 ad oggi	<i>EREDITA' GIACENTE *****</i> <i>piena prop. 500/1000</i> ***** <i>piena prop. 500/1000</i>	<i>Successione</i>			
		<i>Ufficio</i>	<i>Data</i>	<i>nr.</i>	<i>volume</i>
		Avellino	21/04/2023	192084	88888
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
		Avellino	05/05/2023	8250	6872

§ 6. – GRAVAMI

Si richiama alla scheda sintetica redatta dal geom. Nazzaro.

Lotto nr. 1

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente :

Vincolo di demolizione della porzione di fabbricato urbano inagibile foglio 9 part. 102/1 con volumetria non utilizzabile per eventuali nuove costruzioni.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura :

a)-Pignoramento del 14/10/2011 trascritto nei RR.II. di Avellino il 21/10/2011 n° 18353/15034 a favore del Comune di Capriglia Irpina;

b)-Pignoramento in rettifica del 13/1/2012 trascritto nei RR.II. di Avellino il 23/01/2012 n° 1261/1130, gravanti sugli immobili in Capriglia Irpina su menzionati a favore del Comune di *****.

c)-Ipoteca Giudiziale nascente dal provvedimento ex art. 186 ter c.p.c. della Corte di Appello di Napoli depositata il 5/7/2011, trascritta l'11/7/2011 ai nn. 12515/1267 a favore del Comune di *****.

Ulteriori Oneri

I beni sono gravati di livello a favore dell'*****.

Lotto nr. 2

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente :

-Atto di asservimento urbanistico : con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Di Rito di Bisaccia in data 15/2/1985 Reg. a S. Angelo dei Lombardi il 25/2/1985 n° 334 e Trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Avellino ai nn. 2369/2061 anno 1985 è stato costituito vincolo di inedificabilità a favore del Comune di *****per la costruzione di un fabbricato rurale realizzato sulla particella catastale 309 del foglio 9.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura :

a)-Pignoramento del 14/10/2011 trascritto nei RR.II. di Avellino il 21/10/2011 n° 18353/15034 a favore del Comune di *****;

b)-Pignoramento in rettifica del 13/1/2012 trascritto nei RR.II. di Avellino il 23/01/2012 n° 1261/1130, gravanti sugli immobili in Capriglia Irpina su menzionati a favore del Comune di *****.

c)-Ipoteca Giudiziale nascente dal provvedimento ex art. 186 ter c.p.c. della Corte di Appello di Napoli depositata il 5/7/2011, trascritta l'11/7/2011 ai nn. 12515/1267 a favore del Comune di *****.

Servitu'

E' costituita una servitù a favore del fabbricato individuato con la particella 1085, che si esercita a piedi e con mezzi meccanici, l'individuazione della stessa è stata individuata dal precedente C.T.U. (vedi Allegato n° 19/B della relazione di stima geom. Nazzaro)

Ulteriori Oneri

I beni sono gravati di livello a favore dell'*****.

Lotto nr. 3

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente :

-Atto di asservimento urbanistico : con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Di Rito di Bisaccia in data 15/2/1985 Reg. a S. Angelo dei Lombardi il 25/2/1985 n° 334 e Trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Avellino ai nn. 2369/2061 anno 1985 è stato costituito, sulle particelle catastali 168 e 305,

vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Capriglia Irpina per la costruzione di un fabbricato rurale realizzato sulla particella catastale 309 del foglio 9.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura :

a)-Pignoramento del 14/10/2011 trascritto nei RR.II. di Avellino il 21/10/2011 n° 18353/15034 a favore del Comune di *****;

b)-Pignoramento in rettifica del 13/1/2012 trascritto nei RR.II. di Avellino il 23/01/2012 n° 1261/1130, gravanti sugli immobili in Capriglia Irpina su menzionati a favore del Comune di *****.

c)-Ipoteca Giudiziale nascente dal provvedimento ex art. 186 ter c.p.c. della Corte di Appello di Napoli depositata il 5/7/2011, trascritta l'11/7/2011 ai nn. 12515/1267 a favore del Comune di *****.

§ 7.a Descrizione dei beni - Lotto nr. 1

Per la descrizione del lotto si rimanda alla relazione di stima del geom. Nazzaro.

CONSISTENZA

Si rimanda alla relazione di stima del geom. Nazzaro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo gli immobili sono allo stato "liberi".

CONFINI

Confini da Nord in senso antiorario: a nord part. 1249, ad ovest con part. 1252, a sud con part.299-1249, ad ovest con part. 1249.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	102	1		F/2						
INTESTATARIO								Codice Fiscale		Quota	
***** nata a *****								*****		Enfiteusi 333/1000	
***** nato a *****								*****		Enfiteusi 333/1000 in reg. com. beni	
***** nato a *****								*****		Enfiteusi 334/1000 bene personale	
*****								Diritto del concedente 1000/1000			

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1149			F/2						
INTESTATARIO								Codice Fiscale		Quota	
***** nata a *****								*****		Enfiteusi 333/1000	
***** nato a *****								*****		Enfiteusi 333/1000 in reg. com. beni	
***** nato a *****								*****		Enfiteusi 334/1000 bene personale	
*****								Diritto del concedente 1000/1000			

Catasto Terreni									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	classe	Superficie ha are ca	Reddito		
	9	1148		NOCCIOLETO	2	03 10	euro 3,52	euro 0,56	
INTESTATARIO						Codice Fiscale		Quota	
***** nata a *****						*****		Enfiteusi 333/1000 in reg. com. beni	
***** nato a *****						*****		Enfiteusi 333/1000 in reg. com. beni	
***** nato a *****						*****		Enfiteusi 334/1000 bene personale	
*****						Diritto del concedente 1000/1000			

Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, gli immobili sono regolarmente immessi in mappa. Sarà a cura di ***** procedere alla correzione dell'intestatario catastale della particella 1148 (immobile erroneamente intestato a ***** in luogo della figlia ed unica erede *****).

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI STAGGITI

Si rimanda alla relazione di stima del geom. Nazzaro.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI STAGGITI

Come da allegato certificato urbanistico (vedi allegato nr. 7) il comune di Capriglia Irp. (Av) è provvisto di PUC approvato con Delibera G.M. nr. 26 del 18/03/2017 pubblicato su BURC nr. 33 del 18/04/2017, da cui si evince che terreni hanno la seguente destinazione rispetto al suddetto Strumento Urbanistico:

al N.C.E.U. particella 102 sub 1, 1149 (ex 311), C.T. particella 1148(ex 311)

IN ZONA E2 – AREE AGRICOLE DI PREGIO

VINCOLI – VINCOLO IDROGEOLOGICO

Le particelle anche se non classificate come boschive, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi caratteristiche di bosco secondo la normativa vigente, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico ed alle conseguenti disposizioni di tutele, ai sensi dell'art. 82, quinto comma, lettera g) del D.P.R. 24/07/77 nr. 616.

§ 7.b Descrizione dei beni - Lotto nr. 2

Per la descrizione del lotto si rimanda alla relazione di stima del geom. Nazzaro.

CONSISTENZA

Si rimanda alla relazione di stima del geom. Nazzaro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo gli immobili sono allo stato "liberi".

CONFINI

Da Nord in senso orario, particelle 298,308 e 116; ad Est particelle 115 e 116 e strada vicinale Cesine; a Sud con strada comunale Pozzo del Sale e particella 668; ad Ovest con particelle 666, 668, 124, 1249, 226 e 227.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
							Domenicale	Agrario
	9	312	AA	NOCCIOLETO	2	10 00	euro 11,36	euro 1,81
			AB	SEMIN ARBOR	1	00 90	euro 0,63	euro 0,35
INTESTATARIO						Codice Fiscale	Quota	
***** nata a *****						*****	Enfiteusi 333/1000	
***** nato a *****						*****	Enfiteusi 333/1000 in reg. com. beni	
***** nato a *****						*****	Enfiteusi 334/1000 bene personale	
*****						Diritto del concedente 1000/1000		

Catasto Terreni								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
							Domenicale	Agrario
	9	667	A	SEMIN ARBOR	1	20 00	euro 13,94	euro 7,75
			B	NOCELLETO	2	41 75	euro 47,44	euro 7,55
INTESTATARIO						Codice Fiscale	Quota	
***** nata a *****						*****	Enfiteusi 333/1000	
***** nato a *****						*****	Enfiteusi 333/1000 in reg. com. beni	
***** nato a *****						*****	Enfiteusi 334/1000 bene personale	
*****						Diritto del concedente 1000/1000		

Catasto Terreni								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Porz	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito		
						Domenicale	Agrario	
	9	103	AA	NOCCIOLETO	2	04 00	euro 4,54	euro 0,72
			AB	BOSCO MISTO	2	00 46	euro 0,01	euro 0,01
INTESTATARIO					Codice Fiscale	Quota		
***** nata a *****					*****	Enfiteusi 333/1000		
***** nato a *****					*****	Enfiteusi 333/1000 in reg. com. beni		
***** nato a *****					*****	Enfiteusi 334/1000 bene personale		
*****					Diritto del concedente 1000/1000			

Catasto Terreni								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Porz	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito		
						Domenicale	Agrario	
	9	1084		NOCCIOLETO	2	16 96	euro 19,27	euro 3,07
INTESTATARIO					Codice Fiscale	Quota		
***** nata a *****					*****	Enfiteusi 333/1000		
***** nato a *****					*****	Enfiteusi 333/1000 in reg. com. beni		
***** nato a *****					*****	Enfiteusi 334/1000 bene personale		
*****					Diritto del concedente 1000/1000			

Catasto Terreni								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Porz	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito		
						Domenicale	Agrario	
	9	313		NOCCIOLETO	2	22 17	euro 25,19	euro 4,01
INTESTATARIO					Codice Fiscale	Quota		
***** nata a *****					*****	Enfiteusi 333/1000 in reg. com. beni		
***** nato a *****					*****	Enfiteusi 333/1000 in reg. com. beni		
***** nato a *****					*****	Enfiteusi 334/1000 bene personale		
*****					Diritto del concedente 1000/1000			

Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, gli immobili sono regolarmente immessi in mappa. Sarà a cura di ***** procedere alla correzione dell'intestatario catastale della particella 313 (immobile erroneamente intestato a ***** in luogo della figlia ed unica erede *****).

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI STAGGITI

Si rimanda alla relazione di stima del geom. Nazzaro.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI STAGGITI

Come da allegato certificato urbanistico (*vedi allegato nr. 7*) il comune di Capriglia Irp. (Av) è provvisto di PUC approvato con Delibera G.M. nr. 26 del 18/03/2017 pubblicato su BURC nr. 33 del 18/04/2017, da cui si evince che terreni hanno la seguente destinazione rispetto al suddetto Strumento Urbanistico:

particelle 312, 313

PARTE IN ZONA EO – AMBITI NON TRASFORMABILI DI ELEVATA PERICOLOSITÀ
IDROGEOLOGICA E PARTE IN ZONA E2- AREE AGRICOLE DI PREGIO

VINCOLI - A4 – AREA DI ALTA ATTENZIONE (Piano Stralcio Assetto Idrogeologico- Rischio di
frana e rischio idrogeologico)

porzione della 312 – A2 – AREA DI MEDIA ATTENZIONE (Piano Stralcio Assetto Idrogeologico-
Rischio di frana e rischio idrogeologico)

VINCOLI – VINCOLO IDROGEOLOGICO

particella 667

PARTE IN ZONA E2- AREE AGRICOLE DI PREGIO E PARTE IN ZONA E3 -AREE AGRICOLE
ORDINARIE

VINCOLI - A2 – AREA DI MEDIA ATTENZIONE (Piano Stralcio Assetto Idrogeologico- Rischio di
frana e rischio idrogeologico)

VINCOLI – VINCOLO IDROGEOLOGICO

particella 103, 1084 - terreno-

IN ZONA E2 – AREE AGRICOLE DI PREGIO

VINCOLI - A2 – AREA DI MEDIA ATTENZIONE (Piano Stralcio Assetto Idrogeologico- Rischio di
frana e rischio idrogeologico)

porzione della 1084 – AREA C1 – Nelle aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati
all'interno ovvero fenomeni di primo distacco, si rimanda al D.M.LL.PP. 11/03/1988 (Piano Stralcio
Assetto Idrogeologico- Rischio di frana e rischio idrogeologico)

VINCOLI – VINCOLO IDROGEOLOGICO

Le particelle anche se non classificate come boschive, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi caratteristiche di bosco secondo la normativa vigente, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico ed alle conseguenti disposizioni di tutele, ai sensi dell'art. 82, quinto comma, lettera g) del D.P.R. 24/07/77 nr. 616.

§ 7.c Descrizione dei beni - Lotto nr. 3

CONSISTENZA

Rispetto alla valutazione del geom. Nazzaro sono intervenute modificazioni alla consistenza del lotto. A seguito di espropriazione per allargamento viabilità pubblica venivano frazionate le particelle 169 e 170 con Tipo Frazionamento del 09/01/2017 pratica 1683, venivano generate le particelle 1237-1238 (ex 169) e 1239-1240 (ex 170) delle quali le particelle 1238-1240 anche se catastalmente intestate ancora all'esecutato sono occupate da viabilità pubblica e non più nella disponibilità. Al comune si sono richiesti gli atti amministrativi di cui alle procedure espropriative ma non se ne trovata traccia. Per la parte non descritta si rimanda alla relazione del precedente C.T.U..

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo gli immobili sono allo stato "liberi".

CONFINI

Da Nord in senso orario, con strada Comunale Pozzo del Sale; ad Est particella 1243 e 377; a Sud con particelle 182,181,207 e 167; ad Ovest con particelle 167 e 1235.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
	9	168	AA	NOCCIOLETO	2	12 00	euro 13,63	euro 2,17
			AB	BOSCO MISTO	2	00 75	euro 0,02	euro 0,01
INTESTATARIO						Codice Fiscale	Quota	
***** nato a *****						*****	piena proprietà 1000/1000	

Catasto Terreni								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
	9	305		BOSCO CEDUO	2	03 91	euro 0,71	euro 0,12
INTESTATARIO						Codice Fiscale	Quota	
***** nato a *****						*****	piena proprietà 1000/1000	

Catasto Terreni								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
	9	1237		SEMIN ARBOR	2	22 83	euro 10,61	euro 7,07
INTESTATARIO						Codice Fiscale	Quota	
***** nato a *****						*****	piena proprietà 1000/1000 reg. com. beni	

Catasto Terreni							
Dati identificativi				Dati di classamento			
Sezione	Foglio	Part.	Porz	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito
	9	1239		BOSCO MISTO	2	14 20	Domenicale Agrario
							euro 0,44 euro 0,15
INTESTATARIO				Codice Fiscale		Quota	
***** nato a *****				*****		piena proprietà 1000/1000 reg. com. beni	

Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, gli immobili sono regolarmente immessi in mappa. Sarà a cura di ***** procedere alla correzione dell'intestatario catastale delle particelle 1237-1239 (immobile sui cui ***** vanta una quota di 500/1000 in piena proprietà in qualità di erede della madre *****).

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI STAGGITI

Si rimanda alla relazione di stima del geom. Nazzaro.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI STAGGITI

Come da allegato certificato urbanistico (*vedi allegato nr. 7*) il comune di Capriglia Irp. (Av) è provvisto di PUC approvato con Delibera G.M. nr. 26 del 18/03/2017 pubblicato su BURC nr. 33 del 18/04/2017, da cui si evince che terreni hanno la seguente destinazione rispetto al suddetto Strumento Urbanistico.

particelle 168 - 305 - 1237(ex169) - 1239(ex170)
IN ZONA E2 – AREE AGRICOLE DI PREGIO

VINCOLI (*escluso la particella 305*) - AREA C1 – Nelle aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno ovvero fenomeni di primo distacco, si rimanda al D.M.LL.PP. 11/03/1988 (Piano Stralcio Assetto Idrogeologico- Rischio di frana e rischio idrogeologico)

VINCOLI – VINCOLO IDROGEOLOGICO

Le particelle anche se non classificate come boschive, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi caratteristiche di bosco secondo la normativa vigente, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico ed alle conseguenti disposizioni di tutele, ai sensi dell'art. 82, quinto comma, lettera g) del D.P.R. 24/07/77 nr. 616.

8. – VALORIZZAZIONE DEI BENI

Per la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento l'aspetto economico si identificherà con "il più probabile valore venale in comune commercio".

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare.

Sono state esperite ulteriori indagini presso, operatori economici, imprese di costruzioni, notai per verifica degli atti pubblici di vendita di immobili con analoghe caratteristiche.

Da dette indagini, considerato, le unità immobiliari come descritte nei paragrafi precedenti, la loro ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona, stato di conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e di ogni altro elemento peritale, ivi compresa l'attuale destinazione urbanistica, verificato lo stato di manutenzione, si ritiene, che il valore venale degli immobili, così come sopra descritti, possono essere così determinati:

Calcolo valore di mercato

Lotto nr. 1 p.lla 102 sub 1 – 1148 (ex 311)-1149 (ex 311)

Si conferma la valutazione del LOTTO nr. 1- , come da relazione di stima del geom. Nazzaro, che è già comprensiva del deprezzamento per quota indivisa.

Valore venale del - LOTTO NR 1 - somma ad euro 8.950.

Su detto immobile l'executato vanta un **diritto di utile dominio (enfiteusi) per una quota pari ad 2/3**. L'enfiteusi è un diritto reale costituito per contratto mediante il quale un proprietario di un bene lo concede in godimento a un terzo con l'obbligo di pagare un canone e di migliorarlo. Si tratta di un'alienazione di fatto, tanto è vero che viene talvolta denominata locazione infinita. Il codice civile prevede che possa essere sia perpetua che a tempo, ma nel caso in esame non essendo reperibile il contratto di enfiteusi, si presume che sia di tipo perpetuo.

Si procede al calcolo del canone enfiteutico, che in mancanza del contratto, viene determinato dal Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata, rivalutato dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996, a cui va applicato la rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997.

CALCOLO CANONE ENFITEUTICO			
$C_e (\text{€}) = \text{RD} (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}$			
Legenda:			
C _e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);			
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Per le particelle 102/1 e 1149, terreno classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale è stato rideterminato in euro 2,27.			
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;			
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 31.12.2024			
REDDITO DOMINICALE TERRENO (DA VISURA AGGIORNATA)	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DAL 01.01.1997	CANONE ENFITEUTICO
€ 5,79	1,80	1,682	€ 17,53

Calcolo di affrancazione.

L'affrancazione rappresenta la possibilità **dell'enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene**, pagando una somma ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della Sentenza della Corte Costituzionale n.143 del 23 maggio 1997, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico. La riscossione dei canoni, trattandosi di debito reale, ha una prescrizione quinquennale, pertanto per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità.

L'affrancazione è un diritto cui il concedente non può opporsi, che comporta la conversione del diritto dell'enfiteuta in diritto di piena proprietà.

VALORE DI AFFRANCAZIONE			
$V_{af} (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)$			
V _{af} : valore di affrancazione (espresso in Euro);			
C _e : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).			
CANONE ENFITEUTICO	15 Volte	5 Volte	VALORE DI AFFRANCAZIONE
€ 17,53	€ 262,95	€ 87,65	€ 350,60

Si procede alla **stima del diritto dell'enfiteuta** (valore del dominio utile V_{du}) valore che viene determinato per differenza tra il valore di mercato del fondo e la somma del prezzo di affrancazione e delle relative spese di affrancazione.

VALORE DEL DIRITTO DELL'ENFITEUTA			
<i>Valore del fondo - (prezzo affrancazione + spese affrancazione)</i>			
VALORE DEL FONDO	PREZZO AFFRANCAZIONE	SPESE AFFRANCAZIONE	VALORE DEL DIRITTO DELL'ENFITEUTA
8 950,00 €	350,60 €	1 500,00 €	7 099,40 €

Si procede al calcolo del **diritto vantato dall'esecutato**, diritto di utile dominio (enfiteusi) per una quota pari ad 2/3.

VALORE DEL DIRITTO VANTATO DALL'ESECUTATO SULL'IMMOBILE		
VALORE DEL DIRITTO DELL'ENFITEUTA	QUOTA ENFITEUSI	VALORE DEL DIRITTO DELL'ESECUTATO
7 099,40 €	2/3	4 732,94 €

Per quanto innanzi il valore del diritto di utile dominio sull'immobile oggetto d'esecuzione pari a 2/3 è pari ad euro 4.732 in c.t. **4.700 euro**.

Lotto nr. 2 p.lla 312-667-103-313-1084

Si conferma la valutazione del LOTTO nr. 2- , come da relazione di stima del geom. Nazzaro, che è già comprensivo del deprezzamento per quota indivisa e della presenza di servitù.

Valore venale del - LOTTO NR 2 - somma ad euro 69.744.

Si procede al calcolo del canone enfiteutico

CALCOLO CANONE ENFITEUTICO			
$C_e (\text{€}) = \text{RD} (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}$			
Legenda:			
C _e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);			
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro).			
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;			
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 31/12/2024			
REDDITO DOMINICALE TERRENO (DA VISURA AGGIORNATA)	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DAL 01.01.1997	CANONE ENFITEUTICO
€ 122,38	1,80	1,682	€ 370,52

Si procede al calcolo di affrancazione

VALORE DI AFFRANCAZIONE			
$V_{af} (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)$			
V _{af} : valore di affrancazione (espresso in Euro);			
C _e : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).			
CANONE ENFITEUTICO	15 Volte	5 Volte	PREZZO DI AFFRANCAZIONE
€ 370,52	€ 5 557,77	€ 1 852,59	€ 7 410,35

Si procede alla **stima del diritto dell'enfiteuta** (valore del dominio utile Vdu)

VALORE DEL DIRITTO DELL'ENFITEUTA			
<i>Valore del fondo - (prezzo affrancazione + spese affrancazione)</i>			
VALORE DEL FONDO	PREZZO AFFRANCAZIONE	SPESE AFFRANCAZIONE	VALORE DEL DIRITTO DELL'ENFITEUTA
69 744,00 €	7 410,35 €	1 500,00 €	60 833,65 €

Si procede al calcolo del **diritto vantato dall'esecutato**, diritto di utile dominio (enfiteusi) per una quota pari ad 2/3.

VALORE DEL DIRITTO VANTATO DALL'ESECUTATO SULL'IMMOBILE		
VALORE DEL DIRITTO DELL'ENFITEUTA	QUOTA ENFITEUSI	VALORE DEL DIRITTO DELL'ESECUTATO
60 833,65 €	2/3	40 555,76 €

Per quanto innanzi il valore del diritto di utile dominio sull'immobile oggetto d'esecuzione pari a 2/3 è pari ad euro 40.555,76 in c.t. **40.500 euro**.

Lotto nr. 3 p.lla 168-305-1237(ex 169) -1239 (ex 170)

Rispetto alla valutazione del geom. Nazzaro sono intervenute modificazioni alla consistenza del lotto, il quale ha subito una riduzione di mq 88 dovuta ad occupazione pubblica per allargamento della viabilità. A seguito di espropriazione venivano frazionate le particelle 169 e 170 con cui venivano generate le particelle 1237-1238 (ex 169) e 1239-1240 (ex 170) delle quali le particella 1238-1240 anche se catastalmente intestate ancora all'esecutato sono di fatto occupate da viabilità.

Per quanto innanzi si ridetermina la consistenza ed il valore venale dei beni staggiti.

Si conferma la valutazione per ogni mq, come da relazione di stima del geom. Nazzaro.

a) Immobili in piena proprietà dell'esecutato per quota di 1/2 la restante quota alla figlia *****						
CATASTO TERRENI	coltura	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale valore quota immobile oggetto d'esecuzione
FOGLIO 9	presente	mq	€/mq	€	€	
<i>particella 1239 (ex 170)</i>	<i>bosco</i>	<i>1420</i>	<i>2</i>	<i>2 840 €</i>	<i>50%</i>	<i>1 420 €</i>
<i>particella 1237 (ex 169)</i>	<i>noccioleto</i>	<i>2283</i>	<i>5</i>	<i>11 415 €</i>	<i>50%</i>	<i>5 708 €</i>
Valore venale complessivo immobile oggetto d'esecuzione						7 128 €

b) Immobili in piena proprietà 1000/1000 dell'esecutato						
CATASTO TERRENI FOGLIO 9	coltura presente	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita €	Totale valore quota immobile oggetto d'esecuzione
particella 168 porz AA	noccioleto	1200	5	6 000 €	100%	6 000 €
particella 168 porz AB	bosco	75	2	150 €	100%	150 €
particella 305	bosco	391	2	782 €	100%	782 €
Valore venale della quota dell'immobile oggetto d'esecuzione						6 932 €

Valore venale delle quote dell'immobile oggetto d'esecuzione Lotto nr. 3 (a+b)	14 060 €
---	-----------------

§ 9. – SCHEMA RIASSUNTIVO valorizzazione beni

La caratterizzazione dei cespiti oggetto della presente relazione tecnica viene resa nel seguente prospetto.

VALUTAZIONE LOTTO – 1 -

tipo cata- sto	Titolarietà in capo all'esecutato	Ubicazione Capriglia Irp.	Foglio	Parti- cella	sub	Categ.	Classe	Consi- stenza	Rendita euro		LOTTO	Valore Venale intero bene euro	Valore del diritto dell'enfiteuta euro	Valore del diritto della quota in capo all'esecutato
F	enfiteusi 2/3	Pozzo del Sale	9	102	1	F/2					1			
F	enfiteusi 2/3	Pozzo del Sale	9	1149	1	F/2					1			
tipo cata- sto	Titolarietà in capo all'esecutato	Ubicazione Capriglia Irp.	Foglio	Parti- cella	Porz.	qualità	Classe	Consi- stenza mq	Reddito		LOTTO	Valore Venale intero bene euro	Valore del diritto dell'enfiteuta euro	Valore del diritto della quota in capo all'esecutato
T	enfiteusi 2/3	Pozzo del Sale	9	1148		noccioleto	2	310	3,52	0,56	1			
VALUTAZIONE LOTTO - 1 -												8 950 €	7 099 €	4 700 €

VALUTAZIONE LOTTO - 2 -

tipo cata-sto	Titolarità in capo all'esecutato	Ubicazione Capriglia Irp.	Foglio	Parti-cella	Porz.	qualità	Classe	Consi-stenza mq	Reddito		LOTTO	Valore Venale intero bene euro	Valore del diritto dell'enfiteuta euro	Valore del diritto della quota in capo all'esecutato
									Dominicale euro	Agrario euro				
T	enfiteusi 2/3	Pozzo del Sale	9	312	AA AB	nocciolo sem. arb.	2 1	1000 90	11,36 0,63	1,81 0,35	2			
T	enfiteusi 2/3	Pozzo del Sale	9	667	A B	sem. arb. nocciolo	1 2	2000 4175	13,94 47,44	7,75 7,55	2			
T	enfiteusi 2/3	Pozzo del Sale	9	103	AA AB	nocciolo bosco misto	2 2	400 46	4,54 0,01	0,72 0,01	2			
T	enfiteusi 2/3	Pozzo del Sale	9	1084		nocciolo	2	1696	19,27	3,07	2			
T	enfiteusi 2/3	Pozzo del Sale	9	313		nocciolo	2	2217	25,19	4,01	2			
VALUTAZIONE LOTTO - 2 -												69 744 €	60 833 €	40 500 €

VALUTAZIONE LOTTO - 3 -

tipo cata-sto	Titolarità in capo all'esecutato	Ubicazione Capriglia Irp.	Foglio	Parti-cella	Porz.	qualità	Classe	Consi-stenza mq	Reddito		LOTTO	Valore unitario €/mq	Valore intero immobile €	Totale valore quota immobile oggetto d'esecuzione
									Dominicale euro	Agrario euro				
T	piena proprietà 500/1000	Pozzo del Sale	9	1239		bosco misto	2	1420	0,44	0,15	3	2 €	2 840 €	1 420 €
T	piena proprietà 500/1000	Pozzo del Sale	9	1237		*nocciolo semin.arb.	2	2283	10,61	7,07	3	5 €	11 415 €	5 708 €
T	piena proprietà 1000/1000	Pozzo del Sale	9	168	AA AB	nocciolo bosco misto	2 2	1200 75	13,63 0,02	2,17 0,01	3	5 € 2 €	6 000 € 150 €	6 000 € 150 €
T	piena proprietà 1000/1000	Pozzo del Sale	9	305		bosco ceduo	2	391	0,71	0,12	3	2 €	782 €	782 €
VALUTAZIONE LOTTO - 3 -												21 187 €	14 060 €	

* coltura presente nocciolo

Il contenuto della presente consulenza tecnica d'ufficio viene riassunto con una scheda sintetica aggiornata sulla base di quanto già redatto dalla precedente C.T.U. (allegato nr. 9a - 9b - 9c).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso codesto Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Avellino, 04/03/2025

IL C.T.U.
GEOMETRA GALLO VINCENZO