

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
SEZIONE FALLIMENTARE
PROCEDIMENTO N°31/18 R.F.
FALLIMENTO: " OMISSIS "

G.D.: Dott. PASQUALE RUSSOLILLO
CURATORE: Avv. GIUDITTA COLELLA

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO " OMISSIS "

IL C.T.U.
Dott. Ing. BIAGIO VIGILANTE

Via Principe Amedeo n°52
83029 - Solofra (AV)
Telefax: +39 0825/58.16.63
Cell.: +39 393/93.90.047
E-mail: biagiovigilante@hotmail.com
P.E.C.: biagio.vigilante@ingpec.eu

LUGLIO 2020

INDICE

PREMESSA	6
1. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE.....	7
1.1. Operazioni peritali	7
1.1.1. Verbale di Operazione di Consulenza - n°01 -	7
1.1.2. Verbale di Operazione di Consulenza - n°02 -	8
1.1.3. Verbale di Operazione di Consulenza - n°03 -	8
1.2. Dati acquisiti	9
2. RELAZIONE DI STIMA SECONDO L'EX ART. 173 DISP.	
ATT. C.P.C.....	10
a) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....	11
b) Sommaria descrizione del bene.....	35
c) Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.....	40
d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.....	42
e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	43
f) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.....	43
STIMA DEL BENE	44
<i> Criteri e metodologia estimativa.....</i>	<i>46</i>
<i> Valutazione del bene.....</i>	<i>47</i>

ELENCO ALLEGATI56

INDICE DELLE FIGURE E TABELLE

Fig. 1 – Elenco dei beni appartenenti al socio fallito -	11
Fig. 2 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 512 -	12
Fig. 3 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 512 -	13
Fig. 4 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 45 - ..	13
Fig. 5 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 45 -	14
Fig. 6 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 269 -	15
Fig. 7 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 269 -	15
Fig. 8 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 268 -	15
Fig. 9 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 268 -	16
Fig. 10 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 748 -	16
Fig. 11 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 748 -	17
Fig. 12 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 749 -	17
Fig. 13 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 749 -	18
Fig. 14 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 750 -	18
Fig. 15 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 750 -	19
Fig. 16 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 869 -	20
Fig. 17 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 869 -	20
Fig. 18 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 870 -	21
Fig. 19 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 870 -	21
Fig. 20 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 12 -	22
Fig. 21 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 513 -	23
Fig. 22 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 302 -	23
Fig. 23 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 302 -	24
Fig. 24 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 303 -	24

Fig. 25 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 303 -	25
Fig. 26 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 304 -	25
Fig. 27 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 304 -	26
Fig. 28 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 791 -	26
Fig. 29 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 791 -	27
Fig. 30 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 792 -	27
Fig. 31 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 792 -	28
Fig. 32 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 838 -	28
Fig. 33 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 838 -	29
Fig. 34 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 786 -	29
Fig. 35 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 786 -	30
Fig. 36 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 790 -	30
Fig. 37 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 790 -	31
Fig. 38 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 793 -	31
Fig. 39 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 793 -	32
Fig. 40 – Elenco dei beni appartenenti al socio fallito -	32
Fig. 41 – Elenco dei beni appartenenti alla società fallita -	33
Fig. 42 – Elenco dei beni appartenenti alla società fallita -	33
Fig. 43 – Elenco dei beni appartenenti al socio fallito -	41
Fig. 44 – Elenco dei beni appartenenti al socio fallito -	42
Tab. 1 – Coefficienti di comodo per terreni fronte strada -	50

Ill.mo G.D. Dott. Pasquale RUSSOLILLO

**Sezione Fallimentare del
Tribunale di Avellino**

PREMESSA

Previa istanza di nomina a firma del curatore fallimentare avvocato Giuditta Colella del 25 febbraio 2019 [cfr. Allegato n°01] e successivo provvedimento del G.D. Dottor Pasquale Russolillo emesso in data 18 marzo 2019, la S.V.Ill.ma ha nominato me, sottoscritto **dott. ing. Biagio VIGILANTE**, con studio in Solofra (AV) al Viale Principe Amedeo n°52, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n°2944 - Sez. A, nonché iscritto presso il Tribunale di Avellino (AV) all’Albo dei Consulenti Tecnici con il n°1540, quale Consulente Tecnico d’Ufficio (C.T.U.) nel Procedimento Fallimentare n°31/18 R.G. del 11/12/2018 riguardante la Società “Omissis”, conferendomi incarico di stimare i beni immobili, secondo l’*ex art. 173 disp. att. C.P.C.*: *L’esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:*

- a) l’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- b) una sommaria descrizione del bene;*
- c) lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- d) l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- e) l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;*
- f) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

1. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE

Le attività svolte si possono sintetizzare nelle operazioni peritali e nell'acquisizione di dati ed informazioni indispensabili per rispondere al quesito posto.

Tali operazioni sono state compiute in modo critico, oggettivo e con la tempistica necessaria, compatibilmente con la calendarizzazione stabilita all'atto del conferimento dell'incarico ricevuto dell'Ecc.mo Giudice e dal curatore fallimentare.

Lo scrivente è stato autorizzato ad avvalersi di ausiliario di propria fiducia e ad effettuare accessi presso i privati e pubblici uffici per le eventuali incombenze necessarie, ponendo all'attenzione l'eventuale documentazione acquisita.

Nel corpo della presente relazione di consulenza si risponderà compiutamente, qualora possibile, al quesito posto in sede di conferimento di incarico.

1.1. Operazioni peritali

A seguito del mandato conferito dall'Ill.mo giudicante, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti tecnici del caso, effettuando numero tre sopralluoghi, concordati con il curatore, per acquisire dati ed informazioni utili alla redazione della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio [cfr. Allegato n°04].

1.1.1. Verbale di Operazione di Consulenza - n°01 -

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 3 luglio 2019 alle ore 09:45 in Andretta (AV), alla contrada Pisciole numero civico 58, alla presenza del curatore fallimentare avv. Giuditta Colella. Presente anche la signora Roma Mariadina, detentrica dell'immobile del fallito individuato come appartamento indipendente al piano primo di un fabbricato promiscuo. Accompagnato dalle parti, si procedeva alla visione dei luoghi. Dopo un sopralluogo di rilievo fotografico ai beni in Andretta, il C.T.U. si

riservava di comunicare un'altra data di sopralluogo per i beni della procedura. Alle ore 11:30 il C.T.U. chiudeva il verbale.

1.1.2. Verbale di Operazione di Consulenza - n°02 -

Le operazioni peritali sono continuate il giorno 6 agosto 2019 alle ore 16:30, alla presenza del curatore fallimentare avv. Giuditta Colella, presso i luoghi di causa in Andretta (AV) alla contrada Piscuolo numero civico 58. Ivi si registrava la presenza della signora Omissis, che permetteva l'accesso all'immobile distinto con la particella 748 del foglio 17 sub. 3 e dichiarava di esserne la detentrica senza alcun titolo.

Scopo precipuo del secondo sopralluogo era quello di prendere visione ed effettuare il rilievo fotografico sia del predetto immobile che dei terreni presenti nel circondariato, mentre restavano ancora da periziare i fondi identificati al foglio 17 particelle 268, 269, 512, 513 e 45, nonché i veicoli non ancora inventariati.

Pertanto le operazioni venivano rinviate al mese di settembre previo preavviso e concordamento con le parti in causa. Alle ore 17:30 il C.T.U. chiudeva il verbale.

1.1.3. Verbale di Operazione di Consulenza - n°03 -

Il giorno 23 del mese di settembre dell'anno 2019 alle ore 16:00, il sottoscritto C.T.U. si recava nuovamente sui luoghi di causa, precisamente presso i terreni distinti al foglio 17 del Catasto del Comune di Andretta (AV), particelle 268, 45, 512 e 513.

Sui luoghi era presente anche il signor Omissis, che accompagnava durante il rilievo fotografico. Alle ore 18:00 il C.T.U. chiudeva il verbale.

1.2. Dati acquisiti

Per la stesura della presente perizia, ad integrazione della documentazione già presente agli atti, si è ritenuto opportuno l'acquisizione di atti, documenti, dati ed informazioni presso enti pubblici, quali Agenzia delle Entrate, Comune di Andretta (AV) e Ufficio provinciale di Avellino.

Presso l'Agenzia delle Entrate sono state acquisite:

- ✚ planimetria catastale per i seguenti immobili
 - ✓ particella 748, foglio 17, sub. 1 - 3 - 4 - 5;
 - ✓ particella 750, foglio 17, sub. 2;
 - ✓ particella 791, foglio 17, sub. 1 - 2;
 - ✓ particella 792, foglio 17;
- ✚ visure catastale per i seguenti immobili
 - ✓ particella 750, foglio 17, sub. 2;
 - ✓ particella 744, foglio 17;
 - ✓ particella 268, foglio 17;
 - ✓ particella 512, foglio 17;
 - ✓ particella 45, foglio 17;
 - ✓ particella 269, foglio 17;
 - ✓ particella 513, foglio 17;
 - ✓ particella 748, foglio 17, sub. 1 - 2 - 4 - 5;
 - ✓ particella 791, foglio 17, sub. 1 - 2;
 - ✓ particella 792, foglio 17;
 - ✓ particella 790, foglio 17;
 - ✓ particella 793, foglio 17;
 - ✓ particella 869, foglio 17;
 - ✓ particella 870, foglio 17;
 - ✓ particella 302, foglio 9;
 - ✓ particella 303, foglio 9;

- ✓ particella 304, foglio 9;
- ✚ visura storica per i seguenti immobili
 - ✓ particella 749, foglio 17;
 - ✓ particella 731, foglio 17;
 - ✓ particella 23, foglio 17;
 - ✓ particella 786, foglio 17;
 - ✓ particella 721, foglio 17;
 - ✓ particella 23, foglio 17;
 - ✓ particella 838, foglio 17;
- ✚ mappale con individuazione dei seguenti immobili
 - ✓ particella 269, foglio 17;
 - ✓ particella 791, foglio 17;
 - ✓ particella 793, foglio 17.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Andretta (AV) è stata acquisita la seguente documentazione:

- ✓ C.E. del 25.03.1987 n.232
- ✓ C.E. n.41/2000
- ✓ DIA del 10.08.2011 prot. 3649
- ✓ P.di C. del 14.11.11 n.14

2. RELAZIONE DI STIMA SECONDO L'EX ART. 173 DISP. ATT. C.P.C.

Si procede a redigere una relazione di stima, secondo l'ex art. 173 disp. att. C.P.C., che sia esaustiva dei seguenti punti:

- a) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- b) *una sommaria descrizione del bene;*
- c) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

- d) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

a) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

I beni in oggetto si trovano nei comuni di Andretta e Bisaccia, paesi in provincia di Avellino.

Catastralmente essi sono identificati nel C.T. con le particelle 512, 45, 269, 268, 748, 749, 750, 869, 870, 513, 791, 792, 838, 786, 790, 793 del foglio 17 e con le particelle 302, 303, 304 del foglio 9 del N.C.U.E. del Comune di Andretta (AV); con la particella 12 del foglio 58 del N.C.U.E. del Comune di Bisaccia (AV).

ID [n°]	DATI IDENTIFICATIVI		QUALITA' e CLASSE		SUPERFICIE				REDDITO		UBICAZIONE	PROPRIETA'	
	Foglio	Particella	Tipo	cl	ha	a	ca	mq	Domenicale	Agrario	Città	Nome	% Proprietà
1	17	512	seminativo	4	0	30	0	3000	€ 4.65	€ 6.97	Andretta	Guglielmo Angelo	350/1000
2	17	45	seminativo	1	0	30	20	3020	€ 14.04	€ 13.26	Andretta	Guglielmo Angelo	425/1000
	17	269 AA	seminativo	1	0	9	0	900	€ 4.18	€ 3.95	Andretta	Guglielmo Angelo	425/1000
	17	269 AB	vigneto	3	0	0	90	90	€ 0.21	€ 0.37	Andretta	Guglielmo Angelo	425/1000
3	17	268	seminativo	2	0	19	60	1960	€ 6.58	€ 7.59	Andretta	Guglielmo Angelo	420/1000
4	17	748	ente urbano	-	0	2	75	275	-	-	Andretta	Guglielmo Angelo	1000/1000
5	17	749	ente urbano	-	0	0	99	99	-	-	Andretta	Guglielmo Angelo	1000/1000
6	17	750	ente urbano	-	0	2	65	265	-	-	Andretta	Guglielmo Angelo	1000/1000
7	17	869	vigneto	2	0	4	83	483	€ 2.86	€ 2.74	Andretta	Guglielmo Angelo	1000/1000
	17	870	vigneto	2	0	5	39	539	€ 3.20	€ 3.06	Andretta	Guglielmo Angelo	1000/1000
8	58	12	seminativo	4	0	63	70	6370	€ 8.22	€ 14.80	Bisaccia	Guglielmo Angelo	1000/1000
9	17	513	seminativo	4	0	49	30	4930	€ 7.64	€ 11.46	Andretta	Guglielmo Angelo	500/1000
10	9	302	seminativo	3	0	35	52	3552	€ 6.42	€ 10.09	Andretta	Guglielmo Angelo	390/1000
	9	303	seminativo	3	0	34	72	3472	€ 6.28	€ 9.86	Andretta	Guglielmo Angelo	390/1000
	9	304	seminativo	3	0	16	74	1674	€ 3.03	€ 4.76	Andretta	Guglielmo Angelo	390/1000
11	17	791	ente urbano	-	0	0	49	49	-	-	Andretta	Guglielmo Angelo	1000/1000
	17	792	ente urbano	-	0	0	56	56	-	-	Andretta	Guglielmo Angelo	1000/1000
	17	838	ente urbano	-	0	0	71	71	-	-	Andretta	Guglielmo Angelo	1000/1000
	17	786	vigneto	2	0	0	31	31	€ 0.18	€ 0.18	Andretta	Guglielmo Angelo	1000/1000
	17	790	seminativo	1	0	10	46	1046	€ 4.86	€ 4.59	Andretta	Guglielmo Angelo	1000/1000
	17	793	vigneto	2	0	0	35	35	€ 0.21	€ 0.20	Andretta	Guglielmo Angelo	1000/1000

Fig. 1 - Elenco dei beni appartenenti al socio fallito -

Il terreno identificato al C.T. con la particella 512 del foglio 17 confina a Nord-Est con la particella 41, a Nord-Ovest con la particella 269 a Sud-Est con la particella 265 e a Sud-Ovest con la particella 513. Ha una forma regolare ed è del tipo seminativo.

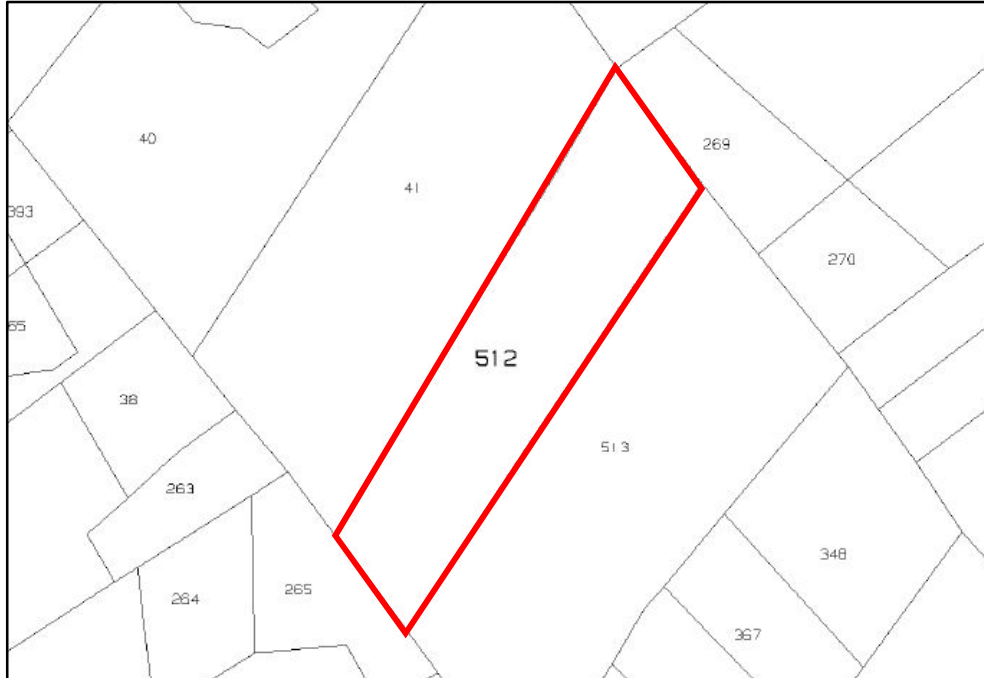


Fig. 2 - Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 512 -



Fig. 3 - Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 512 -

La particella 45 del foglio 17 confina a Nord-Est con la particella 268, a Nord-Ovest con la particella 44, a Sud-Est con la particella 46, a Sud-Ovest con la particella 269 e a Sud con la particella 270. Il terreno ha una forma regolare ed è del tipo seminativo.

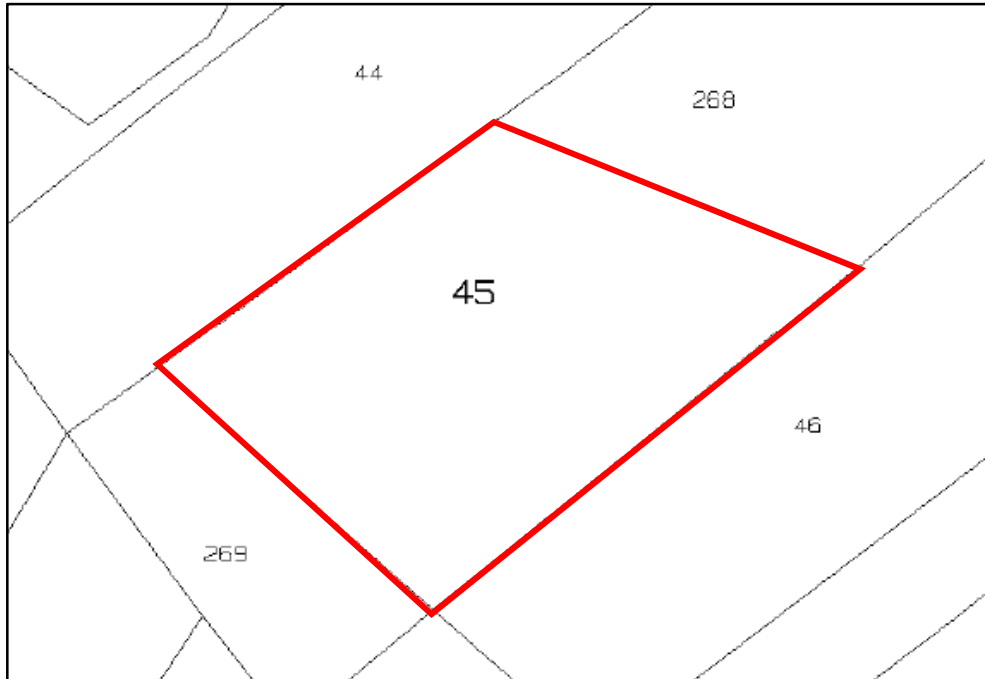


Fig. 4 - Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 45 -



Fig. 5 - *Inquadratura satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 45 -*

La particella 269 del foglio 17 confina a Nord-Est con la particella 45, a Nord-Ovest con la particella 44, a Sud-Est con la particella 270, a Sud-Ovest con la particella 512 e a Sud con la particella 513. Il terreno ha una forma regolare ed è del tipo seminativo (269 AA) e vigneto (269 AB).

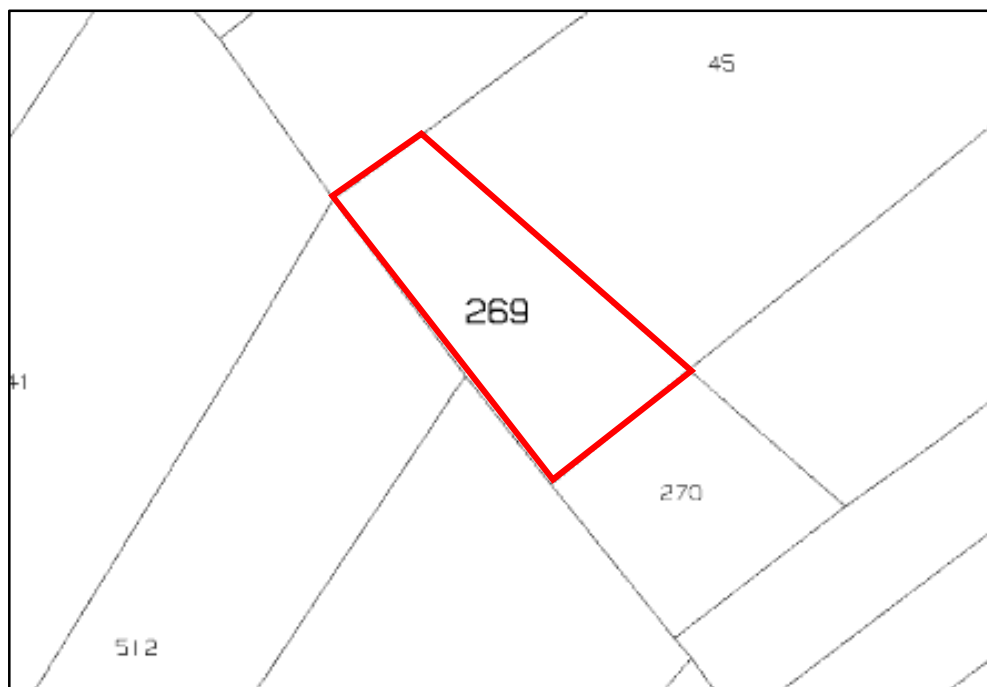


Fig. 6 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 269 –



Fig. 7 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 269 –

La particella 268 del foglio 17 confina a Nord-Est con la particella 555, a Nord-Ovest con la particella 44, a Sud-Est con la particella 46 e a Sud-Ovest con la particella 45. Il terreno ha una forma regolare ed è del tipo seminativo.

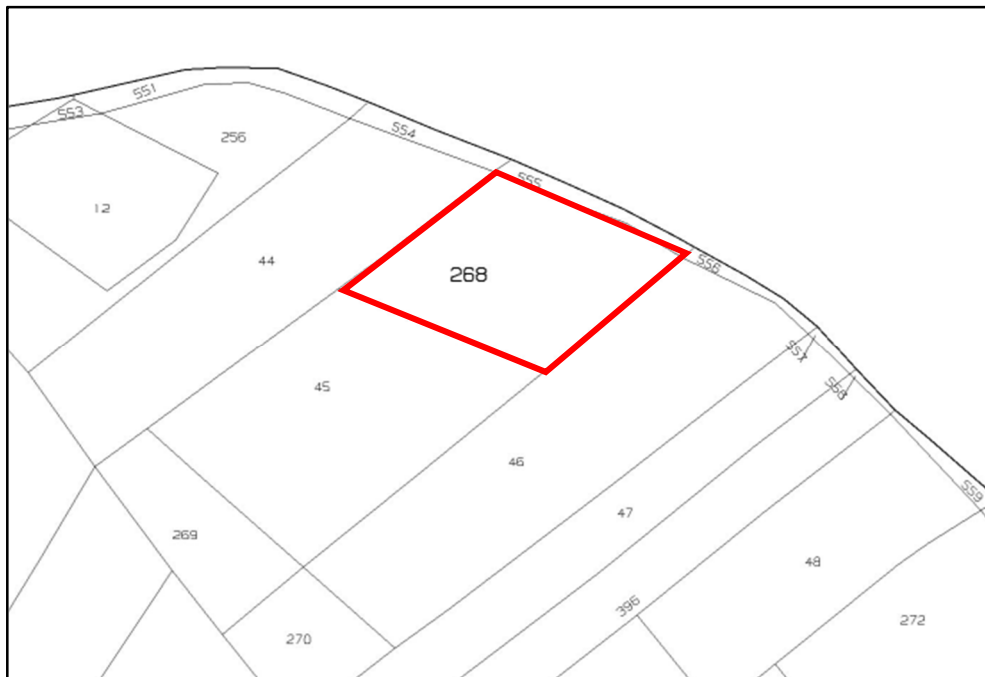


Fig. 8 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 268 –



Fig. 9 - *Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 268* -

La particella 748 del foglio 17 confina a Nord-Est con la particella 747 e 777, a Nord-Ovest con le particelle 744 e 870, a Est con la particella 792, a Sud-Est con la particella 790, a Sud-Ovest con la particella 750 e a Sud con la particella 786. Il fabbricato è per la maggior parte di tipo residenziale con annessi depositi.

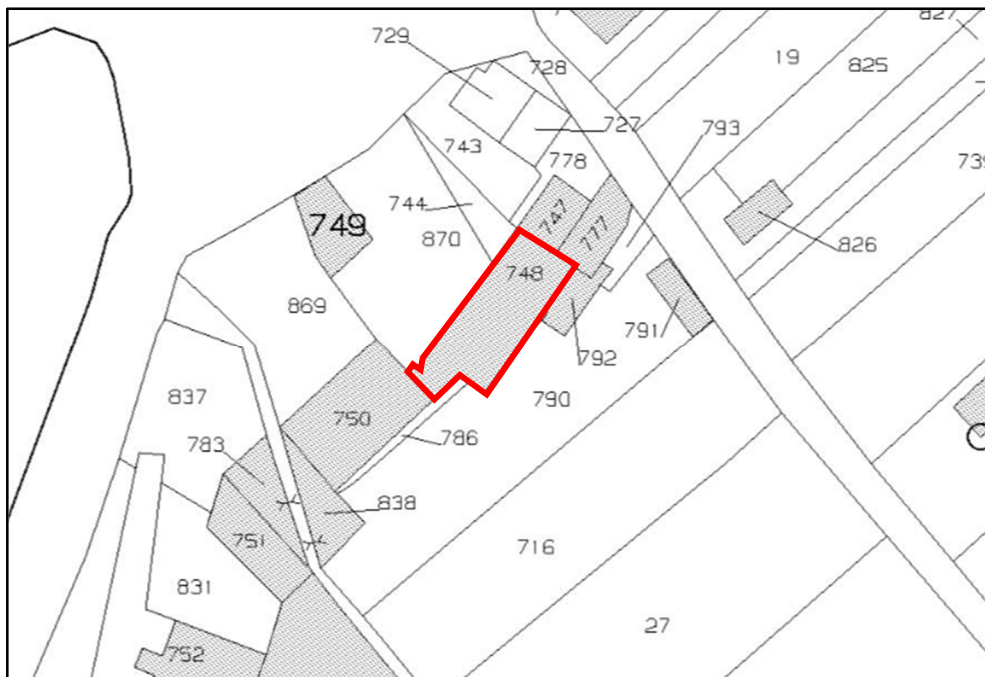


Fig. 10 - *Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 748* -



Fig. 11 - *Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 748 -*

La particella 749 del foglio 17 confina a Nord con la Strada Provinciale 180, a Est con la particella 869 e a Ovest con la particella 870. Il terreno ha una forma pressochè regolare ed è classificato come ente urbano.

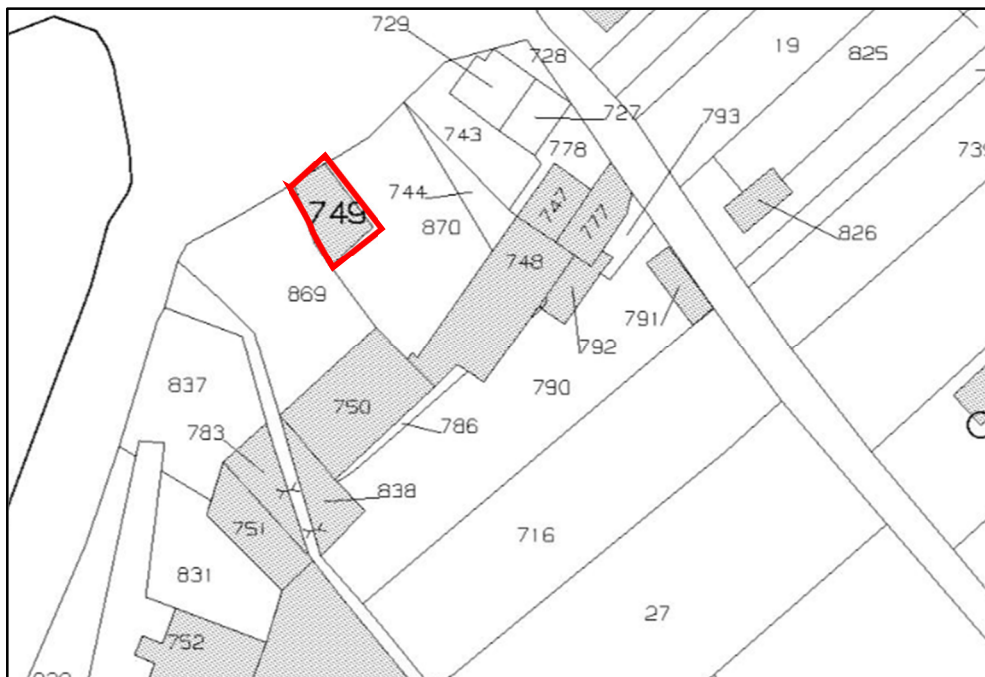


Fig. 12 - *Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 749 -*



Fig. 13 - *Inquadratura satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 749 -*

Al momento del sopralluogo era presente sulla particella 749 era presente una struttura prefabbricata ad uso ufficio. Tale manufatto non ha nessun titolo urbanistico. La particella 750 del foglio 17 confina a Nord-ovest con la particella 869, a Nord-Est

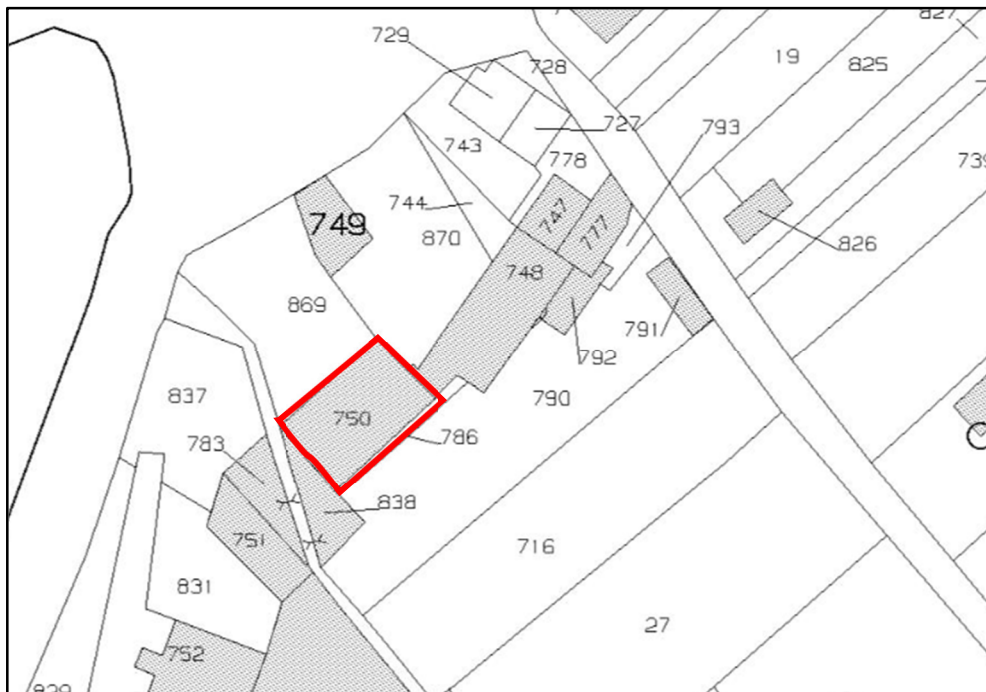


Fig. 14 - *Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 750 -*

Con le particelle 870 e 748, a Sud-Ovest con la particella 838 e a Sud-Est con la particella 786. Il fabbricato è un locale commerciale ha una forma regolare ed è classificato come C/1.



Fig. 15 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 750 –

La particella 869 del foglio 17 confina a Nord e Ovest con la Strada Provinciale 180, a Est con le particelle 749 e 870 e a Sud con la particella 750. Il terreno ha una forma pressochè regolare ed è classificato come vigneto.

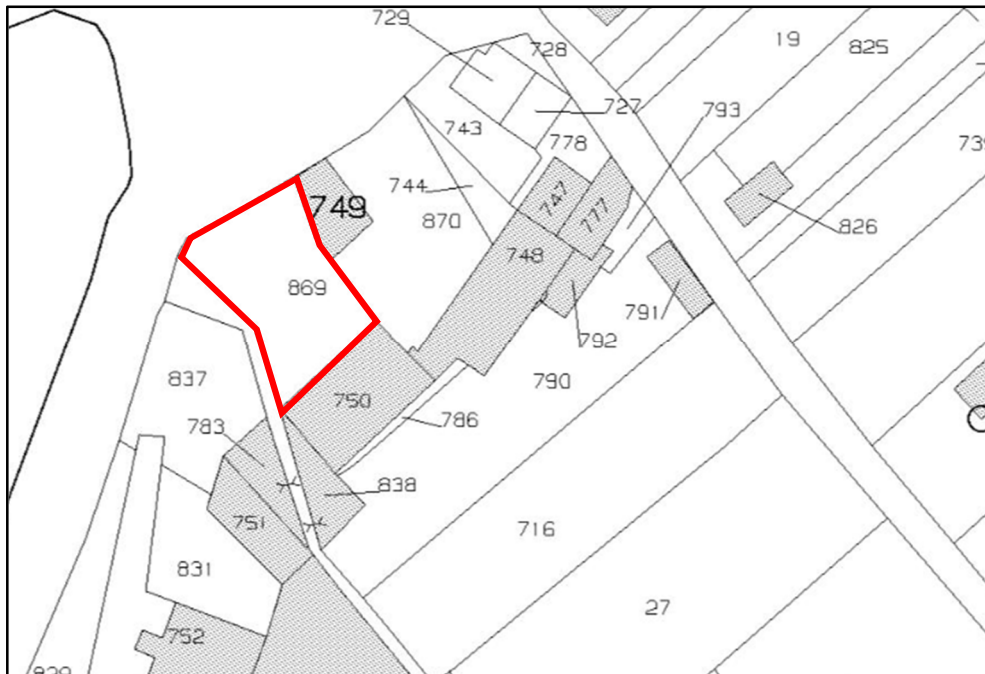


Fig. 16 - *Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 869 -*



Fig. 17 - *Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 869 -*

La particella 870 del foglio 17 confina a Nord con la Strada Provinciale 180, a Sud-Est con la particella 748, a Sud-Ovest con la particella 750 a Ovest con le particelle 749 e 869 e a Est con la particella 744. Il terreno ha una forma irregolare ed è classificato come vigneto.

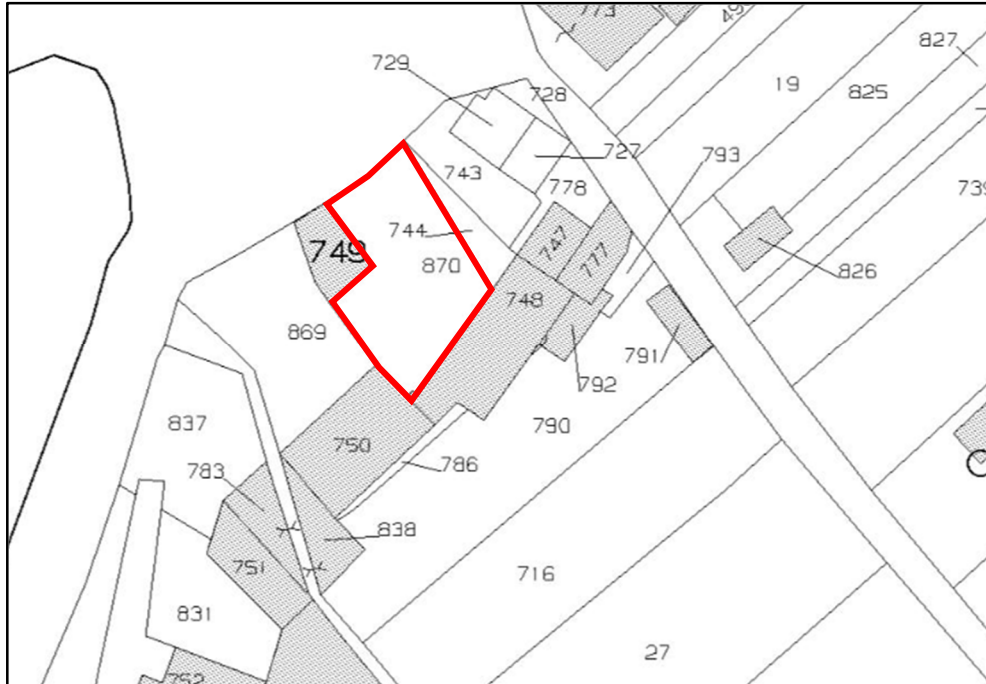


Fig. 18 - *Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 870 -*



Fig. 19 - *Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 870 -*

La particella 12 del foglio 58 del Comune di Bisaccia confina a Nord con la particella 147 e a sud con la particella 13. Il terreno ha una forma pressoché regolare ed è del tipo seminativo.

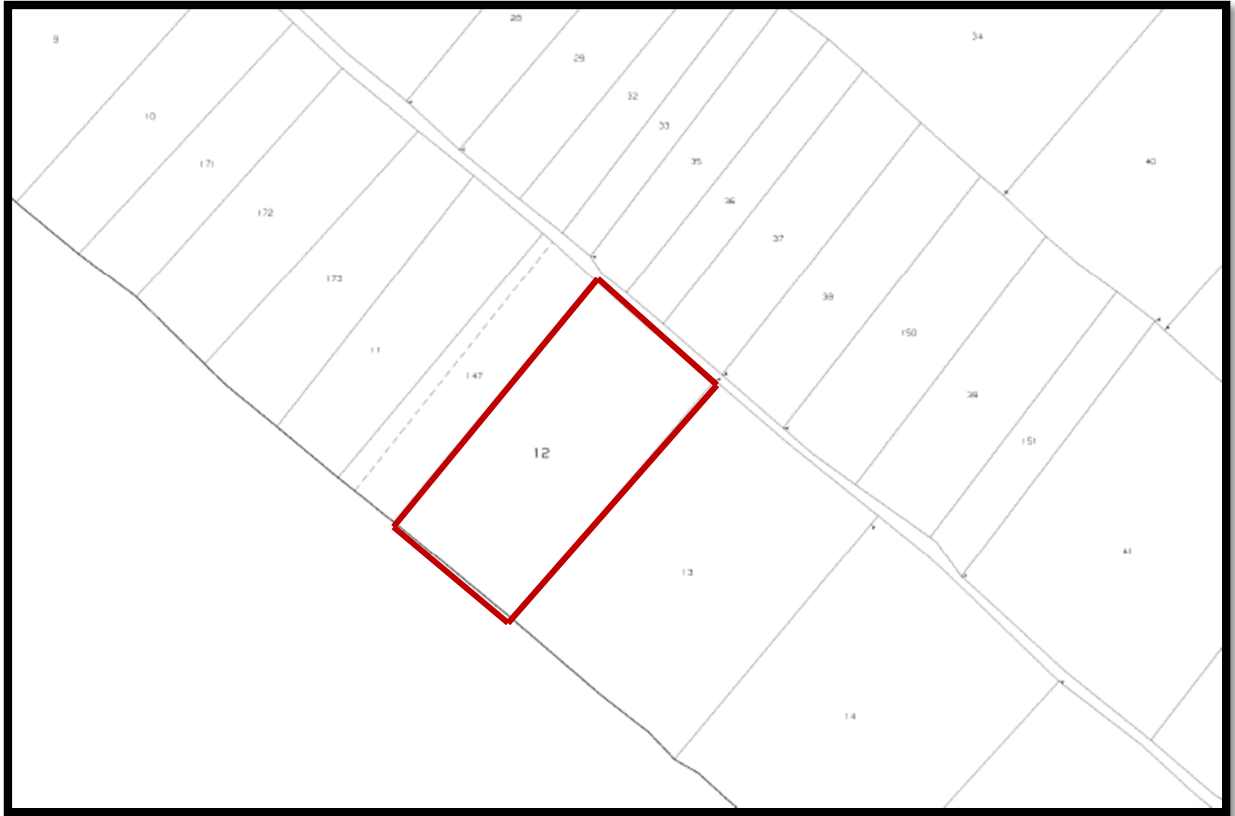


Fig. 20 - *Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 12 -*

La particella 513 del foglio 17 del Comune di Andretta AV confina a Ovest con la particella 512, a Nord con la particella 269 e 270, a Est con le particelle 47, 348, 367, 366, 42 e a Sud-Ovest con la particella 265 e 149. Il terreno ha una forma regolare ed è del tipo seminativo.



Fig. 21 - *Inquadrimento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 513 -*

La particella 302 del foglio 9 confina a Nord con la particella 305, a Sud-Est con la particella 6, a Sud-Ovest con la particella 303 e a Ovest con la particella 268. Il terreno ha una forma regolare ed è del tipo seminativo.

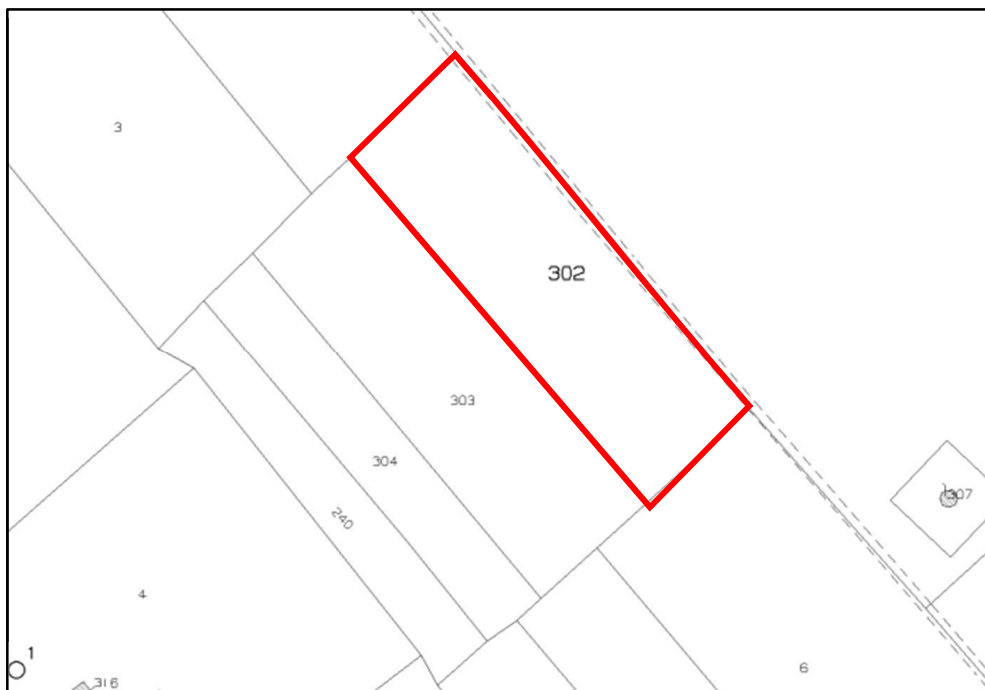


Fig. 22 - *Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 302 -*



Fig. 23 - *Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 302 -*

La particella 303 del foglio 9 confina a Nord con la particella 302, a Sud-Est con la particella 6 e 18, a Sud-Ovest con la particella 304 e a Ovest con la particella 268 e 3. Il terreno ha una forma regolare ed è del tipo seminativo.



Fig. 24 - *Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 303 -*



Fig. 25 - *Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 303* -

La particella 304 del foglio 9 confina a Nord con la particella 303, a Sud-Est con la particella 17 e 18, a Sud con la particella 240 e a Ovest con la particella 3. Il terreno ha una forma regolare ed è del tipo seminativo.

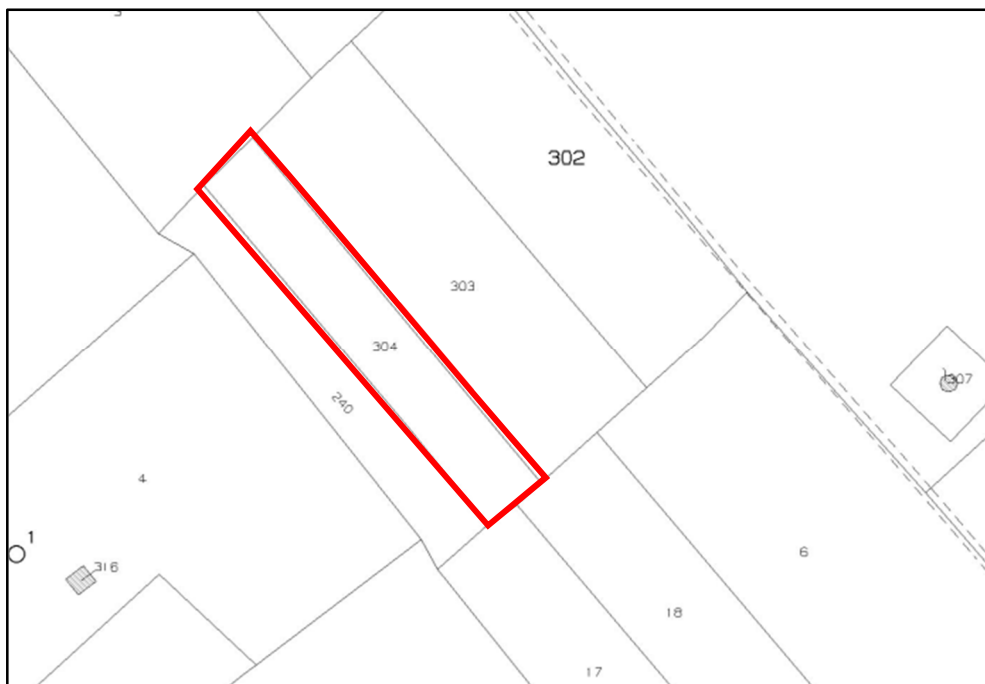


Fig. 26 - *Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 304* -



Fig. 27 – *Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 304* –

La particella 791 del foglio 17 confina a Ovest con la particella 790 e a Sud-Est con la particella 716. Il terreno ha una forma regolare ed è classificato come ente urbano ed è presente un fabbricato in muratura di classe C/2 adibito a deposito di cui lo scrivente non ha rilevato titolo edificatorio urbanistico.



Fig. 28 – *Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 791* –



Fig. 29 - *Inquadrimento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 791 -*

La particella 792 del foglio 17 confina a Nord con la particella 777, a Sud con la particella 790, Est con la particella 793 e a Ovest con la particella 748. Tale fabbricato è destinato a deposito.

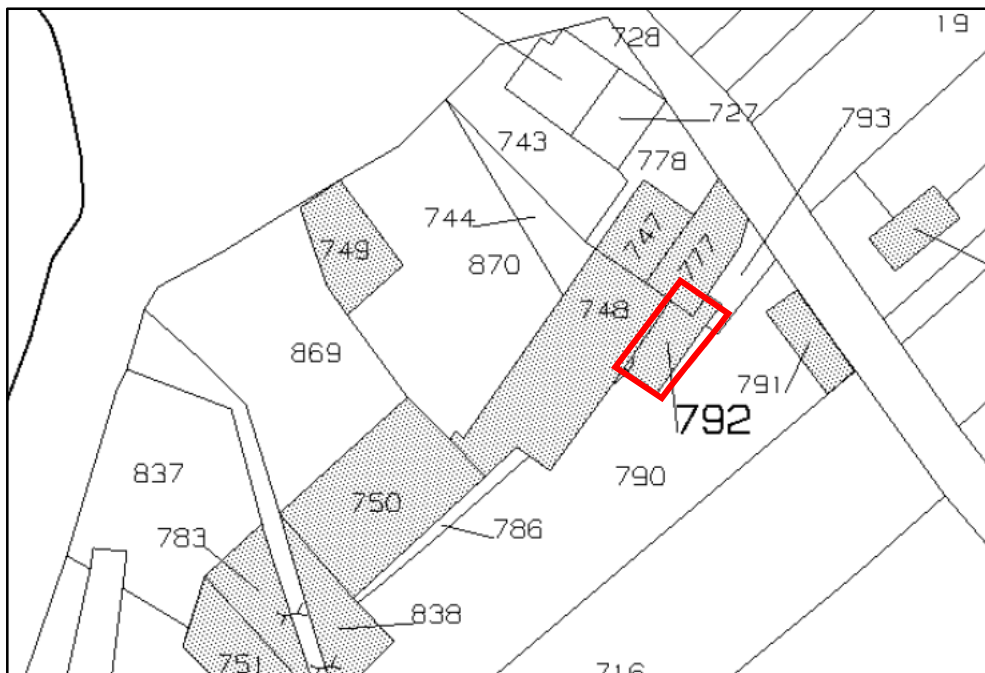


Fig. 30 - *Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 792 -*



Fig. 31 - *Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 792 -*

La particella 838 del foglio 17 confina a Nord con la particella 750 e a Est con la particella 790. Il terreno con manufatto senza titolo edificatorio ha una forma regolare ed è classificato come ente urbano.

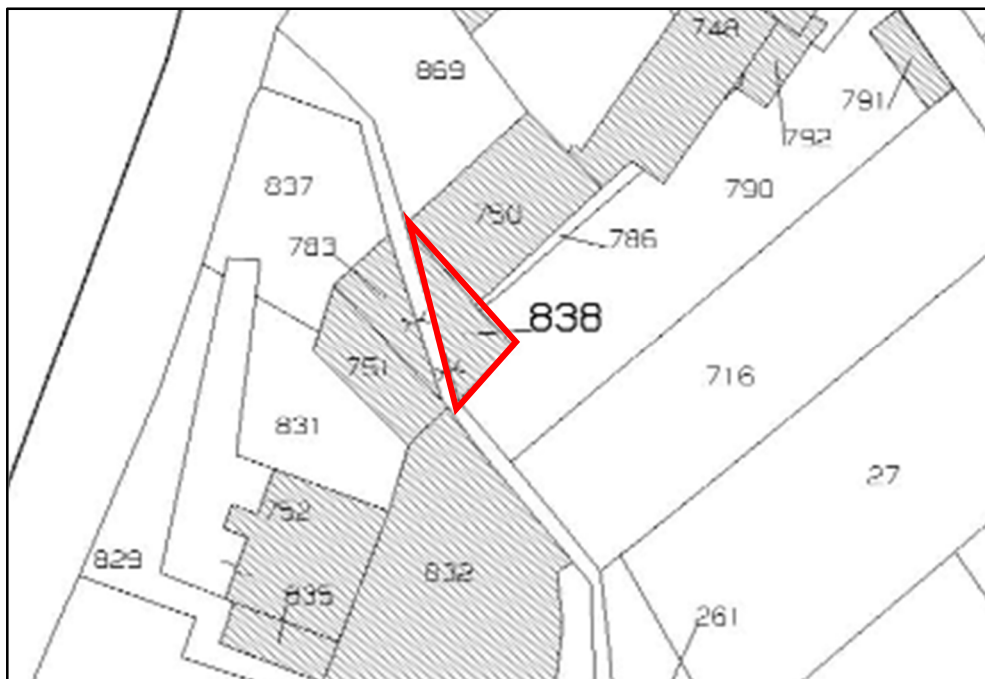


Fig. 32 - *Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 838 -*



Fig. 33 - *Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 838 -*

La particella 786 del foglio 17 confina a Nord con le particelle 748 e 750, a Sud con la particella 790 e a Ovest con la particella 838. Il terreno ha una forma regolare ed è classificato come vigneto.



Fig. 34 - *Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 786 -*



Fig. 35 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 786 –

La particella 790 del foglio 17 confina a Est con le particelle 791 e 716 ed a Ovest con le particelle 793, 792, 748, 786 e 838. Il terreno ha una forma irregolare ed è del tipo seminativo.

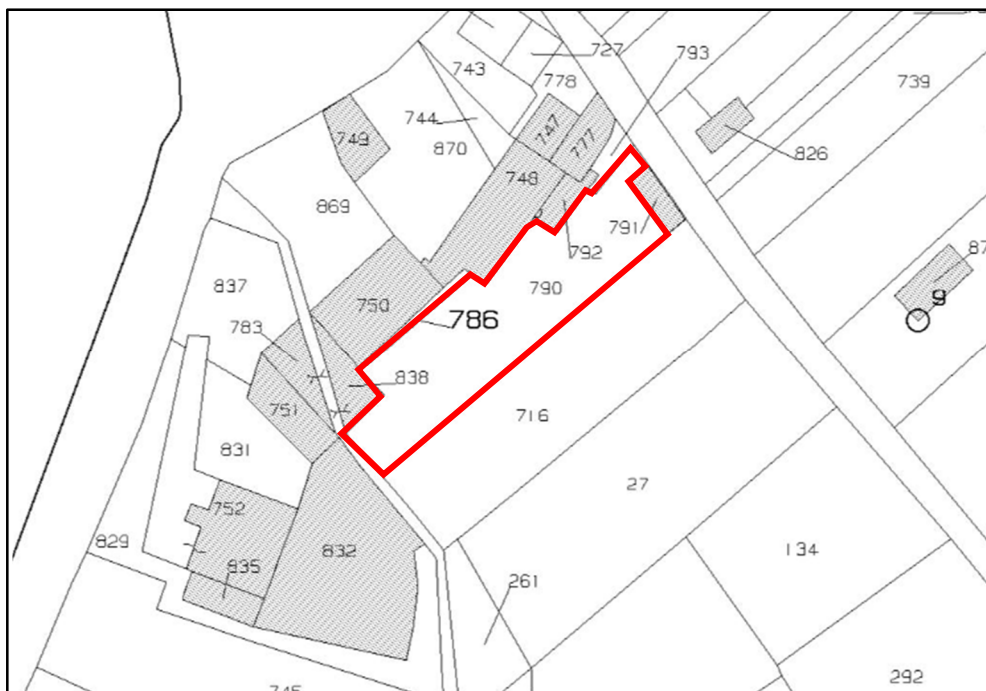


Fig. 36 – Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 790 –



Fig. 37 - *Inquadrimento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 790 -*

La particella 793 del foglio 17 confina a Ovest con la particella 777, a Sud con la particella 790 e a Sud-Ovest con la particella 792. Il terreno ha una forma regolare ed è classificato come vigneto.



Fig. 38 - *Stralcio catastale con indicazione della zona ove ricade la particella 793 -*



Fig. 39 – Inquadramento satellitare con indicazione della zona ove ricade la particella 793 –

Altri beni appartenenti al socio fallito sono individuati catastalmente con le particelle 791, 792, 838, 748, 750, identificate al C.F. al foglio 17 del N.C.U.E. del Comune di Andretta (AV).

Fig. 40 – Elenco dei beni appartenenti al socio fallito –

[n°]	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	cl	consistenza	sup catastale	Catastale	Città	Nome	% Proprietà
1	17	791	1	C2	1	27 mq	32 mq	€ 27.89	Andretta	Guglielmo Angelo	1000/1000
			2			16 mq	17 mq	€ 16.53	Andretta	Guglielmo Angelo	
		792	-	C2	1	89 mq	94 mq	€ 91.93	Andretta	Guglielmo Angelo	
		838	-	C2	2	98 mq	109 mq	€ 121.47	Andretta	Guglielmo Angelo	
2	17	748	1	A2	1	7,5 vani	216 mq	-	Andretta	Guglielmo Angelo	1000/1000
			3	A2	1	4,5 vani	93 mq	-	Andretta	Guglielmo Angelo	
			4	C2	2	121 mq	147 mq	-	Andretta	Guglielmo Angelo	
			5	C2	1	19 mq	26 mq	€ 19.63	Andretta	Guglielmo Angelo	
3	17	750	2	C1	3	230 mq	256 mq	€ 3,064.66	Andretta	Guglielmo Angelo	1000/1000

La particella 791 del foglio 17 confina a Ovest con la particella 790 e a Sud-Est con la particella 716. Il fabbricato è destinato ad uso deposito, sub.1 e 2, categoria C2 e classe 1.

La particella 792 del foglio 17 confina a Nord con la particella 777, a Sud con la particella 790, Est con la particella 793 e a Ovest con la particella 748. Il fabbricato è destinato ad uso deposito, categoria C2 e classe 1.

La particella 838 del foglio 17 confina a Nord con la particella 750, a Est con le particelle 786 e 790. Il fabbricato è destinato ad uso deposito, categoria C2 e classe 2.

La particella 748 del foglio 17 confina a Nord-Est con la particella 747 e 777, a Nord-Ovest con le particelle 744 e 870, a Est con la particella 792, a Sud-Est con la particella 790, a Sud-Ovest con la particella 750 e a Sud con la particella 786. Il fabbricato è destinato per i sub. 1 e 3 ad uso abitativo, categoria A2 e classe 1 mentre per i sub. 4 e 5 ad uso deposito, categoria C2 e classe rispettivamente 2 e 1.

La particella 750 del foglio 17 confina a Nord-ovest con la particella 869, a Nord-Est con le particelle 870 e 748, a Sud-Ovest con la particella 838 e a Sud-Est con la particella 786. Il fabbricato è destinato ad uso negozio, categoria C1 e classe 3.

Di seguito sono elencati i beni appartenenti alla società fallita "Omissis.":

ELENCO DEI BENI MOBILI APPARTENENTI ALLA SOCIETA' FALLITA "EREDI GUGLIELMO ANTONIO DI GUGLIELMO ANGELO & C. SAS"			
ID	TIPOLOGIA	DETTAGLIO DEI BENI	IMPORTO STIMATO IN MODALITA' DIRETTA
1	Mobili Arredo per Ufficio	n°3 scrivanie, n°5 sedie, n°2 calcolatrici Olivetti, n°1 stampante di etichette, scaffali lineari di circa 2 metri, n°1 pc Philips e n°2 stampanti, di cui 1 anche fotocopiatrice	2,000 €
2	Materiale di raccolta (produzione)	circa 4 quintali di granaglie	200 €
IMPORTO STIMATO IN MODALITA' DIRETTA			2,200 €

Fig. 41 - *Elenco dei beni appartenenti alla società fallita* -

ELENCO DEI VEICOLI APPARTENENTI ALLA SOCIETA' FALLITA "EREDI GUGLIELMO ANTONIO DI GUGLIELMO ANGELO & C. SAS"				
ID	TIPOLOGIA	TARGA	DATA IMMATRICOLAZIONE	PREZZO DI ACQUISTO
1	Rimorchio Adige 22RNB7	AB34761	21/06/1988	2.582,28 €
2	Autocarro Fiat 690N1A	AP449BC	05/08/1966	258,23 €
3	Rimorchio Cordi 202B3	AA96364	16/01/1985	2.840,51 €
4	Autocarro Fiat 170F35	AC508AF	01/04/1983	6.145,84 €
5	Autocarro Fiat 0M1804 Calabrese 4AP	EM236RM	12/07/1974	610,00 €

Fig. 42 - *Elenco dei beni appartenenti alla società fallita* -

Dalle scritture contabili depositate dal socio accomandatario fallito in cancelleria emerge che al 31.12.2016 risultano iscritti crediti pari ad € 695.159,45 di cui €646.054,09 verso i clienti ed €49.105,36 quali crediti tributari.

Quanto ai crediti verso i clienti, la documentazione contabili depositata non è idonea a provare l'esistenza degli stessi, sia perché manca la documentazione contabile relativa agli anni di esercizio 2017 e 2018, sia perché non trova riscontro in altre fonti di informazione.

Quanto invece ai crediti tributari si procederà al loro recupero o, ove non sia possibile la compensazione ai sensi dell'art. 56 L.F.

b) Sommatoria descrizione del bene

I beni in oggetto della procedura fallimentare si trovano nei comuni di Andretta e Bisaccia, nella provincia di Avellino (AV).

Catastalmente essi sono identificati al C.T. con le particelle 512, 45, 269, 268, 513, 748, 749, 750, 869, 870, 791, 792, 838, 786, 790, 793 del foglio 17, con le particelle 302, 303, 304 del foglio 9 del N.C.U.E. del Comune di Andretta (AV) e con la particella 12 del foglio 58 del N.C.U.E. del Comune di Bisaccia (AV). Alla particella 12 identificata dal foglio 58 del N.C.E.U. del Comune di Bisaccia si accede tramite strada pubblica.

Alle particelle 512, 45, 269, 268, 513, 748, 749, 750, 869, 870, 791, 792, 838, 786, 790 e 793 identificate dal foglio 17 del N.C.E.U. del Comune di Andretta si accede dalla Strada Provinciale 180.

La particella 512 del foglio 17 ha un'estensione superficiale pari a 3000 mq; confina a Nord-Est con la particella 41, a Nord-Ovest con la particella 269, a Sud-Est con la particella 265 e a Sud-Est con la particella 513. Ha una forma regolare, pressoché trapezoidale, ed è del tipo seminativo. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 350/1000, ha un Reddito Domenicale pari a € 4,65 e un Reddito Agrario pari a € 6,97.

La particella 45 del foglio 17 ha un'estensione superficiale pari a 3020 mq; confina a Nord-Est con la particella 268, a Nord-Ovest con la particella 44, a Sud-Est con la particella 46, a Sud-Ovest con la particella 269 e a Sud con la particella 270. Ha una forma regolare, pressoché trapezoidale, ed è del tipo seminativo. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 425/1000, ha un Reddito Domenicale pari a € 14,04 e un Reddito Agrario pari a € 13,26.

La particella 269 AA del foglio 17 ha un'estensione superficiale pari a 900 mq; confina a Nord-Est con la particella 45, a Nord-Ovest con la particella 44, a Sud-Est con la particella 270, a Sud-Ovest con la particella 512 e a Sud con la particella 513. Ha una forma regolare, pressoché trapezoidale, ed è del tipo seminativo. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 425/1000, ha un Reddito Domenicale pari a € 4,18 e un Reddito Agrario pari a € 3,95.

La particella 269 AB del foglio 17 ha un'estensione superficiale pari a 90 mq; confina a Nord-Est con la particella 45, a Nord-Ovest con la particella 44, a Sud-Est con la particella 270, a Sud-Ovest con la particella 512 e a Sud con la particella 513. Ha una forma regolare, pressoché trapezoidale, ed è del tipo vigneto. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 425/1000, ha un Reddito Domenicale pari a € 0,21 e un Reddito Agrario pari a € 0,37.

La particella 268 del foglio 17 ha una superficie di 1960 mq; confina a Nord-Est con la particella 555, a Nord-Ovest con la particella 44, a Sud-Est con la particella 46 e a Sud-Ovest con la particella 45. Ha una forma regolare, pressoché trapezoidale, ed è del tipo seminativo. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 420/1000, ha un Reddito Domenicale pari a € 6,58 e un Reddito Agrario pari a € 7,59.

La particella 748 del foglio 17 ha una superficie di 275 mq; confina a Nord-Est con la particella 747 e 777, a Nord-Ovest con le particelle 744 e 870, a Est con la particella 792, a Sud-Est con la particella 790, a Sud-Ovest con la particella 750 e a Sud con la particella 786. Ha una forma irregolare ed è classificato come ente urbano. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 1000/1000.

La particella 749 del foglio 17 ha una superficie di 99 mq; confina a Nord con la Strada Provinciale 180, a Est con la particella 869 e a Ovest con la particella 870. Ha una forma pressoché regolare ed è classificato come ente urbano. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 1000/1000.

La particella 750 del foglio 17 ha una superficie di 265 mq; confina a Nord-ovest con la particella 869, a Nord-Est con le particelle 870 e 748, a Sud-Ovest con la particella 838 e a Sud-Est con la particella 786. Ha una forma regolare, pressoché rettangolare, ed è classificato come ente urbano. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 1000/1000.

La particella 869 del foglio 17 ha una superficie di 483 mq; confina a Nord e Ovest con la Strada Provinciale 180, a Est con le particelle 749 e 870 e a Sud con la particella 750. Ha una forma pressoché regolare ed è classificato come vigneto. Il fondo è di proprietà

del sig. Omissis per 1000/1000, ha un Reddito Domenicale pari a € 2,86 e un Reddito Agrario pari a € 2,74.

La particella 870 del foglio 17 ha una superficie di 539 mq; confina a Nord con la Strada Provinciale 180, a Sud-Est con la particella 748, a Sud-Ovest con la particella 750 a Ovest con le particelle 749 e 869 e a Est con la particella 744. Ha una forma irregolare ed è classificato come vigneto. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 1000/1000, ha un Reddito Domenicale pari a € 3,20 e un Reddito Agrario pari a € 3,06.

La particella 12 del foglio 58 del Comune di Bisaccia ha una superficie di 6370 mq; Il terreno ha una forma regolare ed è del tipo seminativo. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis, ha un Reddito Domenicale pari a € 8,22 e un Reddito Agrario pari a € 14,80.

La particella 513 del foglio 17 ha una superficie di 4930 mq; confina a Ovest con la particella 512, a Nord con la particella 269 e 270, a Est con le particelle 47, 348, 367, 366, 42 e a Sud-Ovest con la particella 265 e 149. Ha una forma regolare, pressochè trapezoidale, ed è del tipo seminativo. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 500/1000, ha un Reddito Domenicale pari a € 7,64 e un Reddito Agrario pari a € 11,46.

La particella 302 del foglio 9 ha una superficie di 3552 mq; confina a Nord con la particella 305, a Sud-Est con la particella 6, a Sud-Ovest con la particella 303 e a Ovest con la particella 268. Ha una forma regolare, pressochè rettangolare, ed è del tipo seminativo. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 390/1000, ha un Reddito Domenicale pari a € 6,42 e un Reddito Agrario pari a € 10,09.

La particella 303 del foglio 9 ha una superficie di 3472 mq; confina a Nord con la particella 302, a Sud-Est con la particella 6 e 18, a Sud-Ovest con la particella 304 e a Ovest con la particella 268 e 3. Ha una forma regolare, pressochè rettangolare, ed è del tipo seminativo. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 390/1000, ha un Reddito Domenicale pari a € 3,03 e un Reddito Agrario pari a € 4,76.

La particella 304 del foglio 9 ha una superficie di 1674 mq; confina a Nord con la particella 303, a Sud-Est con la particella 17 e 18, a Sud con la particella 240 e a Ovest con la particella 3. Ha una forma regolare, pressochè rettangolare, ed è del tipo

seminativo. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 390/1000, ha un Reddito Domenicale pari a € 6,28 e un Reddito Agrario pari a € 9,86.

La particella 791 del foglio 17 ha una superficie di 49 mq; confina a Ovest con la particella 790 e a Sud-Est con la particella 716. Ha una forma regolare ed è classificato come ente urbano. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 1000/1000.

La particella 792 del foglio 17 ha una superficie di 56 mq; confina a Nord con la particella 777, a Sud con la particella 790, Est con la particella 793 e a Ovest con la particella 748. Ha una forma pressochè regolare ed è classificato come ente urbano. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 1000/1000.

La particella 838 del foglio 17 ha una superficie di 71 mq; confina a Nord con la particella 750 e a Est con la particella 790. Ha una forma pressochè triangolare ed è classificato come ente urbano. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 1000/1000.

La particella 786 del foglio 17 ha una superficie di 31 mq; confina a Nord con le particelle 748 e 750, a Sud con la particella 790 e a Ovest con la particella 838. Ha una forma pressochè regolare ed è classificato come vigneto. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 1000/1000, ha un Reddito Domenicale pari a € 0,18 e un Reddito Agrario pari a € 0,18.

La particella 790 del foglio 17 ha una superficie di 1046 mq; confina a Est con le particelle 791 e 716 ed a Ovest con le particelle 793, 792, 748, 786 e 838. Ha una forma irregolare ed è del tipo seminativo. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 1000/1000, ha un Reddito Domenicale pari a € 4,86 e un Reddito Agrario pari a € 4,59.

La particella 793 del foglio 17 ha una superficie di 35 mq; confina a Ovest con la particella 777, a Sud con la particella 790 e a Sud-Ovest con la particella 792. Ha una forma pressochè regolare ed è classificato come vigneto. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 1000/1000, ha un Reddito Domenicale pari a € 0,21 e un Reddito Agrario pari a € 0,20.

Altri beni appartenenti al socio fallito sono individuati catastalmente con le particelle 791, 792, 838, 748, 750, identificate al C.F. al foglio 17 del N.C.U.E. del Comune di Andretta (AV).

La particella 791, sub.1 e 2, del foglio 17 confina a Ovest con la particella 790 e a Sud-Est con la particella 716. Il fabbricato è destinato ad uso deposito, categoria C2 e classe 1. Il sub. 1 ha una consistenza di 27 mq e una superficie catastale di 32 mq. Il sub. 2 ha una consistenza di 16 mq e una superficie catastale di 17 mq. Il fondo è di proprietà del sig Omissis per 1000/1000, il sub. 1 ha un reddito catastale pari a € 27,89 e il sub. 2 ha un reddito catastale pari a € 16,53.

La particella 792 del foglio 17 confina a Nord con la particella 777, a Sud con la particella 790, Est con la particella 793 e a Ovest con la particella 748. Il fabbricato è destinato ad uso deposito, categoria C2 e classe 1. Ha una consistenza di 89 mq e una superficie catastale di 94 mq. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 1000/1000 ed ha un reddito catastale pari a € 91,93.

La particella 838 del foglio 17 confina a Nord con la particella 750, a Est con le particelle 786 e 790. Il fabbricato è destinato ad uso deposito, categoria C2 e classe 2. Ha una consistenza di 98 mq e una superficie catastale di 109 mq. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 1000/1000 ed ha un reddito catastale pari a € 121,47.

La particella 748 del foglio 17 confina a Nord-Est con la particella 747 e 777, a Nord-Ovest con le particelle 744 e 870, a Est con la particella 792, a Sud-Est con la particella 790, a Sud-Ovest con la particella 750 e a Sud con la particella 786. Il fabbricato è destinato per i sub. 1 e 3 ad uso abitativo, categoria A2 e classe 1, mentre per i sub. 4 e 5 ad uso deposito, categoria C2 e classe rispettivamente 2 e 1. Il sub. 1 ha una consistenza di 7,5 vani e una superficie catastale di 216 mq. Il sub. 3 ha una consistenza di 4,5 vani e una superficie catastale di 93 mq. Il sub. 4 ha una consistenza di 121 mq e una superficie catastale di 147 mq. Il sub. 5 ha una consistenza di 19 mq e una superficie catastale di 26 mq.

Il fondo è di proprietà del sig Omissis per 1000/1000 e il sub. 5 ha un reddito catastale pari a € 19,63.

La particella 750 ,sub. 2, del foglio 17 confina a Nord-ovest con la particella 869, a Nord-Est con le particelle 870 e 748, a Sud-Ovest con la particella 838 e a Sud-Est con la particella 786. Il fabbricato è destinato ad uso negozio, categoria C1 e classe 3. Ha una consistenza di 230 mq e una superficie catastale di 256 mq. Il fondo è di proprietà del sig. Omissis per 1000/1000 ed ha un reddito catastale pari a € 3.064,66.

Altri beni mobili appartenenti alla società fallita “Omissis” sono mobili d’arredo per ufficio, nella una quantità di 3 scrivanie, 5 sedie, 2 calcolatrici Olivetti, 1 stampante di etichette, scaffali lineari di circa 2 metri, 1 pc Philips, 2 stampanti (di cui anche una fotocopiatrice) per un importo stimato che ammonta a € 2.000 e materiale di raccolta della produzione, nella quantità di 4 quintali di granaglie, per un importo stimato che ammonta a € 200.

I veicoli appartenenti alla società fallita “Omissis” sono un rimorchio Adige 22RNB7 targato AB34761 con prezzo d’acquisto pari a € 2.582,28, un autocarro Fiat 690N1A targato AP449BC con prezzo d’acquisto pari a € 258,23, rimorchio Cordi 202B3 targato AA96364 con prezzo d’acquisto pari a € 2.840,51, un autocarro Fiat 170F35 targato AC508AF con prezzo d’acquisto pari a € 6.145,84, un autocarro Fiat 0M1804 targato EM236RM con prezzo d’acquisto pari a € 610,00.

c) Stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Nelle tabelle di seguito riportata sono elencati i beni appartenenti al socio fallito, con particolare riferimento alla percentuale di proprietà dei fondi.

Le particelle sono identificate al C.T. del N.C.U.E. del Comune di Andretta (AV) ed una del N.C.U.E. del Comune di Bisaccia (AV) individuata al fg.58 p.lla12.

DATI IDENTIFICATIVI		PROPRIETA'	
Foglio	Particella	Nome	% Proprietà
17	512	x	350/1000
17	45	x	425/1000
17	269 AA	x	425/1000
17	269 AB	x	425/1000
17	268	x	420/1000
17	748	x	1000/1000
17	749	x	1000/1000
17	750	x	1000/1000
17	869	x	1000/1000
17	870	x	1000/1000
58	12	x	1000/1000
17	513	x	500/1000
9	302	x	390/1000
9	303	x	390/1000
9	304	x	390/1000
17	791	x	1000/1000
17	792	x	1000/1000
17	838	x	1000/1000
17	786	x	1000/1000
17	790	x	1000/1000
17	793	x	1000/1000
17	744	x	222/1000

Fig. 43 - *Elenco dei beni appartenenti al socio fallito -*

Altri beni appartenenti al socio fallito sono individuati catastalmente al C.F. al foglio 17 del N.C.U.E. del Comune di Andretta (AV).

DATI IDENTIFICATIVI			PROPRIETA'		
Foglio	Particella	Subalterno	Nome	% Proprietà	
17	791	1		1000/1000	
		2			
	792	-			
	838	-			
17	748	1			1000/1000
		3			
		4			
		5			
17	750	2			1000/1000

Fig. 44 - *Elenco dei beni appartenenti al socio fallito -*

- d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

Sul bene personale su tre corpi di fabbrica destinati a depositi siti nel comune di Andretta (AV) alla Contrada Pisciole con annessa area scoperta, identificato al C.F. al foglio 17 con le particelle 791 sub. 1, 791 sub. 2 e 838 e al C.T. con le particelle 791, 792, 838, 786, 790 e 793, grava un'ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 500.000,00, iscritta in data 31 Gennaio 2006 in favore di "Banca Popolare di Bari", a garanzia di un mutuo di originari € 250.000,00 concesso alla società "omissis" gravante sulla sola particella rurale 724.

Sul bene personale sito nel comune di Andretta (AV) alla Contrada Pisciole con annessa area scoperta, identificato al C.F. al foglio 17 con le particelle 748 sub. 1, 748 sub. 3, 748 sub. 4, 748 sub. 5, 748 (ente urbano), grava un'ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 500.000,00, iscritta in data 31 Gennaio 2006 in favore di "Banca Popolare di Bari", a garanzia di un mutuo di originari € 250.000,00 concesso alla società "Omissis" gravante sulle sole particelle urbane 748 sub. 1 e 748 sub. 2, nonché sull'originaria particella urbana 748 sub. 3.

Sul bene personale sul terreno sito nel comune di Andretta (AV) identificato al C.T. al foglio 17 con le particelle 869 e 870, grava un'ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 500.000,00, iscritta in data 31 Gennaio 2006 in favore di "Banca Popolare di Bari", a garanzia di un mutuo di originari € 250.000,00 concesso alla società "Omissis" gravante sull'originaria particella 720.

Sul bene personale sul fabbricato sito nel comune di Andretta (AV) alla contrada Pisciole con annessa area scoperta, identificato al C.F. al foglio 17 con le particelle 750 sub. 2 e 750 (ente urbano), grava un'ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 500.000,00, iscritta in data 31 Gennaio 2006 in favore di "Banca Popolare di Bari", a garanzia di un mutuo di originari € 250.000,00 concesso alla società "Omissis" gravante sull'originaria particella urbana 750.

Per gli altri beni oggetto di stima, non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Il bene *de quo*, è privo di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Si precisa che sul bene risulta la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Avellino.

f) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Per il bene oggetto di stima, essendo terreni privo di qualsiasi costruzione, è stato consultati i certificati di destinazione urbanistica presso il Comune di Andretta (AV), ove risulta che è ubicati in Ambito "E" - Zona Agricola - non edificabili in quanto l'ambito di appartenenza è sprovvisto di P.P.E. (Piano Particolareggiato Esecutivo [cfr. Allegato n°05]).

Per la particella 749 è esistente una struttura prefabbricata ad uso ufficio per il quale lo scrivente non ha trovato nessun titolo edificatorio.

Per la particella 792

STIMA DEL BENE

Scopo della stima è quello di determinare il valore venale in comune commercio delle particelle di terreno, in relazione alla destinazione d'uso, sulla base dei dati ed elementi in possesso, con riferimento alla data di redazione della presente perizia - dell'ultimo semestre e considerando i valori dalle tabelle OMI e VAM del periodo annuo 2019, avremo:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO
 Comune: ANDRETTA
 Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL COMUNE
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 0
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	390	450	L	1,5	1,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	450	520	L	1,8	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	400	470	L	1,5	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	330	400	L	1,3	1,6	L
Box	NORMALE	270	400	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	Ottimo	520	620	L	2,1	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	420	520	L	1,7	2,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO
 Comune: ANDRETTA
 Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL COMUNE
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 0
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	175	200	L	0,9	1	L
Capannoni tipici	Ottimo	200	240	L	1	1,1	L
Laboratori	NORMALE	270	340	L	1,1	1,5	L
Laboratori	Ottimo	340	380	L	1,5	1,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Attiv
 Pacca

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO
 Comune: ANDRETTA
 Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL COMUNE
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 0
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	250	320	L	1,1	1,3	L
Magazzini	Ottimo	320	360	L	1,3	1,7	L
Negozi	NORMALE	330	420	L	1,4	1,9	L
Negozi	Ottimo	420	490	L	1,9	2,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Ufficio del territorio di AVELLINO

Data: 26/02/2019
Ora: 11.41.27

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.1 del 01/02/2019Pubblicazione sul BUR
n.- del -

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	REGIONE AGRARIA N°: 2 MONTE PARTENIO E PIZZO DI ALVANO Comuni di: FORINO, MERCOGLIANO, MONTEFORTE IRPINO, MOSCHIANO, MUGNANO DEL CARDINALE, OSPEDALETTO D'ALPINOLO, PIETRASTORNINA, QUADRELLE, QUINDICI, ROCCABASCERANA, S. MARTINO VALLE CAUDINA, SANT'ANGELO A SCALA, SUMMONTE, TAURANO			
					Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5180,00				6610,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	5590,00							
CANNETO	10400,00							
CASTAGNETO DA FRUTTO	9990,00				13990,00			
FRUTTETO					29470,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	3490,00				3590,00			
NOCCIOLETO					29780,00	SI	SI	
ORTO IRRIGUO	22760,00				38850,00			
PASCOLO	5380,00				4610,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	4200,00				4200,00			
PRATO					5180,00			
SEMINATIVO	8250,00				11330,00			
SEMINATIVO ARBORATO	11330,00				14400,00			

Criteri e metodologia estimativa

Considerato che le operazioni di stima rappresentano, come è noto, un esercizio intellettuale di astrazione finalizzato alla ricerca del più probabile prezzo che potrebbe

Dott. Ing. Biagio Vigilante

Viale Principe Amedeo n°52, 83029 – Solofra (AV)

Telefax: +39 0825/58.16.63, Cell.: +39 393/93.90.047

E-mail: - biagiovigilante@hotmail.com

P.E.C.: biagio.vigilante@ingpec.eu

Pagina 46 di 56

essere pagato per un determinato bene in un dato momento, l'individuazione del valore corrente di mercato del bene, è stata effettuata con il criterio di stima del più probabile valore di mercato.

L'appetibilità di un terreno sul mercato dipende da molteplici altri fattori, primi fra tutti la sua posizione, la presenza di infrastrutture, nonché di opere di urbanizzazione primarie.

Considerando che i terreni di proprietà del fallito saranno oggetto di una futura compravendita, o di un conferimento, è necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche tra domanda ed offerta in un determinato arco temporale.

Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di terreno, mediante accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari.

Data la tipologia del bene oggetto della stima, ogni elemento comparativo sul prezzo non troverà mai piena corrispondenza con i valori determinati e, considerate le caratteristiche intrinseche dei terreni e la loro estensione, la valutazione comparativa dovrà essere sempre considerata come un parametro di riferimento.

Valutazione del bene

Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, basandosi sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

Le caratteristiche possono essere:

- **quantitative**, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);

- **qualitative ordinabili**, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- **qualitative non ordinabili**, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad es.: presente – non presente, si – no).

Il metodo più semplice è quello della comparazione diretta che consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato tra i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento, cioè delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si sono desunte le condizioni ed i prezzi.

"Dalla scala formata da prezzi noti di beni analoghi può determinarsi il valore di mercato del bene, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala di valori che presenta maggiori analogie" [C. Forte – B. De Rossi – Principi di economia ed estimo].

La dinamica dei prezzi e la formazione dei valori nelle aree urbane non edificabili sono caratterizzate dalla cronica scarsità dell'offerta, aggravata da un drastico calo di compravendite che riflette una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica, sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza, soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

I dati esposti nella presente relazione tecnico-estimativa sono stati raccolti attraverso indagini di mercato e controllati presso banche dati di agenzie immobiliari tra le più serie ed accreditate in Andretta (AV) e nei paesi limitrofi.

Tali indagini hanno avuto, come oggetto, suoli non edificabili situati all'interno del comune di Andretta con superfici e caratteristiche analoghe a quella del bene oggetto di stima e con riferimento temporale tra l'anno 2019 e l'anno 2020.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.Lgs. n°196 del 2003 e ss.mm.ii. (legge sulla *Privacy*).

In particolare, dopo un attento studio della documentazione a disposizione, delle informazioni ottenute tramite intermediari immobiliari operanti nel settore e dall'analisi di informazioni presenti sul *web* relativamente al territorio in oggetto, che consta nei valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati per la tipologia di terreno in esame, si è evidenziata una disparità di valutazione dovuta all'incertezze legate alla stima del valore dei terreni non edificabili, la quale è condizionata da una moltitudine di fattori e condizioni al contorno.

STIMA TERRENI

Dalle indagini si è configurata, per l'appunto, la formazione di un *range* abbastanza ampio di valori compresi tra i 3,00 €/mq ed i 5,00 €/mq per suoli non edificabili con analoghe caratteristiche di localizzazione; si sottolinea, altresì, che date le caratteristiche geometriche dei lotti in oggetto e la loro posizione zonale vicina, si considera come valore di riferimento cautelativo di mercato $V_r = 4,00$ €/mq, pari a quello medio e per i terreni in adiacenza al fabbricato individuato alla particella 748 e quindi a complemento dello stesso si pone un valore come da corte interna e dunque ad un prezzo di stima che si avvicina a quelli idonei alla vendita per il catasto urbano (vedi le p.lle 786-790-793-744-869-870) di proprietà esclusiva o in quota. Per quest'ultimi da un indagine approfondita si è scelti di stabilire dunque un prezzo pari fino al 10% del valore di vendita degli immobili e non superiore a € 30,00/mq fino a raggiungere un valore irrisorio rispetto al valore di vendita e comunque di pertinenza dell'abitazione o del locale produttivo.

Successivamente tale valore (V_r) è stato calibrato esaminando tutte le caratteristiche e comodi, positivi e/o negativi, che classicamente contribuiscono alla formazione dei valori di mercato di un terreno; è possibile esprimere queste differenze di valori tramite dei coefficienti ($Cac_1, Cac_2, \dots, Cac_n$) che saranno considerati a seconda delle

caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni oggetto di perizia. Nel nostro caso dunque sono stati considerati 4 tipi di Cac differenti, in quanto vi sono terreni che hanno fronte strada, terreni interclusi e terreni di cui non vi è intera proprietà.

Pertanto, sono state considerate le seguenti caratteristiche:

Cac	TIPOLOGIA DI COMODI	Bisaccia	Andretta			PESI
		Part. 12	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	
Cac 1	Assenza di acqua	0,85	0,9	0,85	0,85	
Cac 2	Assenza di elettricità	0,90	1	0,9	0,9	
Cac 3	Stato di conservazione del fondo	1,00	1	0,9	1	
Cac 4	Ubicazione rispetto ad una strada principale	1,00	1,1	1	0,95	
Cac 5	Prossimità dell'abitato	0,75	1,1	0,9	0,95	
Cac 6	Caratteristiche geometriche	1,00	1	1	1	
Cac 7	Presenza di fronte strada	1,10	1,1	1	0,9	
Cac 8	Assenza di recinzione	0,90	0,85	0,9	0,9	
Cac	Coefficienti di adeguamento ai comodi	0,57	0,93	0,56	0,59	

Tab. 1 - *Coefficienti di comodo per terreni fronte strada -*

Di conseguenza, il valore di riferimento $V_r = 4,00 \text{ €/mq}$ subisce un decremento, dovuto alla presenza di caratteristiche intrinseche e/o estrinseche espresse con un Coefficiente di adeguamento ai comodi (Cac).

La particella avrà dunque il valore di mercato è:

$$V_{M1} = V_r \times \text{Cac} \times \text{Sup.} = 4,00 \text{ €/m} \times 0,57 = \mathbf{2,28 \text{ €}}$$

$$V_{M2} = V_r \times \text{Cac} \times \text{Sup.} = 4,00 \text{ €/m} \times 0,93 = \mathbf{3,72 \text{ €}}$$

$$V_{M3} = V_r \times \text{Cac} \times \text{Sup.} = 4,00 \text{ €/m} \times 0,56 = \mathbf{2,24 \text{ €}}$$

$$V_{M4} = V_r \times \text{Cac} \times \text{Sup.} = 4,00 \text{ €/m} \times 0,59 = \mathbf{2,36 \text{ €}}$$

Per Cui avremo in Tabella seguente, i Terreni del Comune di Andretta ed uno del Comune di Bisaccia (fg 58 p.lla 12) con la loro valutazione:

Determinati i Valori degli interi beni, lo scrivente consiglia di eseguire, per alcuni, la vendita in lotti accorpendo le singole unità stimate in virtù delle caratteristiche morfologiche e di confine; inoltre cui si considerano i Valori in quota millesimale di proprietà Omissis nel

Comune di Andretta e con uno solo individuato al foglio 58 p.lla 12 del Comune di Bisaccia, e per cui:

Comune di Andretta:

ID	Identificativo						Valore intero	Nome	% Prop.	Val. Quota %
[n°]	Fg.	P.lla	mq							
1	17	512	3000	2,28	€/mq	=	€ 6.840,00	G. A.	350/1000	€ 2.394,00
	17	45	3020	2,28	€/mq	=	€ 6.885,60	G. A.	425/1000	€ 2.926,38
	17	269 AA	900	2,28	€/mq	=	€ 2.052,00	G. A.	425/1000	€ 872,10
	17	269 AB	90	2,28	€/mq	=	€ 205,20	G. A.	425/1000	€ 87,21
	17	268	1960	3,72	€/mq	=	€ 7.291,20	G. A.	420/1000	€ 3.062,30
	17	513	4930	2,24	€/mq	=	€ 11.043,20	G. A.	500/1000	€ 5.521,60
2	17	869	483	10	€/mq	=	€ 4.830,00	G. A.	1000/1000	€ 4.830,00
	17	870	539	10	€/mq	=	€ 5.390,00	G. A.	1000/1000	€ 5.390,00
3	9	302	3552	3,72	€/mq	=	€ 13.213,44	G. A.	390/1000	€ 5.153,24
4	9	303	3472	3,72	€/mq	=	€ 12.915,84	G. A.	390/1000	€ 5.037,18
5	9	304	1674	2,24	€/mq	=	€ 3.749,76	G. A.	390/1000	€ 1.462,41
6	17	786	31	30	€/mq	=	€ 930,00	G. A.	1000/1000	€ 930,00
	17	790	1046	7	€/mq	=	€ 7.322,00	G. A.	1000/1000	€ 7.322,00
	17	793	35	30	€/mq	=	€ 1.050,00	G. A.	1000/1000	€ 1.050,00
7	17	744	76	30	€/mq	=	€ 2.280,00	G. A.	222/1000	€ 506,16

Comune di Bisaccia:

8	58	12	6370	2,28	€/mq	=	€ 14.523,60	G. A.	1000/1000	€ 14.523,60
---	----	----	------	------	------	---	-------------	-------	-----------	-------------

Si ritiene opportuno far osservare che ai fini della vendita, di fatto tali beni andrebbero considerati uniti così come da tabella espressi in numero identificativo [ID]. Nella fattispecie :

1. la particella 869 andrebbe unita alla particella 750 (deposito) sempre di proprietà Omissis
2. la particella 870 alla particella 748 (abitazione e/o deposito).
3. Le particelle 786-790-793 in abbinamento con la particella 748 (abitazione e pertinenza) oppure alla 791 (attualmente deposito)

Dott. Ing. Biagio Vigilante

Viale Principe Amedeo n°52, 83029 - Solofra (AV)
 Telefax: +39 0825/58.16.63, Cell.: +39 393/93.90.047
 E-mail: - biagiovigilante@hotmail.com
 P.E.C.: biagio.vigilante@ingpec.eu

Pagina **51** di **56**

4. Le altre, come si evince dalla tabella andrebbero accorpate alla vendita in un unico Lotto, ma tale insieme risulta di difficile applicazione in quanto i singoli terreni sono di proprietà comune anche ad altri comproprietari.

Inoltre per arrondamento si definiscono le stime dei singoli beni terreni, a cui tener presente i valori di quota di proprietà millesimale, per cui avremo:

TERRENI:

a) COMUNE DI ANDRETTA:

1. Fg 17 p.lla 512 mq 3000 Valore stima € 6.800,00 (350/1000)
2. Fg 17 p.lla 45 mq 3020 Valore stima € 6.800,00 (425/1000)
3. Fg 17 p.lla 269 AA mq 900 Valore stima € 2.000,00 (425/1000)
4. Fg 17 p.lla 269 AB mq 90 Valore stima € 200,00 (425/1000)
5. Fg 17 p.lla 268 mq 1960 Valore stima € 7.300,00 (420/1000)
6. Fg 17 p.lla 513 mq 4930 Valore stima € 11.000,00 (500/1000)
7. Fg 17 p.lla 869 mq 483 Valore stima € 4.800,00 (1000/1000)
8. Fg 17 p.lla 870 mq 539 Valore stima € 5.400,00 (1000/1000)
9. Fg 9 p.lla 302 mq 3552 Valore stima € 13.000,00 (390/1000)
10. Fg 9 p.lla 303 mq 3472 Valore stima € 13.000,00 (390/1000)
11. Fg 9 p.lla 304 mq 1674 Valore stima € 3.800,00 (390/1000)
12. Fg 17 p.lla 786 mq 31 Valore stima € 930,00 (1000/1000)
13. Fg 17 p.lla 790 mq 1046 Valore stima € 7.300,00 (1000/1000)
14. Fg 17 p.lla 793 mq 35 Valore stima € 1.000,00 (1000/1000)
15. Fg 17 p.lla 744 mq 76 Valore stima € 2.300,00 (222/1000)

Inoltre per i seguenti terreni in luogo alla determinazione del valore di stima in virtù del fatto che è stata edificata una struttura prefabbricata senza titolo edificatorio è stato considerato tale valore per i seguenti appezzamenti:

16. Fg 17 p.lla 749 mq 99 Valore stima € 2.900,00 (1000/1000)
17. Fg. 17 p.lla 838 mq 98 Valore di stima € 2.900,00 (1000/1000)

b) COMUNE DI BISACCIA

18. Fg. 58 p.lla 12 mq 6370 Valore stima € 14.500,00 (1000/1000)

Per quanto concerne i beni immobili di tipo residenziale, commerciale e produttivo dai riferimenti di cui già discusso precedentemente si determinano le proprietà in Catasto Fabbricati del Comune di Andretta AV:

ID	Identificativi					SUPERFICI E		REDD.	UBIC.	PROPRIETA'	
		[n°]	Fg	P.lla	Sub	Cat	cl	Cons	Sup mq	Catastale	Città
1	17	791	1	C2	1	27	32	€ 27,89	Andretta	xxxxxxx	1000/1000
			2			16	17	€ 16,53	Andretta	xxxxxxx	
		792	-	C2	1	89	94	€ 91,93	Andretta	xxxxxxx	
2	17	748	1	A2	1	7,5v	216	-	Andretta	xxxxxxx	1000/1000
			3	A2	1	4,5v	93	-	Andretta	xxxxxxxxx	
			4	C2	2	121	147	-	Andretta	xxxxxxx	
			5	C2	1	19	26	€ 19,63	Andretta	xxxxxxxxx	
3	17	750	2	C1	3	230	256	€ 3.064,66	Andretta	xxxxxxx	1000/1000

Per la stima dei beni immobili di tipo residenziale e commerciale, da un attenta analisi si desume che tali valori possano essere così determinati dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul web relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato così come proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per edifici ad attività produttiva sito in Andretta AV.

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di valori:

1. 400 €/mq per tipologie di residenze con pertinenze con analoghe caratteristiche.
2. 175 €/mq per tipologie di Capannoni con analoghe caratteristiche.
3. 250 €/mq per tipologie di Magazzini con analoghe caratteristiche.

A detrarre le spese necessarie ai fini della regolarizzazione urbanistica-amministrativa.

STIMA IMMOBILIARE PER BENI DI TIPO RESIDENZIALE

Per tali beni c'è da fare una considerazione, il Lotto 1, di proprietà interamente al Omissis, deve essere, ai fini della vendita, l'insieme del Sub 1 della particella 748 ed la particella 792 in quanto attigue e di fatto unite in un solo corpo di fabbrica per cui:

Per le unità immobiliari:

a) **LOTTO 1 -**

Comune Andretta Fg. 17 p.lla 748 sub 1 cat. A/2 di 7,5 vani mq 216

Comune Andretta Fg. 17 p.lla 792 cat. C/2 mq 94 (48mq sup conv al 50%)

Vstima diretta = 209,00 mq x 400,00 €/mq = **83.600,00 €**

A cui uniremo la p.lla 870 al CT del foglio17 per adiacente costituzione

Per un valore totale:

Vstima diretta = **83.600,00 € + 5'400,00 € = Totale LOTTO 1 € 89'000,00**

b) **LOTTO 2 -** Comune Andretta Fg. 17 p.lla 748 sub 3 cat. A/2 4,5vani mq 93

Vstima diretta = 93,00 mq x 400,00 €/mq = **37.200,00 €**

STIMA IMMOBILIARE PER BENI DI TIPO COMMERCIALE

c) **LOTTO 3 -** Comune Andretta Fg. 17 p.lla 750 sub 3 cat. C/1 mq 256

Vstima diretta = 256,00 mq x 250,00 €/mq = **64.000,00 €**

A cui uniremo le p.lle 869-786 al CT del foglio17 per adiacente costituzione

Per un valore totale:

Vstima diretta = **64.000,00 € + 4.800,00 € + 930,00 € =**

= Totale LOTTO 3 € 69'730,00

STIMA IMMOBILIARE PER BENI DI TIPO DEPOSITO

Per tali beni c'è da fare una considerazione, il Lotto 4 deve essere eseguita ai fini della vendita l'insieme del Sub 1 e del Sub 2 della particella 791:

d) LOTTO 4 -

Comune Andretta Fg. 17 p.lla 791 sub 1 cat. C/2 mq 32

Comune Andretta Fg. 17 p.lla 791 sub 2 cat. C/2 mq 16

Vstima diretta = 48,00 mq x 130,00 €/mq = **6.200,00 €**

e) LOTTO 5 - Comune Andretta Fg. 17 p.lla 748 sub 4 cat. C/2 mq 147

Vstima diretta = 147,00 mq x 150,00 €/mq = **22.050,00 €**

f) LOTTO 6 - Comune Andretta Fg. 17 p.lla 748 sub 5 cat. C/2 mq 26

Vstima diretta = 26,00 mq x 100,00 €/mq = **2.600,00 €**

A tali valori ovviamente sono stati detratti le le spese per la regolarizzazione di tali beni stimati in circa € 20.000,00 (Oneri, sanzioni ed onorari tecnici) suddivisi in maniera forfettaria tra i vari beni, in virtù di difformità urbanistiche-amministrative e di tipo catastali rilevate al momento dei sopralluoghi effettuati. Inoltre come già ampiamente discusso, sulle particelle 749 e 838 lo scrivente non ha trovato riscontri di titoli edificatori per i manufatti realizzati e per tali beni può solo dare un valore fittizio di stima in quanto ci sarebbero i costi per le relative demolizioni di opere abusive.

CONCLUSIONI

Avendo svolto compiutamente l'incarico conferitomi con la massima professionalità e perfetta buona fede, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi ulteriori chiarimenti dovessero necessitare.

Dott. Ing. Biagio Vigilante

Viale Principe Amedeo n°52, 83029 - Solofra (AV)

Telefax: +39 0825/58.16.63, Cell.: +39 393/93.90.047

E-mail: - biagiovigilante@hotmail.com

P.E.C.: biagio.vigilante@ingpec.eu

Pagina **55** di **56**

La presente prima stesura di relazione tecnica d'ufficio consta di pagine 56 (cinquantasei) dattiloscritte e numero 5 (cinque) allegati, tutti in formato A4.

Si ringrazia dell'attenzione e del tempo dedicato alla lettura della presente.

Solofra (AV), Settembre 2020

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Biagio Vigilante)

ELENCO ALLEGATI

- ✚ Allegato 01: Ordinanza di nomina del 03 ottobre 2019;
- ✚ Allegato 02: Verbale di giuramento del 19 novembre 2019;
- ✚ Allegato 03: Comunicazioni alle parti;
- ✚ Allegato 04: Verbali di Operazioni di Consulenza (n°01).
- ✚ Allegato 05: Schede Sintetiche;

Solofra (AV), Settembre 2020

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Biagio Vigilante)