



TRIBUNALE DI AVELLINO

Giudice dell'esecuzione Dott. Patrizia Grasso

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare n. XXXXXX del R.G.

promossa da

Creditore Procedente: XXXXXX XXXXXX

**avv. XXXXXXXX XXXXXXXX - Via F. Crispi n.74 - 80121 NAPOLI Tel: XXXXXXXX PEC:
XXXXXXXX @avvocatinapoli.leglmail.it ,**

contro

**Parte Esecutata: XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX XXXXXXXX (AV) il XXXXXXXX
CF: XXXXXXXX Residente In XXXXXXXX XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n.10**

Custode: Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX

Professionista Incaricato
Geom. Alessandro MARANO



INDICE

pag.

	ELENCO ALLEGATI	3
§ 1. Incarico		4
§ 1.1 L'attività espletata per la redazione della relazione di stima		4
§ 2. Accertamenti effettuati		5
§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima –		5
“Lotto A” Fabbricati rurali e annessi terreni agricoli.....		5
§ 3.1 “Lotto B” Fondo Castanicolo		7
§ 3.2 “Lotto C” Fondo Seminativo.....		8
§ 3.3 “Lotto D” Bosco Ceduo.....		8
§ 3.1 – Gravami		9
§ 4. Descrizione dei beni		10
§ 4.1 Lotto “A”		10
§ 4.1.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti		13
§ 4.1.2 Regolarità Catastale dei beni.....		14
§ 4.2 Lotto “B”		15
§ 4.4 Lotto “C”		16
§ 4.5 Lotto “D”		18
§ 5 Riepilogo dei valori di ogni singolo lotto		19
§ 6 Individuazione urbanistica		19
§ 7. La valorizzazione dei beni		24
§ 7.1 Determinazione del valore degli immobili pignorati		26
§ 8 Determinazione dei costi		27
§ 9 Calcolo del valore finale dei beni		27
§ 10 Conclusioni.....		28



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1. Verbali Di Sopralluogo E Misurazioni
- Allegato 2. Rilievo Fotografico
- Allegato 3. Inquadramento Territoriale (*per ogni singolo lotto*)
 - Allegato 3.1 *Inquadramento Territoriale "Lotto A"*
 - Allegato 3.2 *Inquadramento Territoriale "Lotto B"*
 - Allegato 3.3 *Inquadramento Territoriale "Lotto C"*
 - Allegato 3.4 *Inquadramento Territoriale "Lotto D"*
- Allegato 4. Visure E Schede Catastali (*per ogni singolo lotto*)
 - Allegato 4.1 *Visure E Schede Catastali "Lotto A"*
 - Allegato 4.2 *Visure E Schede Catastali "Lotto B"*
 - Allegato 4.3 *Visure E Schede Catastali "Lotto C"*
 - Allegato 4.4 *Visure E Schede Catastali "Lotto D"*
- Allegato 5. Ispezione Ipotecaria
- Allegato 6. Certificazioni Di Stato Civile, Dell'ufficio Anagrafe Del Comune Di xxxx
- Allegato 7. Documentazione Urbanistica Rilasciata Dal Comune Di xxx
- Allegato 8. Documentazione Urbanistica Rilasciata Dal Comune Di xxxx
- Allegato 9. Grafici elaborati dal CTU
- Allegato 10. Riepilogo Superfici E Stima Degli immobili pignorati
- Allegato 11. Comunicazioni Alle Parti
- Allegato 12. Pratica di aggiornamento catastale
- Allegato 13. Schede Sintetiche (*per ogni singolo lotto*)
 - Allegato 13.1 *Schede Sintetiche "Lotto A"*
 - Allegato 13.2 *Schede Sintetiche "Lotto B"*
 - Allegato 13.3 *Schede Sintetiche "Lotto C"*
 - Allegato 13.4 *Schede Sintetiche "Lotto D"*
- Allegato 14. Relazione Di Stima Oscurata
- Allegato 15. Schede Sintetiche Oscurate (*per ogni singolo lotto*)
 - Allegato 15.1 *Schede Sintetiche Oscurate "Lotto A"*
 - Allegato 15.2 *Schede Sintetiche Oscurate "Lotto B"*
 - Allegato 15.3 *Schede Sintetiche Oscurate "Lotto C"*
 - Allegato 15.4 *Schede Sintetiche Oscurate "Lotto D"*



§ 1. Incarico

Il nominato CTU Geom. Alessandro Marano, con studio in Montella alla Via Dietro Corte n°13, iscritto all'Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 2351, con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione veniva incaricato quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e alla data del 14 ottobre 2024 accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

Con provvedimento contestuale, veniva nominato custode giudiziario il Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX che successivamente accettava l'incarico.

§ 1.1 L'attività espletata per la redazione della relazione di stima

Visto il provvedimento di nomina del Giudice dell'Esecuzione del 14 ottobre 2024, ed i documenti in atti, il consulente ha, preliminarmente provveduto all'aggiornamento di tutti i dati, acquisendo le necessarie nuove documentazioni.

- In data 24 ottobre 2024, si è proceduto a richiedere, a mezzo pec, le necessarie certificazioni presso l'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di XXXXXXXX e al Comune di XXXXXXXX ;
- In data 24 ottobre 2024, si è proceduto a richiedere, a mezzo pec, le necessarie certificazioni, con formale richiesta di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXX , per ottenere la documentazione inerente la Destinazione Urbanistica e i Titoli Edilizi Abilitativi dei beni facenti parte del compendio immobiliare staggito, così come indicati ai punti 1.b e 2.F-G-H-I-J-K-L del verbale di giuramento/conferimento dell'incarico all'Esperto;
- In data 29 ottobre 2024, l'esperto estimatore ha depositato telematicamente tramite p.s.t. presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il "modello per il controllo sulla prima documentazione", opportunamente compilato;
- In data 24 ottobre 2024 ed in data 15 ottobre 2025, a mezzo del servizio telematico Sister dell'Agenzia Delle Entrate, si sono acquisiti i dati e le planimetrie catastali aggiornati relativi al compendio;
- In data 28 novembre 2024, alla continua presenza del Custode Nominato, dott. XXXXXXXX XXXXXXXX, si è proceduto ad un sopralluogo presso gli immobili staggiti. Durante tale accesso si è prodotta una estesa e dettagliata perizia fotografica relativa al compendio immobiliare staggito, composta da terreni e fabbricati;
- In data 4 febbraio 2025, sempre alla continua presenza del Custode Nominato, dott. XXXXXXXX XXXXXXXX, si è proceduto ad un ulteriore sopralluogo presso gli immobili staggiti, durante il quale si sono eseguite delle dettagliate misurazioni, che hanno reso possibile stabilire le difformità catastali ed urbanistiche di cui erano afflitti i fabbricati, facenti parte del compendio, difformità prontamente portate all'attenzione dell'ill.mo Giudice Dott.ssa XXXXXXXX XXXXXXXX;



- Dal servizio telematico Sister dell' Agenzia Delle Entrate, Conservatoria Dei Registri Immobiliari, in data 15 ottobre 2025, si è effettuata, per la verifica necessaria, la ricerca e l'aggiornamento delle varie trascrizioni, a favore e contro, esistenti all'attualità sull'immobile.
- In data 21 ottobre 2025 si è ottenuta dal Comune di XXXXXXXXX la certificazione urbanistica dei beni ricadenti in agro dello stesso comune.

§ 2. Accertamenti effettuati

Dalle operazioni peritali eseguite, tutte pedissequa alla corretta individuazione dei beni pignorati, alla verifica della loro corrispondenza e dello stato dei luoghi visionati nel corso del sopralluogo, confrontati con le risultanze del pignoramento stesso.

Con l'accesso presso il compendio staggito, si è presa visione dei luoghi, verificandone lo stato conservativo/manutentivo, la vetusta, l'integrità strutturale e funzionale, la tipologia costruttiva, e la presenza delle dotazioni tecnologiche (impianti elettrici, termici, idrici ecc.), documentando il tutto in un'estesa perizia fotografica.

Presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Avellino, si effettuava nuova ispezione ipotecaria al fine di verificare eventuali ulteriori trascrizioni o di altre formalità gravanti sui beni, raffrontandone le risultanze con la certificazione Ipotecaria allegata al pignoramento stesso.

Presso l'Agenzia del Territorio, sono stati effettuati attraverso il portale telematico SISTER, richieste di

- Estratto di foglio di mappa;
- Elaborato planimetrico con tutte le unità appartenenti all'intervento;
- Planimetria catastale di entrambi i beni pignorati;
- Visure catastali degli immobili.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di XXXXXXXXX per verificare la corrispondenza tra i beni oggetto di pignoramento e la documentazione tecnica ricevuta.

La documentazione sopra descritta, unitamente a quella versata in atti, identifica il bene immobile pignorato.

§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima –

Il compendio pignorato dagli accertamenti effettuati, il compendio stesso si compone di diversi cespiti siti a quattro distinte località, è risultato divisibile in quattro lotti autonomi, distinto con le lettere A-B-C-D, funzionali, e distintamente commerciabili per la vendita.

“Lotto A” Fabbricati rurali e annessi terreni agricoli



I beni, riassumibili col lotto A, sono siti in XXXXXXXXX, alla via XXXXXXXXX n.ro 2 in XXXXXXXXX si compongono di due fabbricati rurali destinati a pertinenze agricole ed un'autorimessa, tutti ubicati all'interno di piccolo appezzamento di terreno destinato a corte di pertinenza, allo stesso lotto si sono ricompresi i circostanti terreni confinanti e limitrofi.

I fabbricati si sviluppano tutti a piano terra, solo la cantina ha sovrastante un sottotetto a cui si accede dall'eterno a mezzo di una scala pioli.

Il compendio immobiliare, ricade nella zona agricola/rurale del comune di XXXXXXXXX in via XXXXXXXXX n.ro 2.

Il fabbricato destinato ad autorimessa con annessa cantina ed un piccolo pollaio ha un'altezza interna, avendo l'unico solaio di copertura a falda inclinata, variabile da metri 2,35 a metri 3,25. L'annessa cantina ha un'altezza interna di metri 3,10.

Il tutto si compone di una locale autorimessa con annesso un piccolo deposito, una cantina con sovrastante sottotetto, un pollaio, lo stesso immobile ha annessa una corte esterna esclusiva.

L'immobile è censito in catasto al foglio 15 particella 772 sub 2.

L'altro fabbricato rurale, anch'esso rientrante nel Lotto A, si compone di due distinti vani nello stesso corpo di fabbrica, il primo destinato a Forno/Essiccatoio con copertura a falda di tetto inclinata, ha un'altezza interna variabile da 2,30 a 3,70 metri, il secondo locale destinato a Deposito, ha un'altezza interna di metri 2,85.

L'immobile è censito in catasto al foglio 15 particella 845 sub 1 e 2.

Il terreno agricolo circostanze, avente una superficie di 1'779 metri quadrati, che confina con la strada pubblica Via XXXXXXXXX e garantisce l'accesso all'intero lotto A, ha andamento semi-pianeggiante e di fatto è la corte che garantisce l'accesso e l'utilizzo dei due corpi di fabbrica, realizzati distanziati tra di loro.

L'immobile è in catasto al foglio 15 particella 844.

I terreni di cui due piccoli appezzamenti limitrofi al corpo principale, posti ad un breve distanza e la restante porzione componente unico fondo con la particella su cui insistono i due fabbricati, sono in parte un piccolo castagneto da frutto ed in parte dei seminativi. In catasto i terreni i due piccoli appezzamenti distaccati sono individuato dalle particelle 98 e 253, entrambi destinati a seminativi, mentre le particelle che costituiscono un unico corpo con quella su cui ricadono i fabbricati sono catastalmente individuate con le particelle 99, 92 e 91, tutte ricadenti sul foglio di mappa 15.

Su parte del terreno era presente alla data dei sopralluoghi una piccola porzione coltiva ad ortaggi.

La superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto A è pari a mq 9'894.

I dati con cui l'immobile risulta censito presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Avellino, sono:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza ha are ca	Rendita	Id.Lotto
F	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX - Via Via XXXXXXXX n.ro 2	15	772	2	C/06	U	Mq 69	€ 172,91	A
F	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX - Via Via XXXXXXXX n.ro 2	15	845	1	C/02	1	Mq 28	€ 32,28	A



F	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX - Via Via XXXXXXXX n.ro 2	15	845	2	C/02	2	Mq 19	€ 24,53	A
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	15	844		Sem. Arb.	03	00.17.79	€ 0,520	A
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	15	91		Pascolo	U	00.05.44	€ 6,43	A
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	15	92		Sem. Arb.	03	00.34.24	€ 12,38	A
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	15	99		Seminativo	03	00.28.57	€ 9,59	A
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	15	98		Sem. Arb.	03	00.05.70	€ 2,06	A
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	15	253		Sem. Arb.	03	00.07.20	€ 2,60	A

Il bene pignorato che si individua nel lotto funzionale/commerciale per la vendita "A", in seguito meglio descritto.

§ 3.1 "Lotto B" Fondo Castanicolo

Il lotto si compone di un castagneto da frutto alla XXXXXXXX, ricadente a monte, zona montana rispetto ai beni del lotto A in precedenza descritti, ma distaccato dallo stesso, in catasto al foglio 24 particella 174 di mq 839, su cui l'esecutato vanta diritti pari ad 1/3, e particella 175 di mq 24'903, di proprietà per intero dell'esecutato.

Il fondo ha andamento inclinato ed è composto da un castagneto da frutto in buono stato di manutenzione e pulizia, ed è in condizioni di buona produttività, trattandosi di un castagneto da frutto con alberi di castagno di età matura.

Il compendio immobiliare, ricade nella zona montana agricola del comune di XXXXXXXX.

Il fondo, un unico corpo, di due particelle catastali di cui sopra terreni è ubicato a circa 1,4 Km dagli immobili che compongono il lotto A (fabbricati e terreni), lo stesso trae accesso dalla strada vicinale, che lo costeggia a valle lungo tutto il confine, particella 174.

La superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto B, considerato che l'esecutato vanta 1/3 di proprietà della particella 174, è pari a mq 25'183.

I dati con cui l'immobile risulta censito presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Avellino, sono:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza ha. are. ca	Rendita	Id.Lotto
T	Proprietà per 333/1000	XXXXXXXX	24	174		Bosco ceduo	4	00.08.39	€ 0,30	B
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	24	175		Bosco ceduo	4	02.49.03	€ 9,30	B

Il bene pignorato che si individua nel lotto funzionale/commerciale per la vendita "B", in seguito meglio descritto.

**§ 3.2 “Lotto C” Fondo Seminativo**

Si compone di 5 distinte particella catastali che formano un fondo agricolo seminativo avente forma rettangolare, ricadente zona agricola del comune di XXXXXXXXX alla Contrada XXXXXXXXX. Confina con a sud direttamente con la Strada Provinciale 152 da cui trae accesso. In catasto al foglio 10 particella n.ro 599 di mq 378, n.ro 600 di mq 642, n.ro 601 di mq 970, n.ro 603 di mq 975, n.ro 345 di mq 1020, per un totale di mq 3'985 su cui l'esecutato vanta diritti pari all'intero. Il fondo ha andamento pianeggiante ed il soprassuolo è seminativo. Sul fondo non sono presenti alberatura.

Il fondo, composto dalla due particelle catastali di cui sopra terreni è ubicato a circa 1,6 Km dagli immobili che compongono il lotto A (fabbricati e terreni).

I dati con cui l'immobile risulta censito presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Avellino, sono:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza ha.are.ca	Rendita	Id.Lotto
T	Proprietà per 100/1000	XXXXXXX	10	599		Seminativo	2	00.03.78	€ 1,95	C
T	Proprietà per 100/1000	XXXXXXX	10	600		Seminativo	2	00.06.42	€ 3,32	C
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXX	10	601		Seminativo	2	00.09.70	€ 5,01	C
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXX	10	603		Seminativo	2	00.09.75	€ 5,04	C
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXX	10	345		Seminativo	2	00.10.20	€ 5,27	C

Il bene pignorato che si individua nel lotto funzionale/commerciale per la vendita “C”, in seguito meglio descritto.

§ 3.3 “Lotto D” Bosco Ceduo

Si compone di 2 particella catastali che di fatto sono due piccoli boschetti di querce posti poco distanti una dall'altro, entrambi di forma irregolare con i confini estremamente frastagliati.

I fondi costituenti il lotto, ricadono nella zona agricola del comune di XXXXXXXXX, alla contrada San Vito Di Sava, con traversa della omonima via vicinale, da cui traggono accesso. In catasto al foglio 24 particella n.ro 175 di mq 2'020, n.ro 195 di mq 2'100, Il fondo ha andamento inclinato, verso valle dove la Via Comunale XXXXXXXXX XXXXXXXXX, si interseca con la Strada Statale XXXXXXXXX XXXXXXXXX, il soprassuolo dei due appezzamenti è principalmente un bosco ceduo di querce di media età ed è ubicato a circa 1,8 Km dagli immobili che compongono il lotto A (fabbricati e terreni).

Su entrambe le particelle l'esecutato vanta il diritto di enfiteusi per 500/1000, i restanti 500/1000 sono in ditta ad altro soggetto, come ben chiarito dal Custode Giudiziario notaio XXXXXXXXX XXXXXXXXX, nella



propria relazione, dalla stessa relazione si evidenzia che risulta essere errata anche l'intestazione in catasto del bene.

I dati con cui l'immobile risulta censito presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Avellino, sono:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza ha. are. ca	Rendita	Id. Lotto
T	Proprietà per 500/1000	XXXXXXXX	24	175		Seminativo	5	00.20.20	€ 1,04	D
T	Proprietà per 500/1000	XXXXXXXX	24	195		Seminativo	5	00.21.00	€ 1,08	D

Il bene pignorato che si individua nel lotto funzionale/commerciale per la vendita "D", in seguito meglio descritto.

§ 3.1 – Gravami

Dalle verifiche effettuate sul portale telematico dell'Agenzia Delle Entrate, Conservatoria Dei Registri Immobiliari, le varie trascrizioni, a favore e contro, esistenti sull'immobile, sono quelle riportate nell'elenco che segue:

- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/07/1998 - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale 10613Pubblico ufficiale GORRUSO ANGELO Repertorio XXXXXX del 28/07/1998 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in XXXXXXXX (AV)Nota disponibile in formato elettronico
- 2 TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/12/2001 - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX Pubblico ufficiale DES LOGES MASSIMO Repertorio XXXXXX del 05/12/2001ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in XXXXXXXX (AV)Nota disponibile in formato elettronico
- 3 TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/07/2006 - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale 13918Pubblico ufficiale BALDARI LEONARDO Repertorio XXXXXX / XXXXXX del 05/07/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in XXXXXXXX (AV)Nota disponibile in formato elettronico
- 4 TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/07/2010 - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX Pubblico ufficiale PESIRI FABRIZIO VIRGINIO Repertorio XXXXXX / XXXXXX del 11/06/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in XXXXXXXX (AV), XXXXXXXX (AV)Nota disponibile in formato elettronico
- 5 TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/09/2011 - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX Pubblico ufficiale SOLIMENE LUIGI Repertorio XXXXXX / XXXXXX del 25/08/2011ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in XXXXXXXX (AV)Nota disponibile in formato elettronico
- 6 TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/2016 - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX Pubblico ufficiale PESIRI FABRIZIO VIRGINIO Repertorio XXXXXX / XXXXXX del 28/06/2016ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACQUISTO DI LEGATO Immobili siti in XXXXXXXX (AV)Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 7 TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/03/2017 - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX Pubblico ufficiale AVELLINO Repertorio XXXXXX / XXXXXX del 22/02/2017ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in XXXXXXXX (AV)Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 8 TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/11/2018 - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO Repertorio XXXXXX / XXXXXX del 08/11/2018ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in XXXXXXXX (AV)Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 9 TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/08/2023 - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX Pubblico ufficiale COMUNE DI XXXXXXXX Repertorio 215/2023 del 21/08/2023ATTO AMMINISTRATIVO – AFFRANCAZIONE Immobili siti in XXXXXXXX (AV)Nota disponibile in formato elettronico
- 10 TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/09/2023 - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX Pubblico ufficiale COMUNE DI XXXXXXXX Repertorio XXXXXX / XXXXXX del 28/08/2023ATTO AMMINISTRATIVO – AFFRANCAZIONE Immobili siti in XXXXXXXX (AV)Nota disponibile in formato elettronico
- 11 TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2024 - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio XXXXXX del 30/04/2024ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in XXXXXXXX (AV), XXXXXXXX (AV)Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. XXXXXX del 29/01/2025
- 12 Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2025 - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 57 del 30/12/2024ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in XXXXXXXX (AV), XXXXXXXX (AV)Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. XXXXXX del 2024



Le formalità esistenti, anche dalla verifica effettuata dallo scrivente risultano essere le stesse presenti alla data di trascrizioni del pignoramento immobiliare da parte del creditore precedente, dalla stessa verifica sull'immobile non sono risultati ulteriori gravami o trascrizioni, dalla data del pignoramento ad oggi.

§ 4. Descrizione dei beni

§ 4.1 Lotto "A"



Il lotto, composto da due fabbricati rurali e diversi terreni agricoli circostanti, trae accesso dalla via Comunale XXXXXXXX. E' geograficamente posizionato nella zona agricola del comune di XXXXXXXX, in buona posizione rispetto all'agglomerato urbano stesso. I due fabbricati si sviluppano sul solo piano terra. Il primo fabbricato è composto da una ampia autorimessa con annessa cantina ed un piccolo pollaio. Nella parte antistante il fabbricato, prospiciente alla Via Comunale XXXXXXXX, vi è una corte pertinenziale unita allo stesso fabbricato.

L'immobile è censito in catasto al foglio 15 particella 772 sub 2. Il secondo fabbricato è distaccato dal precedente alle spalle dello stesso, si compone di due distinti vani nello stesso corpo di fabbrica, il primo destinato a forno/essiccatoio con copertura a falda di tetto inclinata, mentre l'altro vano destinato a deposito, ha la copertura realizzata con un solaio piano.

L'immobile è censito in catasto al foglio 15 particella 845 sub 1 e 2.

Intorno ai due fabbricati vi è un terreno agricolo, avente una superficie di 1'779 metri quadrati, che confina con la strada pubblica Via XXXXXXXX e garantisce l'accesso all'intero lotto A, accesso che allo stato garantisce l'ingresso anche ad altra proprietà e pertanto si dovrà regolamentare con la realizzazione di un nuovo ingresso esclusivo da realizzarsi mediante la demolizione di una piccola porzione della recinzione, quanto necessario a garantire un comodo accesso carraio, oggi realizzata in muratura con sovrastante, inferriata. Il terreno ha andamento semi-pianeggiante e di fatto è la corte che garantisce la comoda fruizione e l'utilizzo dei due corpi di fabbrica, realizzati come detto a diversi metri di distanza tra di loro.

L'immobile è in catasto al foglio 15 particella 844.

Compongo il Lotto "A" anche due piccoli appezzamenti limitrofi al corpo principale, posti ad un breve distanza, entrambi aventi accesso dalla richiamata via Comunale XXXXXXXX. Oltre a tali terreni il lotto



ricomprende altri fondi confinanti e sostituenti un unico corpo, a loro volta costituiti da un piccolo castagneto da frutto e dei seminativi.

In catasto i terreni i due appezzamenti distaccati sono individuato dalle particelle 98 e 253, entrambi destinati a seminativi, mentre le particelle che costituiscono un unico corpo con quella su cui ricadono i fabbricati sono catastalmente individuate con le particelle 99, 92 e 91, tutte ricadenti sul foglio di mappa 15.

Su parte del terreno era presente alla data dei sopralluoghi una piccola porzione coltiva ad ortaggi.

La superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto A è pari a mq 9'894.

Le stesse superfici si ricavano dalla seguente tabella sinottica, riepilogativa delle superfici, dell'esposizione, dello stato di conservazione, e del calcolo analitico del valore immobiliare:

LOTTO "A"						
SUPERFICI DELLA SITUAZIONE REALE						
<i>FABBRICATO A XXXXXXXX ALLA VIA XXXXXXXX</i>						
<i>FOGLIO 15 P.LLA 772 SUB 2</i>						
PIANO TERRA	SUA	SNR	CORTE	TERRENO	Esposizione	Manutenzione
Tettoia		12,07			Nord - Ovest	Buono
Autorimessa		31,15			Est	Buono
Deposito		6,23			Nord	Buono
Deposito		48,57			Ovest	Buono
Pollaio		9,35			Sud	Scadente
Corte			59,18			
PIANO ORIMO (SOTTOTETTO)						
Deposito		48,57			Est	Buono
SOMMANO MQ	0,00	155,94	59,18	0,00		
<i>FABBRICATO A XXXXXXXX ALLA VIA XXXXXXXX</i>						
<i>FOGLIO 15 P.LLA 845 SUB 1 e 2</i>						
PIANO TERRA	SUA	SNR		TERRENO	Esposizione	Manutenzione
Deposito (Sub 1)		25,00			Nord - Ovest	Buono
Forno Essiccatoio (Sub 2)		19,11			Est	Scadente
SOMMANO MQ	0,00	44,11		0,00		
<i>TERRENI A XXXXXXXX ALLA VIA XXXXXXXX</i>						
TERRENI				TERRENO		
Fondo Agricolo f. 15 P.LLA 844				1779		
Fondo Agricolo/Castagneto f. 15 P.LLA 91				544		
Fondo Agricolo/Castagneto f. 15 P.LLA 92				3424		
Fondo Agricolo/Castagneto f. 15 P.LLA 99				2857		
Fondo Agricolo f. 15 P.LLA 98				570		
Fondo Agricolo f. 15 P.LLA 253				720		
SOMMANO MQ	0,00	200,05	59,18	9894,00		
	mq	Perc. %			€/mq	Valore
SUPERFICI RESIDENZIALI	0	100			€ 650,00	€ -
SUPERFICI NON RESIDENZIALI	200,05	40			€ 390,00	€ 78 019,50
CORTE	59,18				€ 3,00	€ 177,54
CASTAGNETO DA FRUTTO	6825,00				€ 3,00	€ 20 475,00



TERRENO A SEMINTAIVO	3069,00		€	5,00	€	15 345,00
VALORE TOTALE LOTTO A					€	114 017,04

Caratteristiche strutturali/costruttive

Le strutture portanti dei fabbricati sono del tipo in muratura.

I solai di interpiano, per il locale cantina ed il locale deposito, sono realizzati in latero cemento mentre i restanti solai di copertura sono realizzati in legno.

Le tramezzature interne sono realizzate con forati in laterizi, dello spessore di cm10.

Le pavimentazioni dei vani, sono a getto di calcestruzzo.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I prospetti sono intonacati, con intonaco civile per esterni.

Tutti i vani componenti la struttura hanno illuminazione, areazione e affaccio diretto sui terreni circostanti.

Le porte di ingresso dei vari locali sono realizzate in lamiera di ferro.

Le invetriate esterne sono realizzate in lamiera di ferro.

Tutti gli impianti dell'immobile, elettrico, idrico, sono consoni all'utilizzo nell'attività agricola presente nei fabbricati.

Non è presente l'impianto di riscaldamento autonomo.

Il fabbricato è individuabile sull'allegata planimetria.

Stato d'uso

Gli immobili attualmente occupato, si presenta in un mediocre stato manutentivo, per i fabbricati ed in mediocre stato di vetustà, il tutto derivante dalla non recente edificazione, ed in ordinario stato colturale i terreni. Non sono da prevedersi, a breve e medio termine, interventi di manutenzione straordinaria.

Titoli di proprietà del bene

Il bene è pervenuto all'esecutato giusti titoli indicati nell'allegata certificazione notarile.

Confini

Il compendio staggito, confina rispettivamente con:

- Ovest con le particelle 96,598, 703;
- Nord con la via Comunale XXXXXXXXX;
- Sud con Via Comunale e la particella 100;
- Est con le particelle 97, 100.

Possesso

Il compendio allo stato è occupato ed utilizzato dall'esecutato.



§ 4.1.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti



Dopo l'acquisizione della documentazione urbanistica riguardante il fabbricato, presso il comune di XXXXXXXX , (*Allegato n.7, documentazione rilasciata dal Comune di XXXXXXXX*) si è proceduto alla verifica della conformità ai titoli urbanistici del fabbricato.

Per il compendio immobiliare risulta agli atti del comune una concessione edilizia n.ro 10/84 del 27 giugno 1984, una successiva concessione edilizia in variante n.ro 10 var. del 3 dicembre 1985, ed una pratica di assestamento a Stato finale del 16 giugno 1992, titoli tutti rilasciati ai sensi della Legge 219/81, ricostruzione

post sima del 1980.

Dalla verifica sugli immobili rispetto ai titoli urbanistici sopra indicati si è accertato che i fabbricati non sono conformi urbanisticamente ai titoli edilizi, e precisamente si riscontrano le seguenti difformità:

- a) **Ampliamento della superficie e del volume**, per i locali deposito/autorimessa è stata realizzata una maggiore superficie utile, ricavata con la realizzazione di una autorimessa al piano terra e un deposito, facente parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta essere stato assentito con nessun titolo urbanistico e quindi è completamente abusivo;
- b) **Totale abusivismo edilizio del vano forno**, il vano forno facente parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta essere stato assentito con nessun titolo urbanistico e quindi è completamente abusivo.

Nella documentazione urbanistica inerente il fabbricato non è presente il certificato di collaudo statico.

A seguito dell'accesso agli atti del Comune di XXXXXXXX si è accertata l'assenza della Certificazione di Agibilità del compendio pignorato.

Dagli accertamenti effettuati dal CTU, in fase di sopralluogo e dall'accesso agli atti presso l'UTC del Comune di XXXXXXXX , è emersa che l'immobile non ha corrispondenza urbanistica essendo difforme o privo di titolo urbanistico.

**§ 4.1.2 Regolarità Catastale dei beni**

Dopo l'acquisizione della documentazione catastale, planimetrie aggiornate ed elaborato planimetrico, si verificata difformità seguente difformità catastale:

- a) Assenza di accatastamento del vano forno e prefabbricato, il vano forno ed il prefabbricato, facenti parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta essere stato censito sia al catasto terreni che al catasto fabbricati.
- b) Ampliamento della superficie e del volume, per i locali deposito ho riscontrato che è stata realizzata una maggiore superficie utile, ricavata con la realizzazione di una autorimessa al piano terra e un deposito, facente parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta essere stato censito sia al catasto terreni che al catasto fabbricati.

A seguito della segnalazione data al creditore precedente e all'ill.mo Giudice, il CTU ha eseguito la realizzazione catastale del compendio, il tutto previa autorizzazione, i dati indicati nella presente sono quelli derivanti dalla regolarizzazione catastale stessa.

Dalla pratica di regolarizzazione catastale eseguita dallo scrivente CTU sono derivati i nuovi identificativi catastali che di seguito si riportano in confronto con quelli inizialmente indicati nel pignoramento originario:

- Catasto Terreni

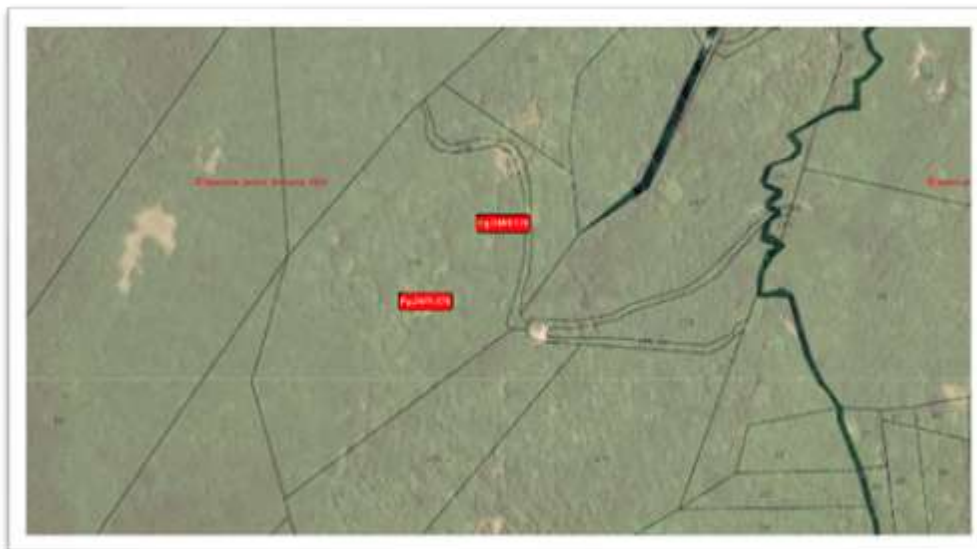
particella originaria f.lio 15	particella/e all'attualità f.lio 15
p.la 303	p.la 844

- Catasto Fabbricati

particella originaria f.lio 15	particella/e all'attualità f.lio 15
ex p.la 303 terreni	p.la 845 sub 1
ex p.la 303 terreni	p.la 845 sub 2
p.la 772 sub 1	p.la 772 sub 5



§ 4.2 Lotto "B"



Il lotto è un castagneto da frutto alla località Cretazuolo.

Il lotto si compone di un castagneto da frutto, ricadente a monte, zona montana del comune di XXXXXXXXX, rispetto ai beni del lotto A in precedenza descritti, ma distaccato dallo stesso,

in catasto al foglio 24 particella 174 di mq 839, su cui l'esecutato vanta diritti pari ad 1/3, e particella 175 di mq 24'903, di proprietà per intero dell'esecutato.

Il fondo ha andamento inclinato ed è composto da un castagneto da frutto in buono stato di manutenzione e pulizia, ed è in condizioni di buona produttività, trattandosi di un castagneto da frutto con alberi di castagno di età matura.

In catasto il tutto è individuato dalle particelle 174 e 175, è ubicato a circa 1,4 Km dagli immobili che compongono il lotto A (fabbricati e terreni). Al castagneto si accede dalla strada vicinale, che lo costeggia a valle lungo tutto il confine, particella 174.

La superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto B, considerato che l'esecutato vanta 1/3 di proprietà della particella 174, è pari a mq 25'183.

Le stesse superfici si ricavano dalla seguente tabella sinottica, riepilogativa delle superfici, dell'esposizione, dello stato di conservazione, e del calcolo analitico del valore immobiliare:

LOTTO "B"				
TERRENI A XXXXXXXXX ALLA C/DA XXXXXXXXX				
FOGLIO 24 P.LLA 174 E 175				
	SUPERFICE	QUOTA		
Fondo Agricolo f. 24 P.LLA 174	839,00	1/3		
Fondo Agricolo f. 24 P.LLA 175	24903,00			
SOMMANO MQ	25742,00			
	mq	Perc. %	€/mq	Valore
SUPERFICI CONVENZIONALI	25182,67	100	€ 3,00	€ 75 555,56
VALORE TOTALE LOTTO B	€ 75 555,56			€ -



Caratteristiche del Fondo

Castagneto con sesto di impianto 8x8 metri circa, con alberature di età matura, ricompresa tra i 40 e i 70 anni di età. Il fondo ha comodo accesso dalla strada vicinale XXXXXXXXX.

Il fondo è individuabile sull'allegata planimetria.

Stato d'uso

Gli immobili attualmente occupato, si presenta in ordinario stato colturale e di manutenzione.

Non sono da prevedersi, a breve e medio termine, interventi di manutenzione straordinaria.

Titoli di proprietà del bene

Il bene è pervenuto all'esecutato giusti titoli indicati nell'allegata certificazione notarile.

Confini

Il compendio staggito, confina rispettivamente con:

-Ovest con la particella 87;

-Nord con la particella 12;

-Sud con la particella 176;

-Est con la particella 173.

Possesso

Il compendio allo stato è occupato ed utilizzato dall'esecutato.

§ 4.4 Lotto "C"



E' un fondo agricolo destinato a seminativo alla contrada XXXXXXXXX .

Si compone di 5 distinte particelle catastali che formano un unico fondo agricolo seminativo avente forma rettangolare. Confina con a sud direttamente con la Starda Provinciale 152 da cui trae accesso. In catasto al foglio 10 particella n.ro 599 di mq 378, n.ro 600 di mq 642, n.ro 601 di mq 970, n.ro 603 di mq 975, n.ro 345 di mq 1020, per un totale di mq

3'985 su cui l'esecutato vanta diritti pari all'intero.

Il fondo ha andamento pianeggiante ed il soprassuolo è seminativo. Sul fondo non sono presenti alberatura.

Il fondo, composto dalla due particelle catastali di cui sopra terreni è ubicato a circa 1,6 Km dagli immobili che compongono il lotto A (fabbricati e terreni).



Le stesse superfici si ricavano dalla seguente tabella sinottica, riepilogativa delle superfici, dell'esposizione, dello stato di conservazione, e del calcolo analitico del valore immobiliare:

<u>LOTTO "C"</u>				
TERRENI A XXXXXXXX ALLA C/DA XXXXXXXX				
FOGLIO 10 P.LLE 599-600-601-603-345				
	SUPERFICE	QUOTA		
Fondo Agricolo f. 10 P.LLA 599	378,00	1\1		
Fondo Agricolo f. 10 P.LLA 600	642,00	1\1		
Fondo Agricolo f. 10 P.LLA 601	970,00	1\1		
Fondo Agricolo f. 10 P.LLA 603	975,00	1\1		
Fondo Agricolo f. 10 P.LLA 345	1020,00	1\1		
SOMMANO MQ	3985,00			
	mq	Perc. %	€/mq	Valore
SUPERFICI	3985	100	€ 3,50	€ 13 947,50
VALORE TOTALE LOTTO C				€ 13 947,50

Caratteristiche del Fondo

Terreno agricolo erotizzato a seminativo, alla data del sopralluogo era in fase di maggese, riposo ciclico annuale del terreno.

Il fondo ha comodo accesso dalla strada vicinale XXXXXXXX.

Il fondo è individuabile sull'allegata planimetria.

Stato d'uso

Gli immobili attualmente occupato, si presenta in ordinario stato colturale e di manutenzione.

Non sono da prevedersi, a breve e medio termine, interventi di manutenzione straordinaria.

Titoli di proprietà del bene

Il bene è pervenuto all'esecutato giusti titoli indicati nell'allegata certificazione notarile.

Confini

Il compendio staggito, confina rispettivamente con:

- Ovest con la particella 403;
- Nord con la stradello poderale e particella 712-716-856;
- Sud con Via Comunale;
- Est con la particella 346.



Possesso

Il compendio allo stato è occupato ed utilizzato dall'esecutato.

§ 4.5 Lotto "D"



Il lotto è un bosco ceduo di querce in agro del comune di XXXXXXXXX (AV).

Si compone di 2 particella catastali che di fatto sono due piccoli boschetti di querce posti poco distanti una dall'altro, entrambi di forma irregolare con i confini estremante frastagliati.

Il boschetto è sito alla contrada San Vito Di Sava, e confina con traversa della omonima via vicinale, da cui entrambe le particelle traggono accesso. In catasto al foglio

24 particella n.ro 175 di mq 2'020, n.ro 195 di mq 2'100. Il fondo ha andamento inclinato, verso valle dove la Via Comunale San Vito Di Sava, si interseca con la Strada Statale Ofantina Bis, il soprassuolo dei due appezzamenti e principalmente un bosco ceduo di querce di media età ed è ubicato a circa 1,8 Km dagli immobili che compongono il lotto A (fabbricati e terreni).

Su entrambe le particelle l'esecutato vanta il diritto di enfiteusi per 500/1000, i restanti 500/100 sono in ditta ad altro soggetto, come ben chiarito dal Custode Giudiziario notaio XXXXXXXXX XXXXXXXXX, nella propria relazione, dalla stessa relazione si evidenzia che risulta essere errata anche l'intestazione in catasto del bene. Le stesse superfici si ricavano dalla seguente tabella sinottica, riepilogativa delle superfici, dell'esposizione, dello stato di conservazione, e del calcolo analitico del valore immobiliare:

LOTTO "D"				
TERRENI A XXXXXXXXX ALLA CONTRADA SAN VITO DI SAVA				
FOGLIO 24 P.LLE 175-195				
	SUPERFICE	QUOTA		
Fondo Agricolo f. 24 P.LLA 175	2020,00	1\2		
Fondo Agricolo f. 24 P.LLA 195	2100,00	1\2		
SOMMANO MQ	4120,00			
	mq	Perc. %	€/mq	Valore
SUPERFICI	4120	100	€ 2,00	€ 8 240,00
VALORE TOTALE LOTTO D	€ 8 240,00	1/2		€ 120,00

Caratteristiche Del Fondo

Bosco ceduo di querce con alberature di giovane età, ricompresa tra i 6 e i 15 anni di età.

Il fondo ha comodo accesso dalla strada vicinale San Vito Di Sava.



Il fondo è individuabile sull'allegata planimetria.

Stato d'uso

Gli immobili attualmente occupato, si presenta in ordinario stato colturale e di manutenzione.

Non sono da prevedersi, a breve e medio termine, interventi di manutenzione straordinaria.

Titoli di proprietà del bene

Il bene è pervenuto all'esecutato giusti titoli indicati nell'allegata certificazione notarile.

Confini

Il compendio staggito, confina rispettivamente con:

-Ovest con le particelle 192-193-194-211-212;

-Nord con le particelle 174-194;

-Sud con le particelle 194- 383-213-196-382;

-Est con le particelle 176-382.

Possesso

Il compendio allo stato è occupato ed utilizzato dall'esecutato.

§ 5 Riepilogo dei valori di ogni singolo lotto

Da quanto sopra descritto si ottiene la sottostante tabella riepilogativa dei valori di mercato determinati per ogni singolo lotto, e precisante:

Riepilogo dei valori dei lotti	
Lotto A fabbricati rurali e terreni	€ 114 017,04
Lotto B Castagneto da Frutto	€ 75 555,56
Lotto C Fondo seminativo	€ 13 947,50
Lotto D Bosco Ceduo	€ 4 120,00
Valore del compendio pignorato	€ 207 640,10

€uro 207'640,10 (duecentosettemila seicentoquaranta/10)

§ 6 Individuazione urbanistica

Per il Comune di XXXXXXXX lo strumento urbanistico vigente è un Programma di Fabbricazione - in tale strumento urbanistico il fabbricato ricade precisamente: **Zona - E – Agricola.**



Foglio: 0010 Numero: 00599 ricade interamente in zona E2 - Zona agricola esterna, disciplinata dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione ricade interamente in zona ZonaC - Area di riserva controllata del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 n033, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia ricade interamente in zona ZPS Picentini - Zona a protezione speciale - Monti Picentini, disciplinata secondo la Direttiva 79/409 CEE

Foglio: 0010 Numero: 00600 ricade interamente in zona E2 - Zona agricola esterna, disciplinata dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione ricade interamente in zona ZonaC - Area di riserva controllata del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 n033, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia ricade interamente in zona ZPS Picentini - Zona a protezione speciale - Monti Picentini, disciplinata secondo la Direttiva 79/409 CEE

Foglio: 0010 Numero: 00601 ricade interamente in zona E2 - Zona agricola esterna, disciplinata dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione ricade interamente in zona ZonaC Area di riserva controllata del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 11033, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia ricade interamente in zona ZPS Picentini - Zona a protezione speciale - Monti Picentini, disciplinata secondo la Direttiva 79/409 CEE

Foglio: 0010 Numero: 00603 ricade interamente in zona E2 - Zona agricola esterna, disciplinata dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione ricade interamente in zona ZonaC - Area di riserva controllata del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 n033, dall' art. 34 L.R. na 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia ricade interamente in zona ZPS Picentini - Zona a protezione speciale - Monti Picentini, disciplinata secondo la Direttiva 79/409 CEE

Foglio: 0010 Numero: 00345 ricade interamente in zona E2 - Zona agricola esterna, disciplinata dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione ricade interamente in zona ZonaC - Area di riserva controllata del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 11033, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia ricade interamente in zona ZPS Picentini - Zona a protezione speciale - Monti Picentini, disciplinata secondo la Direttiva 79/409 CEE

Foglio: 0015 Numero: 00598 ricade interamente in zona E2 - Zona agricola esterna, disciplinata dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione ricade interamente in zona ZonaC - Area di riserva controllata del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 11033, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia ricade interamente in zona ZPS Picentini - Zona a protezione speciale - Monti Picentini, disciplinata secondo la Direttiva 79/409 CEE ricade interamente in zona R4 - Area a rischio molto elevato, disciplinata dall' art. 3 delle N.T.A. del P.S.A.I.

Foglio: 0015 Numero: 00772 ricade interamente in zona E2 - Zona agricola esterna, disciplinata dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione ricade interamente in zona ZonaC - Area di riserva controllata del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 11033, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia ricade interamente in zona ZPS Picentini - Zona a protezione speciale - Monti Picentini, disc secondo



1a Direttiva 79/409 CEE ricade interamente in zona R4 - Area a rischio molto elevato, disciplinata dall' art. 3 delle N.T.A. del P.S.A.I.

Foglio: 0015 Numero: 00091 ricade interamente in zona E2 - Zona agricola esterna, disciplinata dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione
ricade interamente in zona ZonaB - Area di riserva generale del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 no 33, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia
ricade parzialmente in zona ZSC MonteTerminio - Zona Speciale di Conservazione - MonteTerminio, disciplinato secondo la Direttiva 92/43 CEE
ricade interamente in zona ZPS Picentini - Zona a protezione speciale - Monti Picentini, disciplinata secondo la Direttiva 79/409 CEE
ricade interamente in zona R4 parco - Area a rischio molto elevato ricadenti in zona parco, disciplinata dall' art. 3 delle N.T.A. del P.S.A.I.

Foglio: 0015 Numero: 00092 di ricade interamente in zona E2 Fabbricazione
ricade interamente in zona ZonaB - Area di riserva generale del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 11033, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia ricade parzialmente in zona ZSC MonteTerminio - Zona Speciale di Conservazione - Monte Terminio, disciplinato secondo la Direttiva 92/43 CEE ricade interamente in zona ZPS Picentini - Zona a protezione speciale - Monti Picentini, disciplinata secondo la Direttiva 79/409 CEE
ricade interamente in zona R4 parco - Area a rischio molto elevato ricadenti in zona parco, disciplinata dall' art. 3 delle N.T.A. del P.S.A.I.

Foglio: 0015 Numero: 00095 ricade interamente in zona E2 - Zona agricola esterna, disciplinata dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione ricade interamente in zona ZonaC - Area di riserva controllata del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 11033, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia ricade interamente in zona ZPS Picentini - Zona a protezione speciale - Monti Picentini, disciplinata secondo la Direttiva 79/409 CEE ricade interamente in zona R4 - Area a rischio molto elevato, disciplinata dall' art. 3 delle N.T.A. del P.S.A.I.

Foglio: 0015 Numero: 00098 ricade interamente in zona E2 - Zona agricola esterna, disciplinata dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione
ricade parzialmente in zona ZonaC - Area di riserva controllata del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 11033, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia
ricade parzialmente in zona ZonaB - Area di riserva generale del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 No 33, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia
ricade interamente in zona ZPS Picentini - Zona a protezione speciale - Monti Picentini, disciplinata secondo la Direttiva 79/409 CEE
ricade parzialmente in zona R4 - Area a rischio molto elevato, disciplinata dall' art. 3 delle N.T.A. del P.S.A.I.

ricade parzialmente in zona R4 parco - Area a rischio molto elevato ricadenti in zona parco, disciplinata dall' art. 3 delle N.T.A. del P.S.A.I.

Foglio: 0015 Numero: 00099 ricade interamente in zona E2 - Zona agricola esterna, disciplinata dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione



ricade interamente in zona ZonaB - Area di riserva generale del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 11033, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia

ricade interamente in zona ZPS Picentini - Zona a protezione speciale - Monti Picentini, disciplinata secondo la Direttiva 79/409 CEE

ricade parzialmente in zona R4 - Area a rischio molto elevato, disciplinata dall' art. 3 delle N.T.A. del P.S.A.I.

ricade parzialmente in zona R4 parco - Area a rischio molto elevato ricadenti in zona parco, disciplinata dall' art. 3 delle N.T.A. del P.S.A.I.

Foglio: 0015 Numero: 00303 ricade interamente in zona E2 Fabbricazione ricade parzialmente in zona ZonaC - Area di riserva controllata del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 n033, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia ricade parzialmente in zona ZonaB - Area di riserva generale del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 11033, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia ricade interamente in zona ZPS Picentini - Zona a protezione speciale - Monti Picentini, disciplinata secondo la Direttiva 79/409 CEE ricade parzialmente in zona R4 - Area a rischio molto elevato, disciplinata dall' art. 3 delle N.T.A. del P.S.A.I.

ricade parzialmente in zona R4 parco - Area a rischio molto elevato ricadenti in zona parco, disciplinata dall' art. 3 delle N.T.A. del P.S.A.I.

Foglio: 0015 Numero: 00253 ricade interamente in zona E2 - Zona agricola esterna, disciplinata dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione ricade parzialmente in zona ZonaC - Area di riserva controllata del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 n033, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia ricade parzialmente in zona ZonaB - Area di riserva generale del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 11033, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia ricade interamente in zona ZPS Picentini - Zona a protezione speciale - Monti Picentini, disciplinata secondo la Direttiva 79/409 CEE ricade parzialmente in zona R4 - Area a rischio molto elevato, disciplinata dall' art. 3 delle N.T.A. del P.S.A.I.

ricade parzialmente in zona R4 parco - Area a rischio molto elevato ricadenti in zona parco, disciplinata dall' art. 3 delle N.T.A. del P.S.A.I.

Foglio: 0024 Numero: 00174 ricade interamente in zona E2 - Zona agricola esterna, disciplinata dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione ricade interamente in zona ZonaB - Area di riserva generale del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 n033, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia ricade nella perimetrazione del Piano Territoriale Paesistico del Terminio Cervialto (PTP) - D.M. del 23.01.1996 pubblicato sulla G.U. in data 04.04.1996 - ed è soggetta alle relative norme di salvaguardia.

ricade interamente in zona ZSC MonteTerminio - Zona Speciale di Conservazione - Monte Terminio, disciplinato secondo la Direttiva 92/43 CEE ricade interamente in zona ZPS Picentini - Zona a protezione speciale - Monti Picentini, disciplinata secondo la Direttiva 79/409 CEE ricade interamente in zona Area possibile ampliamento - Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all' interno, ovvero di fenomeni di primo distacco(D.M. LL.PP. 11/3/88) disciplinate dall' art. 13 delle N.T.A. del P.S.A.I.in un'parzialmente area soggetta a Vincolo Idrogeologico (L.R. 11/96);



Foglio: 0024 Numero: 00175 ricade interamente in zona E2 Fabbricazione ricade interamente in zona ZonaB - Area di riserva generale del Parco Regionale dei Monti Picentini, disciplinata dalla L.R. 1 settembre 1993 n033, dall' art. 34 L.R. no 18/2000 e dalle relative norme di salvaguardia ricade nella perimetrazione del Piano Territoriale Paesistico del Terminio Cervialto (PTP) - D.M. del 23.01.1996 pubblicato sulla G.U. in data 04.04.1996 - ed è soggetta alle relative norme di salvaguardia.

ricade interamente in zona ZSC MonteTerminio - Zona Speciale di Conservazione - Monte Terminio, disciplinato secondo la Direttiva 92/43 CEE ricade interamente in zona ZPS Picentini - Zona a protezione speciale - Monti Picentini, disciplinata secondo la Direttiva 79/409 CEE ricade parzialmente in zona Area possibile ampliamento - Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all' interno, ovvero di fenomeni di primo distacco(D.M. LL.PP.

11/3/88) disciplinate dall' art. 13 delle N.T.A. del P.S.A.I.

ricade parzialmente in zona R4 parco - Area a rischio molto elevato ricadenti in zona parco, disciplinata dall' art. 3 delle N.T.A. del P.S.A.I.

ricade in un' area soggetta a Vincolo Idrogeologico (L.R. 11/96);

Le ulteriori prescrizioni per tale zona sono:

- a. altezza max ml. 7,50;
- b. numero dei piani 2;
- c. distanza dai confini ml. 5,00;
- d. nella zona agricola - E - potrà, all'indice di fabbricabilità fondiario, già previsto in 0,03 mc/mq. aggiungersi l'indice di 0,07 mc/mq per le pertinenze agricole (stalle, depositi, fienili).
- e. E' concessa, inoltre, la facoltà di poter accorpate varie superfici dello stesso proprietario non contigue, ma ubicate nella stessa contrada, a condizione però che tale accorpamento ed utilizzazione venga redatto apposito atto d'impiego da trasciversi in apposito registro comunale;
- f. per quanto riguarda poi le proprietà oltremodo frazionate, può consentirsi che su di un lotto, costituito per accorpamento di estensione non minore di mq. 3.000 possa realizzarsi un volume di mc. 350 per il nucleo familiare del proprietario del suolo, il quale dovrà dimostrare la effettiva necessità di risiedere permanentemente sul posto in rapporto alla necessità della propria attività connessa alla utilizzazione della zona agricola;
- g. sarà, inoltre, consentito un ulteriore volume di mc. 60 per ogni figlio che si aggiunga al nucleo familiare oltre le quattro unità a condizione però che il volume totale residenziale dell'edificio non superi, in ogni caso complessivamente i 600 mc e l'altezza sia contenuta sempre nei ml 7,50.

Per il Comune di XXXXXXXXX lo strumento urbanistico vigente è un PUC Piano Urbanistico

Comunale - in tale strumento urbanistico il fabbricato ricade precisamente:

zona AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA, i cui parametri urbanistici sono riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.U.C..



Le citate particelle sono interessate dal VINCOLO E2: VINCOLO IDROGEOLOGICO.

Prima d'iniziare le costruzioni delle opere che si intendono eseguire nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, deve essere presentata regolare dichiarazione per essere autorizzata a norma dell'art. 23 della L.R. n. 11/1996 e ss.mm.ii., affinché possa essere controllata l'esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

Per le distanze dai confini di terzi o di proprietà pubblica sono in vigore le Norme di Attuazione del vigente P.U.C. e del R.U.E.C..

Per il terreno in oggetto non è stata emessa l'ordinanza di cui all'art. 30 del DPR 380/2001.

Le particelle sono interessate dal vincolo ZPS.

Le particelle ricadono anche nella perimetrazione del Parco Regionale dei "Monti Picentini" istituito con L.R. n° 33/93 e L.R. n° 18/00.

§ 7. La valorizzazione dei beni

Determinare il valore di un bene immobile è compito abbastanza complesso a causa dell'instabilità dei prezzi, inoltre il giudizio di stima è soggettivo e quindi discutibile, dare una stima compiuta nel caso di specie risulta essere un'operazione ancor più complessa.

Tale giudizio deve essere formulato anche in considerazione di tutti i fattori che possano influire sul valore del bene allo scopo di presentare degli scarti contenuti entro limiti accettabili.

Così come dettato dell'estimo civile per stabilire il valore di un bene occorrerebbe utilizzare uno dei seguenti criteri di stima: valore di mercato, valore di capitalizzazione, valore di costo, valore di trasformazione, valore di demolizione e valore complementare.

Il sistema più semplice e pratico ed abbastanza aderente alla realtà è il valore di mercato determinato nella zona di ubicazione del bene in base alla "legge di mercato" della domanda e dell'offerta, in maniera tale da effettuare la determinazione del più probabile valore di mercato, ovvero al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare il bene, ci si è riferiti al cosiddetto "metodo comparativo" che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità per il successivo confronto con quelli oggetto di valutazione. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quegli elementi che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene: partendo dal prezzo pieno dell'immobile, quello cioè relativo all'immobile in "condizioni normali" individuabile per analogia dall'analisi del mercato di riferimento, si va ad individuare il valore effettivo dell'immobile, aggiungendo o sottraendo delle quote percentuali in base alla valutazione degli elementi riscontrati, indicatori sia di condizioni intrinseche particolari dell'immobile che motivo di maggiore o minore collocabilità nel mercato.



Tale metodo consiste nel raffrontare compravendite recenti aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare, è parzialmente utilizzabile per l'immobile nel centro urbano, mentre data la mancanza di dati relativi a fabbricati simili, considerata posizione geografica, le tipologie di costruzioni ecc., non può tale metodo essere considerato in modo attendibile.

In questo caso, sulla base delle considerazioni fatte e della personale esperienza dello scrivente, i metodi e le valutazioni che si andranno ad applicare per ricavare il valore di mercato degli immobili pignorati sono i seguenti:

- ✓ per i fabbricati siti nella zona rurale del Comune di XXXXXXXXX , confrontare compravendite recenti nella zona aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e comparando il valore anche con tabelle di enti pubblici, per poi determinare il valore del fabbricato e delle sue pertinenze; per l'immobile, si prende come base di calcolo il costo di mercato medio, tra il massimo ed il minimo esistente per la zona urbanistica in cui l'immobile ricade, e si applica tale prezzo medio di mercato che nel caso di specie è il risultato tra la media di Euro/mq 550,00 ed Euro 750,00, da cui si ottiene un prezzo medio di 650,00 Euro/mq,
- ✓ per le pertinenze dirette, e si applica tale prezzo per le superfici utili abitabili, e con i dovuti fattori di riduzione alle superfici delle pertinenze (pari ad una riduzione del 60%) e dei balconi (un coefficiente riduttivo del 70%), coefficienti dettati dalle varie leggi urbanistiche, non da ultima la Legge 219/81 e s. m. ed i., che regola l'erogazione dei contributi per i fabbricati danneggiati dal sisma del 23/11/1980, inoltre il detto prezzo tiene in considerazione la quota di contributo per metro quadro di immobile erogata dal Comune di XXXXXXXXX per la ricostruzione post sima dello stesso.
- ✓ Per i terreni considerato la loro giacenza superficiale, la produttività e il loro stato di coltivazione si sono determinati, anche da un'analisi del merco immobiliare locale, i seguenti valori ape metro quadrato di superficie:

- | | |
|---|------------|
| - Castagneto da Frutto | €/mq 3,00; |
| - Seminativo pertinenza dei fabbricati rurali | €/mq 5,00; |
| - Seminativo | €/mq 3,50; |
| - Bosco ceduo | €/mq 2,00. |

A tali calcolati valori si aggiungono e si detraggono i seguenti fattori in base alle varie tipologie di costruzioni in esame, che vengono richiamate nella tabella sottostante:

Fattori positivi:

Descrizione



Posizione geografica immobile
Grado di finitura e vetustà
Ottima Zona Urbanistica per connesine all'attività stessa
Fattori di deprezzamento:
Immobile privo di autorimesse o locali cantine
Grado di conservazione mediocre
Medio basso stato manutentivo
Immobile in condominio con altre abitazioni

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, tenuto conto del mercato per immobili, simili il valore di mercato congruo al metro quadrato, tale valore unitario

parametrico, applicato alle superfici dell'immobile, si ottiene il valore di mercato dello stesso, così come si riporta nella tabella allegata (*Vedi Allegato n. 9, tabelle di calcolo dei valori*).

Per determinare il Valore del fabbricato, si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- ❖ destinazione urbanistica;
- ❖ posizione geografica;
- ❖ stato in cui si trovava al momento del sopralluogo;
- ❖ confronto dei valori di mercato correnti con le Tabelle Regionali dei Valori Fondiari Medi.

§ 7.1 Determinazione del valore degli immobili pignorati

Dal valore lordo dei beni, distinto per l'unico lotto, dal quale valore non vi è la necessità di detrarre i costi presunti (varie attività tecniche, lavori strutturali ecc., sanatorie ecc., regolarizzazione catastale).

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza ha are ca	Rendita	Lotto/Valore
F	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX - Via Via XXXXXXXX n.ro 2	15	772	2	C/06	U	Mq 69	€ 172,91	A
F	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX - Via Via XXXXXXXX n.ro 2	15	845	1	C/02	1	Mq 28	€ 32,28	A
F	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX - Via Via XXXXXXXX n.ro 2	15	845	2	C/02	2	Mq 19	€ 24,53	A
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	15	844		Sem. Arb.	03	00.17.79	€ 0,520	A
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	15	91		Pascolo	U	00.05.44	€ 6,43	A
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	15	92		Sem. Arb.	03	00.34.24	€ 12,38	A
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	15	99		Seminativo	03	00.28.57	€ 9,59	A
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	15	98		Sem. Arb.	03	00.05.70	€ 2,06	A
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	15	253		Sem. Arb.	03	00.07.20	€ 2,60	A
sommano										€ 114'017,04
T	Proprietà per 333/1000	XXXXXXXX	24	174		Bosco ceduo	4	00.08.39	€ 0,30	B
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	24	175		Bosco ceduo	4	02.49.03	€ 9,30	B



sommano										€ 75'555,56
T	Proprietà per 100/1000	XXXXXXXX	10	599		Seminativo	2	00.03.78	€ 1,95	C
T	Proprietà per 100/1000	XXXXXXXX	10	600		Seminativo	2	00.06.42	€ 3,32	C
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	10	601		Seminativo	2	00.09.70	€ 5,01	C
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	10	603		Seminativo	2	00.09.75	€ 5,04	C
T	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX	10	345		Seminativo	2	00.10.20	€ 5,27	C
sommano										€ 13'947,50
T	Proprietà per 500/1000	XXXXXXXX	24	175		Seminativo	5	00.20.20	€ 1,04	D
T	Proprietà per 500/1000	XXXXXXXX	24	195		Seminativo	5	00.21.00	€ 1,08	D
sommano										€ 4'120,00
	Valore LOTTI									€ 207'640,10

§ 8 Determinazione dei costi

Al valore dei lotti così come determinato vanno detratte le spese necessarie da sostenersi per il solo lotto A e necessarie per:

- per la regolarizzazione urbanistica dei fabbricati rurali, che si sono quantificate in €uro 15'000;
- per la realizzazione dell'accesso autonomo dalla strada €uro 4'000;

Per un totale di €uro €uro 19'000.

§ 9 Calcolo del valore finale dei beni

Detraendo tali costi dal valore del lotto si otterrà:

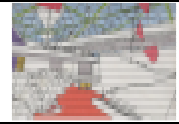
Valore stimato lotto A €uro 114'017,04

Costi necessaria sostenersi €uro 19'000,00

Valore netto del lotto A **€uro 95'017,04**

Pertanto i valori di ogni singolo bene componenti il compendio immobiliare staggito al netto delle spese sostenersi è:

Riepilogo dei valori dei lotti	Valore Stimato	Spese da Sostenersi	Valore Netto	In cifra Tonda
Lotto A fabbricati rurali e terreni	€ 114 017,04	€ 19 000,00	€ 95 017,04	€ 95 000,00
Lotto B Castagneto da Frutto	€ 75 555,56	€ -	€ 75 555,56	€ 75 550,00
Lotto C Fondo seminativo	€ 13 947,50	€ -	€ 13 947,50	€ 13 940,00
Lotto D Bosco Ceduo	€ 4 120,00	€ -	€ 4 120,00	€ 4 120,00
Valore del compendio pignorato	€ 207 640,10	€ 19 000,00	€ 188 640,10	€ 188 610,00



Sulla scorta dei conteggi, delle valutazioni e dei rilievi svolti, e considerato che non vi sono da affrontare ulteriori spese, il valore degli immobili pignorati è di **€ 188'610/00**.

(Euro centoottantottomila seicentodieci/00).

§ 10 Conclusioni

Sulla scorta dei conteggi, il valore netto degli immobili pignorati è **€ 188'610/00**.

(Euro centoottantottomila seicentodieci/00).

Il sottoscritto consulente, certo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, nel ringraziare per la fiducia accordatagli, resta a disposizione per fornire tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Montella 20 ottobre 2025

Il C.T.U. Estimatore

Geom. Alessandro MARANO