



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GROGU SPV S.r.l.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **99/2023 R.G.E.**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Izzo
Codice fiscale: ZZIGPP78C21E791X
Studio in: Via Roma,50 - Sant'Agata de' Goti (BN)
Email: ingegnereizzo@gmail.com
Pec: giuseppeizzo@pec.it



Sommario

| | |
|--|-----------|
| PREMESSA | 4 |
| OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA..... | 4 |
| RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO..... | 6 |
| LOTTO | 7 |
| DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE A..... | 8 |
| CRITERIO DI STIMA..... | 10 |
| METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA..... | 11 |
| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE | 11 |



All'Ill.mo Dott. Michele Monteleone, Giudice del Tribunale di Benevento
Esecuzione Immobiliare n. 99/2023 R.G.
Promossa da: GROGU SPV S.r.l.
Contro: [REDACTED]

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. 99/2023 del Tribunale di Benevento, promosso da GROGU SPV S.r.l. nei confronti di [REDACTED] l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Monteleone, il giorno 03/04/2024 si chiedeva l'integrazione alla perizia depositata dall'esperto estimatore ing. Giuseppe IZZO, nominato che prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli in data 06.10.2023

L'accesso agli immobili (terreni) pignorati, avveniva da foto scattate da *Google Earth Pro* (non potendo accedere al sito in questione). Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare l'ampliamento del mandato conferito, estrapolava mappa catastale dal sito dell'Agenzia del Territorio di Avellino sez. Catasto.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA AD INTEGRAZIONE DEL PRECEDENTE MANDATO

Dal verbale di conferimento dell'incarico redatto in data 03/04/2024 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

Provveda il perito alla stima dei terreni in ditta [REDACTED] allibrati in catasto terreni al foglio 20 p.lle 15-16-17-89 (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice:

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

CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come coltivazione di detti terreni, presente da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.



METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni VAM dell'Ufficio del territorio di Avellino annualità 2019 (si allega tabella): consultando i VAM riferibili all'Annualità 2019, per le colture in esame ovvero:

- 1) foglio 20 p.IIa 16 - pascolo – VAM € 5380,00/Ettaro;
- 2) foglio 20 p.IIe 15-17-89 – seminativo – VAM € 8250,00/Ettaro

Considerata le foto recuperate da Google Earth Pro e le informazioni di mercato riferite ai terreni agricoli e comparando le valutazioni si è dedotto:

- a) Valori VAM € 5380,00/Ettaro per il pascolo e €8250,00/Ettaro per il seminativo per i terreni oggetto di perizia
- b) Valori di mercato di compravendita per i terreni agricoli a seminativo €/mq 2,50 mentre per quello a pascolo €/mq 2,00.

Superficie terreno coltivato a pascolo mq 2.010,00

Superficie terreno coltivato a seminativo mq 18420,00

Valutazioni VAM foglio 20 p.IIa 16 = 2440,00 mq x € 0,538 = € 1.312,72

Valutazioni VAM foglio 20 p.IIa 15-17-89 = 18.420,00 x € 0,852 = € 15.693,84

Valutazioni di mercato: 20 p.IIa 16 = 2440,00 mq x € 2,50 = € 4.880,00

Valutazioni VAM foglio 20 p.IIa 15-17-89 = 18.420,00 x € 2,50 = € 46.050,00

Considerando le due valutazioni si procede alla media dei valori sopra indicati:

foglio 20 p.IIa 16 – coltivato a Pascolo: $(€ 1.312,72 + € 4.880,00)/2 = € 3.096,36$

foglio 20 p.IIe 15-17-89 – coltivato a Seminativo: $(€ 15.693,84 + € 46.050,00)/2 = € 30.871,92$

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso.



Tanto premesso e avendo assunto quale valore per i terreni oggetto di stima si riportano di seguito i valori:

Il valore totale dei terreni, sia seminativo che a pascolo, oggetto di stima ammontano a:

€ 3.096,36 TERRENO COLTIVATO PASCOLO

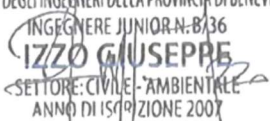
€ 30.871,92 TERRENO COLTIVATO A SEMINATIVO

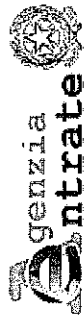
Pertanto il valore complessivo dei terreni oggetto di perizia, facente parte del lotto viene quantificato in c.t. 33.968,52 € (diconsi euro trentatremila novecento sessantotto/52).

Trattasi di piena proprietà con quota 1000/1000

ing. Giuseppe IZZO

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO
INGEGNERE JUNIOR-N. 8/36
IZZO GIUSEPPE
SETTORE: CIVILE - AMBIENTALE
ANNO DI ISCRIZIONE 2007





Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2024

Data: 16/09/2024 Ora: 13.48.53 pag: 1 Segue
Visura n.: T206862/2024

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Dati della richiesta | Terreni siti nel comune di MONTECALVO IRPINO (F448) provincia AVELLINO - Limitata al foglio: 20 | |
| Soggetto individuato | [REDACTED] | |

1. Immobili siti nel Comune di MONTECALVO IRPINO (Codice F448) Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|--|--------|---------------------------------------|-------------------------------------|--|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | 20 | 15 | | - | SEMINATIVO 04 | 24 40 | | Dominicale Euro 3,78 Lire 7.320 | Agrario Euro 6,93 Lire 13.420 | Impianto meccanografico del 18/07/1977 | |
| 2 | 20 | 16 | | - | PASCOLO 02 | 20 10 | | Euro 1,87 Lire 3.618 | Euro 1,04 Lire 2.010 | Impianto meccanografico del 18/07/1977 | |
| 3 | 20 | 17 | | - | SEMINATIVO 04 | 1 49 50 | | Euro 23,16 Lire 44.850 | Euro 42,47 Lire 82.225 | Impianto meccanografico del 18/07/1977 | |
| 4 | 20 | 89 | | - | SEMINATIVO 04 | 10 30 | | Euro 1,60 Lire 3.090 | Euro 2,93 Lire 5.665 | Impianto meccanografico del 18/07/1977 | |

Totale: Superficie 2.04.30 Redditi: Dominicale Euro 30,41 Agrario Euro 53,37

Intestazione degli immobili indicati al n.1

| | | | |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà 1/1 |

DATI DERIVANTI DA Atto del 10/12/2003 Pubblico ufficiale ROMEO LUISA Sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio n. 32573 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 139.1/2004 Reparto FI di AVELLINO in atti dal 08/01/2004

Totale Generale: Superficie 2.04.30 Redditi: Dominicale Euro 30,41 Agrario Euro 53,37

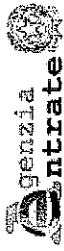
Unità immobiliari n. 4

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2024

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90



Ufficio del territorio di AVELLINO

Data: 26/02/2019
Ora: 11.41.27

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Publicazione sul BUR

n.1 del 01/02/2019

n.- del -

| CULTURA | REGIONE AGRARIA N°: 1 | | | | REGIONE AGRARIA N°: 2 | | | |
|----------------------|---------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|
| | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive | 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 | | | | 14000,00 | | | |