



TRIBUNALE DI AVELLINO

G.E. Dott. [REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Incaricato nella procedura n. 53/2025 R. G.

promossa da

“

contro

Professionista Incaricato

dott. ing. [REDACTED]

INDICE

	Pag.
§ 1. Premessa e accettazione incarico	4
§ 2. L'attività espletata: dalla nomina dell'Esperto, Sopralluoghi e verifica documentale	4
§ 3. Risposta ai quesiti posti dal Giudice	5

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Verbale di incarico del C.T.U.

Istanza al G.E.;
Istanza di Proroga e richiesta chiarimenti 04/11/2025;
Provvedimento del G.E.;
Istanza di Proroga del 18/12/2025;
Provvedimento del G.E.

Allegato 2: Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali;

Ricevuta di trasmissione bozza di perizia di stima alle parti;

Allegato 3: Verbale di Sopralluogo del 16/07/2025;

Verbale di Sopralluogo del 20/09/2025;
Verbale attività peritali del 04/10/2025;

Allegato 4: Documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Avellino;

Allegato 5.1: Istanza formale di accesso agli atti presso Comune di Prata P.U. prot n°5582 del 31-07-2025;

Allegato 5.2: Comunicazione di risposta del Comune di Prata P.U. alla richiesta prot n°5582 del 31-07-2025;

Allegato 5.3: Documentazione estratta presso U.T.C. di Prata P.U.:

- **Richiesta di Concessione Edilizia** per la realizzazione di un fabbricato rurale sulla particella n. 86 foglio n. 1 datata 03/03/2003, a firma del committente Sig. [REDACTED]
- **Concessione Edilizia** pratica n. **20/2003** prot. n. **2626** del 26/03/2003 a firma della Responsabile del Settore Tecnico protempore ing. [REDACTED] compresi allegato progetto prot. n. 4032 del 12/05/2003 (relazione e grafici) a firma del tecnico ing. [REDACTED]
- **Richiesta nulla osta preventivo sanitario** prot. n. **4175** del 19/05/2003, a firma della Responsabile del Settore Tecnico protempore ing. [REDACTED] acquisito al prot. n. 1231 del 06/06/2003 da parte dell'A.S.L. Avellino 2;
- **Parere progetto ditta** [REDACTED] prot. n. **1231/2003** a firma del Responsabile dell'U.O.P.C. Distretto A.S.L. di Avellino dott. [REDACTED]
- **Avviso di rilascio di Concessione Edilizia** n. **20/2003** per la costruzione di un fabbricato rurale in località [REDACTED] foglio 1, part. n. 86 Prata P.U. (AV);
- **D.I.A.** prot. n. **4195** del 14/06/2010 relativa alla realizzazione di un impianto fotovoltaico (la documentazione fornita dal UTC di Prata Principato Ultra risulta composta solo dalla copia della facciata del modello di D.I.A. è dunque carente di qual si voglia documentazione tecnica di riferimento);
- **Progetto per cambio di destinazione d'uso** da pertinenze agricole ad abitazione ai sensi della L. Regionale N. 19 del 28/12/2009 come modificata dalla L.R. n. 1 del 05/01/2011 art. 6/bis comma 1., località [REDACTED] foglio 1 particella 412 prot. n. 6014 del 29/10/2012 a firma del tecnico arch. [REDACTED] e del committente Sig. [REDACTED]
- **Lettera di ritiro del progetto** prot. n. **6014** del 20/10/2012 a firma del Sig. [REDACTED]
- **Certificato di destinazione urbanistica** dei terreni siti nel territorio comunale di Prata P.U.;

Allegato 6.1: Istanza formale di accesso agli atti presso Comune di Tufo del 08/08/2025;

Sollecito Istanza formale di accesso agli atti presso Comune di Tufo del 20/10/2025;

Allegato 6.2: Comunicazione di risposta del Comune di Tufo Prot. n. 5052 del 18/11/2025;

Allegato 6.3: Documentazione estratta presso U.T.C. di Tufo:

- **Certificato di destinazione urbanistica** del terreno sito nel territorio comunale di Tufo;

Allegato 7.1: Istanza formale di accesso agli atti presso Ufficio del Genio Civile di Avellino del 20/10/2025;

Allegato 7.2: Comunicazione di risposta dell'Ufficio del Genio Civile di Avellino del 17/11/2025;

Verbale di accesso formale 399/2025;

Allegato 7.3: Documentazione estratta presso gli Uffici del Genio Civile di Avellino:

- Domanda di deposito del progetto esecutivo prot. n. 2003.0543780 del 30/09/;
- Progetto architettonico prot. n. 57993 del 30/09/2003 (relazione e grafici);
- Relazione geotecnica e sulle fondazioni e Relazione di calcolo strutturale n. 57993 del 30/09/2003 (relazione e grafici);
- Relazione geologico – tecnica n. 57993 del 30/09/2003;
- Comunicazione di avvenuto deposito e restituzione di un esemplare di progetto prot. n. 2003.0552670 del 02/10/2003;
- Relazione a Struttura Ultimata datata 03/06/2004 prot. n. 2004.0462285 del 04/06/2004;
- Certificato di Collaudo delle opere datata 15/06/2024 prot. n. 2004.0498351 del 17/06/2004;

Allegato 8.1: Istanza all'Ufficio agricoltura e ambiente della Regione Campania del 11/12/2025;

Allegato 8.2: Risposta da parte dell'Ufficio agricoltura e ambiente della Regione Campania del 15/12/2025;

Allegato 9: Computo metrico dei lavori necessari al ripristino dello stato di fatto assentito dalla Concessione Edilizia originaria;

§ 1. Premessa e accettazione incarico

Il sottoscritto **dott. Ing.** [REDACTED] ne degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 2543, con ordinanza dell' **Ill.mo Giudice Dott.** [REDACTED] veniva incaricato quale **Esperto** nella procedura in oggetto e alla data del **03/07/2025** accettava e prestava il giuramento di rito per poi procedere con le operazioni peritali il cui contenuto si rimanda ai successivi paragrafi e agli allegati alla presente.

§ 2. L'attività espletata: dalla nomina dell'Esperto, Sopralluoghi e verifica documentale

In seguito alla verifica della completezza dei documenti, il sottoscritto C.T.U sentito il Custode Giudiziario fissava per il giorno 16/07/2025, alle ore 16:00 l'inizio delle operazioni con incontro presso il domicilio professionale, previa comunicazione scritta come di seguito indicato. (**ALLEGATO 2**)

- comunicazione a [REDACTED] in data 30/06/2025, al Sig. [REDACTED] debitore [REDACTED] P.U.;
- comunicazione a mezzo pec da parte del Custode al creditore procedente.

In data 16.07.2025, il sottoscritto ha eseguito l'accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, al fine di acquisire visure, planimetrie dei beni d'interesse. (**ALLEGATO 4**)

In data 16.07.2025, come da comunicazioni alle parti è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento siti nel territorio comunale di Prata Principato Ultra (AV), [REDACTED]
In tale occasione, alla presenza del Custode Giudiziario, si riscontrava che il bene in oggetto risultava in possesso del debitore; si procedeva dunque al rilievo dello stato di fatto della consistenza immobiliare alla presenza del Sig. [REDACTED] debitore esecutato, tutto riscontrabile dal verbale n. 1. (**ALLEGATO 3**)

In data 21.07.2025, è stata presentata istanza al G.E. con la quale il sottoscritto evidenziava che il cespite individuato al n. 03 dell'atto di pignoramento è erroneamente identificato come terreno sito nel Comune di Tufo (AV), al foglio 16, particella 413. Tuttavia, da una verifica effettuata presso gli uffici catastali, tale particella risulta inesistente. (**ALLEGATO 1**)

In data 30.07.2025, è stata presentata una formale richiesta di accesso agli atti, con pec inviata all' Ufficio Tecnico Comunale di Prata Principato Ultra (AV), al fine di reperire la documentazione tecnica inerente ai beni da stimare. (**ALLEGATO 5.1**)

In data 04.08.2025, il sottoscritto ha ricevuto a mezzo pec a firma del tecnico Geom. [REDACTED] e del Responsabile U.T.C. Geom. [REDACTED] con richiesta di integrazione con pagamento dei diritti di segreteria per estrarre la documentazione richiesta, limitatamente a quanto reperito in merito al bene oggetto del procedimento esecutivo presso l'archivio comunale. (**ALLEGATO 5.2**)

In data 08.08.2025, è stata presentata una formale richiesta di accesso agli atti, con pec inviata all' Ufficio Tecnico Comunale di Tufo (AV), al fine di reperire la documentazione tecnica inerente al bene da stimare. (**ALLEGATO 6.1**)

In data 20.08.2025, veniva trasmessa disposizione del G.E., che facendo seguito all'istanza prodotta, indicava agli ausiliari la prosecuzione dello svolgimento dell'incarico escludendo dalle attività loro demandate il terreno individuato al Catasto Terreno al foglio 16 p.lla 413. (ALLEGATO 1)

In data 28.08.2025, il sottoscritto si recava presso l'U.T.C. di Prata P.U. per la visione e l'estrazione dei documenti richiesti con formale domanda prot n°5582 del 31-07-2025. In tale circostanza il Geom. [REDACTED] consegnava su supporto digitale la documentazione reperita presso l'archivio comunale; (ALLEGATO 5.3)

In data 20.09.2025, è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento sito nel territorio comunale di Tufo (AV), recandosi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tale occasione, alla presenza del Sig. [REDACTED] [REDACTED] si riscontrava che il terreno in oggetto risultava non occupato da terzi; si procedeva dunque al rilievo dello stato di fatto della consistenza immobiliare tutto riscontrabile dal verbale n. 2. (ALLEGATO 3)

In data 04.10.2025, il sottoscritto, come stabilito per le vie, riceveva presso il suo studio professionale il Sig. [REDACTED] [REDACTED] per chiarimenti in merito alla documentazione reperita presso gli Uffici del Comune. In particolare durante l'incontro il Sig. [REDACTED] consegnava documenti inerenti ai beni siti nel comune di Prata P.U. non presenti tra quelli estratti presso l'U.T.C., tutto riscontrabile dal verbale n. 3. (ALLEGATO 3)

In data 08.10.2025, è stata presentata una integrazione della richiesta di accesso agli atti già prodotta in data 30/07/2025, con pec inviata all' Ufficio Tecnico Comunale di Prata Principato Ultra (AV), specificando che seguito di interlocuzioni con il sig. [REDACTED] lo stesso mi ha consegnato **documentazione tecnico-amministrativa attinente al bene** oggetto della mia istanza di accesso agli atti prot n°5582 del 31-07-2025, Tale documentazione **risulta potenzialmente riferibile all'Ente** ma **non era compresa** tra gli atti a me esibiti e ritirati in data 28/08/2025; (ALLEGATO 5.1)

In data 17.10.2025, il sottoscritto ha ricevuto a mezzo pec a firma del tecnico Geom. [REDACTED] e del Responsabile U.T.C. Geom. [REDACTED] risosta alla richiesta di integrazione dei documenti prot. n. 7465 del 17.10.2025 (ALLEGATO 5.2) con allegata documentazione richiesta ad integrazione, limitatamente a quanto reperito in merito al bene oggetto del procedimento esecutivo presso l'archivio comunale. (ALLEGATO 5.3)

In data 20.10.2025, veniva prodotta istanza di accesso agli atti presso gli Uffici del Genio Civile per l'acquisizione della documentazione relativa ai progetti strutturali e al collaudo strutturale delle opere. (ALLEGATO 7.1)

In data 20.10.2025, è stata presentata un formale sollecito della richiesta di accesso agli atti già prodotta in data 08/08/2025 e non evasa, con pec inviata all' Ufficio Tecnico Comunale di Tufo (AV), al fine di reperire la documentazione tecnica inerente ai beni da stimare. (ALLEGATO 6.1)

In data 04.11.2025, il sottoscritto produceva istanza di proroga di incarico al G.E., motivata dalla difficoltà a reperire documentazione tecnica inerente al bene oggetto di stima. (ALLEGATO 1)

In data 17.11.2025, a seguito delle richieste su menzionate veniva evasa la richiesta di accesso agli atti prodotta presso gli Uffici del Genio Civile. (ALLEGATO 7.2)

In data 18.11.2025, il sottoscritto ha ricevuto a mezzo pec a firma del Responsabile del Servizio Tecnico di Tufo geom. [REDACTED] la documentazione richiesta. (ALLEGATO 6.2)

In data 20.11.2025, si procedeva all'accesso agli atti presso gli Uffici del Genio Civile per la valutazione della documentazione esistente e alla conseguente richiesta di estrarre copie. **(ALLEGATO 7.2)**

In data 27.11.2025, a seguito delle richieste su menzionate veniva finalmente acquisita, in formato digitale presso la [REDACTED] tutta la documentazione richiesta agli Uffici del Genio Civile. **(ALLEGATO 7.3)**

In data 11.12.2025, il sottoscritto produceva Richiesta comunicazione gravami (censo, livello o uso civico) e affrancazione da tali pesi su terreni all'ufficio agricoltura e ambiente della Regione Campania. **(ALLEGATO 8.1)**

In data 15.12.2025, il sottoscritto ha ricevuto a mezzo pec a firma del Responsabile risposta da parte all'ufficio agricoltura e ambiente della Regione Campania. **(ALLEGATO 8.2)**

In data 18.12.2025, il sottoscritto produceva ulteriore istanza di proroga di incarico al G.E., motivata dalla difficoltà a reperire documentazione tecnica inerente al bene oggetto di stima. **(ALLEGATO 1)**

In data 14.02.2026, il sottoscritto produceva alla trasmissione della bozza di perizia di stima alle parti. **(ALLEGATO 2)**

§ 3. Risposta ai quesiti posti dal Giudice

Effettuati i sopralluoghi di rito, presa visione degli atti e documenti di causa, visionata ed estratta la documentazione ritenuta dirimente per le questioni di causa presso i pubblici uffici, il CTU in ottemperanza al mandato conferitogli formula di seguito risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice:

QUESITO N. 1

“identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino è stata verificata la corretta individuazione dei beni sottoposti a pignoramento nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 53/2025 R.G.E., promossa da [REDACTED] [REDACTED] (LE) [REDACTED] n. 5, P.IVA/C.F. e iscrizione Registro [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] il 07/04/1961, residente in Prata di Principato Ultra [REDACTED] si riportano di seguito:

✓ Unità negoziale 1

quota 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED] siti nel comune di Prata Principato Ultra (AV), precisamente:

- a) unità immobiliare [REDACTED] Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 412, categoria A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, piano T;
- b) Terreno [REDACTED] Catasto Terreni al foglio 1, particella 413, consistenza 12 are e 98 centiare semin. arbor., classe 2, R.D. € 6,70 – R.A. € 4,69;

✓ **Unità negoziale 2**

quota 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]
[REDACTED] siti nel comune di Tufo (AV), precisamente:

- c) Terreno risultante nel Catasto Terreni, foglio 10, p.lla 409, consistenza 8 are e 60 centiare;
- d) Terreno risultante nel Catasto Terreni, foglio 16, p.lla 413, consistenza 11 are;

Come si evince dalla Relazione Notarile riguardo alla provenienza del titolo di proprietà della consistenza immobiliare in oggetto:

Gli immobili precedentemente riportati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE non coincidono con i beni indicati nella NOTA DI TRASCRIZIONE né con quelli descritti nella CERTIFICAZIONE NOTARILE. Come già evidenziato dal sottoscritto con istanza al G.E. in data 21/07/2025 il cespite individuato al punto d) dell'elenco (n. 03 dell'atto di pignoramento) è erroneamente identificato come terreno sito nel Comune di Tufo (AV), al foglio 16, particella 413, da una verifica effettuata presso gli uffici catastali, tale particella risulta inesistente.

Per quanto detto la presente relazione verrà sviluppata tenendo conto dei beni alla lettera a), b), c) dell'elenco di individuazioni dei beni di cui sopra.

QUESITO N. 2

“elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

I beni oggetto della procedura, in base alle loro caratteristiche, data anche la collocazione in due distinti territori comunali, possono essere considerati rientranti in numero 2 Lotti di vendita come di seguito riportato:

✓ **Lotto 1**

quota 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]
[REDACTED] siti nel comune di Prata Principato Ultra (AV), precisamente:

- a) unità immobiliare [REDACTED] Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 412, categoria A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, piano T;
- b) terreno [REDACTED] Catasto Terreni al foglio 1, particella 413, consistenza 12 are e 98 centiare semin. arbor., classe 2, R.D. € 6,70 – R.A. € 4,69;

✓ **Lotto 2**

quota 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]
[REDACTED] siti nel comune di Tufo (AV), precisamente:

- c) Terreno risultante nel Catasto Terreni, foglio 10, p.lla 409, consistenza 8 are e 60 centiare;

in dettaglio il **Lotto 1** da quanto rilevato in fase di sopralluogo è costituito da:

fabbricato a prevalente uso residenziale sviluppato su n. 1 piano fuori terra, con impianto planimetrico pressoché rettangolare e annesso terreno pertinenziale. Composto da un corpo di fabbrica principale e due adiacenti allo stesso in destra e in sinistra. Per quanto riguarda il corpo di fabbrica principale la distribuzione interna risulta articolata in zona giorno con ambiente di ingresso/salone e cucina e zona notte con n. 3 camere da letto. L'unità presenta inoltre n. 4 servizi igienici (WC), ubicati in posizioni funzionali a servizio dei vari ambienti.

Come detto in contiguità all'ambiente descritto risultano due pertinenze/accessori. Alla sinistra del fabbricato (guardando il prospetto principale) è ubicato un locale nel quale si sviluppa principalmente un ambiente unico "salone 2" dotato di camino (attualmente vuoto e adibito a deposito) e due piccoli locali deposito (uno direttamente accessibile dall'interno e l'altro con accesso esclusivo dall'esterno). La pavimentazione di queste porzioni dell'immobile è costituita da piastrelle in gres di colore chiaro. Le finiture, sia interne che esterne, sono di tipo ordinario (intonaco e tinteggiatura di colore chiaro). La copertura del fabbricato è del tipo a doppia falda per la parte iniziale del corpo di fabbrica e a padiglione per la restante parte entrambe le porzioni ricoperte da manto in tegole di terracotta. I canali di gronda e le discese pluviali sono in materiali metallici. L'immobile è dotato di infissi in PVC e alluminio che ad oggi risultano in buono stato manutentivo, le porte interne sono in legno tamburato anche esse in discreto stato manutentivo.

Alla destra del fabbricato (guardando il prospetto principale) in contiguità con lo stesso è presente una tettoia con struttura in metallo destinata al supporto del sistema fotovoltaico di potenza pari a kWp 5,12 (l'ambiente descritto si sviluppa per una superficie di circa 80 mq e risulta adibito a deposito). All'atto del sopralluogo è stato riscontrato che il predetto impianto fotovoltaico è vetusto e in un non ottimale stato di manutenzione ed inoltre presenta una esposizione non completa al sole determinata dall'ombreggiatura prodotta dalla folta vegetazione e dagli arbusti presenti in prossimità dello stesso. La predetta tettoia presenta chiusure perimetrali in mattoni forati e mattoni di tufo, e divisioni interne che accolgono ambienti adibiti allo stato a deposito.

L'immobile presenta inoltre un'area esterna con area pavimentata e attrezzata nella quale è ubicata una vasca/piscina. Dal punto di vista costruttivo, il corpo principale del fabbricato è costituito da una struttura in calcestruzzo (cls) con elementi di chiusura in muratura, poggiante su cordolo di fondazione in calcestruzzo armato. Il solaio di copertura è realizzato in latero-cemento con travetti in c.a.p.. Le tamponature sono in muratura, mentre le tramezzature interne sono in laterizio forato di spessore cm 8 e cm 12. In adiacenza al corpo di fabbrica principale, sia in destra che in sinistra, risultano edificati due ambienti uno adibito a locale deposito avente struttura portante in metallo e l'altro a salone direttamente collegato fabbricato principale avente struttura in muratura. Gli intonaci interni sono a stucco tradizionale e le pavimentazioni sono le piastrelle in gres. Gli infissi interni ed esterni in alluminio e pvc.

Gli impianti risultano così configurati: impianto elettrico con allaccio alla rete e integrazione con impianto fotovoltaico (installato sulla tettoia), impianto idrico in ferro zincato con alimentazione da pozzo domestico, e impianto di scarico con recapito in fossa biologica tipo IMHOFF a tenuta.

Risulta pertinenza dell'immobile descritto il terreno circostante che si sviluppa per circa 2.709 mq (compresa la sagoma del fabbricato) dei quali circa 1.298 mq costituiscono il secondo bene appartenente al descritto lotto cioè un terreno sem. arbor. Il terreno in questione si presenta in discreto stato di manutenzione con la presenza di alcune piante a fusto alto, è inoltre presente un pozzo per l'emungimento di acqua da falda.



Figura 1. Aerofotogrammetria dell'area – sovrapposizione mappa catastale – Beni individuati nel Lotto 1

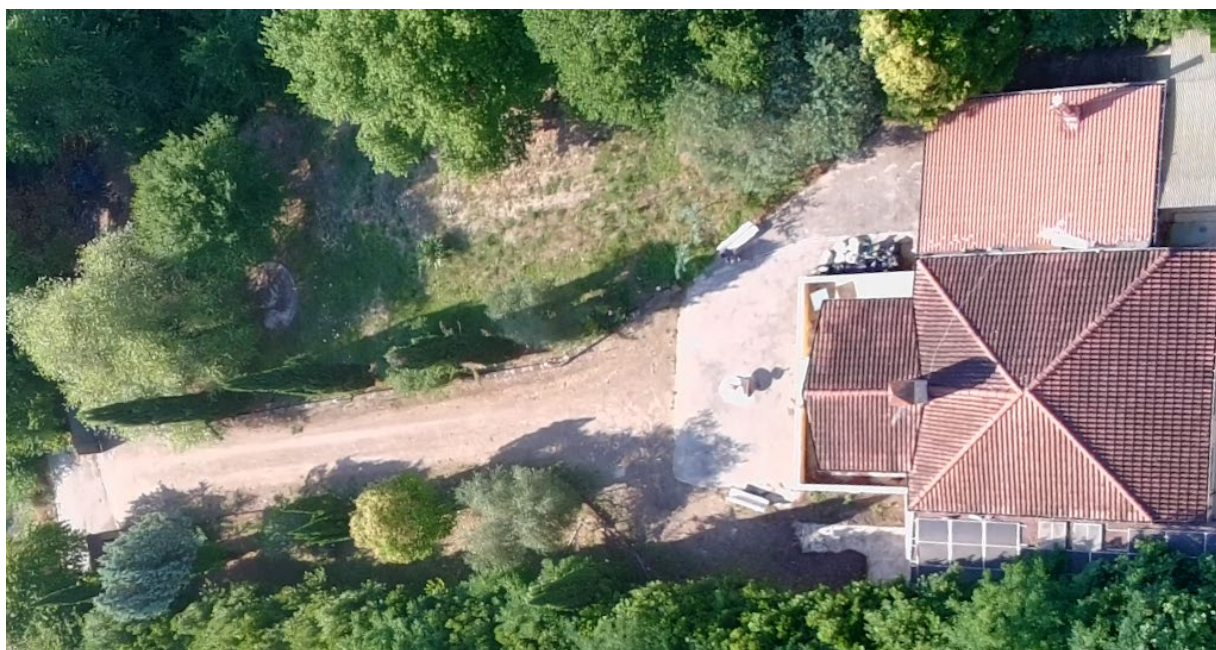


Foto 1. Vista dall'alto del fabbricato compreso nel Lotto 1

Di seguito si riporta la planimetria dei luoghi così come rilevati nonché un report fotografico degli ambienti.

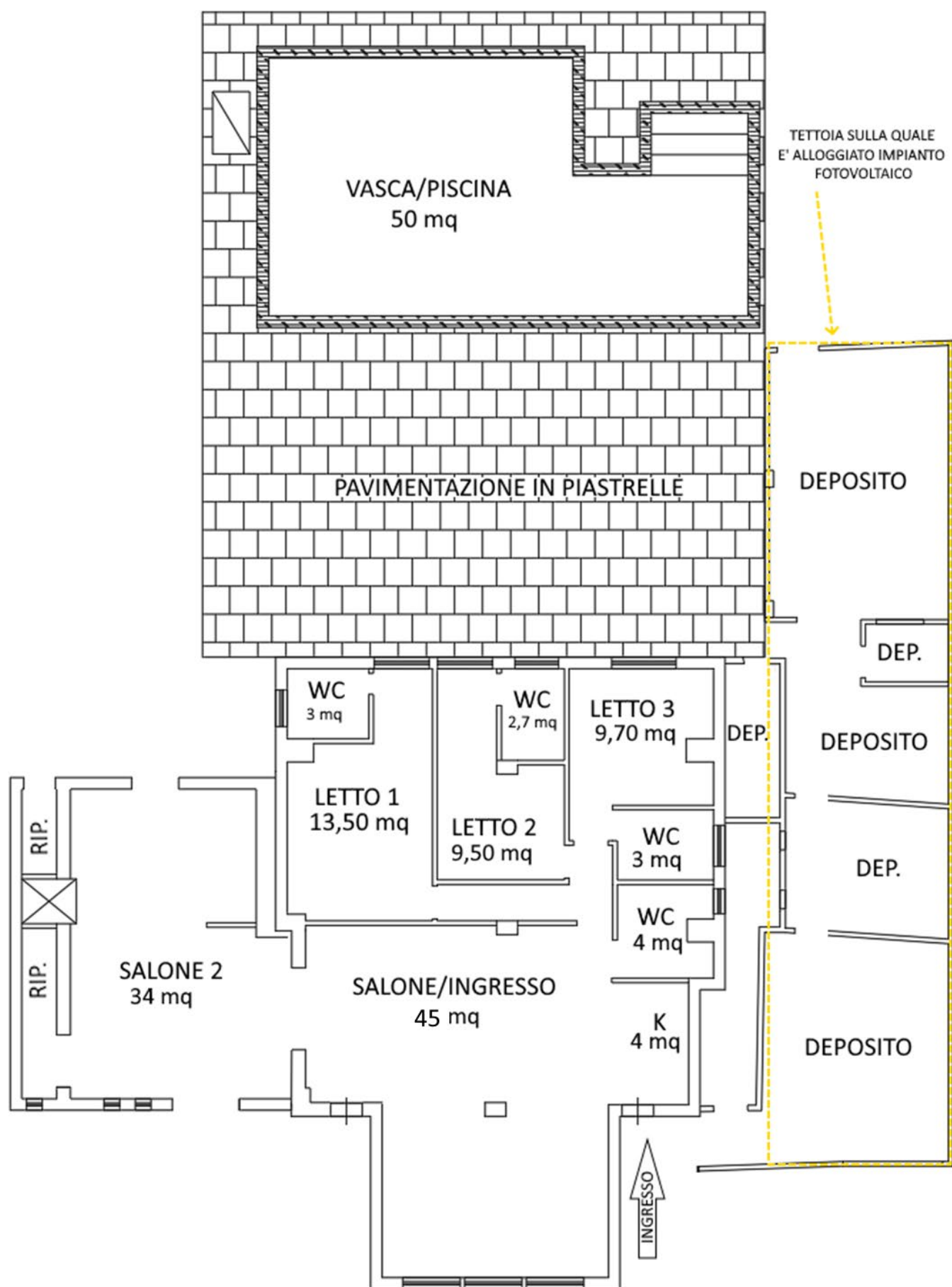


Figura 1. Planimetria rilievo stato di fatto



Foto 2-3. Strada di accesso ai beni compresi nel Lotto [REDACTED]



Foto 4. Ingresso ai beni compresi nel Lotto 1 [REDACTED]



Foto 5. Ingresso ai beni compresi nel Lotto 1 [REDACTED]

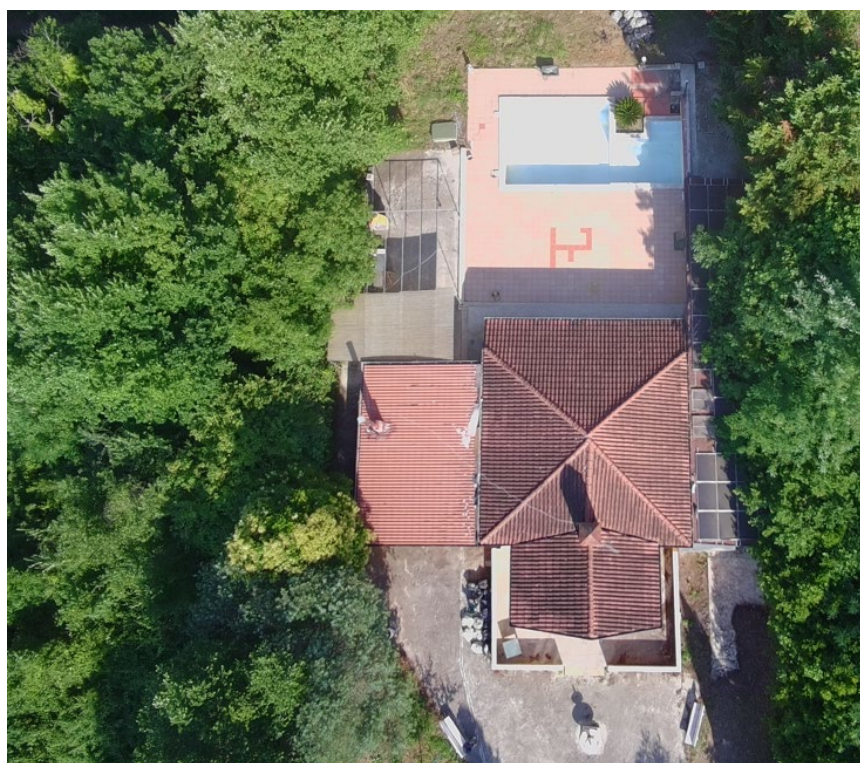


Foto 6. Vista dall'alto dei beni compresi nel Lotto 1 [REDACTED]



Foto 7. Vista dall'alto del fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 8. Terrano pertinenziale al fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 9. Terrano pertinenziale al fabbricato compreso nel Lotto 1 – particolare pozzo per emungimento idrico



Foto 10. Prospetto principale fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 11. Prospetto posteriore fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 11. Porzione laterale fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 12. Prospetto posteriore fabbricato compreso nel Lotto 1 – particolare vasca/piscina



Foto 13. vasca/piscina presente sul terreno pertinenziale al fabbricato



Foto 14. Ingresso al fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 15. Cucina - fabbricato compreso nel Lotto 1

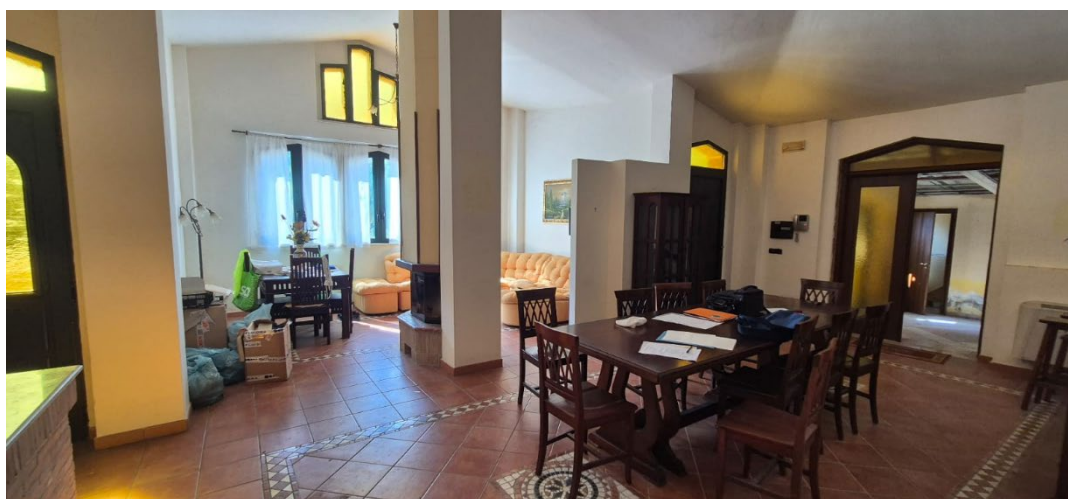


Foto 16. Ingresso/ salone - fabbricato compreso nel Lotto 1

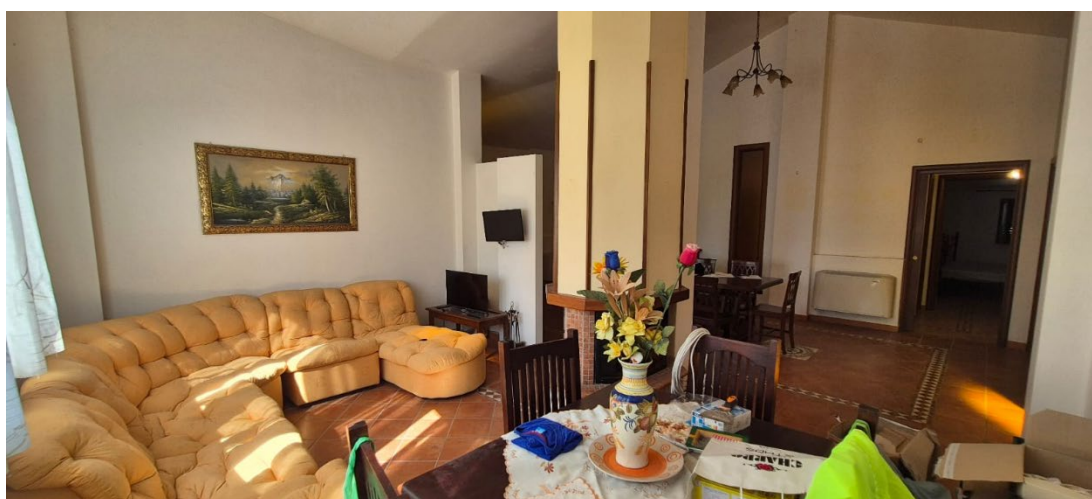


Foto 17. Ingresso/ salone - fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 18. Ingresso/salone - fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 19. Ingresso/salone - fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 20-21. WC zona giorno - fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 22-23. Disimpegno/ accesso alle camere da letto - fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 24-25. Camera da Letto 3 - fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 26. WC camera da Letto 3 - fabbricato compreso nel Lotto 1

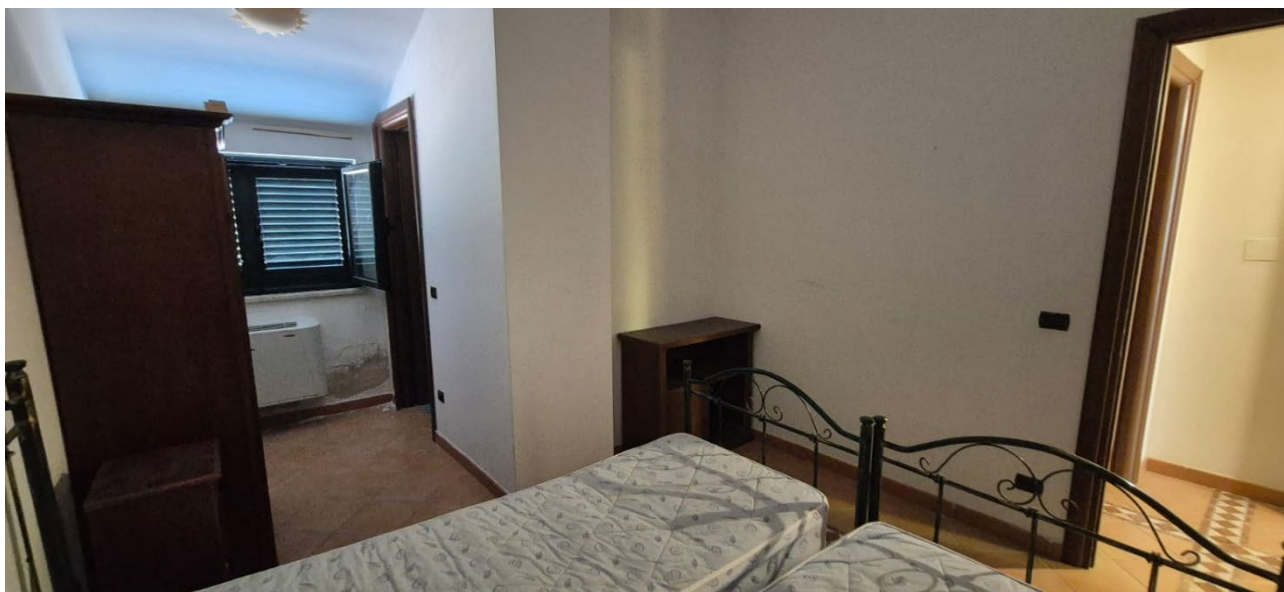


Foto 27. Camera da Letto 2 - fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 28-29. Camera da Letto 2 e WC camera da Letto 2 - fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 30-31. Camera da Letto 3 - fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 32-33. WC camera da Letto 3 - fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 34. Salone pertinenziale al fabbricato principale (particolare camino) - fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 35. Salone pertinenziale al fabbricato principale - fabbricato compreso nel Lotto 1

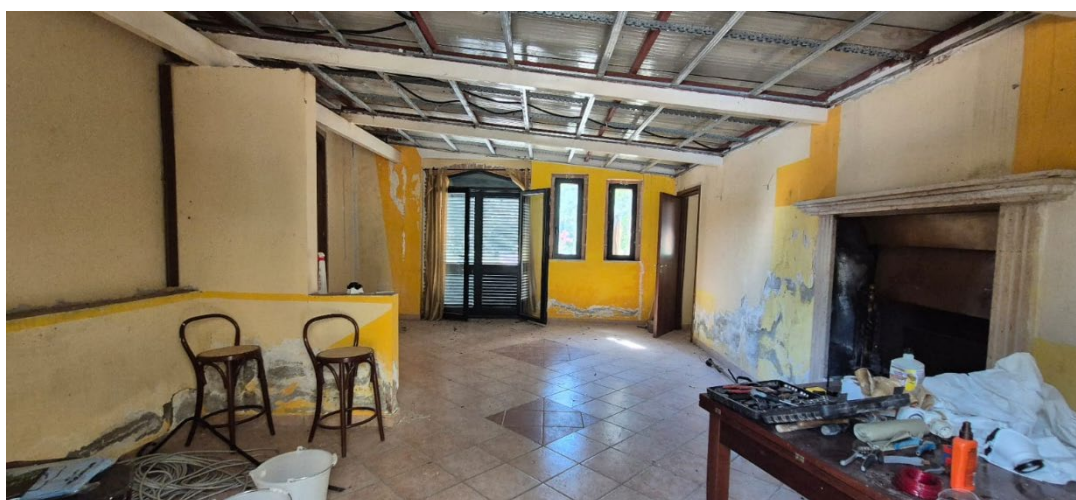


Foto 36. Salone pertinenziale al fabbricato principale (particolare camino) - fabbricato compreso nel Lotto 1

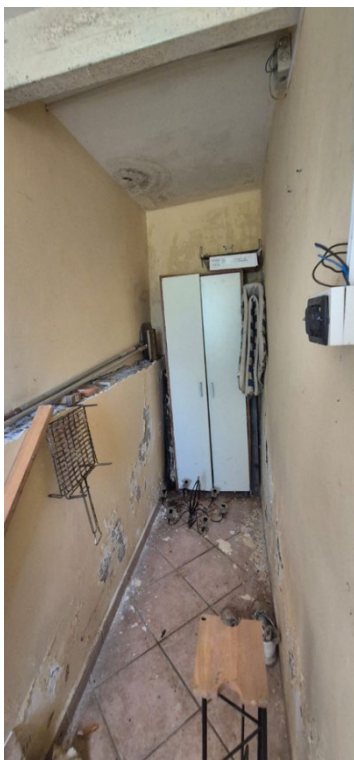


Foto 37-38. Depositi adiacenti al salone pertinenziale al fabbricato principale - fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 39. Tettoia sulla quale è alloggiato l'impianto fotovoltaico chiusa su 4 lati - fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 40-41. Locali deposito sottostanti la tettoia sulla quale è alloggiato l'impianto fotovoltaico chiusa su 4 lati - fabbricato compreso nel Lotto 1

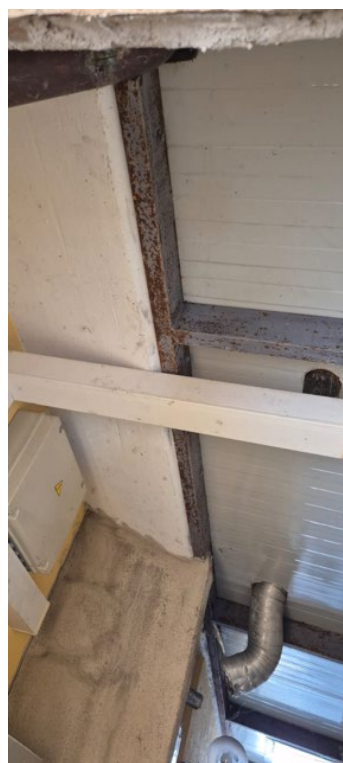
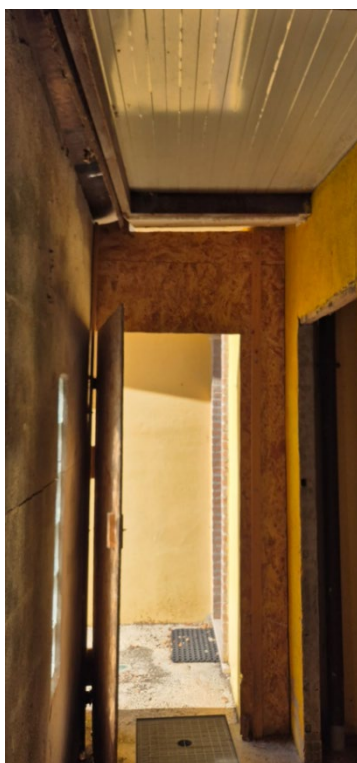


Foto 42-43. Locali deposito sottostanti la tettoia sulla quale è alloggiato l'impianto fotovoltaico chiusa su 4 lati (particolare giunzione con fabbricato principale) - fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 44-45. Locali deposito sottostanti la tettoia sulla quale è alloggiato l'impianto fotovoltaico chiusa su 4 lati - fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 46. Locali deposito sottostanti la tettoia sulla quale è alloggiato l'impianto fotovoltaico chiusa su 4 lati (lato posteriore adiacente a vasca/piscina)- fabbricato compreso nel Lotto 1

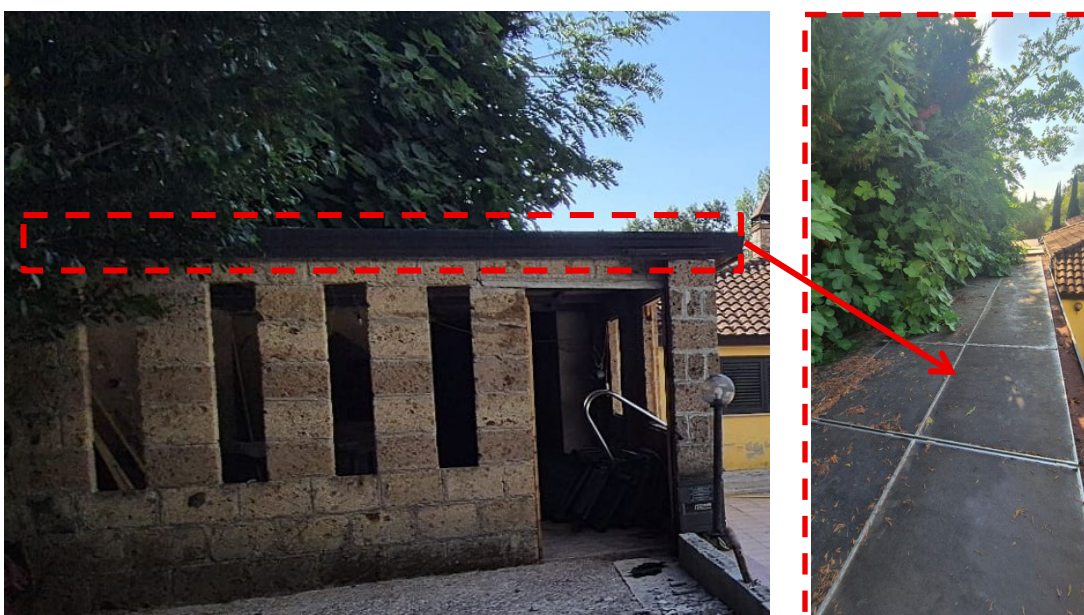


Foto 47-48. Tettoia sulla quale è alloggiato l'impianto fotovoltaico chiusa su 4 lati (lato posteriore adiacente a vasca/piscina) - fabbricato compreso nel Lotto 1

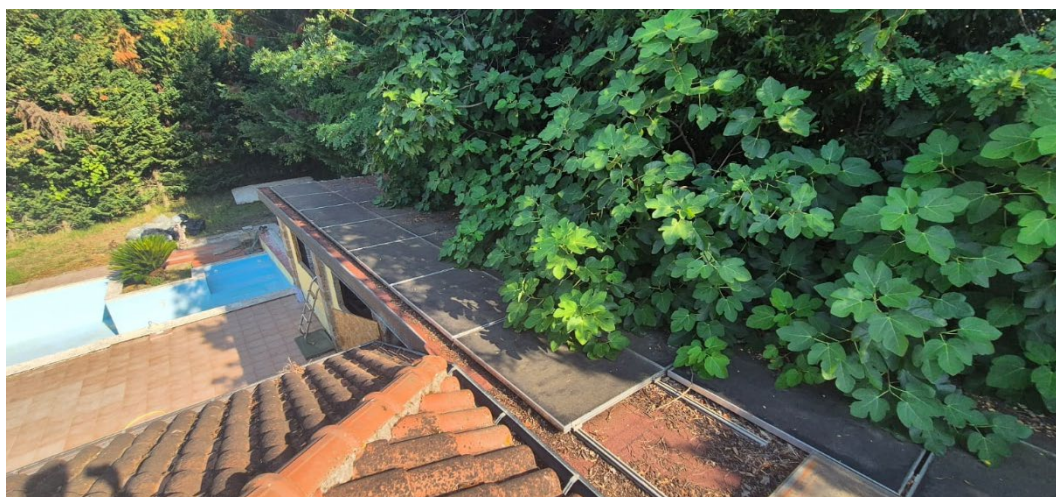


Foto 49. Tettoia sulla quale è alloggiato l'impianto fotovoltaico - fabbricato compreso nel Lotto 1



Foto 50. Tettoia sulla quale è alloggiato l'impianto fotovoltaico - fabbricato compreso nel Lotto 1

in dettaglio il **Lotto 2** da quanto rilevato in fase di sopralluogo è costituito da:

terreno a destinazione agricola (seminativo arborato) della superficie di circa 860 mq, attualmente allo stato incolto, coperto da vegetazione spontanea tipica dei fondi non condotti e presenza di essenze arboree sparse coerenti con la tipologia “arborato”.

Il lotto risulta facilmente raggiungibile [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] viabilità ordinaria che in prossimità del bene diviene viabilità rurale (strato superficiale in ghiaia e pietrisco), con sezione ridotta e dotazioni di urbanizzazione assenti o minime, destinata prevalentemente all’accesso ai fondi agricoli per le ordinarie operazioni di manutenzione del fondo. Il predetto terreno è ubicato a poche centinaia di metri dal Municipio del Comune di Tufo (AV), in contesto prevalentemente rurale con tessuto agricolo circostante.

Sotto il profilo urbanistico, l’area ricade in zona **E3** – “Agricola inedificabile”, con destinazione prevalente alla coltivazione e al mantenimento dell’uso agricolo, e con limitazioni edificatorie tipiche delle aree agricole a tutela dell’integrità del territorio e del paesaggio. Pertanto, eventuali interventi nell’area in specie risultano in linea generale riconducibili a opere agricole e sistemazioni del fondo (pulizia, ripristino, regimazione delle acque, recinzioni ammissibili, viabilità podereale, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni del vigente strumento urbanistico e delle normative di settore.

Di seguito si riporta l’individuazione del lotto su base aerofotogrammetrica nonché un report fotografico dei luoghi.

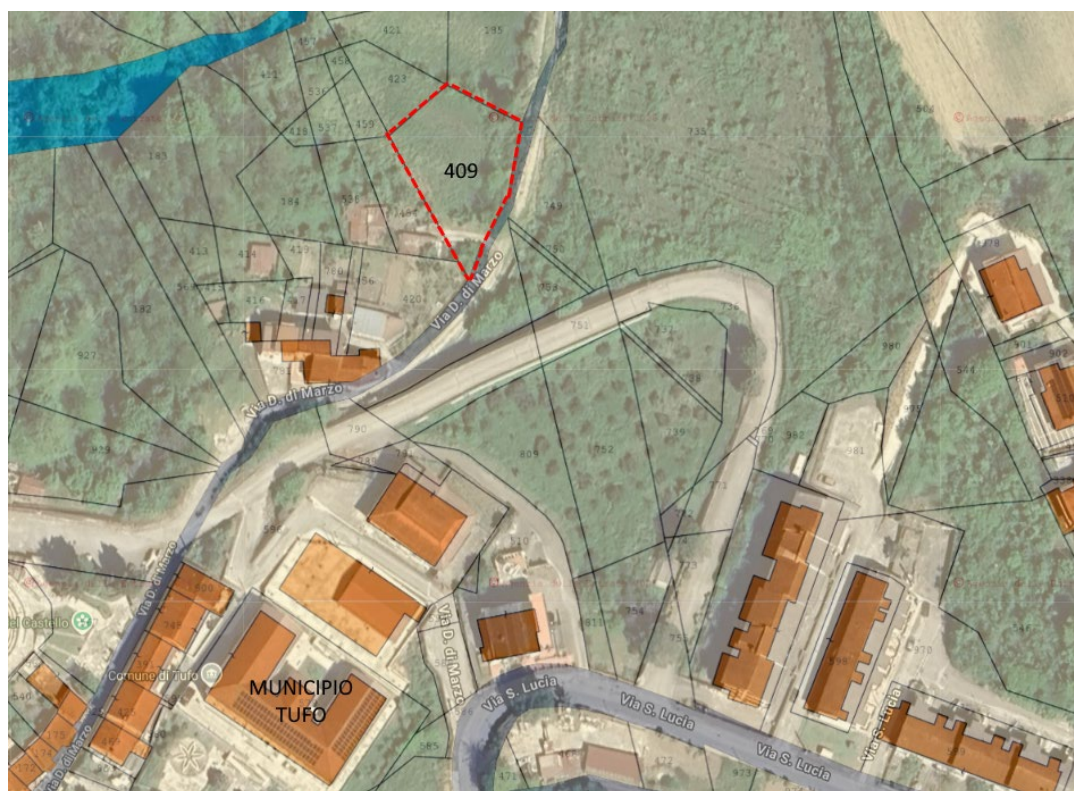


Figura 2. Individuazione su base aerofotogrammetrica del terreno sito in Tufo foglio 10 part. 409



Foto 51-52. Strada di accesso al bene compreso nel Lotto 2



Foto 53. Vista dall'alto bene compreso nel Lotto 2



Foto 54. Terreno seminativo arbor. - bene compreso nel Lotto 2



Foto 55. Terreno seminativo arbor. - bene compreso nel Lotto 2



Foto 56. Terreno seminativo arbor. - bene compreso nel Lotto 2



Foto 57. Terreno seminativo arbor. - bene compreso nel Lotto 2



Foto 58. Terreno seminativo arbor. - bene compreso nel Lotto 2



Foto 59. Terreno seminativo arbor. - bene compreso nel Lotto 2

QUESITO N. 3

“procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Di seguito si riportano, in tabella, le specifiche inerenti ai beni individuati oggetto del presente Procedimento Esecutivo suddivisi per lotti.

LOTTO 1										
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id. Lotto
F	[REDACTED]	[REDACTED]	1	412	-	A/4	3	8,5 vani	351,19	1
T	[REDACTED]	[REDACTED]	1	413	-	SEMIN ARBOR	2	1.298 mq	Dom. 6,70 € Agr 4,69 €	1

LOTTO 2										
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id. Lotto
T	[REDACTED]	[REDACTED]	10	409	-	SEMIN ARBOR	3	860 mq	Dom. 4,00 € Agr 2,22 €	2

QUESITO N. 4

“procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.”

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

LOTTO n. 1:

1. piena ed intera proprietà di un fabbricato in zona agricola ubicato in Prata di Principato Ultra (AV) alla [REDACTED] piano T; è composto da corpo di fabbrica principale dalla geometria regolare (superficie lorda pari a circa 115 mq) e due strutture attigue (rispettivamente superficie lorda 45 mq e 80 mq), il fabbricato principale è graffiato ad una porzione di terreno pertinenziale sul quale insiste avente superficie totale pari a circa 1.411 mq; la particella in oggetto confina con altra proprietà p.la 445 a sud, con altra proprietà p.lle 85 e 344 a nord, con strada cantonale di accesso al bene ad ovest, con altra proprietà p.la 149 ad est; riportato nel C.F. del Comune di Prata Principato Ultra al foglio 1, p.la 412; il descritto stato dei luoghi non corrisponde in ordine al numero di corpi di fabbrica e alla loro divisione interna/destinazione d'uso alla originaria documentazione reperita presso l'U.T.C., ovvero, Concessione Edilizia n. 20/2023 prot. n. 2626 del 26/03/2003, la non conformità riscontrata è riferita principalmente alla lunghezza del corpo di fabbrica principale e l'esistenza dei due corpi di fabbrica contigui al principale realizzati in assenza di qualunque atto autorizzativo; a parere dell'esperto stimatore ottenere la sanatoria

delle opere realizzate in difformità non è una strada percorribile in considerazione dello strumento urbanistico vigente (differente da quello al quale si riferisce il progetto originario Programma di Fabbricazione del 1972) che prevede vincoli particolari per la zona in esame; il bene, per quanto indicato nell'attuale strumento urbanistico, ricade in zona **E1/E2** – “*A prevalenza agricola*”;

2. piena ed intera proprietà di terreno ubicato in Prata di Principato Ultra (AV) alla via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è composto da 1298 mq, classificati come seminativo arborato, ma su detta area è presente una vasca interrata/piscina della quale non si ha riscontro dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale né presso gli Uffici del Genio Civile di Avellino; confina con altra proprietà p.lla 445 a sud, con il bene individuato al punto 1 dello stesso Lotto a nord, con strada cantonale di accesso al bene ad ovest, con altra proprietà p.lla 149 ad est; è riportato nel C.T. del Comune di Tufo al foglio 10, p.lla 409; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona **E3** – “*Agricola Ordinaria*”, con destinazione prevalente alla coltivazione e/o al mantenimento dell'uso agricolo, e con limitazioni edificatorie;

PREZZO BASE euro 2.300,00*;

*(valore immobile € 55.000,00 da cui detrarre € 52.700,00 per ripristino dello stato dei luoghi come da progetto assentito * vedi “*Risposta al Quesito 6*”);

LOTTO n. 2:

1. piena ed intera proprietà di terreno ubicato in Tufo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] composto da 860 mq classificati come seminativo arborato, confina [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] particella 420 a sud, con altra proprietà p.lle 421 e 423 a nord, con altra proprietà part. 454 ad ovest, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] altra proprietà part. 185 ad est; è riportato nel C.T. del Comune di Tufo al foglio 10, p.lla 409; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona **E3** – “*Agricola inedificabile*”, con destinazione prevalente alla coltivazione e/o al mantenimento dell'uso agricolo, e con limitazioni edificatorie;

PREZZO BASE euro 1.500,00;

QUESITO N. 5

“procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Beni facenti parte del Lotto 1:

Immobile in Prata di Principato Ultra (AV), nonché suolo su cui insiste l'unità urbana pignorata riportati nel NCT di detto Comune al foglio 1, p.lle 412 e 413 (IMMOBILI 1 e 2 compresi nel LOTTO n. 1), questi sono pervenuti al debitore esecutato in piena proprietà dalla madre, Peluso Carmela, a titolo di anticipata successione, in virtù di 25.03.1984, reg.to in Avellino l'11.04.1984 al n. 2130 e trascritto il 13.04.1984 al n. 5045 d'ordine e n. 4524 particolare.

Beni facenti parte del Lotto 2:

Terreno riportato in NCT del Comune di Tufo (AV), al foglio 10, p.lla 409 (IMMOBILI 1 compreso nel LOTTO

n. 2), questo è pervenuto al debitore esecutato in virtù di ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE per Notar ████████ del 04.05.1992, reg.to ad Avellino il 25.05.1992 al n. 1389 e trascritto il 28.05.1992 al n. 7292 d'ordine e n. 6128 particolare.

QUESITO N. 6

“verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico”

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

I beni precedentemente descritti in dettaglio nella *“Risposta al Quesito 2”* divisi in n. 2 Lotti di vendita, seppur collocati a meno di 1 km di distanza l'uno dall'altro, ricadono su due distinti territori comunali. Come evidenziato nel rilievo aerofotogrammetrico riportato di seguito il Lotto n.1 (evidenziato con un tratteggio di color rosso) ricade nel territorio comunale di Prata Principato Ultra mentre il Lotto n. 2 (evidenziato con un tratteggio di color blu) ricade nel comprensorio di Tufo.



Figura 3. Rilievo aerofotogrammetrico della zona di interesse (compresa tra i territori comunali di Prata P.U. e Tufo)

Per meglio chiarire le questioni legate alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico di seguito, gli stessi, saranno divisi per lotti e descritti in due paragrafi distinti.

- Verifica Lotto 1

L'immobile costituito da un fabbricato sviluppato su n. 1 piano fuori terra e annesso terreno pertinenziale come si evince dalla aerofotogrammetria della zona di interesse (vedi *Figura 3*) è dislocato a Nord-Ovest rispetto al centro dell'abitato di Prata Principato Ultra ad una distanza di circa 4 km dal municipio. In particolare gli immobili componenti il Lotto sono collocati in area periferica del territorio comunale ricadente in zona **E1/E2** – *“A prevalenza Agricola”*.

Il corpo di fabbrica principale componente l'immobile facente parte del Lotto n. 1 risulta edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi e documentazione ad essi allegata, reperiti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale e presso gli Uffici del Genio Civile di Avellino che si elencano di seguito:

- **Richiesta di Concessione Edilizia** per la realizzazione di un fabbricato rurale sulla particella n. 86 foglio n. 1 datata 03/03/2003, a firma del committente Sig. [REDACTED]
- **Concessione Edilizia** pratica n. **20/2003** prot. n. **2626** del 26/03/2003 a firma della Responsabile del Settore Tecnico protempore ing. [REDACTED] compresi allegato progetto prot. n. 4032 del 12/05/2003 (relazione e grafici) a firma del tecnico ing. [REDACTED]
- **Richiesta nulla osta preventivo sanitario** prot. n. **4175** del 19/05/2003, a firma della Responsabile del Settore Tecnico protempore ing. [REDACTED] acquisito al prot. n. 1231 del 06/06/2003 da parte dell'A.S.L. Avellino 2;
- **Parere progetto ditta** [REDACTED] prot. n. **1231/2003** a firma del Responsabile dell'U.O.P.C. Distretto A.S.L. di Avellino dott. [REDACTED]
- **Avviso di rilascio di Concessione Edilizia** n. **20/2003** per la costruzione di un fabbricato rurale in località [REDACTED] foglio 1, part. n. 86 Prata P.U. (AV);
- **D.I.A. prot. n. 4195** del 14/06/2010 relativa alla realizzazione di un impianto fotovoltaico (la documentazione fornita dal UTC di Prata Principato Ultra risulta composta solo dalla copia della facciata del modello di D.I.A. è dunque carente di qual si voglia documentazione tecnica di riferimento);
- **Domanda di deposito del progetto esecutivo** prot. n. **2003.0543780** del 30/09/2003 a firma del committente Sig. [REDACTED] corredata da Relazione illustrativa a firma del tecnico arch. [REDACTED]
- **Progetto architettonico** prot. n. **57993** del 30/09/2003 (relazione e grafici) a firma del tecnico ing. [REDACTED]
- **Relazione geotecnica e sulle fondazioni e Relazione di calcolo strutturale** n. **57993** del 30/09/2003 (relazione e grafici) a firma del tecnico arch. [REDACTED]
- **Relazione geologico – tecnica** n. **57993** del 30/09/2003 a firma del geologo dott. [REDACTED]
- **Comunicazione di avvenuto deposito e restituzione di un esemplare di progetto** prot. n. **2003.0552670** del 02/10/2003 a firma del Dirigente del Servizio dell'Ufficio del Genio Civile geom. [REDACTED]
- **Relazione a Struttura Ultimata** datata 03/06/2004 prot. n. **2004.0462285** del 04/06/2004 a firma del tecnico arch. [REDACTED]
- **Certificato di Collaudo delle opere** datata 15/06/2024 prot. n. **2004.0498351** del 17/06/2004 a firma del tecnico arch. [REDACTED]

Per meglio chiarire quanto descritto si riporta di seguito lo schema planimetrico allegato alla documentazione assentita reperita sia presso l'UTC di Prata P.U. che presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino con individuazione delle superfici in relazione alla destinazione d'uso consentita e dunque legittima.

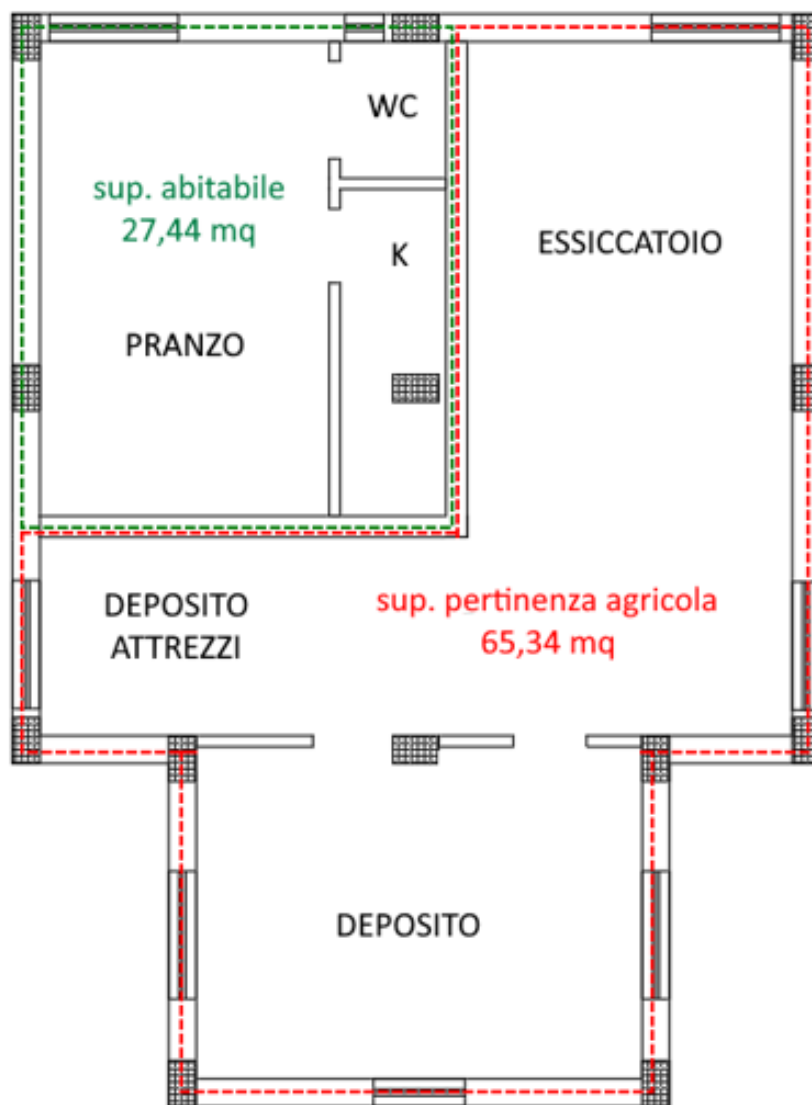


Figura 4. Schema planimetrico fabbricato come da progetto con individuazione della destinazione d'uso

Per ogni opportunità si segnala che tra i documenti estratti, sebbene ritirato e dunque da non poter formalmente considerare ai fini della regolarità urbanistica ed edilizia, risulta depositato presso l'U.T.C. del Comune di Prata Principato Ultra:

- **Progetto per cambio di destinazione d'uso** da pertinenze agricole ad abitazione ai sensi della L. Regionale N. 19 del 28/12/2009 come modificata dalla L.R. n. 1 del 05/01/2011 art. 6/bis comma 1., località [REDACTED] foglio 1 particella 412 prot. n. 6014 del 29/10/2012 a firma del tecnico arch. [REDACTED] e del committente Sig. [REDACTED]
- **Lettera di ritiro del progetto prot. n. 6014** del 20/10/2012 a firma del Sig. [REDACTED]

Nell'ambito delle attività peritali lo scrivente, inoltre, ha richiesto all'U.T.C. il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni interessati da pignoramento (**ALLEGATO 5.3**) dal quale si evince che il fabbricato e dunque i terreni su cui insiste ricadono in zona agricola e precisamente dei 2.709 mq totali:

- ✓ 21 mq ricadono in **Zona E1** "Area a prevalenza agricola boschiva pascoliva incolta"
- ✓ 2.688 mq in **Zona E2** "Area a prevalenza agricola seminativa o a frutteto"

Nel documento inoltre viene specificato che su tutta l'area insiste un vincolo di carattere idrogeologico.

Appare propedeutico evidenziare che il fabbricato di cui trattasi risulta edificato negli anni 2003 – 2004 in vigenza dello strumento urbanistico dell'epoca, ovvero, “Programma di Fabbricazione del 1972” che per le zone agricole prevedeva tra gli altri parametri:

- Indice di fabbricabilità per abitazioni: **0,03 mc/mq;**
- Indice di fabbricabilità per pertinenze agricole: **0,07 mc/mq;**
- Distanza minima dai confini: **5,00 m.**

Parametri che non avrebbero consentito l'edificazione dei corpi di fabbrica adiacenti al principale e l'incremento volumetrico riscontrato nello stesso corpo di fabbrica principale. Appare in difformità rispetto al progetto anche la realizzazione della vasca/piscina e dell'annessa pavimentazione dell'aera esterna.

A far data dalla realizzazione della struttura in oggetto ad oggi l'Amministrazione Comunale di Prata Principato Ultra ha variato negli anni per ben due volte lo strumento urbanistico (rispetto all'originario Programma di Fabbricazione).

Nell'anno 2004 subentra il Piano Regolatore Generale che per le zone agricole (art. 19), conferma sostanzialmente gli stessi indici del precedente strumento, introduce tuttavia una condizione specifica secondo cui:

“Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale e di nuova costruzione (...) sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo o per gli usi L.R. n. 41/84 e L.R. n. 17/2001”.

Tale previsione condiziona la possibilità di interventi edilizi maggiormente incisivi in zona agricola alla documentata utilizzazione per conduzione agricola del fondo (o agli ulteriori usi regionali richiamati).

Successivamente nell'anno 2021 viene introdotto un ulteriore strumento urbanistico, il Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di C.C. n. 32 del 27/12/2023. Tale documento pianificatorio benché presenti grossomodo gli stessi indici relativi alle aree in oggetto (zone agricole) rispetto ai precedenti, all'art. 33 precisa che:

“Nelle zone agricole, i titoli abilitativi alla edificazione residenziale, consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali a supporto della conduzione del fondo, possono essere rilasciati esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri (...) equiparabili (...) agli imprenditori agricoli professionali ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 99/2004.”

E al punto 4 dell'art. 40 stabilisce che:

“Il lotto minimo, inteso come unità superficiale minima indivisibile di intervento edilizio, necessario al rilascio dei titoli abilitativi edilizi ai fini residenziali abitativi rurali è di 5.000 mq.”

Ne deriva che, allo stato attuale, l'edificazione residenziale in zona agricola è subordinata alla qualifica soggettiva e alla finalizzazione funzionale dell'abitazione quale supporto alla conduzione del fondo e ad un lotto minimo di superficie totale. Dopo una ampia disquisizione sulla documentazione reperita e su una veloce cronistoria del susseguirsi negli anni di interesse di differenti strumenti urbanistici, il sottoscritto per meglio chiarire le difformità

riscontrate relative ai beni compresi nel Lotto 1 di vendita di seguito riporta un grafico con la sovrapposizione della planimetria di progetto assentita con **Concessione Edilizia** pratica n. 20/2003 prot. n. 2626 del 26/03/2003 e della planimetria dell'immobile per come rilevata all'atto dei sopralluoghi.

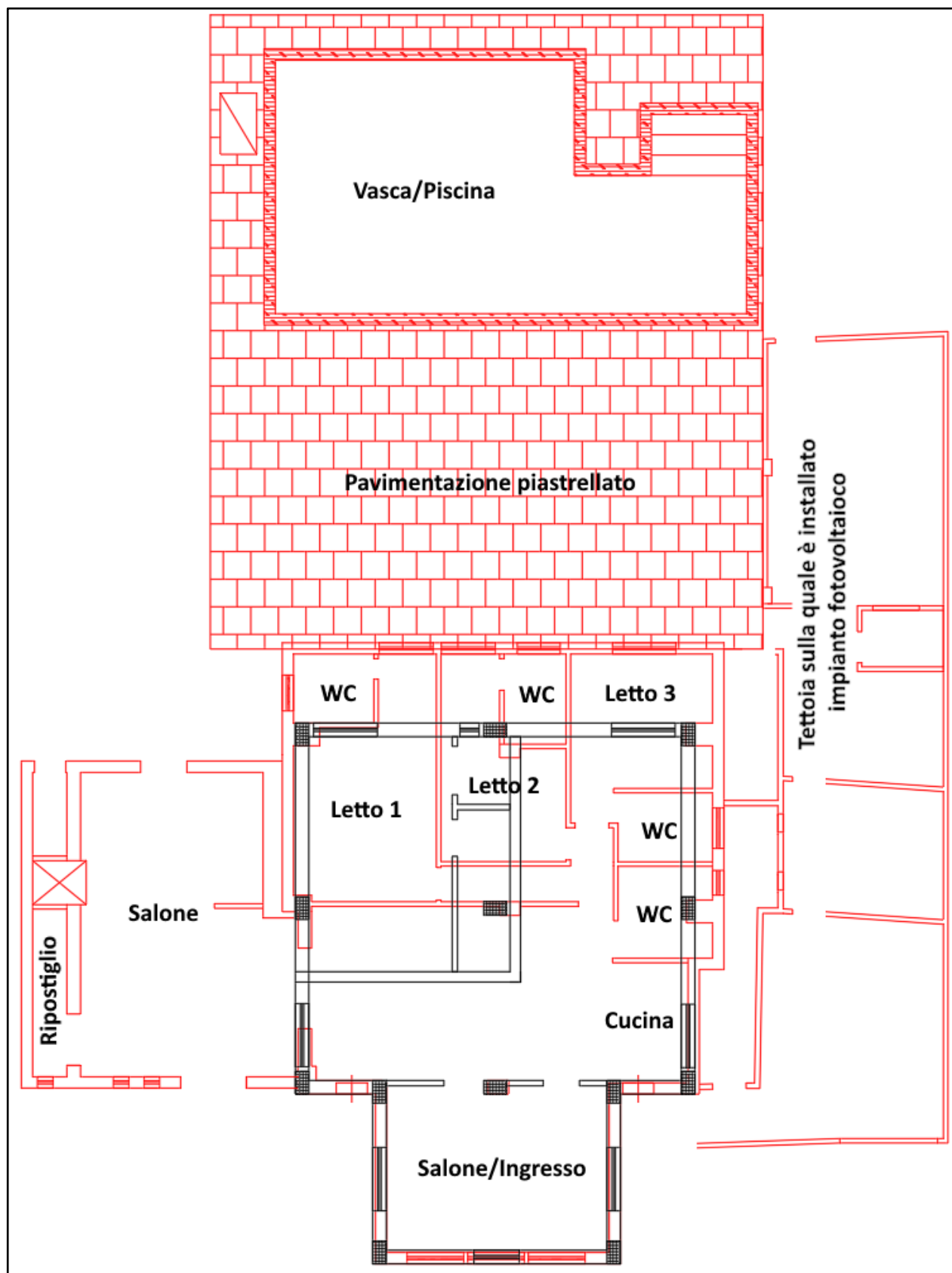


Figura 5. Sovrapposizione Planimetria di progetto e *Planimetria rilievo stato di fatto*

Allo stato, in seguito ai sopralluoghi effettuati ed allo studio della documentazione tecnica, si può affermare che per quanto concerne gli aspetti urbanistici non vi è corrispondenza tra quanto rilevato e quanto reperito presso uffici del Comune e del Genio Civile di Avellino.

Come descritto in precedenza nella “*Risposta al Quesito n. 2*” l’unità immobiliare rilevata di fatto risulta a prevalente destinazione residenziale organizzata in ambienti differenti da sagoma e tracciata in color rosso.

La sagoma del fabbricato per come progettato e assentito, nonché la distribuzione interna legittima, sono quelle leggibili nel tracciato in color nero.

Dalla comparazione grafica emergono opere realizzate in difformità, rappresentate in rosso, riconducibili alle seguenti categorie:

- Realizzazione di ampia pavimentazione piastrellata pertinenziale estesa sul lato nord e sud, non prevista nel progetto assentito.
- Realizzazione di vasca/piscina, comprensiva di bordature e cordoli e assetto pertinenziale connesso.
- Realizzazione di chiusura con mattoni forati e mattoni di tufo (compresa realizzazione di divisori interni) della superficie della tettoia sul cui estradosso risulta installato impianto fotovoltaico (potenzialmente legittimo anche se la documentazione fornita dal comune risulti carente), con ulteriori porzioni accessorie esterne rappresentate in rosso.
- Presenza di porzioni edilizie esterne alla sagoma assentita, indicate in rosso in corrispondenza di ambienti/volumi lato ovest e parte a nord.
- Presenza di tramezzature interne e ridistribuzioni (incluse porzioni in prossimità dei servizi e delle camere) difformi rispetto all’assetto assentito.
- Disposizione delle aperture di varchi sulla muratura esterna del corpo di fabbrica principale (porte e finestre) non conforme a quella prevista da progetto.
- Non sono stati reperiti inoltre estremi concessori a riguardo del pozzo l’emungimento di acqua da falda insistente sulla particella di terreno interessata dalla costruzione del fabbricato in oggetto.

Alla data odierna, la disciplina delle zone agricole (PUC) introduce condizioni funzionali e soggettive per l’assentibilità di nuove costruzioni e di taluni interventi (ricostruzione, adeguamenti igienico-funzionali, ecc.), richiedendo la documentazione della conduzione agricola e/o la titolarità di specifiche qualifiche (coltivatore diretto, imprenditore agricolo professionale o figure equiparate).

In tale contesto, la regolarizzazione non può essere ricondotta ad un percorso che comporti il mantenimento o la “legittimazione” delle opere difformi come nuove volumetrie/superfici in zona agricola, in assenza delle condizioni richieste dalla disciplina vigente.

Inoltre lo stesso strumento urbanistico prevede per interventi in zona agricola un lotto minimo di superficie pari a 5.000 mq, allo stato la superficie totale riferita agli immobili in descrizione è pari a 2.709 mq, e ancora la superficie di terreno invocata componente il Lotto 1 in oggetto, dati i paramenti urbanistici legati alla zona di cui trattasi, non sarebbe comunque sufficiente a giustificare la presenza dei volumi rilevati ed edificati in difformità rispetto progetto originale.

Pertanto, alla luce di quanto innanzi rappresentato, la soluzione da ritenersi tecnicamente e procedimentalmente

coerente risulta essere la rimozione delle opere non assentite e il ripristino integrale dello stato legittimo, così come risultante dal progetto originario assentito, rispettando ovviamente le destinazioni d'uso assentite.

A tale scopo si configurerebbe la necessità della redazione di S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire, avente ad oggetto un intervento sostanzialmente riconducibile a:

- demolizione e rimozione delle opere difformi (tutte le porzioni in rosso);
- ripristino dello stato dei luoghi e della consistenza edilizia conforme al progetto assentito presso l'U.T.C.;
- ripristino della sagoma legittima, della distribuzione interna legittima e delle sistemazioni esterne ammesse.

L'intervento proposto non persegue l'incremento di superficie/volume, bensì la restituzione dell'immobile allo stato assentito, eliminando tutte le difformità. Le opere rappresentate in rosso nello schema planimetrico (Figura 5) costituiscono difformità rispetto al progetto assentito presso l'U.T.C. e sono pertanto da considerarsi non legittime.

Relativamente a quanto pocanzi detto, le spese da prevedere per il pagamento gli oneri e la produzione della necessaria documentazione tecnica per il ripristino dello stato dei luoghi come assentito (*rilevi metrici, redazione elaborati progettuali, presentazione della pratica, ecc.*) sono commisurabili in circa € 3.500,00, vanno inoltre a aggiunti oneri e sanzioni previste da legge da corrispondere all'U.T.C. per l'abuso (*costo oblazione, sanzione*) commisurabili in circa € 8.500,00.

Infine, non va trascurata la contabilizzazione del costo dei lavori necessari al ripristino dello stato dei luoghi, che il sottoscritto ha stimato mediante computo metrico riferito a valori del Preziario LLPP Regione Campania 2025 (**ALLEGATO 9**) in circa € 39.700,00 (ove sia ritenuta legittima l'edificazione della tettoia sulla quale è installato l'impianto fotovoltaico), importo da intendersi meramente indicativo e suscettibile di variazioni, in aumento o in diminuzione, in funzione delle modalità esecutive, degli accertamenti in corso e delle eventuali prescrizioni che dovessero intervenire.

Considerando che la documentazione catastale è quasi del tutto rispondente allo stato di fatto rilevato e dunque in parte non autorizzato, ritiene necessaria, a valle dei lavori di ripristino dello stato legittimo, la regolarizzazione di tali documenti mediante una pratica per l'allineamento catastale (per spese tecniche e di presentazione pratica ammontanti a circa € 1.000,00).

- Verifica Lotto 2

L'immobile costituito da un **terreno** a destinazione agricola (seminativo arborato) della superficie catastale di circa 860 mq, attualmente allo stato incolto, con copertura vegetazionale spontanea tipica dei fondi non condotti e presenza/possibile presenza di essenze arboree sparse coerenti con la tipologia "arborato". come si evince dalla aerofotogrammetria della zona di interesse (vedi *Figura 3*) è dislocato a Nord rispetto al centro dell'abitato di Tufo ad una distanza di circa 150 m dal municipio. In particolare gli immobili componenti il Lotto sono collocati in area periferica del territorio comunale ricadente in zona agricola.

Nell'ambito delle attività peritali lo scrivente, inoltre, ha richiesto all'U.T.C. il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno interessato da pignoramento (**ALLEGATO 6.3**) dal quale si evince che lo stesso, secondo lo strumento urbanistico vigente (P.U.C. adottato con Delibera G.C. n. 53/2022) ricade in zona agricola e precisamente dei 860 mq totali:

- **Zona E3 – “Agricola Inedificabile”**

Per quanto rilevato dallo scrivente, dall'esame dello stato dei luoghi, il terreno, sebbene attualmente privo di coltivazioni e in evidente stato di abbandono, risulta compatibile con la qualità e la destinazione indicate negli atti catastali e nel Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito presso il Comune.

QUESITO N. 7

“indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile”

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

I beni immobili pignorati oggetto del presente procedimento esecutivo, compresi nei due lotti di vendita, risultano occupati e detenuti dal debitore esecutato, che ne mantiene il possesso. Non risulta l'occupazione da parte di soggetti terzi.

* si ritiene utile specificare che, fermo restando quanto precedentemente riportato nella risposta al Quesito n.7, in data 19/02/2026 il Sig. [REDACTED] debitore esecutato, ha trasmesso a mezzo p.e.c. per conoscenza al Custode Giudiziario e al sottoscritto una comunicazione nella quale indicava quanto di seguito riportato:

“[...] la casa rurale, oggetto dell'esproprio forzato de quo, è stata venduta con scrittura privata / rend to rend all'ing. [REDACTED] ed è in suo pieno possesso. La somma di vendita è pari ad €145.000,00. Somma sufficiente al pagamento eventuale dei debiti (presunti) e oggetto dell'asta., di cui si chiede espressamente l'autorizzazione all'utilizzo al GE e prima della vendita all'icanto dell'immobile, essendo la vendita, di fatto, avvenuta nei modi e tempi concordati in scrittura; [...]”

QUESITO N. 8

“specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Delle ispezioni ordinarie ipocatastali effettuate, come anche riscontrato dallo studio del Certificato Notarile Ipocatastale, a firma del Dott. [REDACTED] (Notaio in Ariano Irpino - AV), nel periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, risultano per i beni in oggetto i seguenti gravami:

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo del 05.06.2009 - n. 11850 registro generale e n. 1412 registro particolare a favore di [REDACTED] con sede in Napoli [REDACTED] nato [REDACTED] 27.05.2009 sull'intera piena proprietà dell'unità urbana riportata nel NCEU di Prata di Principato Ultra (AV) al Foglio n 1, p.lla 412
- ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE del 28.02.2022 – Registro Particolare 194, Registro Generale 3212, Pubblico ufficiale Tribunale di Avellino, Repertorio 1380/2020 del 14/12/2020 - derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] con sede in Parabita (LE) contro [REDACTED] nato [REDACTED] degli immobili in Prata di Principato Ultra (AV), riportati nel NCEU al foglio 1, p.lla 412 e nel NCT al Foglio 1, p.lla 413, nonché sull'intera piena proprietà del terreno riportato nel NCT del Comune di Tufo (AV) al foglio 16, p.lla 143 e al foglio 10, p.lla 409.

- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA del 27.03.2024 n. 5681 d'ordine e n. 410 particolare a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma contro [REDACTED] nato a Tufo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sull'intera piena proprietà degli immobili in Prata di Principato Ultra, riportati nel NCEU al Foglio 1, p.lla 412 e nel NCT al Foglio 1, p.lla 413, nonché sull'intera piena proprietà del terreno riportato nel NCT del Comune di Tufo al Foglio 10, p.lla 409.
- TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 20.05.2025 – Registro Generale 8720, Registro Particolare 7281, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Repertorio 1093/2025 del 16.04.2025, a favore di [REDACTED] con sede in Parabita [REDACTED] [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] degli immobili in Prata di Principato Ultra (AV), riportati nel NCEU al foglio 1, p.lla 412 e nel NCT al foglio 1, p.lla 413, nonché sull'intera piena proprietà del terreno riportato nel NCT del Comune di Tufo (AV) al Foglio 10, p.lla 409

QUESITO N. 9

“verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

I beni immobili oggetto del presente procedimento esecutivo non ricadono su suolo demaniale né risultano interessati da concessioni o occupazioni di aree demaniali; pertanto, la loro consistenza insiste su proprietà privata.

QUESITO N. 10

“verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo”

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Da quanto riscontrato presso gli Uffici Tecnici Comunali e successivamente presso gli Uffici della Direzione Generale Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Campania i beni immobili oggetto del presente procedimento esecutivo non ricadono su suolo oggetto da alcun provvedimento di concessione, tra quelli conservati negli archivi della Regione Campania e quelli conservati negli archivi del Commissariato per la liquidazione degli usi civici di Napoli, e che l'affrancazione di un terreno risulta istituito ipotizzabile, ai sensi della Legge n. 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, nei soli provvedimenti di legittimazione, di quotizzazione-ripartizione e di liquidazione degli usi civici su terre private.

Per quanto detto i beni non risultano gravati da pesi o oneri di altro tipo (censo, livello o uso civico).

QUESITO N. 11

“fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso”

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Per gli immobili oggetto del presente procedimento, dalle informazioni reperite nella documentazione acquisita e

dalle dichiarazioni rese dal Sig. [REDACTED] debitore esecutato, non risultano spese di gestione riferibili agli immobili in trattazione.

QUESITO N. 12

“procedere alla valutazione dei beni”

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Dopo l'esatta individuazione dei beni da valutare, la suddivisione in Lotti di vendita, si passa alla descrizione dei metodi di stima utilizzati dallo scrivente C.T.U., con riferimento alla destinazione d'uso e alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione, come di seguito indicato.

La valutazione di ogni bene sopra descritto consiste nella determinazione del suo più probabile **Valore di Mercato**. Detto valore viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato periodo, riferito ad un certo mercato.

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto il “Comparativo Diretto” che è quello più comunemente usato, detto anche Stima Sintetica.

Il metodo di “Stima Sintetico-Comparativo” consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici (mc vuoto per pieno, numero di vani, mq, ecc.) oppure parametri economici (canoni, reddito imponibile, ecc.).

Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in numero sufficiente e tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo da ottenere il più attendibile prezzo unitario da attribuire agli stessi beni oggetto di stima.

Nella fattispecie il sottoscritto C.T.U. nella sua indagine è riuscito a reperire le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona desunte da avvenute compravendite nonché da altre fonti (Osservatorio dei Valori Immobiliari, agenzie immobiliari, ecc.). Pertanto, poiché lo scopo della stima è proprio quello di determinare il prezzo minimo al quale ogni bene potrà essere venduto, nella determinazione del suo probabile valore di mercato si dovrà, necessariamente, tener conto di tutti i succitati fattori, per giungere ad un valore a mq che possa essere esaustivo di tutti i richiamati “pregi e/o difetti” del bene stesso. Una volta stabilito il valore unitario, si è considerato, nella fase di determinazione del valore complessivo, il prodotto dato dal prezzo unitario per la superficie commerciale di ogni unità immobiliare.

Si passa all'applicazione del metodo di stima descritto analizzando i singoli Lotti.

- Valorizzazione Lotto 1

Fabbricato sviluppato su n. 1 piano fuori terra e annesso terreno pertinenziale. Gli immobili componenti il Lotto sono collocati in zona periferica del territorio comunale ricade in zona **E3** – “*A prevalenza Agricola*”.

Sebbene all'atto del sopralluogo l'immobile ad oggi presenta destinazione d'uso prevalentemente residenziale, come già descritto nella “*Risposta al Quesito 6*”, lo stesso deve essere considerato nella sua forma legittima come un

fabbricato in zona rurale (nel rispetto del progetto assentito e come riscontrabile dal classamento catastale categoria A/4 fabbricati rurali con destinazione d'uso residenziale di carattere economiche). Per quanto detto di seguito verrà individuato un valore di mercato per la parte destinata ad abitazione ed in seguito verrà stimata la parte destinata a deposito agricolo mediante l'applicazione di un coefficiente di trasformazione.

Dalla consultazione della “**banca dati delle valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**” è stato possibile rilevare i valori di mercato relativamente al 1° Semestre del 2025, come si evince dalle schermate richiamate nelle pagine seguenti.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: PRATA PRINCIPATO ULTRA

Fascia/zona: Extraurbana/Zona rurale del Comune

Codice zona: R1

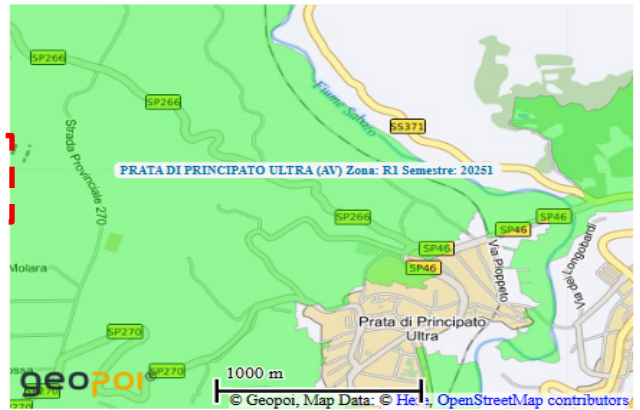
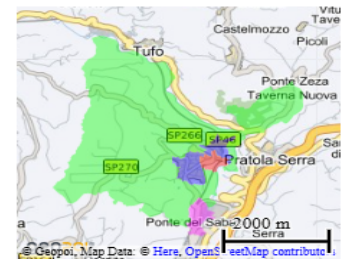
Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	460	570	L	1,9	2,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	570	670	L	2,2	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	500	610	L	2	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	410	500	L	1,6	2,1	L
Box	Normale	355	520	L	1,4	1,9	L
Ville e Villini	Ottimo	650	770	L	2,5	3,1	L
Ville e Villini	Normale	500	650	L	2,1	2,6	L

Spazio disponibile per annotazioni



Nella tabella di cui sopra viene riportato lo stato conservativo indicato come “Normale” o “Ottimo”, il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq con riferimento alla superficie Lorda (L).

Ancora, dalla consultazione delle quotazioni ufficiali del “*Borsino Immobiliare*” risulta:

Va considerato comunque che i valori reperiti in questo caso si riferiscono alla zona centrale del territorio comunale per tale motivo il valore riferito al bene abbattuto verrà del 20% (*) in considerazione della posizione in zona periferica del bene e della mancanza della fruizione diretta dei servizi. Anche in tal caso il valore di mercato è espresso considerando una superficie lorda.

Tra i dati desunti dalle suddette fonti e i valori forniti dalle locali Agenzie Immobiliari, considerato anche il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, non emergono sostanziali discrasie. Considerando ancora la posizione del bene, il valore medio ottenuto dalle indagini di mercato direttamente esperite presso i citati operatori locali del settore (Agenzie Immobiliari site sul territorio comunale) è risultato essere pari **480,00 €/mq** per immobili con destinazione d’uso abitativa.

In definitiva, le indagini di cui sopra hanno portato alla conoscenza di un valore medio di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto, tenendo conto della sua consistenza, esposizione, stato di conservazione, epoca di costruzione, rifiniture, ecc., per ogni metro quadrato come segue:

Fabbricato (porzione del fabbricato a destinazione d’uso abitazione)

$$\frac{\frac{VM_{omi}}{mq} + \frac{VM_{borsino}}{mq} + \frac{VM_{vendite}}{mq}}{3}$$

dove:

VM_{omi}/mq è il valore medio ottenuto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, pari ad Euro **565,00**;

$VM_{borsino}/mq$ è il valore medio attribuito dal Borsino Immobiliare, pari ad Euro **547,00 (*)**;

$VM_{vendite}/mq$ è il valore medio ottenuto dalle indagini di mercato direttamente esperite presso operatori dei comprensori territoriali del settore (Agenzie Immobiliari), pari ad Euro **480,00**.

Per cui:

$$\frac{565,00 + 547,00 + 480,00}{3}$$

$$VM_{Fabbricato} (destinazione d'uso abitabile) /mq \cong \mathbf{530,00 \text{ €}}$$

Fabbricato (porzione del fabbricato a destinazione d'uso deposito agricolo)

Come anticipato in precedenza per la parte di fabbricato a destinazione d'uso deposito agricolo si considera l'applicazione di un coefficiente di trasformazione $K = 0,50$ per ottenere la superficie commerciale.

Impianto fotovoltaico montato su tettoia adiacente al fabbricato principale

Come già descritto nella "Risposta al Quesito n.2" in adiacenza al corpo di fabbrica principale è presente, installato su una tettoia con struttura metallica, un impianto fotovoltaico di potenzialità pari a 5,12 kWp (potenzialità all'installazione) installato nell'anno 2010, che allo stato data la vetustà.

Poiché l'impianto è compreso nel lotto oggetto di stima, si ritiene opportuno attribuirgli un valore. Tenuto conto delle condizioni non ottimali di manutenzione, nonché dell'esposizione solare parzialmente penalizzata dall'ombreggiamento dovuto alla folta vegetazione e agli arbusti, e considerata la possibile valorizzazione mediante recupero dei componenti ai fini di rigenerazione, si stima per detto impianto un valore pari a **€ 2.000,00**.

Terreno (pertinenziale al fabbricato rurale)

Va specificato che al fabbricato rurale descritto sono collegati strettamente sia una porzione di terreno graffata al fabbricato stesso di superficie pari a circa 1.227 mq, che una porzione di terreno individuata catastalmente come terreno al foglio 1 particella 413 di superficie pari a 1.298 mq (superficie totale al netto dell'impronta del fabbricato pari a circa 2.610 mq). Data la fattispecie dell'immobile inserito in una zona agricola si ritiene opportuno

valorizzare l'intera superficie come fondo agricolo. Per quanto detto sono stati presi in considerazione i valori di mercato aggiornati e congrui tramite fonti attendibili e riscontri documentali riferiti a compravendite recenti di terreni analoghi nella medesima zona. Pertanto, stabilito il valore unitario al mq, si è proceduto alla determinazione del valore complessivo del fondo, calcolato come prodotto tra il prezzo unitario e la superficie catastale complessiva del terreno oggetto di stima.

Dalla consultazione della **"banca dati di Agenzia delle Entrate dei Valori Agricoli Medi della Provincia"** è stato possibile rilevare i valori di mercato relativamente all'anno 2019 (ultimo aggiornamento reperito), come si evince dalle schermate richiamate nelle pagine seguenti.



Ufficio del territorio di AVELLINO

Data: 26/02/2019
Ora: 11.41.27

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 01/02/2019

n.- del -

	REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DI AVELLA E DEL VALLO DI LAURO Comuni di: AVELLA, BAIANO, CERVINARA, DOMICELLA, LAURO, MARZANO DI NOLA, PAGO DEL VALLO DI LAURO, ROTONDI, SIRIGNANO, SPERONE				REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE DI AVELLINO Comuni di: AIELLO DEL SABATO, ALTAVILLA IRPINA, ATRIPALDA, AVELLINO, CANDIDA, CAPRIGLIA IRPINA, CESINALI, CHIANCHE, CONTRADA, GROTTOLELLA, MANOCALZATI, MONTEFALCIONE, MONTEFREDANE, MONTORO INFERIORE, MONTORO SUPERIORE, PAROLISE, PETRURO IRPINO, PRATA PRINCIPATO ULTRA, PRATOLA SERRA, SAN MICHELE DI SERINO, SAN POTITO ULTRA, SANTA LUCIA DI SERINO, SANTA PAOLINA, SANTO STEFANO DEL SOLE, TORRIONI, TUFO, MONTORO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	17120,00				11740,00			
SEMINATIVO ARBORATO	21010,00				16710,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	31720,00				35720,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	26600,00				35720,00			
ULIVETO	14810,00				13580,00			
VIGNETO	22240,00				24090,00			

Ancora, dalla consultazione della documentazione reperita dal sito ufficiale della Regione Campania in particolare dal Decreto n° 743 del 16/11/2023 ***"Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023 di cui alla legge 26705/1965 n. 590"***, risulta:

DECRETO N°	DEL	DIREZ. GENERALE / UFFICIO / STRUTT.	UOD / STAFF
743	16/11/2023	7	0



Regione Campania

Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali

U. O. D. 50.07.22-Strategia Agricola per le Aree a Bassa Densità Abitativa di Avellino

ZONA n°5 – Comprende i Comuni di Altavilla Irpina, Candida, Capriglia Irpina, Cianche, Grottolella, Manocalzati, Montefusco, Montefredane, Pratola Serra, **Prata Principato Ultra**, Pietrastornina, Petruro Irpino, Roccabascera, Ospedaletto da, Santa Paolina, Sant'Angelo a Scala, Summonte, Tufo e Torrioni.

Tipo di coltura	Valori fondiari medi unitari €/Ha
Seminativo	€/Ha 15.069,18
Seminativo Arborato	16.236,51
Seminativo Irriguo	21.110,16
Seminativo Arborato Irriguo	22.187,20
Noccioleto	24.738,76
Vigneto	28.970,98
Vigneto (*)	44.570,74
Oliveto	18.942,56
Castagneto da frutto	12.416,13
Bosco	4.872,36
Pascolo	3.552,76
Incolto produttivo	2.537,69

*) Solo per i Comuni di Altavilla Irpina, Candida, Capriglia Irpina, Cianche, Grottolella, Manocalzati, Montefusco, Montefredane, Pratola Serra, Prata Principato Ultra, Petruro Irpino, Ospedaletto dall'Alpinolo, Santa Paolina, Sant'Angelo a Scala, Summonte, Tufo e Torrioni

Tra i dati desunti dalle suddette fonti e i valori forniti dalle locali Agenzie Immobiliari, considerato anche il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite soprattutto nelle aree interne e nello specifico di terreni agricoli, non emergono sostanziali discrasie. Considerando ancora la posizione del bene, il valore medio ottenuto dalle indagini di mercato direttamente esperite presso i citati operatori locali del settore (Agenzie Immobiliari site sul territorio comunale) è risultato essere pari circa **2,00 €/mq** per un terreno di tipologia seminativo.

In definitiva, le indagini di cui sopra hanno portato alla conoscenza di un valore medio di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto, tenendo conto della sua consistenza, esposizione, stato di conservazione, epoca di costruzione, rifiniture, ecc., per ogni metro quadrato come segue:

$$\frac{\frac{VAM \text{ Agenzia Entrate}}{mq} + \frac{VAM \text{ Regione Campania}}{mq} + \frac{VAM \text{ vendite}}{mq}}{3}$$

dove:

$VAM \text{ Agenzia Entrate}/mq$ è il valore medio ottenuto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, pari ad Euro **1,67**;

$VAM \text{ Regione Campania}/mq$ è il valore medio attribuito dal Decreto Commissariale della Regione Campania, pari ad Euro **1,62**;

$VAM \text{ vendite}/mq$ è il valore medio ottenuto dalle indagini di mercato direttamente esperite presso operatori dei comprensori territoriali limitrofi del settore (Agenzie Immobiliari), pari ad Euro **2,00**.

Per cui:

$$\frac{1,67 + 1,62 + 2,00}{3}$$

$$VAM \text{ terreno seminativo}/mq \cong \mathbf{1,76 \text{ €}}$$

Stabilito il valore medio di mercato per i beni componenti il Lorè possibile calcolare il Valore del Lotto 1 moltiplicandolo per la **superficie commerciale** dei beni, ottenuta omogeneizzando gli ambienti a differente destinazione d'uso mediante coefficienti di trasformazione, che viene di seguito tabulata:

<i>Descrizione</i>		<i>Superficie netta</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di trasformazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	
Fabbricato	destinazione d'uso abitativa	27,44 mq	30,18 mq	1,00	30,18 mq	<i>tot = 91,62 mq</i>
	destinazione d'uso deposito agricolo	65,34 mq	71,87 mq	0,50	35,94 mq	
	pertinenze (corti, tettoie)	80,00 mq	85,00 mq	0,30	25,50 mq	
Terreno	Terreno pertinenza del fabbricato (graffato alla part. 412)	1.227 mq	-	1,00	1.227 mq	<i>tot = 2.525 mq</i>
	Terreno pertinenza del fabbricato (part. 413)	1.298,00 mq	-	1,00	1.298,00 mq	

Fabbricato in zona rurale con annesso terreno - Comune di Prata di Principato Ultra (AV)

$$V_{LOTTO\ 1} = (S_{COMMERCIALE\ fabbricato} \times VM / mq) + (V_{Impianto\ Fotovoltaico}) + (S_{COMMERCIALE\ terreno} \times VM / mq) =$$

$$V_{LOTTO} = (91,62 \text{ mq} \times 530,00 \text{ €/mq}) + (2.000,00 \text{ €}) + (2.525,00 \text{ mq} \times 1,76 \text{ €/mq}) =$$

$$= 48.558,60 \text{ €} + 2.000 \text{ €} + 4.444,00 \text{ €} = 55.002,60 \text{ €} \cong \mathbf{55.000,00 \text{ €}}$$

I parametri enunciati vengono espressi in forma tabellare secondo in seguente schema:

Lotto 1												
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita	Lotto	Valore unitario €/mq	Valore [€]
F			1	412	-	A/4	3	8,5 vani	351,19	1	530,00	=
T		Comune di Prata P.U.	1	413	-	SEMIN ARBOR	2	1.298 mq	Dom. 6,70 € Agr 4,69 €	1	1,76	
VALORE TOTALE LOTTO 1 AL NETTO DELLA DECURTAZIONE PER DIFFORMITA' RISCONTRATE												55.000,00

VALORE MINIMO LOTTO 1 AL NETTO DELLA DECURTAZIONE PER DIFFORMITA' $\cong$ € 55.000,00

Per quanto evidenziato nella “*Risposta al Quesito 6*” si prevede una decurtazione dal prezzo di vendita stimato dei costi previsti per la produzione della documentazione utile all’eliminazione delle difformità riscontrate per il ripristino dello stato legittimo dell’immobile, conseguentemente si ha:

Valore calcolato della vendita	€ 55.000,00 (-)
Deprezzamento per le difformità riscontrate	€ 52.700,00 (=)
Valore totale	€ 2.300,00

VALORE MINIMO NETTO DELLA VENDITA LOTTO 1 $\cong$ € 2.300,00

- Valorizzazione Lotto 2

Terreno a destinazione agricola (seminativo arborato), attualmente allo stato incolto, con copertura vegetazionale

spontanea tipica dei fondi non condotti e presenza/possibile presenza di essenze arboree sparse coerenti con la tipologia “arborato”.

Terreno agricolo

L’immobile è individuato catastalmente come terreno al foglio 10 particella 409 di superficie pari a 860 mq. Per quanto detto sono stati presi in considerazione i valori di mercato aggiornati e congrui tramite fonti attendibili e riscontri documentali riferiti a compravendite recenti di terreni analoghi nella medesima zona. Pertanto, stabilito il valore unitario al mq, si è proceduto alla determinazione del valore complessivo del fondo, calcolato come prodotto tra il prezzo unitario e la superficie catastale complessiva del terreno oggetto di stima.

Dalla consultazione della **“banca dati di Agenzia delle Entrate dei Valori Agricoli Medi della Provincia”** è stato possibile rilevare i valori di mercato relativamente all’anno 2019 (ultimo aggiornamento reperito), come si evince dalle schermate richiamate nelle pagine seguenti.

Ufficio del territorio di AVELLINO



Data: 26/02/2019
Ora: 11.41.27

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 01/02/2019

n.- del -

REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DI AVELLA E DEL VALLO DI LAURO Comuni di: AVELLA, BAIANO, CERVINARA, DOMICELLA, LAURO, MARZANO DI NOLA, PAGO DEL VALLO DI LAURO, ROTONDI, SIRIGNANO, SPERONE					REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE DI AVELLINO Comuni di: AIELLO DEL SABATO, ALTAVILLA IRPINA, ATRIPALDA, AVELLINO, CANDIDA, CAPRIGLIA IRPINA, CESINALI, CHIANCHE, CONTRADA, GROTTOLELLA, MANOCALZATI, MONTEFALCIONE, MONTEFREDANE, MONTORO INFERIORE, MONTORO SUPERIORE, PAROLISE, PETRURO IRPINO, PRATA PRINCIPATO ULTRA, PRATOLA SERRA, SAN MICHELE DI SERINO, SAN POTITO ULTRA, SANTA LUCIA DI SERINO, SANTA PAOLINA, SANTO STEFANO DEL SOLE, TORRIONE, TUFEO, MONTORO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	17120,00				11740,00			
SEMINATIVO ARBORATO	21010,00				16710,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	31720,00				35720,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	26600,00				35720,00			
ULIVETO	14810,00				13580,00			
VIGNETO	22240,00				24090,00			

Ancora, dalla consultazione della documentazione reperita dal sito ufficiale della Regione Campania in particolare dal Decreto n° 743 del 16/11/2023 “Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei **Valori Fondiari Medi Unitari** aggiornati per l’anno 2023 di cui alla legge 26705/1965 n. 590”, risulta:

DECRETO N°	DEL	DIREZ. GENERALE / UFFICIO / STRUTT.	UOD / STAFF
743	16/11/2023	7	0



Regione Campania

Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali

U. O. D. 50.07.22-Strategia Agricola per le Aree a Bassa Densità Abitativa di Avellino

ZONA n°5 – Comprende i Comuni di Altavilla Irpina, Candida, Capriglia Irpina, Cianche, Grottolella, Manocalzati, Montefusco, Montefredane, Pratola Serra, Prata Principato Ultra, Pietrastornina, Petruo Irpino, Roccabascera, Ospedaletto da, Santa Paolina, Sant'Angelo a Scala, Summonte, **Tufo** e Torricone.

Tipo di coltura	Valori fondiari medi unitari €/Ha
Seminativo	€/Ha 15.069,18
Seminativo Arborato	16.236,51
Seminativo Irriguo	21.110,16
Seminativo Arborato Irriguo	22.187,20
Noccioleto	24.738,76
Vigneto	28.970,98
Vigneto (*)	44.570,74
Oliveto	18.942,56
Castagneto da frutto	12.416,13
Bosco	4.872,36
Pascolo	3.552,76
Incolto produttivo	2.537,69

*) Solo per i Comuni di Altavilla Irpina, Candida, Capriglia Irpina, Cianche, Grottolella, Manocalzati, Montefusco, Montefredane, Pratola Serra, Prata Principato Ultra, Petruo Irpino, Ospedaletto dall'Alpinolo, Santa Paolina, Sant'Angelo a Scala, Summonte, Tufo e Torricone

Tra i dati desunti dalle suddette fonti e i valori forniti dalle locali Agenzie Immobiliari, considerato anche il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite soprattutto nelle aree interne e nello specifico di terreni agricoli, non emergono sostanziali discrasie. Considerando ancora la posizione del bene, il valore medio ottenuto dalle indagini di mercato direttamente esperite presso i citati operatori locali del settore (Agenzie Immobiliari site sul territorio comunale) è risultato essere pari circa **2,00 €/mq** per un terreno di tipologia seminativo.

In definitiva, le indagini di cui sopra hanno portato alla conoscenza di un valore medio di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto, tenendo conto della sua consistenza, esposizione, stato di conservazione, epoca di costruzione, rifiniture, ecc., per ogni metro quadrato come segue:

$$\frac{\frac{\text{VAM Agenzia Entrate}}{\text{mq}} + \frac{\text{VAM Regione Campania}}{\text{mq}} + \frac{\text{VAM vendite}}{\text{mq}}}{3}$$

dove:

VAM Agenzia Entrate/mq è il valore medio ottenuto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, pari ad Euro **1,67**;

VAM Regione Campania/mq è il valore medio attribuito dal Decreto Commissariale della Regione Campania, pari ad Euro **1,62**;

VAM vendite/mq è il valore medio ottenuto dalle indagini di mercato direttamente esperite presso operatori dei comprensori territoriali limitrofi del settore (Agenzie Immobiliari), pari ad Euro **2,00**.

Per cui:

$$\frac{1,67 + 1,62 + 2,00}{3}$$

$$\text{VAM}_{\text{seminativo/mq}} \cong 1,76 \text{ €}$$

Stabilito il valore medio di mercato per i beni componenti il Lorè possibile calcolare il Valore del Lotto 2 moltiplicandolo per la **superficie commerciale** del bene che viene di seguito tabulata:

<i>Descrizione</i>		<i>Superficie netta</i>	<i>Coefficiente di trasformazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	
Terreno	Terreno agricolo	860,00 mq	1,00	860,00 mq	

Terreno in zona agricola - Comune di Tufo (AV)

$$V_{\text{LOTTO 1}} = (S_{\text{COMMERCIALE terreno}} \times VM / mq) = (860,00 \text{ mq} \times 1,76 \text{ €/mq}) =$$

$$= 1.513,60 \text{ €} \cong 1.515,00 \text{ €}$$

I parametri enunciati vengono espressi in forma tabellare secondo in seguente schema:

Lotto 2												
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita	Lotto	Valore unitario €/mq	Valore [€]
T		Comune di Tufo	10	409	-	SEMIN ARBOR	3	860 mq	Dom. 4,00 € Agr 2,22 €	2	1,76	=
VALORE TOTALE LOTTO 2												1.515,00

Per quanto evidenziato nella “Risposta al Quesito n. 6” per tale immobile non risultano vizi di forma e conseguentemente si ha:

VALORE MINIMO NETTO DELLA VENDITA LOTTO 2 $\cong$ € 1.500,00

QUESITO N. 13

“procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano quote indivise riferite ai beni in esame: dagli atti e dalla documentazione acquisita la titolarità risulta riferita all'intero. Pertanto, non si procede alla valutazione di quota indivisa, non ricorrendone i presupposti.

QUESITO N. 14

“acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio”

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Dalla documentazione visionata, certificato di matrimonio estratto e riportato in fascicolo dal Custode Giudiziario, risulta l'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Mercogliano (AV), anno 1986 – Parte IV – Serie A – n. 91, dal quale si evince che in data 04/05/1986 hanno contratto matrimonio il Sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED])
[REDACTED]
risulta la dicitura “Nessuna annotazione”.

Regime patrimoniale: in assenza di annotazioni a margine dell'atto e salvo diversa convenzione matrimoniale formalmente stipulata e annotata, il regime patrimoniale deve intendersi quello legale della comunione dei beni.

Avellino, 19/02/2026

L'Esperto

dott. ing. [REDACTED]