TRIBUNALE DI AVELLINO
(ex Sant'Angelo dei Lombardi)
SEZIONE FALLIMENTI

Fall. 10/2013 - [redacted]
Curatore: **Avv. Raffaele CAPASSO**

PERIZIA DI STIMA

incarico del 04/03/2014

allegati:

1) *inquadramento cartografico dei beni*
2) *copia titolo di proprietà*
3) *stralcio dei titoli urbanistici*
4) *planimetrie catastali degli immobili urbani*
5) *rappresentazione grafica delle difformità*
6) *stralcio delle mappe catastali*
7) *visure catastali*
8) *certificato di destinazione urbanistica*
9) *grafici planimetrici fabbricati rurali non accatastati*
10) *rilievi fotografici*
11) *copia verbali*

il consulente tecnico
(geom. DE PRISCO Antonio)

.....

Via Pastene, 25 – 83040 – Gesualdo (AV) ☎ 0825 401901 - 338 3908513 **e-mail:** sandrodeprisco64@gmail.com

1 - PREMESSA

In data 04 marzo 2014 lo scrivente – ***geom. Antonio DE PRISCO*** *iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Avellino al n° 2416 e con studio tecnico in Gesualdo alla Via Pastene n. 25* – riceveva incarico dall' Avv. Raffaele CAPASSO, Curatore del Fallimento [redacted] 10/2013 del Tribunale di Avellino *(ex Sant'Angelo dei Lombardi)*, di procedere alla stima dei beni mobili ed immobili acquisiti all'attivo del fallimento.

Accettato l'incarico, il sottoscritto iniziava le operazioni di rito, effettuando alcuni sopralluoghi, nel corso dei quali emergevano talune criticità che prontamente venivano portate all'attenzione dell'Ufficio Fallimentare con comunicazione in data 13/05/2014. In particolare si evidenziava che parte dei beni appresi alla massa fallimentare risultavano compresi in un fondo patrimoniale, costituito per soddisfare i fabbisogni di famiglia ai sensi degli artt. 167 e seguenti c.c. e che, pertanto, l'acquisizione degli stessi era precluso dall'art. 46 n. 3 della L.F.

A seguito di detta comunicazione la Curatela Fallimentare richiedeva al sottoscritto di sospendere le operazioni peritali, nelle more di un'azione giudiziaria tesa all'annullamento dell'atto di costituzione del detto fondo.

In data 15/02/2022 il Curatore Fallimentare trasmetteva al sottoscritto la sentenza di annullamento del fondo, in uno alla richiesta di completamento della stima.

In data 29/03/2022 il sottoscritto confermava la propria disponibilità al completamento della stima, richiedendo la relazione notarile ipocatastale avente ad oggetto i beni definitivamente appresi alla massa fallimentare.

In data 27/09/2022 il sottoscritto riceveva la relazione notarile ipocatastale a firma del Notaio Fabrizio Virginio PESIRI e procedeva al completamento della perizia.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

- ✓ acquisizione documentazione: permessi, licenze, concessioni, certificati urbanistici, visure catastali, planimetrie, titoli di provenienza, contratti, certificazioni, autorizzazioni, etc.;
- ✓ sopralluoghi presso tutti gli immobili con rilievi metrici e fotografici;
- ✓ verifiche di conformità urbanistiche e catastali;
- ✓ ricerche nei rispettivi mercati immobiliari;
- ✓ elaborazione dati e redazione perizia.
- ✓ controllo della documentazione ipocatastale *(certificato notarile ipo-catastale del 23-09-2022 Notaio Fabrizio Virginio PESIRI);*

3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni appresi alla massa del fallimento sono stati individuati e raggruppati nei seguenti lotti funzionali (A, B, C, D ed E), formati tenendo conto delle rispettive caratteristiche *(natura, consistenza, ubicazione, etc..*:

A. proprietà di 1000/1000 dell'**unità abitativa** sita in Nusco al Corso Umberto I civ. 16 e Via Regina Margherita civ. 3.
   In catasto fabbricati **foglio 19**, particelle graffate:
   - ✓ **1057 sub. 15 – 1041 sub 4**, cat. A/4 cl. 4, vani 10,5, 287 mq, R.C. € 439,25, piano 1

B. proprietà di 1/3 della corte giardino retrostante al fabbricato ad uso residenziale di cui alla lettera A precedente.
   in catasto terreni al foglio 19, particella:
   - ✓ **264**, semin. arbor. c. 1, ha. 0.04.50, R.D. € 2,56, R.A. € 1,86

C. proprietà di 1/3 del **locale deposito** sito in Nusco al Corso Umberto I civ. 16.
   In catasto fabbricati **foglio 19**, particella:
   - ✓ **1057 sub. 12**, cat. C/2, cl. 2, cons. 60 mq, R.C. € 114,03, piano T–S1

D. proprietà di 1000/1000 del **locale commerciale** sito in Nusco al Corso Umberto I civ. 20.
   In catasto fabbricati **foglio 19**, particella:
   - ✓ **1057 sub. 14**, cat. C/1, cl. 4, cons. 31 mq, R.C. € 523,53, piano T

E. proprietà di 500/1000 del **fondo agricolo** sito in Nusco alla contrada Lago della estensione di ha 5.96.00 (di cui mq 402 occupati dalle costruzioni), con annessi rustici rurali ad uso abitazione e pertinenze.
   In catasto terreni **foglio 22**, particelle:
   - ✓ **189**, semin. irrig. cl. U, mq 7.140, R.D. € 44,62, R.A. € 31,34
   - ✓ **193**, bosco ceduo cl. 4, mq 3.930, R.D. € 0,41, R.A. € 1,22
   - ✓ **315**, pascolo cl. 1, mq 5.360, R.D. € 3,88, R.A. € 2,21
   - ✓ **328**, seminativo cl. 4, mq 32.290, R.D. € 50,03, R.A. € 100,06
   - ✓ **767**, seminativo cl. 5, mq 10.478, R.D. € 8,66, R.A. € 21,65
   - ✓ **768**, ente urbano, mq 262, senza rendita
   - ✓ **769**, ente urbano, mq 13, senza rendita
   - ✓ **770**, ente urbano, mq 19, senza rendita
   - ✓ **771**, ente urbano, mq 36, senza rendita
   - ✓ **772**, ente urbano, mq 72, senza rendita

   ed in catasto fabbricati **foglio 22**, particelle:
   - ✓ **768 sub 1**, cat. A/4 cl. 3, vani 9,5, R.C. € 338,54, piano T-1
   - ✓ **768 sub 2**, cat. C/2 cl. 3, cons. 110 mq, € 215,88, piano T
   - ✓ **772 sub 1**, cat. C/2 cl. 3, cons. 72 mq, € 141,30, piano T

4 - METODI DI STIMA UTILIZZATI

❖ *fabbricato residenziale*

L'immobile urbano con destinazione residenziale *(unità abitativa sita in Nusco al Corso Umberto I)* è stato stimato utilizzando il cosiddetto "*metodo comparativo*", che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, "*comparabili*" con quelli in esame. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quegli elementi che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene. Partendo, quindi, dal prezzo pieno dell'immobile, cioè quello relativo all'immobile in "*condizioni normali*" individuabile per analogia nel mercato di riferimento, si va ad individuare il valore effettivo dell'immobile, aggiungendo o sottraendo delle quote percentuali in base alla valutazione degli elementi riscontrati, indicatori sia di condizioni intrinseche particolari che motivo di diversa collocabilità nel mercato immobiliare locale.
I valori unitari utilizzati - *rilevati direttamente dagli atti di compravendita di immobili simili e/o da fonti informative indirette quali l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), il Borsino Immobiliare e le Agenzie immobiliari locali* - costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato condotta.
La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale. Variazioni nel calcolo delle superfici non potranno modificare la valutazione del bene.

❖ ***fondo agricolo con annessi rustici***

Anche per il fondo agricolo con annessi rustici il valore è stato stimato con il metodo comparativo, considerando terreni e fabbricati separatamente. I terreni sono stati valutati sulla base dei dati di mercato rilevati in loco, incrociati con i valori fondiari medi pubblicati sul BURC n. 24 del 15 marzo 2021 ai fini della L. 26 maggio 1965 n° 590.
I fabbricati *(rustici rurali)* sono stati valutati in base ai valori medi riscontrati in loco opportunamente corretti in considerazione della consistenza, della vetustà, della conformità urbanistica e catastale, della ubicazione e di ogni altra condizione intrinseca ed estrinseca capace di influire sul valore di mercato.

❖ ***beni mobili***

Per quanto riguarda i mobili, si ritiene che l'appetibilità di mercato sia molto limitata e che la vendita al dettaglio non risulti preferibile: meglio, dunque, vendere in blocco in uno all'immobile in cui sono ubicati e di cui sono complementari.
La stima del valore di mercato è stata eseguita a corpo, considerando i valori unitari di ciascun elemento, determinato per comparazione diretta, eseguita per mezzo dei siti informatici specializzati.

Via Pastene, 25 – 83040 – Gesualdo (AV) ☎ 0825 401901 - 338 3908513 **e-mail:** sandrodeprisco64@gmail.com

LOTTO A –
Unità abitativa in Nusco al Corso Umberto I sita in Nusco (AV) al Corso Umberto I, compreso mobili e suppellettili

A.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati Comune di Nusco, **foglio 19**, particelle graffate:

- ✓ **1057 sub. 15 – 1041 sub 4**
  cat. A/4, cl. 4, vani 10,5, 287 mq, R.C. € 439,25, piano 1

A.2 – INTESTAZIONE CATASTALE

[redacted]

A.3 - DESCRIZIONE, CONSISTENZA ED UBICAZIONE

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Nusco (AV), tra Corso Umberto I e Via Regina Margherita, è costituito da una unità immobiliare di tipo residenziale sita al primo piano di un edificio condominiale di maggiore consistenza, ad uso prevalentemente residenziale, composto da tre livelli fuori terra ed uno entro terra, accessibile da Corso Umberto I per mezzo di una scala e androne comune con ingresso dalla detta Via.

L'unità immobiliare si compone di cucina, due bagni, due ripostigli, quattro disimpegni e sei camere, per una superficie netta di circa 214 mq, una superficie lorda di circa 287 mq ed una consistenza di 10,5 vani catastali.
Tutti gli ambienti presentano un'altezza utile interna di 2,44 m., inferiore a quella minima prevista dal D.M. 5 luglio 1975 per l'agibilità dei locali abitativi ordinari (min. *2,70)*, ma possono beneficiare della deroga prevista per edifici ubicati nei centri storici che consente altezze minime di m. 2,40.
Gli infissi interni ed esterni sono in legno, i pavimenti sono in parte in marmette ed in parte in legno, i rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica
Il fabbricato è stato realizzato in epoca abbastanza remota *(probabilmente ai primi dell'800)*, ha la struttura portante in muratura di pietrame, i solai a volta per i piani inferiori ed in putrelle di ferro e laterizi per i piani superiori, la copertura in legno, il tetto a più falde con pendenze contrapposte, con sovrastanti coppi di argilla.
Le facciate sono tutte rifinite con intonaco rustico di colore chiaro e presentano elementi decorativi tipici quali portali, cornici e soglie in pietra locale, cornicioni a "romanella" con tripla fila di coppi, ringhiere balconi e grate di protezione finestre in ferro battuto.
Gli arredi presenti all'interno dell'unità immobiliare sono in parte mobili ed in parte fissi, integrati nella muratura.

I mobili sono elencati qui di seguito:
- cucina componibile a parete in laminato di legno, completa di elettrodomestici (frigo/congelatore, doppio piano cottura, doppio forno, lavastoviglie);
- soggiorno composto da tavolo e otto sedie in legno, credenza a tre ante in legno intarsiato a mano *(pezzo di antiquariato)*, due divani in tessuto, due poltroncine in pelle, mobiletto porta TV, credenzone in legno, tavolino rotondo con lampada, mobiletto basso;
- studio composto da divano e due poltroncine in tessuto, scrivania in legno con poltroncina, tavolino con quattro sedie in legno, puff rettangolare in tessuto, secretaire in legno con ribaltina e cornice superiore, consolle in legno;
- camera da letto matrimoniale in legno stile classico, composta da letto matrimoniale, comodino, comò, cassettiera, settimino, scrittoio, due poltroncine rivestite in tessuto, lampada a piantana in ottone;
- cameretta composta da due lettini, mobile pensile e armadio in pannelli di laminato di legno, e con comodino, libreria, tavolino e due poltroncine in legno;
- cameretta composta da lettino, scrivania e settimino in pannelli di truciolato di legno laccato, armadio e vetrinetta in legno;
- armadio a quattro ante, in legno massello ebanizzato, intarsiato a mano, con tiretti inferiori *(pezzo di antiquariato)*.

A.4 - CONDIZIONI

Stato di conservazione:
- ✓ strutture: *normale*
- ✓ finiture: *normale*
- ✓ impianti: *normale*
- ✓ *mobili: normale*

A.5 - CONFINI

I beni confinano con scala comune ed affacciano ad est su Corso Umberto I e ad ovest sulla corte giardino di cui alla particella 264.

A.6 – TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di donazione-divisione rogato dal Notaio Renato FORTE di Montella, rep. 33336 del 25/08/2005 rego.to in S. Angelo dei Lombardi il 29/08/2005 al n. 616 serie I/V con il [redacted] narita procedevano alla divisione della [redacted]re donat[redacted]. [redacted] immobiliare, era pervenuta in forza di successione legittima [redacted] fu [redacted] pertasi in data 1 agosto

1964, registrata presso l'Ufficio del Registro di Montella (AV) il 10 novembre 1964 al n. 50 Vol. 158 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 16 gennaio 1965 ai nn. 794/817 e successiva consolidazione dell'usufrutto per effetto del decesso di [redacted] il 16 gennaio 1981.

Al de cuiu[redacted]'originaria consistenza immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari descritte ai numeri 1 e 2, pervenne in forza dei seguenti titoli:

- successione legittima di [redacted]pertasi in data 16 agosto 1923, registrata il 9 giugno 1924 al n. 60 Vol. 91 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 23 giugno 1924 ai nn. 6790/7877;
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Marino Amato di Antonio il 21 agosto 1927, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 18 ottobre 1927 ai nn. 12379/14454, [redacted]ro;
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio de Donatis il 27 luglio 1939, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 7 dicembre 1939 ai nn. 13210/17590, da [redacted]
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Emilio Fischetti di Sant'Angelo dei Lombardi il dì 1 febbraio 1946, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 12 aprile 1946 ai nn. 3416/3635[redacted]

A.7 - CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E BENI DEL FALLIMENTO

L'identificazione catastale corrisponde ai beni appresi alla massa del fallimento, fatta eccezione per le difformità descritte in avanti.

A.8 - ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Parti comuni:

- ✓ androne e scala di collegamento tra i vari piani del fabbricato, comune a tutti i subalterni del condominio;

Servitù:

- ✓ il cespite è da considerare con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con particolare riferimento alle parti comuni e di uso comune, proprie del fabbricato cui appartiene.

A.9 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni, che saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare:

ipoteca volontaria trascritta ai nn. 2548/20682 in data 23/10/2009 accesa, atto Notaio DEL BALZO rep. 156556 del 16/10/2009 derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto per notaio Alessandra Del Balzo di Napoli del 16 ottobre 2009 – Rep. 156556), per euro 300.000,00 ed avente durata di anni 21 (ventuno), a favore della B@nca 24-7 S.p.A., [redacted]

ordinanza di sequestro conservativo (Tribunale di Lecce – Rep. 347/2013) fino alla concorrenza di Euro 4.000.000.000, trascritta ai nn. 3399/4153 in data 05/03/2013, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., [redacted] codice [redacted]

Si precisa che in data 26 agosto 2005 ai nn. 13913/18245 è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, l'atto di costituzione di un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 e seguenti c.c., stipulato per notar Renato Forte di Montella in data 25 agosto 2005, Rep. 33336, con il [redacted] *hanno destinato a far fronte ai bisogni della famiglia i beni sopra descritti di proprietà personale di* [redacted]*o.*
A margine del predetto atto in data 9 febbraio 2015 al n. 141 è stata annotata la trascrizione della domanda giudiziale avente ad oggetto la dichiarazione di nullità dell'atto.
Con Sentenza del Tribunale di Avellino – seconda sezione civile – del 20/07/2021 la costituzione del detto fondo patrimoniale è stata dichiarata nulla.

A.10 - INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967. Successivamente sono stati richiesti ed ottenuti i seguenti titoli urbanistici:

- concessione edilizia n. 9 del 19/02/1991 rilasciata ai sensi della L. 219/81 e succ.ve – *relativa ad un intero comparto del centro storico comprendente 10 distinte unità tra cui quelle di* [redacted] *Gabriella, dante causa dell'attuale intestatario* – per la riparazione dei danni conseguenti al sisma del 23/11/1980;
- DIA del 25/11/2005 - *presentata a nome dell'attuale intestatario* [redacted] ristrutturazione interna di una parte

Confrontando i titoli urbanistici con le planimetrie catastali emergono difformità di diversa natura ed entità:

1. A ridosso della corte giardino vi è una terrazza scoperta, con struttura in legno lamellare *(tipo porticato),* accessibile unicamente dall'interno

dell'unità residenziale. Detta terrazza, di forma pressoché rettangolare, ha una superficie di circa 20 mq (6,00 x 3,50) ed è collegata all'alloggio per mezzo di una struttura in muratura di laterizi forati composta da un piccolo disimpegno e da un ripostiglio.
L'intera struttura *(terrazzo, porticato sottostante, disimpegno e ripostiglio)* è stata realizzata in assenza di titolo urbanistico e costituisce una difformità non sanabile per effetto del vincolo di inedificabilità imposto dal vigente Piano di Recupero, che così prevede testualmente: "*nei giardini e negli gli orti privati, al fine di conservare i valori paesistici e ambientali del centro storico, è fatto divieto assoluto di costruire, di modificare l'assetto del suolo e di cambiare le specie arboree esistenti*".
Per eliminare tale difformità, quindi, sarà necessario procedere alla totale demolizione delle opere abusive, con un costo complessivo stimato di **Euro 3.000,00**, comprensivo di:
- lavori ed IVA: € 2.000,00;
- trasporto a discarica ed IVA: € 300,00;
- oneri di discarica ed IVA: € 200,00
- oneri tecnici, IVA e c.p.: € 500,00.

2. La concessione edilizia del 1991 *(primo titolo urbanistico risultante agli atti del Comune di Nusco)* rappresentava due distinte unità, non collegate tra loro, fuse per formare l'unica unità residenziale attuale. La fusione è stata attuata a seguito di importanti modifiche interne, anche di tipo strutturale *(apertura di vuoti sui muri spinali)*, realizzate in assenza di titolo.
   Per sanare detti abusi sarà necessario presentare SCIA in sanatoria per ristrutturazione e fusione, con contestuale richiesta di autorizzazione sismica pure in sanatoria, con un costo complessivo stimato di **Euro 14.000,00**, comprensivo di:
   - SCIA, diritti di segreteria, oneri tecnici, IVA e c.p.: € 2.500,00;
   - relazione geologica, prove geotecniche, IVA e c.p.: € 2.000,00;
   - autorizz. sismica, contrib. sismico, oneri tecnici, IVA e c.p.: € 8.000,00;
   - collaudo statico in sanatoria, IVA e c.p.: € 1.500,00.
3. La DIA del 2005 prevedeva una serie di modifiche interne realizzate solo in parte, non regolarizzate catastalmente con nuova planimetria.
   L'aggiornamento catastale potrà essere effettuato con un costo complessivo stimato di Euro **1.200,00**, comprensivo di tributi catastali, oneri tecnici, IVA e c.p.

Per il dettaglio di tutte le difformità innanzi descritte si fa riferimento agli elaborati grafici appositamente redatti ed allegati alla presente.

A.11 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Via Pastene, 25 – 83040 – Gesualdo (AV) ☎ 0825 401901 - 338 3908513 **e-mail:** sandrodeprisco64@gmail.com

A.12 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'alloggio in oggetto è occupato dal si [redacted] dal proprio nucleo familiare.

A.13 - CLASSE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica;

A.14 - CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata secondo la Norma UNI 15733/2011, è pari a 287 mq.

A.15 - STIMA

fabbricato

Come già precisato in precedenza la stima del fabbricato è stata eseguita con il metodo comparativo. L'analisi dei dati di mercato, confrontati e verificati con i dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ha fornito i dati necessari per la stima del valore commerciale del bene.

Nel nostro caso si rileva che, per abitazioni di tipo civile, ubicate in Nusco in zona centrale (B1), in normale stato di conservazione, i valori di mercato variano da 530 a 630 €/mq. Considerato inoltre:

- che l'altezza di piano dell'unità immobiliare è di soli 2,43 m., inferiore alla media delle altre residenze simili (3.00-3,50 m.) nonché inferiore ai minimi di legge stabiliti dal D.M. del 5 luglio 1975 ai fini dell'agibilità *(m. 2,70, derogabile a 2,40 per locali abitativi ubicati nei centri storici)*;
- che la geometria degli ambienti interni è molto irregolare;
- che la struttura risale ad epoca remota;
- che la posizione non è ottimale.

si ritiene congruo considerare un coefficiente di deprezzamento del -30% rispetto alla media dei valori rilevati (580 €/mq), per cui il valore complessivo sarà il seguente:

mq 287 x 580 €/mq x 0,70 = **€ 116.522**

mobili

I mobili vengono stimati partendo dai prezzi del nuovo, applicando un coefficiente di svalutazione in funzione del pregio e delle condizioni:

valore beni mobili compresi nel lotto		
q.tà	**descrizione**	**€ tot.**
01	cucina componibile in laminato di legno, completa di elettrodomestici (frigo/congelatore, doppio piano cottura, doppio forno, lavastoviglie)	1.800,00

01	soggiorno composto da tavolo e otto sedie in legno, credenza a tre ante in legno intarsiato a mano (pezzo di antiquariato), due divani in tessuto, due poltroncine in pelle, mobiletto porta TV, credenzone in legno, tavolino con lampada, mobiletto basso	3.200,00
01	studio composto da divano e due poltroncine in tessuto, scrivania in legno con poltroncina, tavolino con quattro sedie in legno, puff rettangolare in tessuto, secretaire in legno con ribaltina e cornice superiore, consolle in legno	1.200,00
01	camera da letto matrimoniale interamente in legno stile classico, composta da letto matrimoniale, comodino, comò, cassettiera, settimino, scrittoio, due poltroncine rivestite in tessuto ed una lampada a piantana in ottone	1.500,00
01	cameretta composta da due lettini, mobile pensile e armadio in pannelli di laminato di legno, e con comodino, libreria, tavolino e due poltroncine in legno	1.300,00
01	cameretta composta da lettino, scrivania e settimino in pannelli di truciolato di legno laccato, armadio e vetrinetta in legno	900,00
01	armadio a quattro ante, in legno massello ebanizzato, intarsiato a mano, con tiretti inferiori (pezzo di antiquariato)	2.100,00
		.....
	sommano euro	**12.000,00**

costi sanatoria:

I costi per rendere l'immobile conforme, sia urbanisticamente che catastalmente, sono quelli già specificati nel paragrafo A.10, il cui riepilogo è il seguente:

- difformità di cui al punto 1: euro 3.500,00
- difformità di cui al punto 2: euro 14.000,00
- difformità di cui al punto 1: euro 1.200,00

- **sommano euro 18.700,00**

Per ottenere il valore complessivo del Lotto A occorre sommare il valore delle opere edili a quello dei beni mobili e detrarre i costi per la sanatoria.

RIEPILOGO LOTTO A:

-valore opere edili	€	116.522,00
-valore beni mobili	€	12.000,00
-sommano	€	128.522,00
-a detrarre costi sanatoria	€	- 18.700,00
-totale valore beni lotto A	**€**	**109.822,00**

LOTTO B - proprietà di 1/3 della corte giardino

B.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati Comune di Nusco, **foglio 19**, particella:

- ✓ **264**, semin. arbor. c. 1, ha. 0.04.50, R.D. € 2,56, R.A. € 1,86

B.2 – INTESTAZIONE CATASTALE

[redacted]

B.3 - DESCRIZIONE, CONSISTENZA ED UBICAZIONE

Trattasi di corte giardino della estensione di mq 450,00 ubicata nel centro storico del Comune di Nusco (AV), pertinenziale al fabbricato condominiale di cui alle particelle 1041 e 1057 del foglio 19.

B.4 - CONDIZIONI

- ✓ normale

B.5 - CONFINI

I beni confinano con fabbricato part. 1057 e 1041 a più lati, strada pubblica, Chiesa di San Giovanni.

B.6 – TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di donazione-divisione rogato dal Notaio Renato FORTE di Montella, rep. 33336 del 25/08/2005 rego.to in S. Angelo dei Lombardi il 29/08/2005 al n. 616 serie I/V con il quale [redacted] alla divisione della consistenza immobiliare donata dalla madr[redacted] tta consistenza immobiliare, era pervenuta in forza di successione leg[redacted] pertasi in data 1 agosto 1964, registrata presso l'Ufficio del Registro di Montella (AV) il 10 novembre 1964 al n. 50 Vol. 158 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 16 gennaio 1965 ai nn. 794/817 e successiva consolidazione dell'usufrutto per effetto del decesso di [redacted]

Al de [redacted] l'originaria consistenza immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari descritte ai numeri 1 e 2, pervenne in forza dei seguenti titoli:

- successione legittima di [redacted] ertasi in data 16 agosto 1923, registrata il 9 giugno 1924 al n. 60 Vol. 91 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 23 giugno 1924 ai nn. 6790/7877;
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] agosto 1927, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 18 ottobre 1927 ai nn. 12379/14454, [redacted]
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio de Donatis il 27 luglio 1939, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 7 dicembre 1939 ai nn. 13210/17590, [redacted] Sant'Angelo dei Lombardi il dì 1 febbraio 1946, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 12 aprile 1946 ai nn. 3416/3635, [redacted]

B.7 - CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E BENI DEL FALLIMENTO

L'identificazione catastale corrisponde ai beni appresi alla massa del fallimento. Si segnala che a ridosso del lotto vi è un porticato in legno con sovrastante terrazzo, pertinenziale al fabbricato part. 1057 e 1041, realizzato in assenza di titolo, non sanabile, da demolire.

B.8 - ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sul fondo ricadono alcuni sottoservizi delle unità immobiliari di cui lo stesso costituisce pertinenza.

B.9 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni, che saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare:

ordinanza di sequestro conservativo (Tribunale di Lecce – Rep. 347/2013) fino alla concorrenza di Euro 4.000.000.000, trascritta ai nn. 3399/4153 in data 05/03/2013, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, [redacted]

B.10 - INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il suolo ricade in zona A – conservazione e risanamento e nuovo urbano in cui valgono le norme del vigente Piano di recupero del Centro Storico.
La particella su indicata è configurata come giardino e/o orto privato in cui vige il divieto assoluto di edificare.

B.11 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Non pertinente – trattasi di terreno

B.12 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il lotto è occupato dai proprietari delle unità immobiliari di cui è pertinenza.

B.13 - CLASSE ENERGETICA

Trattasi di solo terreno

B.14 - CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto è pari a 450 mq.

B.15 - STIMA

La stima è stata eseguita con il metodo comparativo.
L'analisi dei dati di mercato, estesa anche ai Comuni limitrofi, per lotti pertinenziali inedificabili ubicati nei centri storici indica prezzi unitari che variano da un minimo di 20 €/mq fino ad un massimo di 40 €/mq. Nella stima del bene in oggetto, quindi, possiamo correttamente assumere quale valore unitario di stima il valore di **30 €/mq**, ottenendo il seguente valore complessivo:

mq 450 x 30 €/mq x 1/3 = **€ 4.500,00**

Via Pastene, 25 – 83040 – Gesualdo (AV) ☎ 0825 401901 - 338 3908513 **e-mail:** sandrodeprisco64@gmail.com

LOTTO C –
Proprietà di 1/3 del locale deposito sito in Nusco al Corso Umberto I civ. 16

C.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati Comune di Nusco, **foglio 19**, particella:
- ✓ **1057 sub. 12** cat. C/2, cl. 2, cons. 69 mq, R.C. € 114,03, piano T–S1

C.2 – INTESTAZIONE CATASTALE

[redacted]

C.3 - DESCRIZIONE, CONSISTENZA ED UBICAZIONE

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Nusco (AV) al Corso Umberto I, è compreso nella maggiore consistenza del fabbricato condominiale descritto al precedente lotto A ed è costituito da un locale deposito composto da due vani, ubicati l'uno al piano terra e l'altro al piano S1, con accesso comune dall'androne condominiale. Ha una forma irregolare e sviluppa una superficie complessiva di 69 mq di cui 26 mq al piano terra con altezza di m. 3,43 e 43 mq al piano S1 con altezza m. 2,46. Il locale al piano terra ha la superficie pavimentata con piastrelle di monocottura, pareti rifinite con intonaco di malta cementizia, infissi in alluminio, impianti di tipo civile; quello al piano S1 è al rustico, con pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura di pietrame a vista senza stilatura, soffitto a volta.

C.4 - CONDIZIONI

Stato di conservazione:
- ✓ strutture: *normale*
- ✓ finiture: *normale*
- ✓ impianti: *normale*

C.5 - CONFINI

I beni confinano con androne comune, altra unità condominale, corte giardino di cui alla particella 264.

C.6 – TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di donazione-divisione, rogato dal Notaio Renato FORTE di Montella, rep. 33336 del 25/08/2005 rego.to in S. Angelo dei Lombardi il 29/08/2005

al n. 616 serie I/V con il quale i german[redacted] rocedevano alla divisione della consistenza immobiliare donata dalla [redacted]
Alla donant[redacted]etta consistenza immobiliare, era [redacted], apertasi in data 1 agosto 1964, registrata presso l'Ufficio del Registro di Montella (AV) il 10 novembre 1964 al n. 50 Vol. 158 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 16 gennaio 1965 ai nn. 794/817 e successiva consolidazione dell'usufrutto per effetto del decesso [redacted]

- successione legittima di [redacted] apertasi in data 16 agosto 1923, registrata il 9 giugno 1924 al n. 60 Vol. 91 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 23 giugno 1924 ai nn. 6790/7877;
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Marino Amato di Antonio il 21 agosto 1927, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 18 ottobre 1927 ai nn. 12379/14454, [redacted]
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio de Donatis il 27 luglio 1939, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 7 dicembre 1939 ai nn. 13210/17590, d[redacted]
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Emilio Fischetti di Sant'Angelo dei Lombardi il dì 1 febbraio 1946, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 12 aprile 1946 ai nn. 3416/3635, da [redacted]

C.7 - CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E BENI DEL FALLIMENTO

L'identificazione catastale corrisponde ai beni appresi alla massa del fallimento in oggetto, fatta eccezione per le difformità descritte in avanti.

C.8 - ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Parti comuni:

- ✓ androne di accesso comune a tutti i subalterni del condominio;

Servitù:

- ✓ il cespite è da considerare con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con particolare riferimento alle parti comuni e di uso comune del corpo di fabbrica cui appartiene.

C.9 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni, che saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare:

ordinanza di sequestro conservativo (Tribunale di Lecce – Rep. 347/2013) fino alla concorrenza di Euro 4.000.000.000, trascritta ai nn. 3399/4153 in data 05/03/2013, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 [redacted]

C.10 - INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'unità abitativa è stata realizzata in data antecedente il 1° settembre 1967. Successivamente sono stati richiesti ed ottenuti i seguenti titoli urbanistici:

- concessione edilizia n. 9 del 19/02/1991 rilasciata ai sensi della L. 219/81 e succ.ve – *relativa ad un intero comparto del centro storico comprendente 10 distinte unità tra cui quelle di* [redacted] *a causa dell'attuale intestatario* – per interventi di riparazione dei danni conseguenti al sisma del 23/11/1980;

Confrontando il titolo urbanistico e la planimetria catastale emergono alcune difformità:

1. Il locale al piano terra è privo della parete divisoria indicata sui grafici assentiti ed è collegato alla corte giardino per mezzo di una porta rappresentata come finestra sia sui grafici assentiti che sulla planimetria catastale.
   Per eliminare tali difformità sarà necessario presentare una SCIA e aggiornare la planimetria catastale, con costi stimati in **Euro 2.700,00**, comprensivi di:
   - *SCIA, diritti di segreteria, oneri tecnici, IVA e c.p.: € 1.900,00;*
   - *aggiornamento catastale, tributi, IVA e c.p.: € 800,00;*

   Detti costi dovranno dividersi tra tutti i comproprietari in rapporto alle rispettive quote di proprietà.

C.11 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

C.12 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità in oggetto è occupata dal sig [redacted] dal proprio nucleo familiare.

C.13 - CLASSE ENERGETICA

Non necessario in quanto non residenziale;

C.14 - CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata secondo la

Norma UNI 15733/2011, è pari a 69 mq.

C.15 - STIMA

Eseguite opportune indagini di mercato, si ritiene congruo attribuire un valore unitario di stima di 290 € /mq. Considerato inoltre:

- che la geometria degli ambienti interni è molto irregolare;
- che la struttura risale ad epoca remota;
- che la posizione non è ottimale;
- che l'altezza del locale al piano S1 è inferiore alla media (m. 2,43)

si ritiene congruo considerare un coefficiente di deprezzamento del -30%

mq 69 x 290 €/mq x 0,70 x 1/3 = € 4.669,00

Al valore così calcolato occorre detrarre i costi per la sanatoria, stimati in euro 2.700,00 complessivi, da dividere tra tutti i comproprietari e, quindi, ricadenti a carico dell'unità in oggetto per 1/3 (€ 2.700 x 1/3 = € 900,00)

RIEPILOGO LOTTO C:

-valore opere edilizie	€	4.669,00
-a detrarre costi sanatoria	€	- 900,00

-totale valore beni lotto C	**€**	**3.769,00**

Via Pastene, 25 – 83040 – Gesualdo (AV) ☎ 0825 401901 - 338 3908513 **e-mail:** sandrodeprisco64@gmail.com

LOTTO D –
locale commerciale sito in Nusco al Corso Umberto I civ. 20

D.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati Comune di Nusco, **foglio 19**, particella:
1057 sub. 14, cat. C/1, cl. 4, cons. 31 mq, R.C. € 523,53, piano

D.2 – INTESTAZIONE CATASTALE

[redacted]

D.3 - DESCRIZIONE, CONSISTENZA ED UBICAZIONE

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Nusco (AV) al Corso Umberto I, è compreso nella maggiore consistenza del fabbricato condominiale descritto al precedente lotto A ed è costituito da un locale commerciale composto da due vani intercomunicanti di cui quello anteriore, con ingresso dal detto Corso Umberto I, adibito ad uso negozio e quello posteriore adibito ad uso deposito e WC.
Ha una forma abbastanza regolare e sviluppa una superficie complessiva di 43 mq di cui 14 mq occupati dal locale negozio e i restanti 29 mq dai locali accessori *(WC e deposito)*. La superficie catastale indicata in visura, calcolata secondo le regole dell'estimo catastale, ovvero sommando l'intera superficie dei locali principali (mq 14+5) alla metà di quella dei locali accessori (24x1/2), è di 31 mq.
I servizi igienici sono organizzati con due WC, ciascuno di superficie di mq 1,80 e anti-WC comune di superficie di circa mq 1,40.
Tutti i locali presentano pavimenti in piastrelle di monocottura, intonaco di calce e gesso, tinteggiatura con pittura lavabile in colori forti, infissi in legno, impianti elettrico, idrico e di scarico di tipo civile ed hanno un'altezza utile interna di m. 3,43.

D.4 - CONDIZIONI

Stato di conservazione:
- ✓ strutture: *normale*
- ✓ finiture: *normale*
- ✓ impianti: *normale*

D.5 - CONFINI

I beni confinano anteriormente con Corso Umberto I, posteriormente con la corte giardino di cui alla particella 264 e lateralmente con altre unità condominiali.

Via Pastene, 25 – 83040 – Gesualdo (AV) ☎ 0825 401901 - 338 3908513 **e-mail:** sandrodeprisco64@gmail.com

D.6 – TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di donazione-divisione rogato dal Notaio Renato FORTE di Montella, rep. 33336 del 25/08/2005 rego.to in S. Angelo dei Lombardi il 29/08/2005 al n. 616 serie I/V con il qual [redacted] consistenza immobiliare donata [redacted] tra consistenza immobiliare, era pervenuta in forza di successione legittima d[redacted] apertasi in data 1 agosto 1964, registrata presso l'Ufficio del Registro di Montella (AV) il 10 novembre 1964 al n. 50 Vol. 158 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 16 gennaio 1965 ai nn. 794/817 e successiva consolidazione dell'usufrutto per effetto del decesso di [redacted] l'originaria consistenza immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari descritte ai numeri 1 e 2, pervenne in forza dei seguenti titoli:

[redacted] apertasi in data 16 agosto 1923, registrata il 9 giugno 1924 al n. 60 Vol. 91 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 23 giugno 1924 ai nn. 6790/7877;

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Marino Amato di Antonio il 21 agosto 1927, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 18 ottobre 1927 ai nn. 12379/1445[redacted]
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio de Donatis il 27 luglio 1939, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 7 dicembre 1939 ai nn. 13210/17590, [redacted]
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Emilio Fischetti di Sant'Angelo dei Lombardi il dì 1 febbraio 1946, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 12 aprile 1946 ai nn. 3416/3635, [redacted]

D.7 - CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E BENI DEL FALLIMENTO

L'identificazione catastale corrisponde ai beni appresi alla massa del fallimento in oggetto, fatta eccezione per le difformità descritte in avanti.

D.8 - ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Parti comuni:

✓ non rilevate

Servitù:

✓ non rilevate

D.9 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni, che saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare:

ipoteca volontaria trascritta ai nn. 2548/20682 in data 23/10/2009 accesa, atto Notaio DEL BALZO rep. 156556 del 16/10/2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto per notaio Alessandra Del Balzo di Napoli del 16 ottobre 2009 – Rep. 156556), per euro 300.000,00 ed avente durata di anni 21 (ventuno), [redacted]

ordinanza di sequestro conservativo (Tribunale di Lecce – Rep. 347/2013) fino alla concorrenza di Euro 4.000.000.000, trascritta ai nn. 3399/4153 in data 05/03/2013, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, co[redacted]

Si precisa che in data 26 agosto 2005 ai nn. 13913/18245 è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, l'atto di costituzione di un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 e seguenti c.c., stipulato per notar Renato Forte di Montella in data 25 agosto 2005, Rep. 33336, con il quale i coniugi [redacted]ato ad [redacted] hanno destinato a far fronte ai bisogni della famiglia i beni sopra descritti di [redacted]

A margine del predetto atto in data 9 febbraio 2015 al n. 141 è stata annotata la trascrizione della domanda giudiziale avente ad oggetto la dichiarazione di nullità dell'atto.

Con Sentenza del Tribunale di Avellino – seconda sezione civile – del 20/07/2021 la costituzione del detto fondo patrimoniale è stata dichiarata nulla.

D.10 - INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'unità abitativa è stata realizzata in data antecedente il 1° settembre 1967. Successivamente sono stati richiesti ed ottenuti i seguenti titoli urbanistici:

- concessione edilizia n. 9 del 19/02/1991 rilasciata ai sensi della L. 219/81 e succ.ve – *relativa ad un intero comparto del centro storico comprendente 10 distinte unità tra cui quelle* [redacted] *te causa dell'attuale intestatario* – per interventi di riparazione dei danni conseguenti al sisma del 23/11/1980;
- concessione edilizia n. 88 del 21/07/1994 - *rilasciata* [redacted] *dante causa dell'attuale intestatario* – per il cambio d'uso dei locali al piano terra in locale commerciale bar e sala giochi;

Confrontando i titoli urbanistici con le planimetrie catastali emerge la seguente difformità:

2. Con concessione edilizia del 1994 fu autorizzato un locale commerciale, ad uso bar e sala giochi, comprensivo del sub 14 *(di cui trattiamo)* e del sub 13 *(di altrui proprietà)*. I due locali *(sub 14 e sub 13)* sono collegati mediante una porta interna che, sebbene autorizzata dal titolo urbanistico, non risulta rappresentata sulla planimetria catastale.
   Per eliminare tale difformità sarà necessario aggiornare la planimetria catastale, con costi stimati in **Euro 900,00** omnicomprensivi *(diritti catastali, oneri tecnici, ed IVA)*.

D.11 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

D.12 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità in oggetto risulta libera.

D.13 - CLASSE ENERGETICA

L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

D.14 - CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata secondo la Norma UNI 15733/2011, è pari a 43 mq.

D.15 - STIMA

Eseguite opportune indagini di mercato, si ritiene congruo attribuire un valore unitario di stima di 630 € /mq. Considerato inoltre:

- che la struttura risale ad epoca remota;
- che la posizione non è ottimale;

si ritiene congruo considerare un coefficiente di deprezzamento del -20%

mq 43 x 630 €/mq x 0,80 = € 21.672,00

Al valore stimato occorre detrarre i costi per la sanatoria stimati in euro 900,00 complessivi

RIEPILOGO LOTTO D:

-valore opere edilizie	€	21.168,00
-a detrarre costi sanatoria	€	- 900,00
-totale valore beni lotto D	**€**	**20.772,00**

LOTTO E –
proprietà di 500/1000 del **fondo agricolo** sito in Nusco alla contrada Lago della estensione di ha 5.96.00 (di cui 402 mq occupati dalle costruzioni), con annessi rustici rurali ad uso abitazione e pertinenze agricole

E.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Nusco, catasto terreni **foglio 22**, particelle:

- ✓ **189**, semin. irrig. cl. U, mq 7.140, R.D. € 44,62, R.A. € 31,34
- ✓ **193**, bosco ceduo cl. 4, mq 3.930, R.D. € 0,41, R.A. € 1,22
- ✓ **315**, pascolo cl. 1, mq 5.360, R.D. € 3,88, R.A. € 2,21
- ✓ **328**, seminativo cl. 4, mq 32.290, R.D. € 50,03, R.A. € 100,06
- ✓ **767**, seminativo cl. 5, mq 10.478, R.D. € 8,66, R.A. € 21,65
- ✓ **768**, ente urbano, mq 262, senza rendita
- ✓ **769**, ente urbano, mq 13, senza rendita
- ✓ **770**, ente urbano, mq 19, senza rendita
- ✓ **771**, ente urbano, mq 36, senza rendita
- ✓ **772**, ente urbano, mq 72, senza rendita

Comune di Nusco, catasto fabbricati **foglio 22**, particelle:

- ✓ **768 sub 1**, cat. A/4 cl. 3, vani 9,5, R.C. € 338,54, piano T-1
- ✓ **768 sub 2**, cat. C/2 cl. 3, cons. 110 mq, € 215,88, piano T
- ✓ **772 sub 1**, cat. C/2 cl. 3, cons. 72 mq, € 141,30, piano T

E.2 – INTESTAZIONE CATASTALE

[redacted]

E.3 - DESCRIZIONE, CONSISTENZA ED UBICAZIONE

Il fondo è ubicato a circa 2 km ad est del centro abitato, nella zona rurale denominata "contrada Lago", ha una estensione complessiva di mq 59.600 *(di cui mq 402 occupati dalle costruzioni)* e presenta un andamento in lieve pendenza prevalentemente in direzione nord.
Ha la qualità di seminativo per 42.768 mq, di seminativo irriguo per 7.140 mq, di bosco ceduo per 3.930 mq e di pascolo per i restanti 5.360 mq.
La parte irrigua è la porzione a nord ovest, ove la presenza di un'abbondante sorgente naturale dotata di un'ampia vasca di raccolta assicura una riserva idrica che consente coltivazioni orticole sia invernali che estive.
Attualmente la parte irrigua si presenta ben tenuta e conserva integralmente la sua qualità mentre la restante superficie del fondo è per

la maggior parte incolta e molto cespugliata, evidentemente perché non adeguatamente assistita con le dovute coltivazioni e/o manutenzioni.

All'interno del fondo vi sono alcuni rustici rurali, tutti correttamente rappresentati sulla mappa terreni ma censiti solo in parte - *e con rendita presunta attribuita dall'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 19, comma 10, DL 78/2010* - in catasto fabbricati.
Essi sono costituiti da cinque distinti fabbricati, identificati da rispettivi numeri mappali, organizzati come in appresso specificato.

fabbricato n. 1 – mappale 768
Il primo fabbricato, identificato in catasto con il *mappale n. 768,* è costituito da tre corpi di fabbrica contigui, distinti per tipologia e per destinazioni d'uso.

- ✓ **Il corpo di fabbrica n. 1** presenta: struttura portante in muratura di pietrame calcareo, solai di calpestio e sottotetto in putrelle di ferro e laterizi, copertura in legno, tetto a due falde con pendenze contrapposte con soprastante manto di tegole di argilla. Al piano terra troviamo più locali di diversa altezza organizzati come segue: cantina di mq 17,70 (altezza 1,80 m.), deposito di mq 10,60 (altezza 2,40 m.), deposito di mq 22,40 (altezza 2,20 m.) volume tecnico di mq 26,60 (altezza 1,17 m.). Al piano primo vi è un alloggio, composto da vari ambienti di altezza 2,70 m., organizzati come segue: cucina di mq 18,60, soggiorno di mq 26,90, camera di mq 9,30, camera di mq 16,34, disimpegno di mq 0,90, camera di mq 23,60. A servizio dell'alloggio vi è un bagno esterno di mq 2,56, ubicato in corrispondenza del pianerottolo della scala esterna che collega i due piani.
  I locali del piano terra sono dotati di: pavimenti in battuto di cemento, intonaco interno del tipo rustico con malta di calce e cemento, impianto elettrico limitato a pochi punti luce, infissi in legno.
  Gli ambienti abitativi del piano superiore sono dotati di: pavimenti in marmette, rivestimenti in ceramica, intonaci interni di malta di calce e cemento, tinteggiature interne di pareti e soffitti in vari colori, carta da parati limitatamente ad alcuni ambienti, infissi interni ed esterni in legno, impianti elettrico e idrico di tipo civile.
  I parametri tecnici da considerare sono i seguenti:
  - superficie lorda locali accessori (piano terra) - mq 135,00
  - superficie lorda alloggio (primo piano) - mq 135,00
  - superficie utile locali accessori (piano terra) - mq 69,50
  - altre superfici piano terra (volume tecnico) - mq 26,60
  - superficie utile alloggio (primo piano) - mq 98,20
  - volume alloggio - mc 385,00

Via Pastene, 25 – 83040 – Gesualdo (AV) ☎ 0825 401901 - 338 3908513 **e-mail:** sandrodeprisco64@gmail.com

- volume totale - mc 670,00

✓ **Il corpo di fabbrica n. 2** presenta strutture verticali costituite da pilastri di muratura di blocchetti di cemento, strutture orizzontali costituite da travi in c.a., solaio di copertura in legno a due falde con pendenza contrapposta, tetto in parte costituito da lamiera zincata ed in parte da tavolato di legno con soprastanti coppi di argilla, chiusure perimetrali in parte in blocchetti di cemento e in parte in laterizi forati, disposti in modo da lasciare fori di aerazione su tutta la superficie. Ha una superficie utile di circa 90 mq, un'altezza interna utile m. 5,00 ed è adibito a fienile per l'intera superficie.
I parametri tecnici da considerare sono i seguenti:
- superficie lorda - mq 95,00
- superficie utile - mq 90,00
- volume totale - mc 475,00

✓ **Il corpo di fabbrica n. 3** presenta strutture verticali in muratura di blocchetti di cemento, copertura in legno, falda a unica pendenza con soprastanti coppi. Ha una superficie utile di circa 14 mq, un'altezza media m. 2,46 [(1,92+3,00)/2] ed è adibito a stalla.
I parametri tecnici da considerare sono i seguenti:
- superficie lorda - mq 16,00
- superficie utile - mq 14,00
- volume totale - mc 39,00

fabbricato n. 2 – mappale 769

Il secondo fabbricato, identificato in catasto con il *mappale n. 769,* è costituito da un piccolo manufatto dalle seguenti caratteristiche: strutture verticali in muratura di pietrame, copertura in legno con falda a unica pendenza e soprastanti coppi, pavimento in terra battuta. Ha una superficie utile di circa 6 mq, un'altezza media m. 1,50 [(1,80+1,20)/2] ed è adibito a pollaio.
I parametri tecnici da considerare sono i seguenti:
- superficie lorda - mq 12,00
- superficie utile - mq 6,00
- volume totale - mc 18,00

fabbricato n. 3 – mappale 770

Il terzo fabbricato, identificato in catasto con il *mappale n. 770,* è costituito da un piccolo manufatto dalle seguenti caratteristiche: strutture verticali in muratura di pietrame, copertura in legno con doppia falda a pendenze contrapposte e soprastanti coppi di argilla, pavimento in terra battuta. Ha una superficie utile di circa 12 mq, un'altezza media m. 2,40

[(2,70+2,10)/2] ed è adibito a forno.
I parametri tecnici da considerare sono i seguenti:
- superficie lorda - mq 20,00
- superficie utile - mq 12,00
- volume totale - mc 48,00

fabbricato n. 4 – mappale 771
Il quarto fabbricato, identificato in catasto con il *mappale n. 771,* presenta le seguenti caratteristiche: strutture verticali in muratura di blocchetti di cemento di spessore cm 30, solaio di sottotetto in laterocemento, solaio di copertura in legno con doppia falda con pendenze contrapposte e con soprastanti tegole di argilla, pavimento in marmette, rivestimento pareti interne in ceramica, infissi in metallo, impianto elettrico e idrico di tipo civile. Ha una superficie utile di 29,10 mq, un'altezza ultile interna di m. 2,72 ed è adibito a cucina agricola.
I parametri tecnici da considerare sono i seguenti:
- superficie lorda - mq 36,00
- superficie utile - mq 29,00
- volume totale mc 98,00

fabbricato n. 5 – mappale 772

Il quinto fabbricato, identificato in catasto con il *mappale n. 772,* presenta le seguenti caratteristiche: strutture verticali in muratura di blocchetti di cemento di spessore cm 20, solaio di copertura in legno con doppia falda a pendenza contrapposta e soprastanti tegole di argilla, pavimento in battuto di cemento. E' formato da due ambienti di altezza diversa: quello anteriore, di altezza media 2,85 [(2,20+3,50)/2], ha una superficie utile di 39,22 mq ed è adibito a deposito agricolo; quello posteriore, di altezza media 2,10 [(2,50+1,70)/2], ha una superficie utile di 24,00 mq ed è adibito a porcile.
I parametri tecnici da considerare sono i seguenti:
- superficie lorda - mq 71
- superficie utile - mq 63
- volume totale - mc 183

E.4 - CONDIZIONI (FABBRICATI)
Stato di conservazione:
- ✓ considerata l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso, i corpi di fabbrica 1 e 4 possono essere considerati in normali condizioni mentre gli altri sono in pessimo stato, in parte addirittura fatiscenti.

E.5 - CONFINI
Il fondo confina a sud con strada comunale Caselle, a ovest con strada

comunale dell'Inferno, a nord con beni [redacted] ord e ad est con beni di [redacted]

E.6 – TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di donazione-divisione rogato dal Notaio Renato FORTE di Montella, rep. 33336 del 25/08/2005 rego.to in S. Angelo dei Lombardi il 29/08/2005 al n. 616 serie I/V con il quale i germani [redacted] pervenuta in forza di successione [redacted] apertasi in data 1 agosto 1964, registrata presso l'Ufficio del Registro di Montella (AV) il 10 novembre 1964 al n. 50 Vol. 158 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 16 gennaio 1965 ai nn. 794/817 e successiva consolidazione [redacted] registrata presso l'Ufficio del Registro di Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 7 luglio 1981 al n. 59 Vol. IV e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 7 gennaio 1982 ai nn. 166/182.

[redacted] rvenne in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Vittoli di Montella il dì 11 ottobre 1941, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 5 dicembre 1941 ai nn. 13928/995[redacted]

E.7 - CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E BENI DEL FALLIMENTO

L'identificazione catastale corrisponde ai beni appresi alla massa del fallimento in oggetto.

E.8 - ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Parti comuni:

- ✓ nessuna rilevata;

Servitù:

- ✓ il cespite è da considerare con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con particolare riferimento alle parti comuni e di uso comune del corpo di fabbrica cui appartiene.

E.9 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni, che saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare:

ordinanza di sequestro conservativo (Tribunale di Lecce – Rep. 347/2013) fino alla concorrenza di Euro 4.000.000.000, trascritta ai nn. 3399/4153 in data 05/03/2013, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, cod[redacted]9S.

E.10 - INDAGINE AMMINISTRATIVA

Come dichiarato dagli occupanti le costruzioni sono state realizzate tutte in data antecedente il 1° settembre 1967.
I fabbricati identificati dai mappali 768 e 772 sono censiti con rendita presunta, attribuita dall'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 19, comma 10, DL 78/2010, senza associazione di planimetria catastale. I restanti fabbricati sono rappresentati in mappa ma non sono censiti in catasto fabbricati.
Per la regolarizzazione di tutti i fabbricati predetti occorre procedere alla presentazione delle planimetrie catastali e alla conseguente attribuzione di rendita definitiva.

E.11 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Nessuno dei fabbricati risulta dotato di certificato di agibilità.

E.12 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sia il fondo che i fabbricati annessi sono occupati senza titolo dai germani [redacted]

E.13 - CLASSE ENERGETICA

I fabbricati non sono dotati di attestato di prestazione energetica;

E.14 - CONSISTENZA COMMERCIALE

Il fondo presenta una estensione complessiva di mq 59.600 di cui mq 402 occupati dalle costruzioni.

E.15 - STIMA

Come precisato in premessa, il terreno è stato valutato sulla base dei dati di mercato rilevati in loco, opportunamente incrociati con i valori fondiari medi pubblicati sul BURC n. 24 del 15 marzo 2021 ai fini della L. 26 maggio 1965 n° 590. Le costruzioni sono state stimate in base ai valori medi riscontrati in loco, opportunamente rimodulati in considerazione della consistenza, della vetustà, della conformità urbanistica e catastale, della ubicazione e di ogni altra condizione intrinseca ed estrinseca rilevata.

terreni

Il fondo nel suo complesso presenta una buona estensione ed un'ottima posizione in quanto confinante per due lati con strade comunali. Si compone di appezzamenti tra loro diversificati e si presta anche ad iniziative di tipo imprenditoriale agricolo.

I valori che si ritiene congruo attribuire, considerato anche che trattasi di una quota e non dell'intera proprietà, sono i seguenti:

-	seminativo	mq 42.768 x 0,90 €/mq =	€	38.491,20
-	seminativo irriguo	mq 7.140 x 1,50 €/mq =	€	10.710,00
-	bosco ceduo	mq 3.930 x 0,60 €/mq =	€	2.358,00
-	pascolo	mq 5.360 x 0,45 €/mq =	€	2.412,00
				----------
	sommano		€	53.971,20

fabbricati

Trattandosi di costruzioni rurali, realizzate in epoca remota e con caratteristiche costruttive di basso livello, in parte anche fatiscenti, si ritiene congruo attribuire i seguenti valori di mercato:

-	mappale 768 - corpo n. 1:	mq 135 x 200,00 €/mq =	€	27.000,00
-	mappale 768 - corpo n. 2:	mq 90 x 80,00 €/mq =	€	7.200,00
-	mappale 768 - corpo n. 3:	mq 14 x 60,00 €/mq =	€	840,00
-	mappale 769 - corpo unico:	mq 6 x 50,00 €/mq =	€	300,00
-	mappale 770 - corpo unico:	mq 12 x 100,00 €/mq =	€	1.200,00
-	mappale 771 - corpo unico:	mq 29 x 180,00 €/mq =	€	5.220,00
-	mappale 772 - corpo unico:	mq 63 x 60,00 €/mq =	€	3.780,00
				----------
	sommano		€	45.540,00

RIEPILOGO LOTTO E:

-valore terreno agricolo:	€ 53.971,20 x 0,50 =	€	26.985,60
-valore costruzioni:	€ 45.540,00 x 0,50 =	€	22.770,00

-sommano		**€**	**49.755,60**

Via Pastene, 25 – 83040 – Gesualdo (AV) ☎ 0825 401901 - 338 3908513 **e-mail:** sandrodeprisco64@gmail.com

riepilogo valori di stima

lotto	*descrizione*	*valore €*
A	Proprietà di 1000/1000 dell'unità abitativa sita in Nusco al Corso Umberto I civ. 16 e Via Regina Margherita civ. 3 - In catasto fabbricati foglio 19, particelle graffate: 1057 sub. 15 – 1041 sub 4.	109.822,00
B	Proprietà di 1/3 della corte giardino retrostante al fabbricato ad uso residenziale di cui alla lettera A precedente. in catasto terreni al foglio 19, particella 264, semin. arbor. c. 1, ha. 0.04.50, R.D. € 2,56, R.A. € 1,86	4.500,00
C	Proprietà di 1/3 del locale deposito sito in Nusco al Corso Umberto I civ. 16. In catasto fabbricati foglio 19, particella 1057 sub. 12, cat. C/2, cl. 2, cons. 60 mq, R.C. € 114,03, piano T–S1	3.769,00
D	Proprietà di 1000/1000 del locale commerciale sito in Nusco al Corso Umberto I civ. 20. In catasto fabbricati foglio 19, particella 1057 sub. 14, cat. C/1, cl. 4, cons. 31 mq, R.C. € 523,53, piano T	20.772,00
E	Proprietà di 500/1000 del fondo agricolo sito in Nusco alla contrada Lago della estensione di ha 5.96.00 (di cui 402 mq occupati dalle costruzioni), con annessi rustici rurali ad uso abitazione e pertinenze. In catasto terreni foglio 22, particelle: 189, semin. irrig. cl. U, mq 7.140, R.D. € 44,62, R.A. € 31,34 193, bosco ceduo cl. 4, mq 3.930, R.D. € 0,41, R.A. € 1,22 315, pascolo cl. 1, mq 5.360, R.D. € 3,88, R.A. € 2,21 328, seminativo cl. 4, mq 32.290, R.D. € 50,03, R.A. € 100,06 767, seminativo cl. 5, mq 10.478, R.D. € 8,66, R.A. € 21,65 768, ente urbano, mq 262, senza rendita 769, ente urbano, mq 13, senza rendita 770, ente urbano, mq 19, senza rendita 771, ente urbano, mq 36, senza rendita 772, ente urbano, mq 72, senza rendita ed in catasto fabbricati foglio 22, particelle: 768 sub 1, cat. A/4 cl. 3, vani 9,5, R.C. € 338,54, piano T-1 768 sub 2, cat. C/2 cl. 3, cons. 110 mq, € 215,88, piano T 772 sub 1, cat. C/2 cl. 3, cons. 72 mq, € 141,30, piano T	49.775,60
	TOTALE €	188.638,60

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Gesualdo, **19 ottobre 2022**

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI AVELLINO
GEOM. ANTONIO DE PRISCO
ISCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALE
2416

IL CONSULENTE TECNICO
(geom. DE PRISCO Antonio)