Tribunale di Avellino

2^ Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Ruolo generale delle esecuzioni n. 15/2020

Giudice

Dott.ssa Michela PALLADINO

Creditore procedente

[redacted]

Rappresentato da: [redacted]

Creditore intervenuto

[redacted]

Rappresentato da: [redacted]

Debitore esecutato

[redacted]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Geom. Luigi Spina

L'esperto stimatore

Geom. Luigi SPINA

15 ottobre 2020

studiospina • luigi spina geometra | via marino caracciolo, 78 | 83042 atripalda_av_italia

tel. +39 0825 625683 | p.e.c.: luigi.spina@geopec.it

www.studiospina-atripalda.it

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

- **Relazione**

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Capitolo 5_Altre informazioni per l'acquirente **pag. 28**
5.1 Spese condominiali, valore millesimali, ecc.

Capitolo 6_Attuale e precedenti proprietari nel ventennio **pag. 29**
6.1 Attuale proprietario
6.2 Precedenti proprietari

Capitolo 7_Pratiche edilizie e situazione urbanistica **pag. 31**
7.1 Pratiche edilizie
7.2 Altri provvedimenti
7.3 Contesto urbanistico

Capitolo 8_Giudizi di conformità **pag. 34**
8.1 Conformità urbanistico-edilizia
8.2 Conformità catastale

Capitolo 9_Valutazione del compendio immobiliare **pag. 35**
9.1 Basi della valutazione e criterio di stima
9.2 Analisi del mercato, rilevamento dei dati, assunzioni
9.3 Sviluppo della valutazione
9.4 Quadro sinottico della valutazione

Capitolo 10_Allegati **pag. 44**

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Indice

Abstract **pag. 5**

Capitolo 1_Premesse **pag. 8**
1.1 Esperto stimatore
1.2 Custode giudiziario
1.3 Creditore procedente
1.4 Creditori intervenuti
1.5 Debitore esecutato
1.6 Compendio immobiliare pignorato

Capitolo 2_Incarico • Operazioni peritali **pag. 10**
2.1 Nomina e giuramento, oggetto dell'incarico, termini
- 2.1.1 Nomina
- 2.1.2 Giuramento
- 2.1.3 Oggetto dell'incarico. Quesito
- 2.1.4 Udienza ex articolo 569 c.p.c.
- 2.1.5 Termine ultimo per l'invio della relazione ai creditori e al debitore

2.2 Operato dell'esperto, sopralluoghi, due diligence
- 2.2.1 Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.
- 2.2.2 Contatti preliminari con il debitore
- 2.2.3 Sopralluoghi presso gli immobili
- 2.2.4 Accessi presso i pubblici Uffici ed altre attività dell'esperto.
- 2.2.5 Rapporti con il custode giudiziario

Capitolo 3_Identificazione immobili oggetto della vendita **pag. 14**
3.1 Descrizione
- 3.1.1 Il Comune
- 3.1.2 La zona, i servizi e le infrastrutture, i collegamenti
- 3.1.3 Igli immobili oggetto della procedura: caratteristiche quantitative e qualitative

3.2 Quote di proprietà, diritti, ecc.
3.3 Identificativi catastali
3.4 Coerenze catastali
3.5 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione

Capitolo 4_Vincoli ed oneri giuridici **pag. 26**
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cure e spese della procedura
- 4.2.1 Iscrizioni
- 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento
- 4.2.3 Altre trascrizioni
- 4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

ABSTRACT

Il presente Rapporto di valutazione è stato redatto secondo le linee guida dettate dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari** - Italian Property Valuation Standard - Quinta edizione - 2018, edito da Tecnoborsa S.c.p.a.[1]

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in quanto contempla concetti, definizioni, criteri, procedimenti e metodi di stima armonizzati con gli standard internazionali e la legislazione europea e nazionale di riferimento, ossia:

- gli International Valuation Standards (IVS) dell'International Valuation Standard Council;
- gli European Valuation Standards (EVS) dell'European Group of Valuers Associations;
- gli Appraisal and valuation standards della Royal Institution of Chartered Surveyors;
- le Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Foundation;
- il Regolamento –UE- 575/2013);
- le Norme UNI 11558:2014 e UNI 11612:2015).

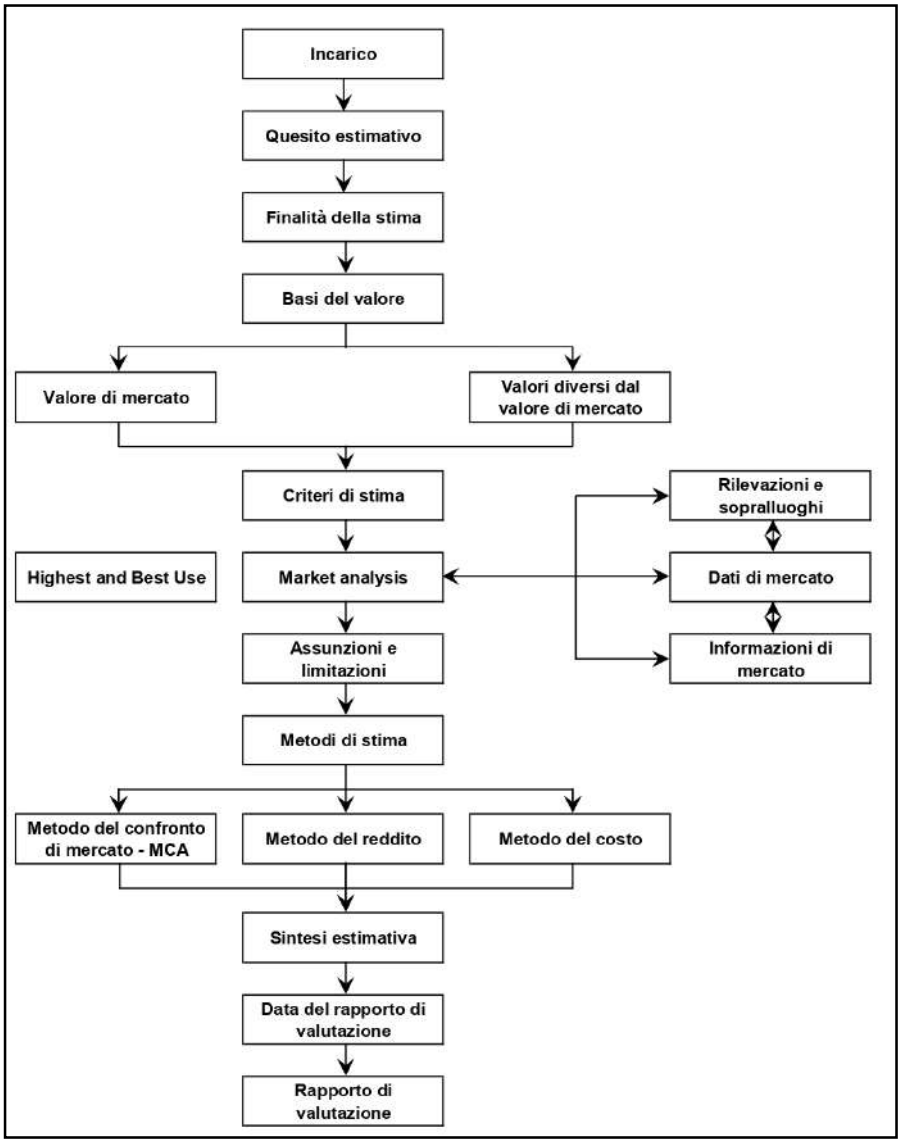
Lo standard valutativo del Codice delle Valutazioni Immobiliari comprende:

- le definizioni delle basi di valore (valore di mercato e valori diversi), adottate a livello legislativo ovvero individuate in maniera confacente alla nostra realtà e alla nostra cultura immobiliare ed estimativa;
- i procedimenti e i metodi stima adottati negli IVS, consolidati nella letteratura estimativa internazionale e nel medesimo Codice, quali il confronto di mercato, il metodo del reddito e il metodo del costo (*market approach, income approach e cost approach*);
- gli elementi essenziali per la stesura del rapporto di valutazione;
- le metodologie di revisione del Rapporto di valutazione ad opera di un valutare diverso da quello che ha eseguito la stima;
- specifici temi delle valutazioni immobiliari riguardanti le stime degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati, la valutazione economica dei progetti, la stima degli immobili agricoli, le valutazioni su larga scala (*mass appraisal*) e il *rating* immobiliare.

[1] TECNOBORSA S.c.p.a. - Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo sviluppo e la regolazione dell'economia immobiliare – Roma – Italia.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Il processo logico-metodologico alla base della elaborazione del rapporto di valutazione basato sullo standard valutativo del citato Codice, funzionale evidentemente anche alla ricerca del valore nelle vendite giudiziarie, può essere schematizzato nell'immagine sotto.



Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

QUADRO SINOTTICO DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 1/2

Valore stimato all'esito del M.C.A.:	€	139.312,00
Spese per l' esecuzione di opere edilizie:	€	491,12
Valore del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	138.820,88
Riduzione 10% per l'assenza di garanzia per vizi della compravendita:	€	13.882,08
Valore di vendita giudiziaria del lotto, al netto degli aggiustamenti e delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (arrot.):	**€**	**124.940,00**

(centoventiquattromilanovecentoquaranta/00)

LOTTO 2/2

Valore di mercato stimato all'esito del M.C.A.:	€	203.754,00
Valore del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	203.754,00
Riduzione 10% per l'assenza di garanzia per vizi della compravendita:	€	20.375,40
Valore di vendita giudiziaria del lotto, al netto degli aggiustamenti e delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (arrot.):	**€**	**183.380,00**

(centoottantatremilatrecentoottanta/00)

Per la lettura completa dello sviluppo della valutazione, delle decurtazioni e aggiustamenti operati, si rimanda al capitolo "Valutazione dei lotti".

15 ottobre 2020

Geom. Luigi Spina

L'esperto stimatore
Geom. Luigi SPINA

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

1. PREMESSE

1.1 Esperto stimatore

- **Geom. Luigi Spina**, nato ad Avellino il 02/12/1967, cod. fiscale SPNLGU67T02A509M.
  Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino n. 2499 dal 7/5/1993.
  Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Avellino – categ. industriale - N. 1043 dal 1994.

  STUDIOSPINA_Luigi Spina Geometra
  Via Marino Caracciolo n. 78 | 83042 Atripalda (AV)
  Tel. +39 0825 625683
  PEC: luigi.spina@geopec.it

1.2 Custode giudiziario

- **Avv. Stefano Salerno**
  Via Mario Sarro, 5 | 83100 Avellino
  PEC: stefano.salerno@avvocatiavellinopec.it

1.3 Creditore procedente

- [redacted], nata a [redacted] il [redacted]
  Codice fiscale: [redacted]

- [redacted], nato ad [redacted] il [redacted]
  Codice fiscale: [redacted]

- [redacted], nata ad [redacted] il [redacted]
  Codice fiscale: [redacted]

  Rappresentati da:
  Avv. [redacted]
  P.E.C.: [redacted]

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

1.4 Creditori intervenuti

- [redacted], nato a [redacted] il [redacted]
  Codice fiscale: [redacted]

  Rappresentato da:
  [redacted]
  P.E.C.: [redacted]

1.5 Debitore esecutato

- [redacted]
  Codice fiscale | Partita IVA: [redacted] | R.E.A.: [redacted]
  PEC: [redacted]
  Rappresentante legale: [redacted], nato ad [redacted] il [redacted]
  codice fiscale: [redacted]

1.6 Compendio immobiliare pignorato

Lotto 1/2

Appezzamento di terreno agricolo della superficie pari a mq 43.359, in gran parte coltivato a castagneto da frutto e per la restante parte a bosco ceduo, ubicato in agro del Comune di Serino (AV) - Località Cerreto - Via Terminio, 140/H (Strada Provinciale 574 ex S.S. 574 del Monte Terminio), per l'intero in proprietà esclusiva della Società debitrice, costituito da 4 particelle censite nel Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

- Foglio 29, p.lla 12, castagneto da frutto, mq 39.227, cl. 4, R.D. € 60,78, R.A. € 81,04
- Foglio 29, p.lla 13, bosco ceduo, mq 876, cl. 4, R.D. € 0,14, R.A. € 0,27
- Foglio 29, p.lla 14, bosco ceduo, mq 2.156, cl. 4, R.D. € 0,33, R.A. € 0,67
- Foglio 29, p.lla 109, castagneto da frutto, mq 1.100, cl. 4, R.D. € 1,70, R.A. € 2,27

Lotto 2/2

Appezzamento di terreno agricolo della superficie pari a mq 90.489, interamente destinato a castagneto da frutto, ubicato in agro del Comune di Serino (AV) - Località Cerreto – per l'intero in proprietà esclusiva della Società debitrice esecutata, costituito da unica particella censita nel Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

- Foglio 29, p.lla 210, castagneto da frutto, mq 90.489, cl. 5, R.D. € 79,45, R.A. € 163,57

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

2. INCARICO • OPERAZIONI PERITALI

2.1 Nomina e giuramento, oggetto dell'incarico, termini

2.1.1 Nomina

Avvenuta con provvedimento del G.E. del 7 luglio 2020, depositato in cancelleria ed inviato allo scrivente a mezzo PEC in data 24 luglio 2020 (cfr. allegato 13).

2.1.2 Giuramento

L'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito sono stati resi il 24/7/2020 e depositati in pari data agli atti del PCT (cfr. allegato 13).

2.1.3 Oggetto dell'incarico. Quesito

Redazione della relazione di stima ex articolo 173 bis del codice di procedura civile e quant'altro indicato nel quesito formulato dal G.E. (cfr. allegato 13).

Art. 173 bis • Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare: ***1)*** *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali* ***2)*** *una sommaria descrizione del bene;* ***3)*** *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;* ***4)*** *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;* ***5)*** *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;* ***6)*** *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;* ***7)*** *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;* ***8)*** *la*

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; ***9)*** *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non e` possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

2.1.4 Udienza ex articolo 569 c.p.c.
Fissata al 9 marzo 2021 con provvedimento del G.E. del 7 luglio 2020, depositato in Cancelleria il 24 luglio 2020.

2.1.5 Termine ultimo per l'invio della relazione ai creditori e al debitore
Fissato al 6 febbraio 2021 (almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.).

2.2 Operato dell'esperto, sopralluoghi, due diligence

2.2.1 Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.
Dopo il giuramento di rito, prima di ogni altra attività lo scrivente ha proceduto alla verifica della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, riscontrandone la completezza e l'idoneità e depositando agli atti del PCT la relativa relazione con scheda in data 13/8/2020 (cfr. allegato 11).

2.2.2 Contatti preliminari con il debitore
In data 25/8/2020, contattato preliminarmente per le vie brevi il rappresentante legale della Società debitrice, Sig. [redacted], lo scrivente ausiliario ha informato chiaramente lo stesso sulla natura e lo scopo dell'incarico ricevuto, sulla necessità di eseguire accessi e rilievi presso gli immobili pignorati, sulle possibilità e modalità per una

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

eventuale sospensione della procedura mediante accordo con il legale del creditore procedente o attraverso l'istituto giuridico della conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., fornendo altresì tutti i chiarimenti richiesti nonchè quelli ritenuti opportuni e doverosi. Nei contatti successivi, anche di concerto con il Custode giudiziario nominato, è stato concordato il primo accesso ai beni per il giorno 4/9/2020 alle ore 15:00, convocando poi ritualmente tutte le parti a mezzo PEC in data 28/8/2020 (cfr. allegato 12).

2.2.3 Sopralluoghi presso gli immobili

Ai fini dei necessari rilievi (metrici e fotografici, anche con l'ausilio di drone) e verifiche, presso gli immobili pignorati sono stati effettuati diversi sopralluoghi, anche unitamente al Custode nominato (cfr. allegato 10).

Le operazioni si sono sempre svolte regolarmente, con la piena collaborazione della parte esecutata.

2.2.4 Accessi presso i pubblici Uffici ed altre attività dell'esperto.

Per l'espletamento dell'attività di audit documentale e due diligence legata all'incarico ricevuto e finalizzata, tra l'altro, all'accertamento e al riscontro dello stato di fatto degli immobili in correlazione con lo stato documentale e le prescrizioni normative, al fine di individuare le eventuali difformità dei beni nonchè le necessarie attività funzionali all'adeguamento e/o alla trasformazione necessaria dei beni medesimi, lo scrivente ha dovuto effettuare, previa formale richiesta ex art. 22 e segg. legge 7 agosto 1990 n.241 e art. 328 c.p. diversi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serino, acquisendo tutta la documentazione utile e quella ritenuta necessaria.

Altre attività hanno riguardato:

- l'accesso presso lo Studio Notarile Piroli e l'Archivio Notarile distrettuale di Avellino per l'acquisizione dei titoli di provenienza dei beni pignorati;
- la produzione di istanza all'Agenzia Entrate per la richiesta di certificazione circa l'esistenza o meno di eventuali contratti di locazione, comodato o di altro genere, registrati;
- ispezioni ipotecarie e catastali, tramite piattaforma telematica e presso gli sportelli dell'Ufficio, per la verifica documentale ex art. 567 c.p.c., per la ricerca di compravendite aventi ad oggetto beni comparabili, in fase di stima, agli immobili de quo.

2.2.5 Rapporti con il custode giudiziario

Costanti l'interlocuzione e le attività sinergiche con il custode nominato ai fini del puntuale espletamento, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, del mandato ricevuto.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

3. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

3.1 Descrizione

3.1.1 Il Comune

Il Comune di Serino è un esteso centro situato nell'alta valle del fiume Sabato, in una zona compresa nel Parco regionale dei Monti Picentini. È, per superficie territoriale, uno dei comuni più estesi della provincia di Avellino ed è suddiviso in 24 frazioni, tra le quali si citano: San Biagio, San Sossio, Troiani, Guanni, Ribottoli, Sala, Raiano, Ferrari, Cretazzo, Stazione, Canale, Toppole e Ogliara. È attraversato dal fiume Sabato e dai torrenti Vallone delle Barre e Ferrarese. Dista dal capoluogo Avellino circa 8 Km.

Nella parte a Sud/Est del suo territorio, si trova il **Monte Terminio**, seconda vetta più alta dell'Appennino campano (1.806 m), raggiungibile risalendo la Strada Provinciale 574 ex Strada Statale 574 del Monte Terminio.

L'economia serinese è storicamente basata sulla trasformazione di prodotti alimentari e sulla filiera della nocciola e della castagna. Dagli inizi del secolo però, la presenza aggressiva e diffusa del cinipide del castagno (insetto infettivo), ha provocato una grave crisi del comparto castanicolo.

Comuni confinanti (o di prima corona)
Aiello del Sabato, Montella, San Michele di Serino, Santa Lucia di Serino, Santo Stefano del Sole, Solofra e Volturara Irpina nella provincia di Avellino, Calvanico e Giffoni Valle Piana nella provincia di Salerno.

Altitudine (altezza su livello del mare espressa in metri)
- Casa comunale: ml. 416
- Minima: ml. 359
- Massima: ml. 1.806
- Escursione altimetrica: ml. 1.447

Zona Altimetrica
- Montagna interna

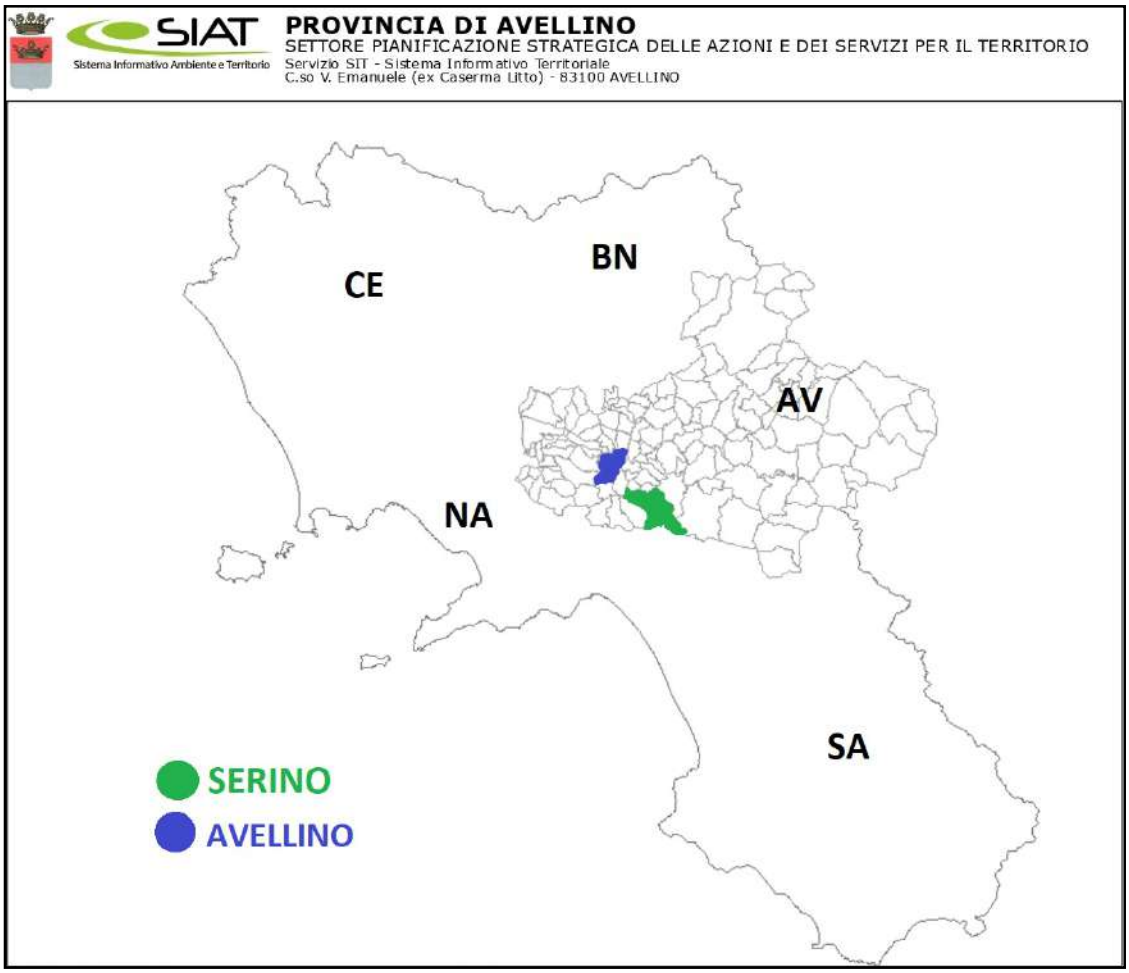
Coordinate
- Latitudine: 40°51'20"88 N
- Longitudine: 14°52'23"16 E
- Gradi decimali: 40,8558; 14,8731
- Locator (WWL): JN70KU

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Zona climatica
- D

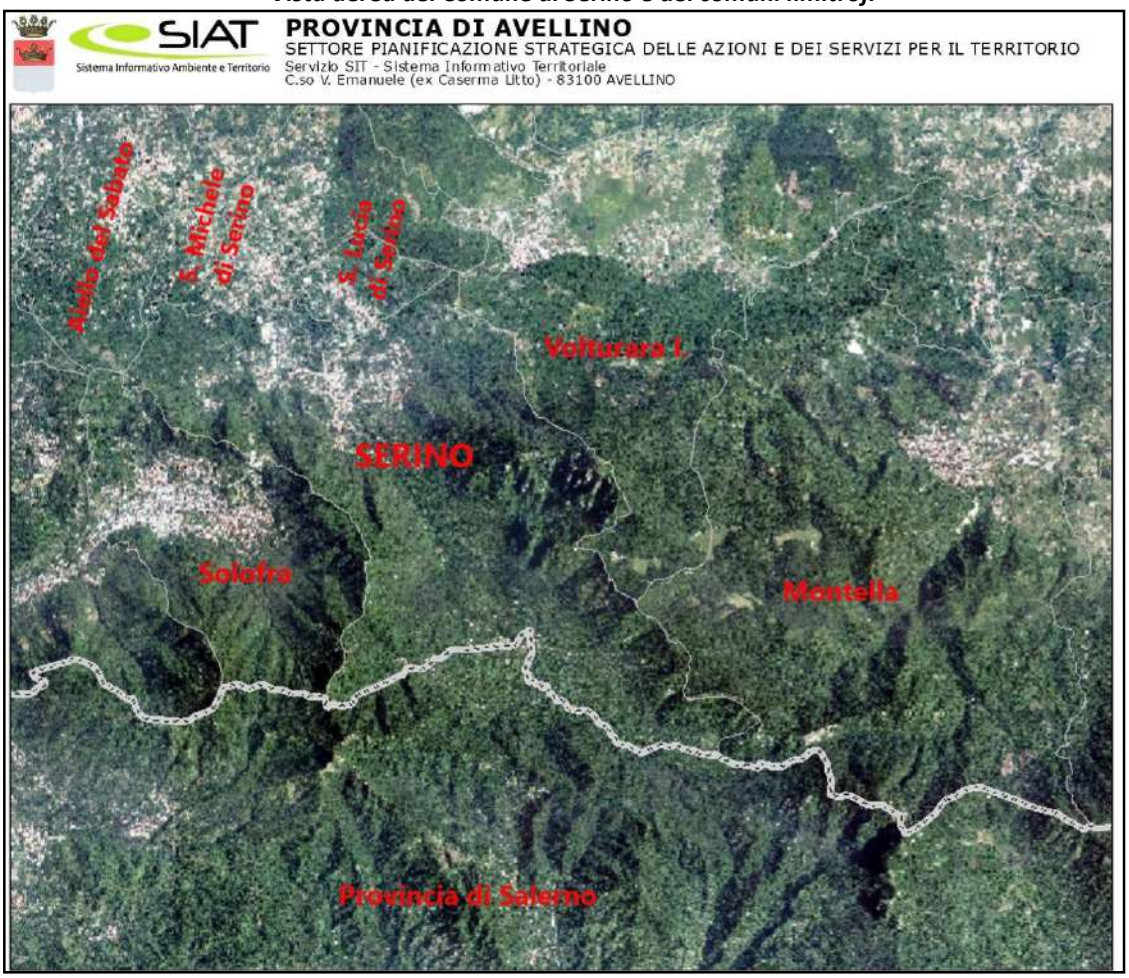
Zona sismica
- Zona 2, sismicità media: possibilità di terremoti abbastanza forti (riferimento Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata sulla G. U. n. 105 dell'8 maggio 2003).

Inquadramento territoriale regionale



Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Vista aerea del Comune di Serino e dei comuni limitrofi



3.1.2 La zona, i servizi e le infrastrutture, i collegamenti

In questa sezione sono raccolte tutte le informazioni della zona in cui si trovano gli immobili oggetto del rapporto immobiliare: le caratteristiche generali e i servizi offerti nel raggio di 600 metri, le principali infrastrutture e le vie di comunicazione.

Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati a circa 3 Km. dal centro del Comune di Serino, in località Cerreto, zona collinare extraurbana - rurale - del Comune, raggiungibile dal paese percorrendo in direzione Sud / Sud-Est la Strada Provinciale 574 ex Strada Statale 574 del Monte Terminio.

Tutta la zona è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di castagneti da frutto e boschi, gran parte dei quali sono destinati anche al pascolo di mucche e vitelli.

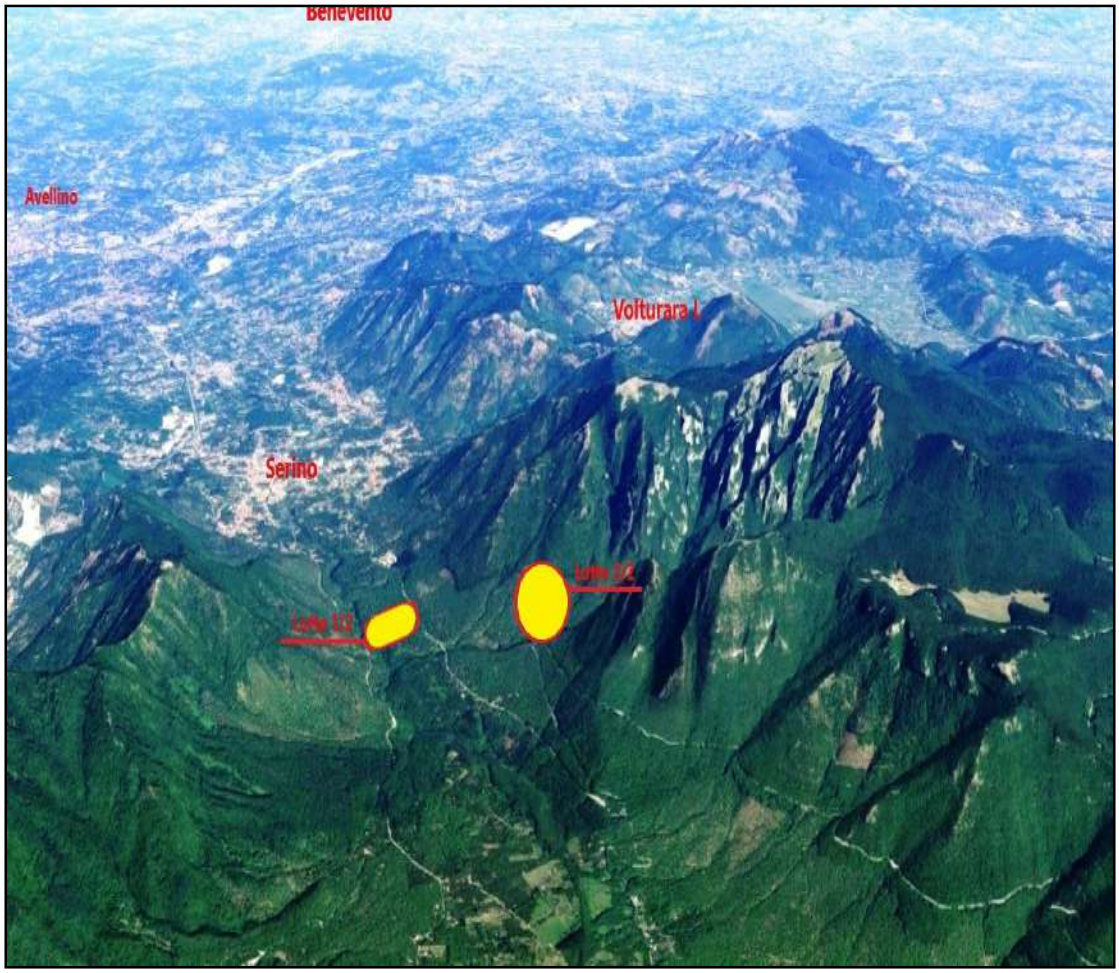
Vi si trovano strutture ricettive, ristoranti, aree attrezzate per pic-nic e attività ludiche.

Vie di comunicazione, infrastruttrutture e collegamenti

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

- Parcheggi: assenti
- Strade extraurbane: Strada Provinciale 574 ex Strada Statale 574 del Monte Terminio. Traffico locale.
- Raccordo autostrad.: a 5 km. dalla zona (percorso misto extraurbano e cittadino) è raggiungibile il raccordo autostradale Avellino-Salerno (uscita Serino).

Vista aerea 3D con indicazione dei lotti e della zona



Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Classificazione O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate

- Zona R1/Extraurbana/Parte rurale del comune.
- Regione Agraria n. 5 - Alto Sabato.

A titolo puramente indicativo, si allega la tabella dei VAM - Valori Agricoli Medi 2019 – pubblicata dall'O.M.I.[2]

VAM - Valori Agricoli Medi 2019 – Osservatorio del mercato Immobiliare – Agenzia Entrate

Ufficio del territorio di AVELLINO

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale *n.1 del 01/02/2019*

Pubblicazione sul BUR *n.- del -*

	REGIONE AGRARIA N°: 5 ALTO SABATO Comuni di: CHIUSANO DI S DOMENICO, SALZA IRPINA, SERINO, SOLOFRA, SORBO SERPICO, VOLTURARA IRPINA				REGIONE AGRARIA N°: 6 ALTO SELE E ALTO CALORE IRPINO Comuni di: BAGNOLI IRPINO, CALABRIT MONTELLA, SENERCHIA, TEORA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	I
BOSCO CEDUO	5380,00				6300,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	5390,00				6300,00			
CANNETO					9890,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	15890,00	SI	SI		13480,00	SI	SI	
INCOLTO PRODUTTIVO	2770,00				5390,00			
NOCCIOLETO	13330,00							
ORTO IRRIGUO					24290,00			
PASCOLO	4200,00				5180,00			
PASCOLO ARBORATO					5590,00			
PASCOLO CESPUGLIATO					4200,00			
PRATO	7330,00							
QUERCETO					5590,00			
SEMINATIVO	10300,00				7020,00			
SEMINATIVO ARBORATO	15320,00				10300,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	29260,00				11530,00			

[2] I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Classificazione Regione Campania – Direz. Gen. politiche agricole, alimentari e forestali.

- Zona n. 2 Provincia di Avellino.

Alla stregua dei VAM, si allega la tabella dei valori fondiari medi unitari relativi all'anno corrente.[3]

Valori fondiari medi unitari anno 2020

ZONA n°2 – Comprende i Comuni di Montoro, San Michele di Serino, Santa Lucia di Serino, Santo Stefano del Sole, Serino e Solofra .

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
A) ***Parte pianeggiante***	
Seminativo	15.965,00
Seminativo arborato	19.055,00
Seminativo irriguo	32.960,00
Seminativo arborato irriguo	37.080,00
Vigneto	25.725,00
Vigneto (*)	32.025,00
Noccioleto	29.925,00
B) ***Parte Collinare***	
Seminativo	13.390,00
Seminativo arborato	15.965,00
Seminativo irriguo	26.780,00
Seminativo arborato irriguo	27.295,00
Oliveto	16.800,00
Vigneto	25.200,00
Vigneto (*)	33.600,00
Noccioleto	26.250,00
Castagneto da frutto in eff. produttiva	17.280,00
Bosco	4.700,00
Pascolo	3.000,00
Incolto produttivo	2.400,00

(*) Solo per i Comuni di San Michele di Serino, Santa Lucia di Serino e Santo Stefano del Sole.

[3] Ai sensi dell'art. 4 della L. 26 maggio 1965 n°590, le Commissioni Provinciali, competenti per territorio, composte dal Dirigente dell'ex Settore Tecnico Amministrativo Provinciale Agricoltura, (STAPA), oggi Unità Operativa Dirigenziale (U.O.D.) Servizio Territoriale Provinciale, dal Dirigente dell'ex Settore Tecnico Amministrativo Provinciale Foreste STAPF), oggi Unità Operativa Dirigenziale Foreste e dal Dirigente dell'Agenzia del Territorio (ex Ufficio del Territorio - UTE), indicano periodicamente, con riferimento alle zone aventi caratteristiche agronomiche omogenee o similari, valori fondiari medi riferiti ad unità di superficie ed ai tipi di coltura secondo apposito schema predisposto dall'ex Settore Interventi Produzione Agricola (IPA), oggi Unità Operativa Dirigenziale " Ufficio Centrale di Supporto alle imprese Settore agroalimentare".

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

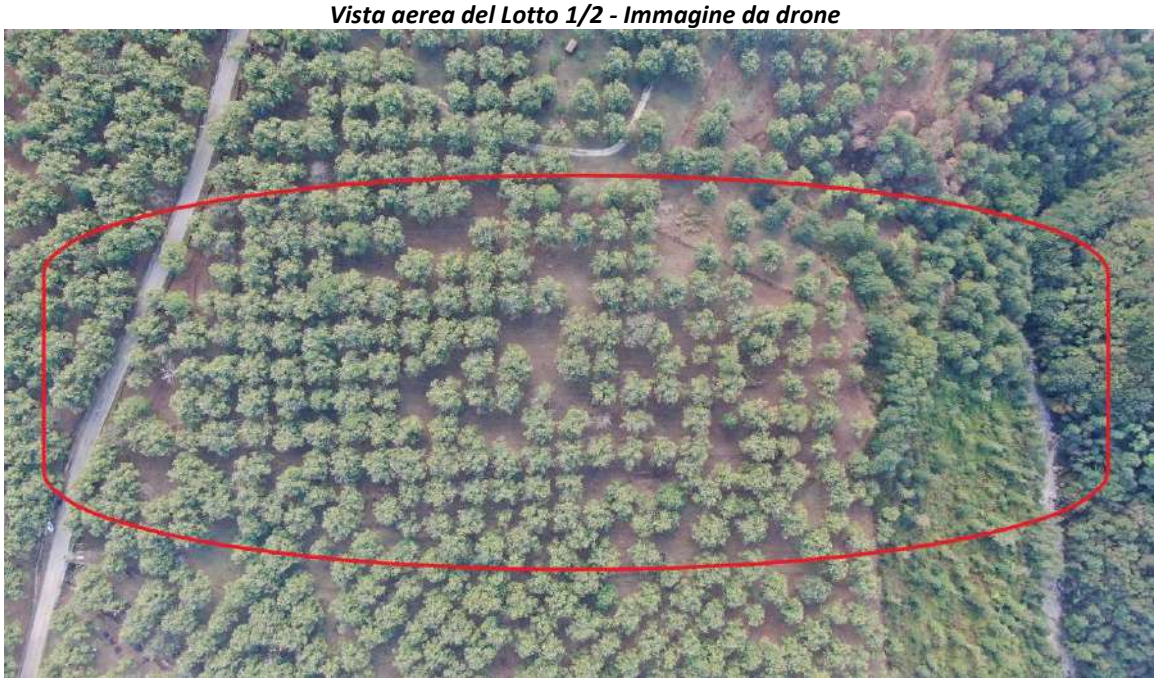
È ben noto come i VAM, e gli stessi valori fondiari medi, siano meri riferimenti indicativi e, quindi, possono tutt'al più rappresentare una *proxy* degli effettivi valori di mercato dei terreni di una certa zona in una certa epoca.

Zone limitrofe
Le zone limitrofe presentano analoghe destinazione e caratteristiche.

3.1.3 Gli immobili oggetto della procedura: caratteristiche quantitative e qualitative

Lotto 1/2
Localizzazione
Via Terminio, 140/H – Località Cerreto
Coordinate:
- Latitudine: 40°50'2,07" N
- Longitudine: 14°53'49,40"E
- Altitudine: ml. 545

Vista aerea del Lotto 1/2 - Immagine da drone



Descrizione
Appezzamento di terreno agricolo della superficie pari a mq 43.359, con viabilità interna, in gran parte coltivato a castagneto da frutto e per la restante parte a bosco ceduo, ubicato in agro del Comune di Serino (AV) - Località Cerreto - Via Terminio, 140/H (Strada Provinciale 574 ex S.S. 574 del Monte Terminio).

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Il lotto è costituito da 4 distinte particelle, censite nel Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

- Foglio 29, particella 12, castagneto da frutto.
- Foglio 29, particella 13, bosco ceduo.
- Foglio 29, particella 14, bosco ceduo.
- Foglio 29, particella 109, castagneto da frutto.

Ubicazione

Buona. Il fondo è ubicato a circa 2,5 Km. dal centro abitato e dai servizi essenziali, quali centri di raccolta e vendita dei prodotti del fondo.

Accessibilità

Buona. Il fondo ha accesso diretto dalla Strada Provinciale Terminio, senza alcuna limitazione per ogni mezzo.

Forma

Regolare.
Dimensione in senso longitudinale, lungo il confine con la particella 343, nella direzione Est/Nord-Est • Ovest, Sud-Ovest: ml. 380 circa.
Dimensione in senso trasversale del fronte sulla Strada provinciale, nella direzione Nord/Nord-Ovest • Sud/Sud-Est: ml. 220 circa.

Ampiezza

Media. L'ampiezza complessiva del fondo è superiore a quella media della zona.

Giacitura

Leggermente acclive. Il terreno ha una pendenza media del 10%, maggiormente accentuata nel tratto a valle che degrada verso il fiume Sabato, e meno nel tratto a monte limitrofo della strada.

Consistenza

Si riporta in dettaglio la consistenza dell'immobile, rilevata dalle visure catastali e riscontrata sugli estratti di mappa:

- Foglio 29, particella 12, castagneto da frutto, mq 39.227.
- Foglio 29, particella 13, bosco ceduo, mq 876.
- Foglio 29, particella 14, bosco ceduo, mq 2.156.
- Foglio 29, particella 109, castagneto da frutto, mq 1.100.

La particella 109 conserva l'attuale consistenza dall'impianto meccanografico del 22/11/1977.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Circa le altre particelle, le attuali consistenze e identificazioni catastali derivano dal tipo di frazionamento n. 22 del 27/6/1986 in atti dall'11/04/1990, allegato all'atto per Notar Italia del 25/6/1987 repertorio n. 59942, con il quale furono costituite:
- l'attuale particella 12 (ex 12a), dalla maggiore consistenza dell'originaria particella 12 di ha 11 are 47 ca 47;
- l'attuale particella 13 (ex 13a), dalla maggiore consistenza dell'originaria particella 13 di ha 02 are 72 ca 00;
- l'attuale particella 14 (ex 14a), dalla maggiore consistenza dell'originaria particella 14 di ha 01 are 06 ca 40.

Stato manutentivo e di conservazione, conduzione
Normale: le condizioni di conservazione e conduzione risultano normali. La chioma degli alberi è ben sviluppata e fitta. Si può apprezzare su tutti gli alberi la presenza di frutti. Nelle more delle operazioni peritali è stata effettuata la pulizia del sottobosco.

Densità della piantagione
Ordinaria, secondo le caratteristiche locali.

Economico
Immobile in uso alla proprietà alla data di immissione in possesso da parte del Custode.

Inquinamento
Non sono state riscontrate condizioni che possono provocare inquinamento (atmosferico, acustico, elettromagnetico, presenza di materiale inquinanti).

Classificazione sismica
Con riferimento all' Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, l'immobile è ubicato in zona sismica 2, caratterizzata dalla possibilità di terremoti abbastanza forti.

Esposizione
Normale. Le condizione dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata.

Recinzioni. Opere e manufatti.
Il fondo è munito di recinzione dell'altezza di circa 1,00 metro, costituita da pali di legno e filo spinato, sul fronte strada e lungo il confine con la particella 343 (lato Sud).

Lungo tutto il lato sul fronte strada, a 5,5 m. dalla recinzione, è presente una linea telefonica (cavi sorretti da pali in legno e cemento, posti ad interasse di circa m. 30,00).

A sinistra dell'ingresso al fondo, a ridosso del fronte strada, sono presenti residui di attrezzature destinate ad attività ricreative svolte in passato sul fondo a beneficio dei turisti, e specificamente:

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

1) Struttura in ferro a supporto di altalena.
2) Residui di una piazzola in piastrelle di cemento delle dimensioni di ml. 13,00 x 8,00, per la maggior parte rimossa.
3) Materiale di risulta (legname, tegole, calcestruzzo, ecc.) di un chiosco demolito.

Le opere edili descritte hanno formato oggetto di ordinanza di demolizione per assenza di titolo abilitativo, emessa dal Comune di Serino in data 19/05/2011, prot. n. 6320, a carico del dante causa dell'attuale proprietà (cfr. allegato 7). Si rinvia ai capitoli relativi alle pratiche edilizie ed alle conformità per i dettagli del caso (costi, ecc.).

Lotto 2/2

Localizzazione

Località Cerreto
Coordinate:
- Latitudine: 40°49'55.25"N
- Longitudine: 14°54'28.16"E
- Altitudine: ml. 670

Vista aerea del Lotto 2/2 - Immagine da drone



Descrizione

Appezzamento di terreno agricolo della superficie pari a mq 90.489, con viabilità interna, interamente coltivato a castagneto da frutto, ubicato in agro del Comune di Serino (AV) - Località Cerreto.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Il lotto è costituito da un'unica particella, censita nel Catasto Terreni al foglio 29, particella 210, castagneto da frutto.

Ubicazione
Buona. Il fondo è ubicato a circa 4,5 Km. dal centro abitato e dai servizi essenziali, quali centri di raccolta e vendita dei prodotti del fondo.

Accessibilità
Sufficiente. Al fondo si accede con ogni mezzo agricolo e fuoristrada, percorrendo per circa 1,6 Km. la vecchia strada comunale sterrata che si dirama dalla Strada Provinciale Terminio e perimetra il fondo per tre lati. Di fronte all'accesso del fondo di cui al Lotto 1, a detta strada si raccorda anche un fosso/canale delle dimensioni ml. 100 x 4 x 1 hm.

La strada comunale di cui sopra, è il percorso del pellegrinaggio che si svolge ogni anno, nel mese di agosto, alla grotta del SS. Salvatore, al cui interno si trova l'omonimo santuario, situata alle pendici del Monte Terminio a quota 1.370 metri.

Forma
Regolare.
Dimensione lato Sud, lungo la strada comunale nella direzione Ovest / Est: ml. 260 circa.
Dimensione lato Ovest,lungo il confine con la particella 209 nella direzione Sud/Sud-Ovest • Nord/Nord-Est: ml. 270 circa.

Ampiezza
Grande. L'ampiezza complessiva del fondo è superiore a quella media della zona.

Giacitura
Fortemente acclive. Il terreno ha una pendenza del 35%.

Consistenza
Si riporta in dettaglio la consistenza dell'immobile, rilevata dalle visure catastali e riscontrata sugli estratti di mappa: foglio 29, p.lla 210, castagneto da frutto, mq 90.489.

L'attuale consistenza e identificazione catastale derivano dal tipo di fazionamento n. 22 del 27/06/1986 in atti dal 26/01/1998, allegato all'atto per Notar Italia del 25/6/1987 repertorio n. 59942, con il quale fu costituita, tra l'altro, l'attuale particella 210 (ex 4c), dalla maggiore consistenza dell'originaria particella 4 di ha 47 are 65 ca 40.

Stato manutentivo e di conservazione, conduzione
Livello insufficiente: il 25% circa della superficie è caratterizzato da alberi in gran parte secchi o in via di essiccazione.

La restante parte degli alberi si presenta con normale formazione di chiona e frutti.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Densità della piantagione
Ordinaria, secondo le caratteristiche locali.

Economico
Immobile in uso alla Società proprietaria alla data di immissione in possesso da parte del Custode giudiziario nominato.

Inquinamento
Non sono state riscontrate condizioni che possono provocare inquinamento (atmosferico, acustico, elettromagnetico, presenza di materiale inquinanti).

Classificazione sismica
Con riferimento all' Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, l'immobile è ubicato in zona sismica 2, caratterizzata dalla possibilità di terremoti abbastanza forti.

Esposizione
Normale. Le condizione dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata.

Recinzioni. Opere e manufatti.
Nessuna.

3.2 Quote di proprietà, diritti, ecc.

Lotto 1/2
- [redacted] **diritto di proprietà per l'intero**
  Codice fiscale / Partita IVA: [redacted]

Lotto 2/2
- [redacted] **diritto di proprietà per l'intero**
  Codice fiscale / Partita IVA: [redacted]

3.3 Identificativi catastali

Lotto 1/2
Comune: Serino
Provincia: Avellino
Catasto: Terreni
Foglio: 29
Particella: 12, castagneto da frutto, cl. 4, ha 3 are 92 ca 27, R.D. € 60,78, R.A. € 81,04.
13, bosco ceduo, cl. 4, are 08 ca 76, R.D. € 0,14, R.A. € 0,27.
14, bosco ceduo, cl. 4, are 21 ca 56, R.D. € 0,33, R.A. € 0,67.
109, castagneto da frutto, cl. 4, are 11 ca 00, R.D. € 1,70, R.A. € 2,27.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Lotto 2/2
Comune: Serino
Provincia: Avellino
Catasto: Terreni
Foglio: 29
Particella: 210, castagneto da frutto, cl. 5, ha 9 are 04 ca 89, R.D. € 60,78, R.A. € 81,04.

3.4 Coerenze catastali

Lotto 1/2
Procedendo in senso orario da Nord verso Sud, l'immobile staggito confina con: Via Terminio (Strada Provinciale 574 ex Strada Statale 574 del Monte Terminio), Particella 343 in ditta catastale [redacted], Fiume Sabato.

Lotto 2/2
Procedendo in senso orario da Nord verso Sud, l'immobile staggito confina con: Particella 6 in ditta catastale [redacted]; Strada comunale su due lati; particella 209 in ditta catastale [redacted].

3.5 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione

Alla data del sopralluogo, tutti gli immobili risultano e liberi e nella piena disponibilità della società debitrice.

Non esistono contratti di locazione, comodato e/o altra natura registrati presso la competente sede dell'Agenzia Entrate (cfr. certificazione Agenzia Entrate_Allegato 9).

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Lotto 1/2

4.1a Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1a Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
Nessuna

4.1.2a Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale
Nessuna

4.1.3a Atti di asservimento urbanistico
Nessuno

4.1.4a Altre limitazioni d'uso
Nessuna

4.2a Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cure e spese della procedura

4.2.1a Iscrizioni

1. Iscrizione del 9/3/1995 registro part. n. 259 registro gen. n. 3375. Ipoteca volontaria di lire 1.000.000.000 (unmiliardo) a favore della Banca di Roma Spa a garanzia di un finanziamento in valuta di dollari USA trecentomila per un controvalore di lire 500.000.000 (cinquecentomilioni), iscritta su tutte le particelle costituenti il lotto.
Trattasi di iscrizione ultraventennale, mai rinnovata e dichiarata perenta per avvenuta estinzione del debito nell'atto di provenienza al debitore dei beni de quo.

4.2.2a Pignoramenti e sentenze di fallimento

1. Trascrizione del 25/2/2020 registro part. n. 2660 registro gen. n. 3197. Atto Giudiziario. Verbale di pignoramento di immobile in forza dell'atto di precetto notificato in data 10/01/2020 per Euro 31.125,64 oltre interessi e spese.
Data: 24/1/2020 Pubbl. ufficiale: Tribunale Avellino, c.f.: 80006910642 – Rep.: n. 171.
A favore di: [redacted], nata a [redacted] il [redacted] c. f. [redacted], nato ad [redacted] il [redacted] c. f. [redacted], nata ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], tutti per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su tutte le particelle costituenti il lotto.
Contro: [redacted] di [redacted], c. f. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su tutte le particelle costituenti il lotto.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

4.2.3a Altre trascrizioni
Nessuna

4.2.4a Altre limitazioni d'uso
Nessuna

Lotto 2/2

4.1b Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1b Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
Nessuna

4.1.2b Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale
Nessuna

4.1.3b Atti di asservimento urbanistico
Nessuno

4.1.4b Altre limitazioni d'uso
Nessuna

4.2b Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cure e spese della procedura

4.2.1b Iscrizioni
Nessuna

4.2.2b Pignoramenti e sentenze di fallimento

1. Trascrizione del 25/2/2020 registro part. n. 2660 registro gen. n. 3197. Atto Giudiziario. Verbale di pignoramento di immobile in forza dell'atto di precetto notificato in data 10/01/2020 per Euro 31.125,64 oltre interessi e spese.
Data: 24/1/2020 Pubbl. ufficiale: Tribunale Avellino, c.f.: 80006910642 – Rep.: n. 171.
A favore di: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c. f. [redacted] ad [redacted] il [redacted], c. f. [redacted]; [redacted], nata ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], tutti per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
Contro: [redacted] c. f. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

4.2.3a Altre trascrizioni
Nessuna

4.2.4b Altre limitazioni d'uso
Nessuna.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali, valore millesimali, liti giudiziarie, ecc.

Nessuna.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Lotto 1/2

6.1a Attuale proprietario

1) **Dal 09/03/2011 ad oggi.**
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 su tutte le particelle costituenti il lotto.
[redacted] | [redacted] | c.f. [redacted], nella persona del rappresentante legale: [redacted], nato ad [redacted] l'[redacted] codice fiscale [redacted]. In virtù dell'atto di scissione societaria della [redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted] rogato dal Notaio Piroli il 9/3/2011, rep. n. 37.084 reg.to ad Avellino il 7/4/2011 al n. 2362 trascritto ad Avellino in data 08/04/2011 al registro generale n. 6130 registro particolare n. 4942.

6.2a Precedenti proprietari

1. **Dal 25/06/1987 al 09/03/2011.**
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 su tutte le particelle costituenti il lotto.
[redacted] | [redacted] | [redacted], nella persona del legale rapp.te [redacted], nato a [redacted] il [redacted], in forza di atto di divisione tra la predetta Società e gli eredi di [redacted] ([redacted]), rogato dal Notaio Italia di Atripalda (AV) il 25/06/1987 rep. n. 59942 racc. n. 12809, reg.to ad Avellino il 2/07/1987 al n. 12, trascritto ivi il 2/7/1987 ai n.ri 8389/7317, nonchè successivo atto di conferma ex art. 30, comma 4, del D.P.R. 380/2001, trascritto in Avellino l'11/11/2010 ai n.ri 15486/0149.

2. **Dal 13/06/1985 al 25/06/1987.**
   2.1. **Diritto di proprietà per la quota di 1/2 su tutte le particelle costituenti il lotto.**
   [redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted], in forza di compravendita rogata dal Notaio Capobianco di San Cipriano Picentino (SA) il 13/06/1985, trascritto in Avellino il 19/06/1985 ai n.ri 6254/5400, da potere di [redacted], nata a [redacted] il [redacted].
   2.2. **Diritto di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno su tutte le particelle del lotto.**
   [redacted] nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted]
   2.3. **Usufruttuario parziale (1/3 della metà)**
   [redacted] nata a [redacted] il [redacted], c. f. [redacted], in virtù di Successione di [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e deceduto il [redacted], reg. ad Avellino il 25/1/1974 al n. 100 e trascritta ivi il 6/8/1974 ai n.ri 8208/7661.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Lotto 2/2

6.1b Attuale proprietario

1) **Dal 09/03/2011 ad oggi.**
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 su tutte le particelle costituenti il lotto.
[redacted] | [redacted] | c.f. [redacted], nella persona del rappresentante legale: [redacted], nato ad [redacted] l'[redacted] codice fiscale [redacted] In virtù dell'atto di scissione societaria della [redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted] ogato dal Notaio Piroli il 9/3/2011, rep. n. 37.084 reg.to ad Avellino il 7/4/2011 al n. 2362 trascritto ad Avellino in data 08/04/2011 al registro generale n. 6130 registro particolare n. 4942.

6.2b Precedenti proprietari

1. **Dal 25/06/1987 al 09/03/2011.**
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 su tutte le particelle costituenti il lotto.
[redacted] | [redacted] | c.f. [redacted], in forza di atto di divisione tra la predetta Società e gli eredi di [redacted] ([redacted]), rogato dal Notaio Italia di Atripalda (AV) il 25/06/1987 rep. n. 59942 racc. n. 12809, reg.to ad Avellino il 2/07/1987 al n. 12, trascritto ivi il 2/7/1987 ai n.ri 8389/7317, nonchè successivo atto di conferma ex art. 30, comma 4, del D.P.R. 380/2001, trascritto in Avellino l'11/11/2010 ai n.ri 15486/0149.

2. **Dal 13/06/1985 al 25/06/1987.**
   2.1. **Diritto di proprietà per la quota di 1/2.**
   [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] in forza di compravendita rogata dal Notaio Capobianco di San Cipriano Picentino (SA) il 13/06/1985, trascritto in Avellino il 19/06/1985 ai n.ri 6254/5400, da potere di [redacted], nata a [redacted] il [redacted]
   2.2. **Diritto di proprietà per la quota di 1/4.**
   [redacted] nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted]
   2.3. **Usufruttuario parziale (1/3 della metà)**
   [redacted] nata a [redacted] il [redacted], c. f. [redacted], giusta Successione di [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e deceduto il [redacted], reg. ad Avellino il 25/1/1974 al n. 100 e trascritta ivi il 6/8/1974 ai n.ri 8208/7661.

Tutti gli immobili costituenti i lotti, nella loro originaria consistenza , sono stati acquistati da [redacted] e [redacted], in comune e in parti uguali, con atto per Notar Gaetano Di Fluri di Salerno del 31/7/1967, registrato ivi il 2/8/1967 al n. 2305.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie, provvedimenti di Enti, ecc.

Lotto 1/2

7.1.a Pratiche edilizie.

Nessuna.

7.2.a Altri provvedimenti.

Come già indicato al paragrafo 3.1.3, n data 19/05/2011, prot. n. 6320, a carico del dante causa dell'attuale proprietà, è stata emessa ordinanza di demolizione, per assenza di titolo abilitativo, di alcuni manufatti edilizi (Cfr. allegato 7). Ad oggi detti manufatti risultano demoliti, ma le macerie sono ancora (illegalmente) in sito; nel capitolo successivo si indicano i costi per lo smaltimento presso una discarica autorizzata.

Lotto 2/2

7.1.b Pratiche edilizie.

Nessuna.

7.2.b Altri provvedimenti.

Nessuno.

7.3 Contesto urbanistico

Si riporta quanto emerge dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serino il 1 settembre 2020 prot. n. 7797 (cfr. allegato xx).

Nel Comune di Serino è vigente il PRG - Piano regolatore, adottato con delibera Assessorato all'Urbanistica della Regione Campania n. 2306 del 25/03/1988.

Vincolo sismico II categoria su tutto il terriorio comunale, in forza di delibera ai sensi dell'O.M. 3274/03.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Lotto 1/2

Zonizzazione del PRG.

Tutte le particelle costituenti il lotto ricadono in zona E1: agricola silvo-pastorale. Di seguito si riportano le principali norme tecniche e di attuazione e gli indici:

- Destinazione d'uso principale: residenze e attrezzature agricole.
- Densità fondiaria nuove costruzioni: 0,003 mc/mq
- Indice di utilizzazione fondiario; 0,00 mq/mq
- Numero piani fuori terra: 2
- Numero totale dei piani: 3
- Altezza massima: ml 9,00 • Distacco minimi dai confini: ml. 0,00 - 10,00

Vincoli e altri strumenti

- Vincolo idrogeologico:
  - tutte le particelle del lotto per l'intera superficie.
- Vincolo ZM, territori montani o svantaggiati delimitati ai sensi della direttiva 75/268/CE:
  - particella 12 per mq. 38.913,18; particella 13 per mq. 852,44; particella 14 per mq. 2.155,57, particella 109 per mq. 1069,75.
- Piano stralcio Autorità di bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno per l'assetto idrogeologico / Vincolo C1, area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi, ecc.:
  - particella 12 per mq. 38.932,28; particella 13 per mq. 105,12; particella 109 per l'intera superficie.
- Vincolo C, area di riserva controllata:
  - tutte le particelle del lotto per l'intera superficie.
- Fascia di rispetto stradale, non edificabile:
  - particella 12 per mq. 4.973,98; particella 109 per l'intera superficie.
- Vincolo D. Lgs. 42/2004 art. 142 lettera g) boschi:
  - tutte le particelle del lotto per l'intera superficie.
- Vincolo ZPS (Zona protezione speciale) e Zona Sic (Sito interesse comunitario) :
  - tutte le particelle del lotto per l'intera superficie.

Lotto 2/2

Zonizzazione del PRG.

Il terreno ricade interamente in zona E1: agricola silvo-pastorale. Di seguito si riportano le principali norme tecniche e di attuazione e gli indici:

- Destinazione d'uso principale: residenze e attrezzature agricole.
- Densità fondiaria nuove costruzioni: 0,003 mc/mq
- Indice di utilizzazione fondiario; 0,00 mq/mq
- Numero piani fuori terra: 2
- Numero totale dei piani: 3
- Altezza massima: ml 9,00 • Distacco minimi dai confini: ml. 0,00 - 10,00

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Vincoli e altri strumenti

Il terreno è assoggettato ai seguenti vincoli:

- Per l'intera superficie a: vincolo idrogeologico; vincolo D. Lgs. 42/2004 art. 142 lettera g) boschi; vincolo area di riserva generale – B; vincolo ZPS (Zona protezione speciale) e zona Sic (Sito interesse comunitario).
- Per mq. 90.289,92 a: vincolo ZM, territori montani o svantaggiati delimitati ai sensi della direttiva 75/268/CE.
- Per mq. 16.097,99 a: Piano stralcio Autorità di bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno per l'assetto idrogeologico / Vincolo C1, area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi, ecc.
- Per mq. 41.516,35 a: Piano stralcio Autorità di bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno per l'assetto idrogeologico. Vincolo R4: area a rischio molto elevato ricadenti in zone a parco. Inedificabilità.
- Per mq. 32.874,65 a: Piano stralcio Autorità di bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno per l'assetto idrogeologico. Vincolo RPA: area a rischio potenzialmente alto. Inedificabilità.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità urbanistico-edilizia

Il paragrafo tratta la corrispondenza tra quanto effettivamente edificato e/o trasformato nel tempo con quanto rappresentato nei titoli abilitativi attinenti l'intero immobile o sue porzioni, anche avendo riferimento a porzioni condominiali, evidenziando la sanabilità o meno, ai sensi del **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), di quegli interventi realizzati senza titolo o in difformità da esso, il relativo iter amministrativo e i costi da sostenere.

Sui terreni non esistono costruzioni e/o altre opere rispetto alle quali va verificata la conformità edilizia. Come già evidenziato in precedenza però, vanno individuati i costi necessari allo smaltimento delle macerie residuate sul lotto 1 dalla demolizione dei manufatti edilizi oggetto di ordinanza comunale per mancanza del titolo abilitativo.

Come da computo metrico estimativo allegato, redatto secondo il Prezzario Lavori Pubblici Regione Campania in vigore per l'anno 2020, approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 186 del 21.04.2020, il costo dell'intervento suddetto ammonta ad **Euro 491,12 (quattrocentonovantuno/12) incluso iva** (Cfr. allegato 6).

8.2 Conformità catastale

Il paragrafo tratta la conformità dello stato dei luoghi agli estratti di mappa catastali depositati agli atti dell'Agenzia Entrate, evidenziando, in caso di difformità, la possibilità o meno della regolarizzazione, il relativo iter e i costi necessari.

Lotto 1/2

- *Esito:* **conforme** al tipo di frazionamento n. 22 del 27/6/1986 in atti dall'11/4/1990.

Lotto 2/2

- *Esito:* **conforme** al tipo di frazionamento n. 22 del 27/6/1986 in atti dal 26/1/1998.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

9. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

9.1 Basi della valutazione e criterio di stima

Il valore di mercato e i valori diversi da quello di mercato rappresentano le basi della valutazione. I criteri di stima sono norme metodologiche su cui si fonda la distinzione dell'oggetto della ricerca del valore, discendono dalla finalità della valutazione e ne indicano la modalità di svolgimento.

Nell'ambito del sistema dell'espropriazione forzata, gli artt. 517, 518 e 609 del Codice di Procedura Civile, nonché l'art. 164 bis delle disposizione di attuazione del medesimo Codice[4], impongono di procedere alla stima secondo il criterio di presumibile *valore di realizzo* dei beni.

Altresì, la valutazione degli immobili oggetto di procedure esecutive (giudiziali e stragiudiziali), implica il rispetto di alcune normative vigenti in materia nell'ordinamento nazionale, che trovano la loro fonte, tra l'altro:

---

[4] **Art. 517 - Scelta delle cose da pignorare.** Il pignoramento deve essere eseguito sulle cose che l'ufficiale giudiziario ritiene di più facile e pronta liquidazione, nel limite di un presumibile valore di realizzo pari all'importo del credito precettato aumentato della metà. In ogni caso l'ufficiale giudiziario deve preferire il danaro contante, gli oggetti preziosi e i titoli di credito che ritiene di sicura realizzazione [520].

Art. 518 - Forma del pignoramento. L'ufficiale giudiziario redige delle sue operazioni processo verbale [523] nel quale dà atto dell'ingiunzione di cui all'articolo 492 e descrive le cose pignorate, nonché il loro stato, mediante rappresentazione fotografica ovvero altro mezzo di ripresa audiovisiva, determinandone approssimativamente il valore [(2)], con l'assistenza, quando occorre, di uno stimatore da lui scelto [disp. att. 161]. Se il pignoramento cade su frutti non ancora raccolti o separati dal suolo o su bachi da seta [516], l'ufficiale giudiziario ne descrive la natura, la qualità e l'ubicazione [disp. att. 165]. Quando ritiene opportuno differire le operazioni di stima l'ufficiale giudiziario redige un primo verbale di pignoramento, procedendo senza indugio e comunque entro il termine perentorio di trenta giorni alla definitiva individuazione dei beni da assoggettare al pignoramento sulla base dei valori indicati dall'esperto, al quale è consentito in ogni caso accedere al luogo in cui i beni si trovano.

Art. 609 - Provvedimenti circa i mobili estranei all'esecuzione. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, l'ufficiale giudiziario intima alla parte tenuta al rilascio ovvero a colui al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se colui che è tenuto a provvedere all'asporto non è presente, mediante atto notificato a spese della parte istante. Quando entro il termine assegnato l'asporto non è stato eseguito l'ufficiale giudiziario, su richiesta e a spese della parte istante, determina, anche a norma dell'articolo 518, primo comma, il presumibile valore di realizzo dei beni ed indica le prevedibili spese di custodia e di asporto. Quando può ritenersi che il valore dei beni è superiore alle spese di custodia e di asporto, l'ufficiale giudiziario, a spese della parte istante, nomina un custode e lo incarica di trasportare i beni in altro luogo. Il custode è nominato a norma dell'articolo 559. In difetto di istanza e di pagamento anticipato delle spese i beni, quando non appare evidente l'utilità del tentativo di vendita di cui al quinto comma , sono considerati abbandonati e l'ufficiale giudiziario, salva diversa richiesta della parte istante, ne dispone lo smaltimento o la distruzione.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

- **Nell'art. 568 del Codice di Procedura Civile*, "Determinazione del valore dell'immobile*** *_Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".*
- Nei già citati **artt. 517, 518 e 609 del Codice di Procedura Civile** e **artt. 164 bis e 173 bis delle disposizioni di attuazione del medesimo codice.**
- **Nell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (EU) n. 575/2013** che definisce, tra l'altro, ***il valore di mercato.***
- **Nell'articolo 13, comma 1, lett. b, n. 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83**, convertito con modificazioni dalla legge n. 132/2015 (modifica art. 490 c.p.c.: *quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata -portale delle vendite pubbliche).*
- **Negli articoli 48-bis e 120-duodecies del Testo Unico Bancario.**
- **Nell'art. 1, commi da 76 a 81, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208.**
- **Nell'art. 1, commi da 136 a 140, della Legge 4 agosto 2017, n. 124.**
- **Nel Decreto Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.**
- **Nella Circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008.**
- **Nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"** redatte da ABI, ecc.
- **Nelle Linee Guida del Consiglio Superiore della Magistratura in materia** di "buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari" dell'11 ottobre 2017.

L'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (EU) n. 575/2013, recepito in tutte le normative e prassi di riferimento, sia a livello nazionale che europeo, definisce *"valore di mercato per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".*

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Le dinamiche che caratterizzano le procedure giudiziali però, non sempre consentono di determinare un *corrispettivo* (prezzo di vendita, ossia di aggiudicazione) pienamente corrispondente al valore di mercato, la cui definizione sopra richiamata implica come prerequisiti: un'adeguata promozione commerciale nell'ambito di un mercato aperto, correlata, quanto alla tempistica, alla tipologia di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento; l'agire di entrambe le parti con cognizione di causa, prudenza e senza costrizioni, ecc. In sostanza, è probabile che uno o più elementi caratterizzanti la definizione di valore di mercato non possono essere interamente soddisfatti in quanto, in modo particolare, è ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare; le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richieste di mutui e finanziamenti per l'acquisto "tradizionale"; il venditore/debitore non si determina liberamente la data della valutazione può essere anche molto antecedente a quella di aggiudicazione; i tempi del trasferimento e dell'entrata in possesso sono a volte incerti.

Tutto ciò premesso, chiara la necessità di individuare un valore di vendita giudiziaria (Judicial Market Value - JMV) in luogo del valore di mercato (Open Market Value – OMV), per superare le criticità succitate, nel caso specifico è stato adottato il **metodo del confronto di mercato con assunzione speciale (o Market approach)**, anche definito Mca - Market comparison approach.

Il metodo del confronto di mercato (MCA) con assunzioni[5], è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables), contrattati liberamente tra le parti e oggetto di compravendita in epoca recente, di prezzo o di canone noti rilevati nello stesso segmento di mercato[6], secondo una metodologia aderente alla dottrina estimativa moderna, ai principi valutativi internazionali ed alla specifica normativa di riferimento, ossia: **rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche e della consistenza degli immobili comparabili con l'immobile oggetto di stima, procedendo, nel considerare informazioni e prezzi, a tutti quegli aggiustamenti, correlati a circostanze di fatto (come, ad esempio, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile) e ad elementi giuridici (quali, ad esempio, l'assenza di garanzia per vizi, lo stato di possesso, quanto dovuto a titolo di oneri per la**

[5] Un'assunzione è formulata quando è ragionevole per il valutatore accettare un elemento per veritiero senza dover effettuare indagini o verifiche specifiche. Un'assunzione speciale è formulata, normalmente su specifica richiesta, laddove si presuppongano fatti diversi da quelli che è possibile verificare alla data della valutazione; può comprendere circostanze in cui si formulino assunzioni circa uno stato o un evento futuro.

[6] Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa dello stesso. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione; è una parte del mercato costituita da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. In concreto, è definito rispetto ai seguenti principali parametri, espressi in termini numerici e/o letterali: localizzazione, economico, caratteristiche del sito, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, filter, fase del mercato immobiliare.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

regolarizzazione urbanistica), necessari ad evidenziare le eventuali differenze tra le caratteristiche dei comparabili e quelle del bene in oggetto e formulando, in aggiunta all'indicazione del valore base, oltre agli adeguamenti e correzioni richiesti dall'art. 568 del Codice di procedura Civile, assunzioni o assunzioni speciali per chiarire lo stato dell'immobile nello scambio ipotetico, che tenga conto delle dinamiche della vendita giudiziaria.

9.2 Analisi del mercato, rilevamento dei dati, assunzioni

L'analisi di mercato (market analysis) svolta ai fini di un'appropriata valutazione, ha compreso, tra l'altro:

- l'approfondimento delle dinamiche del mercato immobiliare (anche utilizzando fonti quali Agenzia Entrate e Agenzie Immobiliari locali), già noto allo scrivente ausiliario, al fine di identificarne la congiuntura, ossia la fase del ciclo economico che lo caratterizza in questo periodo, rilevando tutti quei fattori endogeni ed esogeni che lo influenzano. **Esito: prezzi e transazioni da diversi anni in flessione; saggio di variazione semestrale -3%**.
- l'identificazione del segmento di mercato;
- un'analisi statistica del numero di compravendite che caratterizzano il mercato immobiliare a livello nazionale e locale;
- l'individuazione dei comparabili (individuato lo stock immobiliare, **si è trovato disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni** di immobili similari nel medesimo segmento di mercato, le cui specifiche caratteristiche immobiliari quindi, ne hanno consentito la comparabilità con gli immobili oggetto di stima);
- la rilevazione e l'analisi degli elementi economico-estimativi e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile da stimare e di quelli assunti come comparabili **(densità, coltura, giacitura, accessibilità/ubicazione, presenza di viabilità interna ai lotti, stato di conservazione generale)**, misurate con una scala di valori e ciascuna con il proprio indice mercantile e, quindi, il prezzo marginale (variazione del prezzo totale pagato al variare della caratteristica).
- l'identificazione di ogni altra indicazione del mercato.
- l'applicazione dell'assunzione speciale attraverso una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche esaminate, tenendo conto, per quanto possibile, dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche) dei beni venduti con le medesime procedure; dei tempi di vendita medi necessari nel Tribunale di Avellino per la collocazione di detti immobili; dell'indice di assorbimento del mercato locale; dei dati statistici relativi al rapporto tra immobili offerti e quelli aggiudicati; del differenziale di prezzo tra gli immobili venduti sul libero mercato e quelli aggiudicati mediante procedure giudiziali.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

9.3 Sviluppo della valutazione

SCHEDA DI VALUTAZIONE LOTTO 1/2

Dati catastali: Foglio 29 particelle 12, 13, 14 e 109

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie catastale
Foglio 29 particella 12 (Castagneto da frutto)	39 227,00
Foglio 29 particella 13 (Bosco ceduo)	876,00
Foglio 29 particella 14 (Bosco ceduo)	2 156,00
Foglio 29 particella 109 (Castagneto da frutto)	1 100,00
Superficie totale mq	**43 359,00**

D E S C R I Z I O N E C O M P A R A B I L I	
COMPARABLE "1" 	Atto di compravendita rogato dal Notaio Piroli il 5/4/2016 rep. n. 39222. Foglio 33 particella 37, castagneto da frutto di 4^ classe. Superficie pari a mq. 7.684. Zona omogena E1 (Agricola silvo-pastorale). Prezzo pagato Euro 26.000 (ventiseimila) = 3,38 Euro/mq
COMPARABLE "2" 	Atto di compravendita rogato dal Notaio Piroli il 7/2/2019 rep. n. 40392. Foglio 27 particella 144, castagneto da frutto di 5^ classe. Superficie pari a mq. 3.426. Zona omogena E1 (Agricola silvo-pastorale). Prezzo pagato Euro 8.000 (ottomila) = 2,34 Euro/mq
COMPARABLE "3" 	Atto di compravendita rogato dal Notaio Nittolo il 31/5/2019 rep. n. 2099. Foglio 27 particella 13 bosco ceduo di 4^ classe di mq. 1.536; particella 153 castagneto da frutto di 3^ classe di mq. 8.659. Superfcie pari a mq. 10.195. Zona omogena E1 (Agricola silvo-pastorale). Prezzo pagato Euro 20.000 (ventimila) = 1,96 Euro/mq
QUADRO DI INSIEME LOTTI STIMATI E COMPARABILI 	Ubicazione dei lotti stimati  Ubicazione dei comparabili 

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita (Euro)	26 000	8 000	20 000	
DATA DEL ROGITO				
Data del contratto	05/04/2016	07/02/2019	31/05/2019	15/10/2020
Differenziale (in mesi)	54	20	17	
Prezzo marginale (Euro)	-130	-40	-100	
Prezzo marginale corretto da assunzione	-150	-46	115	
Prezzo della caratteristica (Euro)	-8 100	-920	-1 955	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	7 684	3 426	10 195	43 359
Prezzo unitario a m²	3	2	2	
Differenziale (Euro)	35 675	39 933	33 164	
Prezzo marginale (Euro)	2	2	2	
Prezzo della caratteristica (Euro)	71 350	79 866	66 328	
DENSITÀ COLTURA				
Densità coltura	Ordinaria	Ordinaria	Bassa o irrazionale	Ordinaria
Valore numerico			- 2,50	
Differenziale			2,50	
Valore percentuale %	30,00	30,00	30,00	
Prezzo marginale (Euro)	7 800	2 400	6 000	
Prezzo marginale corretto da assunzione	7 020	2 160	5 400	
Prezzo della caratteristica (Euro)			13 500	
GIACITURA				
Giacitura	Pianeggiante	Pianeggiante	Fortemente acclive	Leggermente acclive
Valore numerico			4,00	2,00
Differenziale	2,00	2,00	-2,00	
Valore percentuale %	25,00	25,00	25,00	
Prezzo marginale (Euro)	6 500	2 000	5 000	
Prezzo marginale corretto da assunzione	5 980	1 840	4 600	
Prezzo della caratteristica (Euro)	11 960	3 680	-9 200	
UBICAZIONE/ACCESSIBILITÀ				
Ubicazione/accessibilità	Sufficiente, da strada comun. int.	Attraverso altri fondi	Attraverso altri fondi	Buona, da strada provinciale
Valore numerico	2,00	0,50	0,50	4,00
Differenziale	2,00	3,50	3,50	
Prezzo marginale (Euro)	15 000	15 000	15 000	
Prezzo marginale corretto da assunzione	13 650	13 650	13 650	
Prezzo della caratteristica (Euro)	27 300	47 775	47 775	
VIABILITÀ INTERNA				
Viabilità interna	NO	NO	NO	SI
Valore numerico	-1,00	-1,00	-1,00	1,00
Differenziale	2,00	2,00	2,00	
Valore percentuale %	15,00	15,00	15,00	
Prezzo marginale (Euro)	3 900	1 200	3 000	
Prezzo marginale corretto da assunzione	3 510	1 080	2 700	
Prezzo della caratteristica (Euro)	7 020	2 160	5 400	
STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE				
Stato di conservazione	Normale Governato	Normale Governato	Normale Governato	Normale Governato
Valore numerico	1	1	1	1
Differenziale	20,00	20,00	20,00	
Valore percentuale %	5 200	1 600	4 000	
Prezzo marginale (Euro)				
Prezzo marginale corretto da assunzione				
Prezzo della caratteristica (Euro)				
RISULTATI				
Prezzo corretto (Euro)	135 530	140 561	141 848	
Prezzo corretto unitario (Euro/m²)	18	41	14	
Prezzo corretto medio	**139 312**	**139 312**	**139 312**	
Scarto %	-2,71	0,90	1,81	
Scarto assoluto (Euro)	-3 785	1 249	2 536	

VALORE UNITARIO STIMATO EURO/MQ.	3,213

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Valore stimato: € 139 312,46 = Euro 3,213 x mq 43 359

La stima può ritenersi valida in quanto il test della divergenza percentuale assoluta sotto riportato, restituisce un valore pari al 4,66%, ricompreso nel range di valori comunemente accettato sia in dottrina che nella corrente pratica estimativa, tenuto conto di tutte le caratteristiche e dei relativi valori assegnati al bene da stimare e ai comparabili utilizzati.

Euro (141 848,00 - 135 530,00)/135 530,00 = 4,66%

Valore stimato arrotondato: € 139 312,00

V A L O R E S T I M A T O € 139 312,00
(euro centotrentanovemilatrecentododici/00)

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

SCHEDA DI VALUTAZIONE LOTTO 2/2

Dati catastali: Foglio 29 particella 210

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie catastale
Foglio 29 particella 210 (Castagneto da frutto)	90 489,00
Superficie totale mq	**90 489,00**

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE "1" 	Atto di compravendita rogato dal Notaio Piroli il 5/4/2016 rep. n. 39222. Foglio 33 particella 37, castagneto da frutto di 4^ classe. Superficie pari a mq. 7.684. Zona omogena E1 (Agricola silvo-pastorale). Prezzo pagato Euro 26.000 (ventiseimila) = 3,38 Euro/mq
COMPARABLE "2" 	Atto di compravendita rogato dal Notaio Piroli il 7/2/2019 rep. n. 40392. Foglio 27 particella 144, castagneto da frutto di 5^ classe. Superficie pari a mq. 3.426. Zona omogena E1 (Agricola silvo-pastorale). Prezzo pagato Euro 8.000 (ottomila) = 2,34 Euro/mq
COMPARABLE "3" 	Atto di compravendita rogato dal Notaio Nittolo il 31/5/2019 rep. n. 2099. Foglio 27 particella 13 bosco ceduo di 4^ classe di mq. 1.536; particella 153 castagneto da frutto di 3^ classe di mq. 8.659. Superfcie pari a mq. 10.195. Zona omogena E1 (Agricola silvo-pastorale). Prezzo pagato Euro 20.000 (ventimila) = 1,96 Euro/mq
QUADRO DI INSIEME LOTTI STIMATI E COMPARABILI 	Ubicazione dei lotti stimati  Ubicazione dei comparabili 

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita (Euro)	26 000	8 000	20 000	
DATA DEL ROGITO				
Data del contratto	05/04/2016	07/02/2019	31/05/2019	15/10/2020
Differenziale (in mesi)	54	20	17	
Prezzo marginale (Euro)	-130	-40	-100	
Prezzo marginale corretto da assunzione	-150	-46	-115	
Prezzo della caratteristica (Euro)	-8 100	-920	-1 955	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	7 684	3 426	10 195	90 489
Prezzo unitario a m²	3	2	2	
Differenziale (Euro)	82 805	87 063	80 294	
Prezzo marginale (Euro)	2	2	2	
Prezzo della caratteristica (Euro)	165 610	174 126	160 588	
DENSITÀ COLTURA				
Densità coltura	Ordinaria	Ordinaria	Bassa o irrazionale	Ordinaria
Valore numerico			-2,50	
Differenziale			2,50	
Valore percentuale %	30,00	20,00	30,00	
Prezzo marginale (Euro)	7 800	2 400	6 000	
Prezzo marginale corretto da assunzione	7 020	2 160	5 400	
Prezzo della caratteristica (Euro)			13 500	
GIACITURA				
Giacitura	Pianeggiante	Pianeggiante	Fortemente acclive	Fortemente acclive
Valore numerico			4,00	4,00
Differenziale	4,00	4,00		
Valore percentuale %	25,00	25,00	25,00	
Prezzo marginale (Euro)	6 500	2 000	5 000	
Prezzo marginale corretto da assunzione	5 980	1 840		
Prezzo della caratteristica (Euro)	23 920	7 360		
UBICAZIONE/ACCESSIBILITÀ				
Ubicazione/accessibilità	Sufficiente, da strada comun. int.	Attraverso altri fondi	Attraverso altri fondi	Sufficiente, da strada comun. int.
Valore numerico	2,00	0,50	0,50	2,00
Differenziale		1,50	1,50	
Prezzo marginale (Euro)	15 000	15 000	15 000	
Prezzo marginale corretto da assunzione		13 650	13 650	
Prezzo della caratteristica (Euro)		20 475	20 475	
VIABILITÀ INTERNA				
Viabilità interna	NO	NO	NO	SI
Valore numerico	-1,00	-1,00	-1,00	1,00
Differenziale	2,00	2,00	2,00	
Valore percentuale %	15,00	15,00	15,00	
Prezzo marginale (Euro)	3 900	1 200	3 000	
Prezzo marginale corretto da assunzione	3 510	1 080	2 700	
Prezzo della caratteristica (Euro)	7 020	2 160	5 400	
STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE				
Stato di conservazione	Normale Governato	Normale Governato	Normale Governato	Insufficiente Degradato
Valore numerico	1	1	1	-2
Differenziale	-3	-3	-3	
Valore percentuale %	20,00	20,00	20,00	
Prezzo marginale (Euro)	5 200	1 600	4 000	
Prezzo marginale corretto da assunzione				
Prezzo della caratteristica (Euro)	-15 600	- 4 800	- 12 000	
RISULTATI				
Prezzo corretto (Euro)	198 850	206 401	206 008	
Prezzo corretto unitario (Euro/m²)	26	60	20	
Prezzo corretto medio	**203 754**	**203 754**	**203 754**	
Scarto %	-2,40	1,30	1,10	
Scarto assoluto (Euro)	-4 901	2 646	2 255	

VALORE UNITARIO STIMATO EURO/MQ.	**2,2517**

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Valore stimato: € 203 754,08 = Euro 2,2517 x mq 90 489

La stima può ritenersi valida in quanto il test della divergenza percentuale assoluta sotto riportato, restituisce un valore pari al 3,80%, ricompreso nel range di valori comunemente accettato sia in dottrina che nella corrente pratica estimativa, tenuto conto di tutte le caratteristiche e dei relativi valori assegnati al bene da stimare e ai comparabili utilizzati.

Euro (206 401,00 – 198 850,00) / 198 850,00 = 3,80%

Valore stimato arrotondato: € 203 754

V A L O R E S T I M A T O € 203 754,00
(euro duecentotremilasettecentocinquantaquattro/00)

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

9.4 Quadro sinottico della valutazione

LOTTO 1/2

Valore stimato all'esito del M.C.A.:	€	139.312,00
Spese per l' esecuzione di opere edilizie:	€	491,12
Valore del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	138.820,88
Riduzione 10% per l'assenza di garanzia per vizi della compravendita:	€	13.882,08
Valore di vendita giudiziaria del lotto, al netto degli aggiustamenti e delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (arrot.):	**€**	**124.940,00**

(centoventiquattromilanovecentoquaranta/00)

LOTTO 2/2

Valore di mercato stimato all'esito del M.C.A.:	€	203.754,00
Valore del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	203.754,00
Riduzione 10% per l'assenza di garanzia per vizi della compravendita:	€	20.375,40
Valore di vendita giudiziaria del lotto, al netto degli aggiustamenti e delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (arrot.):	**€**	**183.380,00**

(centoottantatremilatrecentoottanta/00)

15 ottobre 2020

Geom. Luigi Spina

L'esperto stimatore
Geom. Luigi SPINA

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

10. ALLEGATI

Formano parte integrante del presente elaborato:

1. Rilievo fotografico
2. Estratti di mappa catastali
3. Titolo di provenienza degli immobili
   - Atto di scissione societaria del 9/3/2011 rogato dal Notaio Piroli
   - Atto di divisione per sorteggio del 25/6/1987 rogato dal Notaio Italia.
4. Esiti ispezioni ipotecarie
   - Elenco sintetico delle formalità per ciascun immobile
   - Nota iscrizione ipoteca non rinnovata del 9/3/1995 sui beni di cui al lotto 1
5. Esiti ispezioni catastali
   - Visura [redacted]
   - Visure storiche degli immobili
   - Visura storica [redacted]
   - Atti di compravendita dei comparabili utilizzati per la stima
6. Computo metrico estimativo opere edili su lotto 1
7. Ordinanza di demolizione Comune di Serino prot. n. 6320 del 19/05/2011.
8. Certificato di destinazione urbanistica
9. Certificazioni Agenzia Entrate
10. Verbali di accesso sui beni
11. Relazione verifica documentazione ex art. 567 cpc
12. Comunicazione inizio operazioni
13. Nomina e giuramento
14. Corrispondenza con le parti, il Custode giudiziario e gli Enti.

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

- **Rilievo fotografico**

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Lotto 1/2

Comune di Serino (AV)
Foglio 29 particelle 12, 13, 14 e 109
Castagneto da frutto e bosco ceduo



1 • Vista aerea del lotto - Immagine da drone



2 • Ingresso al fondo dalla Via Terminio, 140/H

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b



3 e 4 • Vista del fondo: particella 12, castagneto da frutto



Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b



5 • Vista del fondo da Via Terminio: particella 109, castagneto da frutto



6 • Vista del fondo da Via Terminio: particella 12, castagneto da frutto
In evidenza i pali e i cavi della linea telefonica

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b



7 e 8 • Viabilità di accesso al fondo dalla Via Terminio



Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b



9 e 10 • Particella 12, castagneto da frutto
Particolare chioma alberi con frutti



Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b



11 e 12 • Particolare residui macerie gazebo e piazzola insistenti sulla particella 12



Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b



13 e 14 • Particella 13 e 14, bosco ceduo



Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b



15 • Particolare recinzione del fondo al confine lato Sud



16 • Particolare recinzione del fondo sulla Via Terminio

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b



17 • Particolare linea telefonica in opera sul fondo

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Lotto 2/2

Comune di Serino (AV)
Foglio 29 particella 210
Castagneto da frutto



1 • Vista aerea del fondo – Immagine da drone



2 • Accesso alla strada comunale dalla Via Terminio

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b



3 e 4 • Tratto intermedio strada comunale di accesso al fondo



Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b



5 e 6 • Tratto finale strada comunale di accesso al fondo



Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b



7 e 8 • Vista del fondo



Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b



9 e 10 • Vista aerea del fondo – Immagine da drone



Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b



11 • Particolare chioma alberi con frutti



12 • Particolare albero secco

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b



13 e 14 • Particolare alberi in via di essicazione



Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

- **Estratti di mappa catastali**

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

Vis. tel.(0.90 euro)

1-Ott-2020 18:34:3
Prot. n T299098/2020

Scala originale, 1:4000
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

Comune: SERINO
Foglio: 29

N=-1700

E=-3600

1 Particella. 10

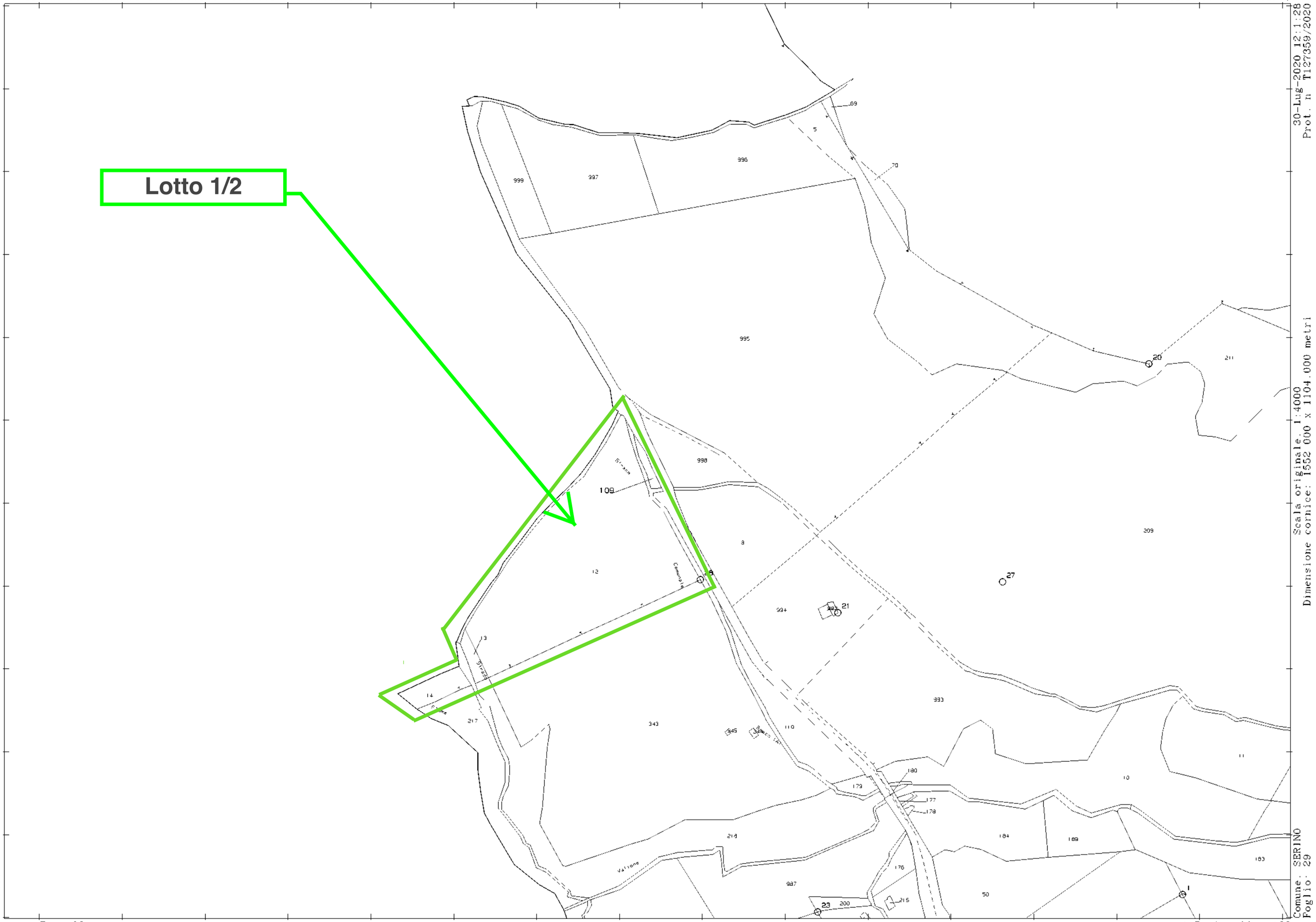
Lotto 1/2

Lotto 2/2

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

30-Lug-2020 12:1:28
Prot. n T127359/2020

Lotto 1/2



Scala originale, 1:4000
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

Comune: SERINO
Foglio: 29

N=-1400

E=-4100

1 Particella: 109

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b

30-lug-2020 11:48:12
Prot. n T119213/2020

Lotto 2/2

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

Comune: SERINO
Foglio: 29

N=1500

E=3000

1 Particella: 210

Firmato Da: SPINA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 190b5da74d6096fdd4f1922c5abf4b4b