

## 2. Trasferimento ed aggiornamenti al 20/09/2023

- A partire dal 20/09/2023, si registra una variazione di destinazione e di intestazione:
  - La proprietà rimane intestata [REDACTED] con proprietà piena (1000/1000).
  - La variazione di destinazione (da autorimessa a deposito) non modifica i diritti di proprietà, ma aggiorna le caratteristiche dell'immobile.
- La situazione al 20/09/2023 mostra che i soggetti titolari sono ancora:
  - [REDACTED] piena proprietà
  - [REDACTED]: usufrutto rispettivamente di 1/2, con diritti che si sono mantenuti fino a tale data.

## 3. Trasferimenti precedenti e variazioni

- Nel 2000, si registra una riunione di usufrutto e nuda proprietà tra i vari soggetti, con le seguenti modalità:
  - [REDACTED]: nuda proprietà 1/2 fino al 2000, poi proprietà intera dopo tale data.
  - [REDACTED]: usufrutto di 1/2 fino al 2000, successivamente l'usufrutto si mantiene ma con variazioni di intestazione e di diritti (registrate con volture e rettifiche nel 2024).

[REDACTED] Dalla documentazione emerge che, fino al 23/09/1996 [REDACTED]

[REDACTED] Dal 2000 in poi, si evidenziano volture e rettifiche che consolidano la proprietà [REDACTED]

---

---

### Sintesi:

L'immobile è attualmente intestato piena proprietà a [REDACTED], con diritti originari consolidati nel 2008 e confermati fino al 2023/2024. La proprietà ha subito variazioni di destinazione e intestazione, ma i diritti di proprietà sono rimasti sostanzialmente invariati, con la piena proprietà residua di [REDACTED]

---

---

### Ricostruzione dei Passaggi di Proprietà dell'Immobile di Particella 1482 Sub 3, Comune di Bisaccia (AV)

#### 1. Proprietà iniziale e titoli originari

- Data e titolo di proprietà: L'immobile sito in Via Cavallerizza SNC, Foglio 32, Particella 1482 Sub 3, è intestato a [REDACTED], nato a Bisaccia (AV) il 06/03/1943, a partire dal 26/09/2023, con regime di proprietà personale (1/1).
- Descrizione: Unità immobiliare di circa 17 m<sup>2</sup>, categoria A/4, classe 4, con rendita catastale di €35,12.

#### 2. Situazioni e variazioni successive

- Dal 20/09/2023: Sono state effettuate variazioni e sopraelevazioni sull'immobile, come evidenziato dalla pratica AV0069077. La sopraelevazione ha comportato una modifica alla consistenza e alla rendita, con classificazione e rendita proposti secondo il DM 701/94.

- Dal 10/04/2024: La proprietà risulta ancora intestata [REDACTED], con atto di permuta formalizzato dal pubblico ufficiale Vigorita Maria Lidia Geno (Repertorio n. 19619). La permuta e la ristrutturazione dell'intestazione sono state formalizzate con nota del Modello Unico n. 6258.2/2024.

### 3. Titoli di proprietà e trasferimenti

- Fino al 23/09/1996: La proprietà di [REDACTED] risultava senza atti legali pubblici di trasferimento, in quanto manca titolo legale reso pubblico fino a questa data.
- Dal 23/09/1996 al 02/08/2000: Sono stati formalizzati atti di riunione di usufrutto e proprietà, tra cui:  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- Dal 02/08/2000: La proprietà dell'immobile è risultata integralmente in capo a [REDACTED], ciascuno con il 1000/1000 di proprietà superficaria, fino al 10/04/2024. Questi atti di riunione e volture sono stati formalizzati tramite pubblico ufficiale e pratiche di voltura.

### 4. Titolo attuale e situazione patrimoniale

- Attuale intestatario: [REDACTED], proprietario di diritto di proprietà in regime di bene personale, con quota di 1/1, formalizzata e aggiornata fino al 20/09/2023.
- Situazione attuale: La proprietà è stata mantenuta [REDACTED], con aggiornamenti di stato e sopraelevazioni approvate, e risulta formalmente intestata a lui al 12/03/2025.

### 5. Considerazioni finali

- La catena di passaggi di proprietà mostra un passaggio iniziale senza atto pubblico fino al 1996, seguito da atti di riunione di usufrutto e proprietà tra i soggetti della [REDACTED].
- La proprietà attuale è formalmente intestata [REDACTED] con tutte le variazioni di stato e sopraelevazioni ufficializzate e annotate negli atti catastali e nelle visure.

### Sintesi:

Il bene in oggetto è stato inizialmente posseduto in modo informale fino al 1996, poi formalmente trasferito e riunito tramite atti pubblici di riunione di usufrutto e proprietà, risultando oggi intestato a [REDACTED]

### **Ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile sito in VIA CAVALLERIZZA n. 109, BISACCIA (AV), foglio 32, particella 1090, sub 2**

#### 1. Proprietà originaria e primi atti di trasferimento

L'immobile, identificato catastalmente come C/6 (stalle, autorimesse), risulta intestato a [REDACTED]. La sua intestazione risulta formalizzata con l'atto di provenienza del 20 maggio 2016, risultato della pratica n. AV0061053, registrata con bonifica catastale (n. 20819.1/2016).

#### 2. Atti di aggiornamento catastale

L'immobile ha subito variazioni di classificazione e rendita, risultanti dall'ultimo aggiornamento del 8 agosto 2024 (Pratica n. AV0067869). In questa data sono stati effettuati aggiornamenti relativi alla superficie totale

78

di 67 m<sup>2</sup>, alla classificazione catastale (categoria C/6a, classe 5), e alla rendita di €64,45. La rappresentazione grafica e la planimetria sono state aggiornate e presentate in data 8 agosto 2024.

3. Eventuali altri passaggi di proprietà o atti di trasferimento

Dalle informazioni disponibili, non risultano altri atti di trasferimento o cessioni successivi a quello del 20 maggio 2016 e alla variazione del 8 agosto 2024.

4. Sintesi dei passaggi di proprietà

- Proprietà originaria: intestazione a [REDACTED], con atto di provenienza del 20/05/2016.
- Aggiornamenti catastali: variazioni di classificazione, superficie e rendita nel 2016 e nel 2024.

---

Sintesi:

L'immobile è attualmente intestato [REDACTED], come risulta dall'atto del 2016 e dai successivi aggiornamenti catastali del 2024. Non sono indicati altri trasferimenti di proprietà o atti di cessione nel periodo considerato.

---

## TERRENI

### Ricostruzione dei passaggi di proprietà dei terreni di Lacedonia (AV) – Particella 102 – Foglio 52

1. Proprietà originaria e intestazione attuale:

- Il soggetto intestatario attuale dell'immobile [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].
- La proprietà è stata trasmessa a favore di [REDACTED] [REDACTED] 8 marzo 2007, come risulta dalla data di iscrizione della unità immobiliare nel catasto terreni.

2. Origine della proprietà:

- L'immobile, costituito dai terreni agricoli qualificati come seminativo (Foglio 52, Particella 102), risulta intestato a [REDACTED].
- La trasmissione si è perfezionata tramite procedimento catastale, come dimostrato dalla "TABELLA DI VARIAZIONE" del 08/03/2007, con Pratica n. AV0078519, riferita alla trasmissione dati ai sensi del Decreto 262/2006.

3. Variazioni catastali e stato della proprietà:

- La visura indica anche una variazione colturale e una modifica della classificazione dell'immobile, con l'iscrizione di una superficie di bosco misto di 15.40 ha, con riduzioni di reddito deducibile rispetto alla superficie agricola totale.
- Dal punto di vista dell'intestazione, la proprietà risulta essere "proprietà 1000/1000" di [REDACTED] [REDACTED], con data di acquisizione dall'8 marzo 2007.

4. Dati storici e impianto meccanografico:

- L'immobile è stato censito nel sistema catastale e impiantato con un impianto meccanografico il 24/10/1977.
- La visura non segnala altri passaggi di proprietà antecedenti a quella del 2007, né specifica eventuali altri titoli traslativi, suggerendo che l'attuale intestazione deriva da un atto di aggiornamento catastale o di trasmissione di proprietà.

Sintesi:

[REDACTED]

**Ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile sito in Lacedonia (AV), Particella 122, Foglio 52**

1. Proprietà originaria e intestazione attuale
  - L'immobile è attualmente intestato a [REDACTED].
  - La proprietà è stata attribuita a [REDACTED], data di iscrizione ufficiale nel catasto terreni.
2. Dati catastali e situazione dell'immobile
  - L'immobile comprende un'area di terreni classificati come seminativo e bosco misto, con superfici rispettivamente di 75.00 e 12.00 mq.
  - La qualificazione catastale è stata aggiornata al 08/03/2007 tramite pratica n. AV0078530, con variazione colture e qualificazioni dichiarate a seguito del decreto 262/2006.
3. Variazioni di coltura e classificazione
  - La revisione del 08/03/2007 ha comportato la classificazione dell'area come bosco misto con superficie di 87.00 mq, deducendo un reddito di Euro 5,39 e Euro 4,04 rispettivamente per le varie colture.
4. Origine dell'intestazione
  - La situazione degli intestati deriva dall'impianto meccanografico del 24/10/1977, che ha [REDACTED].
  - La visura telematica conferma l'estrazione dai dati catastali e dall'impianto meccanografico, con validazione del codice fiscale in Anagrafe Tributaria.

Sintesi:

- La proprietà dell'immobile è riconducibile esclusivamente a [REDACTED], con provenienza dall'iscrizione catastale del 1977 e aggiornamenti catastali successivi, fino all'iscrizione definitiva del 2007.
- Non risultano altri soggetti o passaggi di proprietà intermedi attestati dalla visura allegata.

**Ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile sito in Bisaccia (AV), Particella 315, Foglio 47**

1. Proprietà originaria e intestazione attuale

[REDACTED] Intestatario attuale (dal 14/12/2011): [REDACTED]

- Dati catastali: L'immobile è costituito da un'unità immobiliare con varie classificazioni colturali e di qualità, risultate da variazioni catastali successive.

## 2. Passaggi di proprietà storici

- Prima intestazione (dal 02/10/1982):
  - Proprietari originari:  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
  - Atto di provenienza:
    - Data: 02/10/1982
    - Tipo: Atto pubblico, registrato presso il pubblico ufficiale Paolo Di Rito a Bisaccia (AV), Repertorio n. 332, registrato in data 21/10/1982, Voltura n. 692582, trascritto nei registri dall'atto del 06/04/1988.
  - Descrizione: La proprietà deriva dall'impianto meccanografico del 14/12/1977, con frazionamento in atto del 06/04/1988, che ha originato le particelle 152 e 315.
- Variazioni catastali e di coltura:
  - Dal 1982 al 2007, sono state apportate variazioni colturali e frazionamenti catastali, che hanno modificato le caratteristiche e le superfici delle particelle, ma non hanno alterato la titolarità complessiva.
- Situazione dal 07/03/2007:
  - La particella 315 ha subito una variazione colturale, mantenendo [REDACTED].
- Situazione dal 14/12/2011:
  - L'attuale intestatario [REDACTED], ha acquisito la proprietà dell'intera unità immobiliare, risultando proprietario al 100% della particella 315, come attestato dalla visura storica del 12/03/2025.

## 3. Sintesi del passaggio di proprietà

- La proprietà dell'immobile, originariamente detenuta congiuntamente dai soggetti [REDACTED] è stata frazionata e trasmessa nel tempo attraverso atti pubblici, con registrazioni e volture presso i pubblici registri immobiliari a partire dal 1982.  
[REDACTED] La titolarità attuale, consolidata dal 2011, è esclusivamente di [REDACTED]

## 4. Note aggiuntive

- Le variazioni catastali e le modifiche colturali attestano interventi di modifica della destinazione e delle caratteristiche dell'immobile, ma non modificano la proprietà.
- La provenienza della proprietà deriva da atti pubblici trascritti e aggiornati nel tempo, con regolare successione di atti e volture.

Sintesi:

[REDACTED]

**Ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile sito in Bisaccia (AV), Particella 338, Foglio 24**

1. Proprietà originaria e prime registrazioni (1983):
  - Dal atto del 3 settembre 1983, registrato presso il pubblico ufficiale [REDACTED], emerge che i beni erano intestati a varie persone, tra cui:
    - [REDACTED]
    - [REDACTED]
  - La proprietà complessiva era frazionata tra queste persone, con diritti di proprietà e altri atti registrati nel 1983.
2. Situazione al 23/09/1996:
  - Alla data del 23 settembre 1996, i diritti di proprietà risultano così modificati:
    - [REDACTED]
    - [REDACTED]
    - [REDACTED]
    - [REDACTED]
  - Altri intestatari precedenti, come Felice Magliano e Elvira Portanova, avevano diritti di usufrutto o proprietà residuale.
3. Situazione al 02/08/2000:
  - A questa data, si evidenzia la registrazione di atti di riunione di usufrutto e nuda proprietà, con ulteriori volture (registrazioni di variazioni di proprietà).
  - Alla stessa data, l'intestazione risulta:
    - [REDACTED]
    - [REDACTED]
  - La riunificazione della proprietà completa [REDACTED] è avvenuta probabilmente entro questa data.
4. Situazione al 12/03/2025 (visura aggiornata):
  - Attualmente, come risulta alla data del 12 marzo 2025, l'immobile è intestato a [REDACTED]

- o La situazione di fatto e di diritto indica che il bene è di proprietà esclusiva di [REDACTED]

---

Sintesi:

---

(Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >);

**3.6 Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Dalla documentazione acquisita, come da richiesta inoltrata in data 28/03/2025 prot. n. 3143 presso il comune di BISACCIA (AV) - Sollecito del 18/04/2025, allegati agli atti, nonché n. 2 verifiche personali in sede, presso Uff. Tecnico comunale, risulta che il gli immobili, oggetto di pignoramento sono ubicati in BISACCIA (AV) alla Via Cavallerizza 107 e riportati in Catasto come di seguito:

**Catasto Fabbricati del Comune di BISACCIA (AV) - Via Cavallerizza**

Regime: piena proprietà di [REDACTED]

- Foglio 32 – Part.lla 1465 – Sub 1 – Categoria C/2 - mq 33 - Piano T ;
- Foglio 32 – Part.lla 1090 – Sub 3– Categoria A/4 - Consistenza 3,5 vani - Piano 1 ;
- Foglio 32 – Part.lla 1090 – Sub 2– Categoria C/6 - Consistenza 52 mq - Piano T

**Catasto Terreni del Comune di BISACCIA (AV)**

Regime: piena proprietà di [REDACTED]

- Fgl 47 - Part.lla 315 - Classe : ORTO IRRIG U - 298 mq - SEMINATIVO 2- 1531 mq - PASCOLO ARB U – 701 mq - Totale mq 2530;
- Fgl 24 - Part.lla 338 - Classe : VIGNETO 2 - mq 790 .

### Catasto Terreni del Comune di LACEDONIA (AV)

Regime: piena proprietà di [REDACTED]

- Fgl 52 - Part.lla 102 - Classe: SEMINATIVO 3 - mq 1540;
- Fgl 52 - Part.lla 122 - Classe: SEMINATIVO 3 - mq 7500 - BOSCO MISTO U - mq 1200 -  
Totale mq 8700.

I beni sopra indicati sono univocamente individuati come da stralci planimetrici catastali, nonché rilievo satellitare di seguito riportati:



Foto N. ...< Stralcio planimetrico - Foglio 32 - Part.lle NN. 1090/1465/1482 - Alleg. N. 03 >



Foto N. 01\_a < Rilievo satellitare della zona – Fabbricato in oggetto - Via Cavallerizza 107 – Alleg. N. 03 >

 **ASTALEGALE.NET**  
INDIVIDUAZIONE TERRENI BISACCIA\_LACEDONIA (AV)

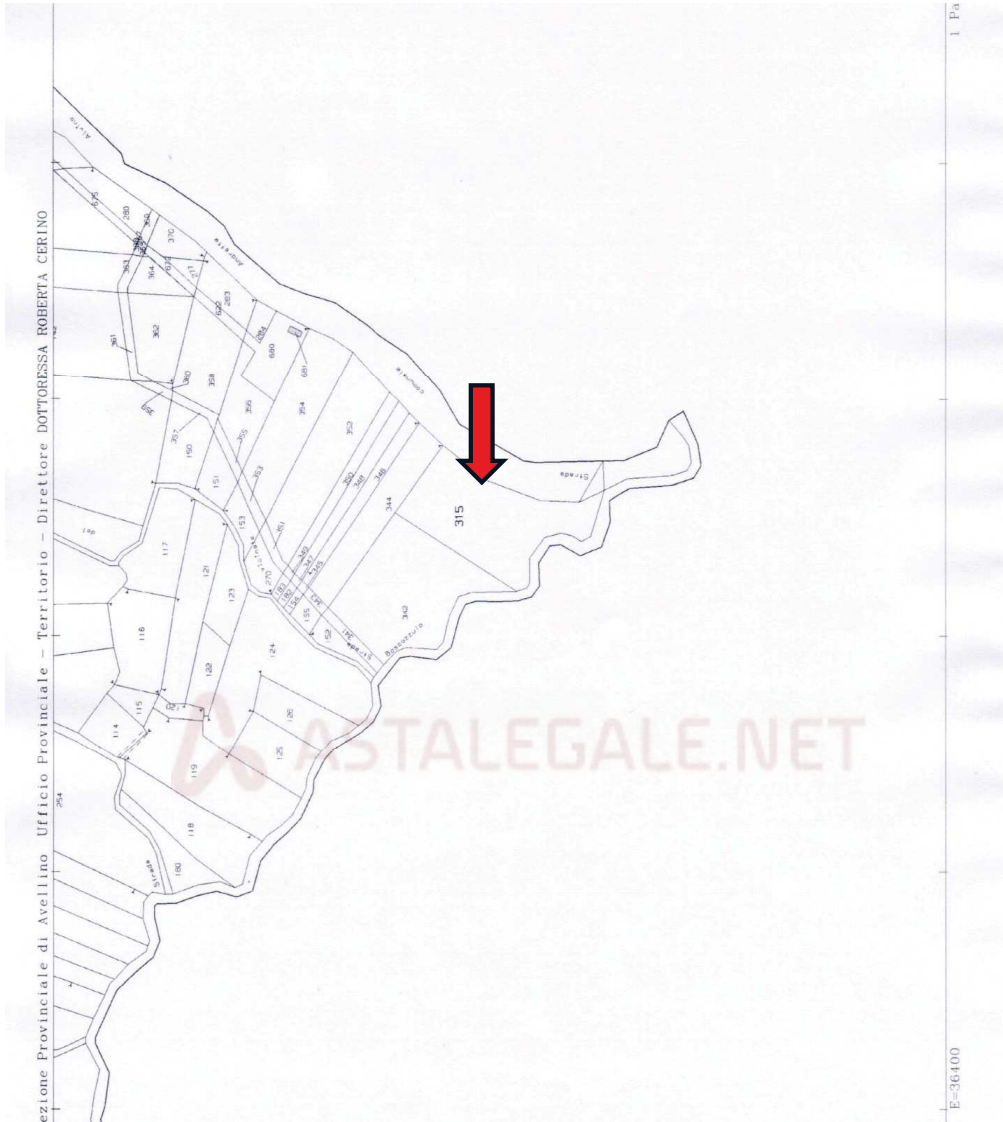


Foto N. ...< Stralcio planimetrico **Foglio di mappa 47 - Part.lla 315 - BISACCIA (AV) - Alleg. N. 03**>

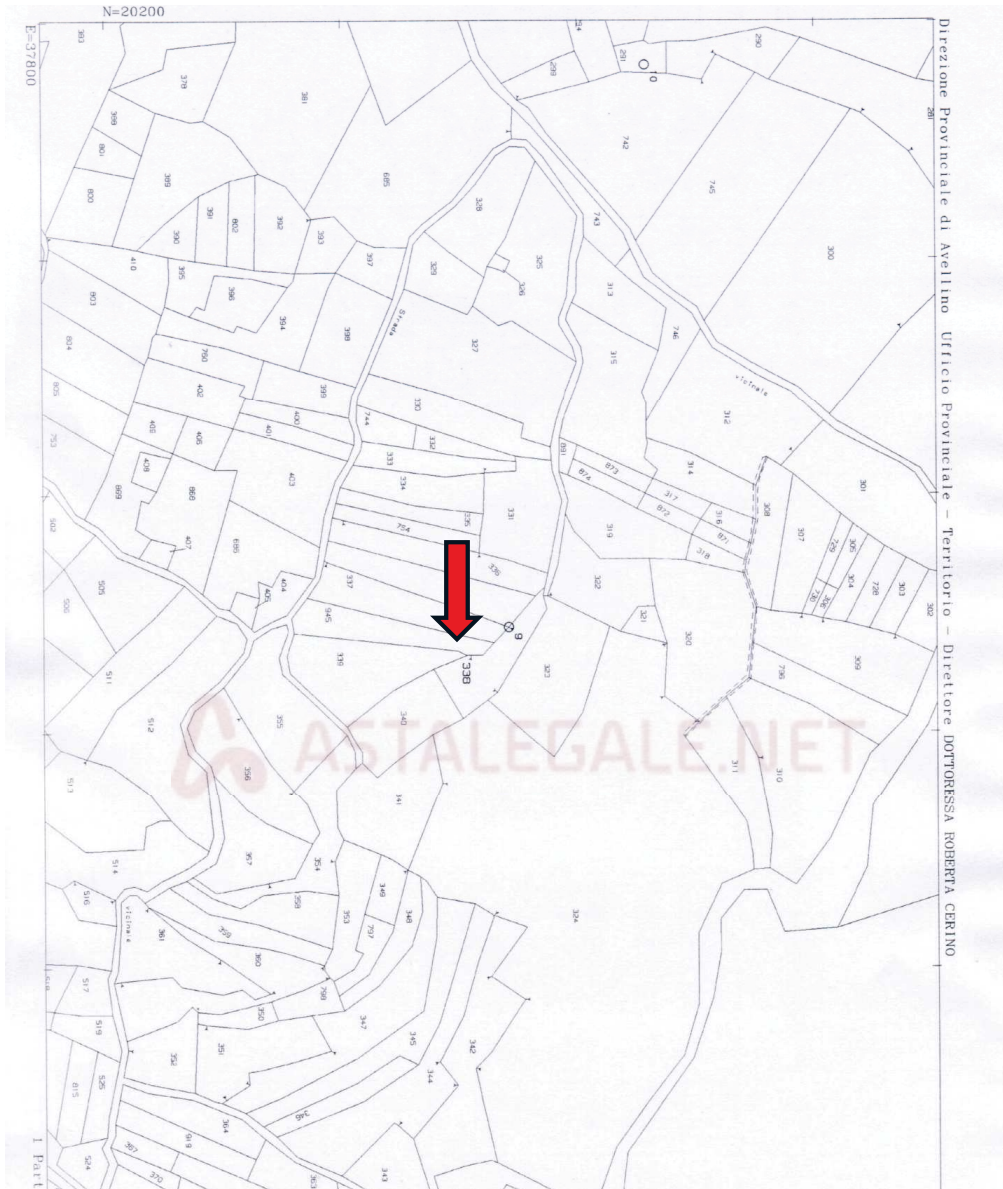


Foto N. ... < Stralcio planimetrico **Foglio di mappa 24 - Paart.lla 338 - C.da Seritella - BISACCIA (AV) - Alleg. N. 03** >

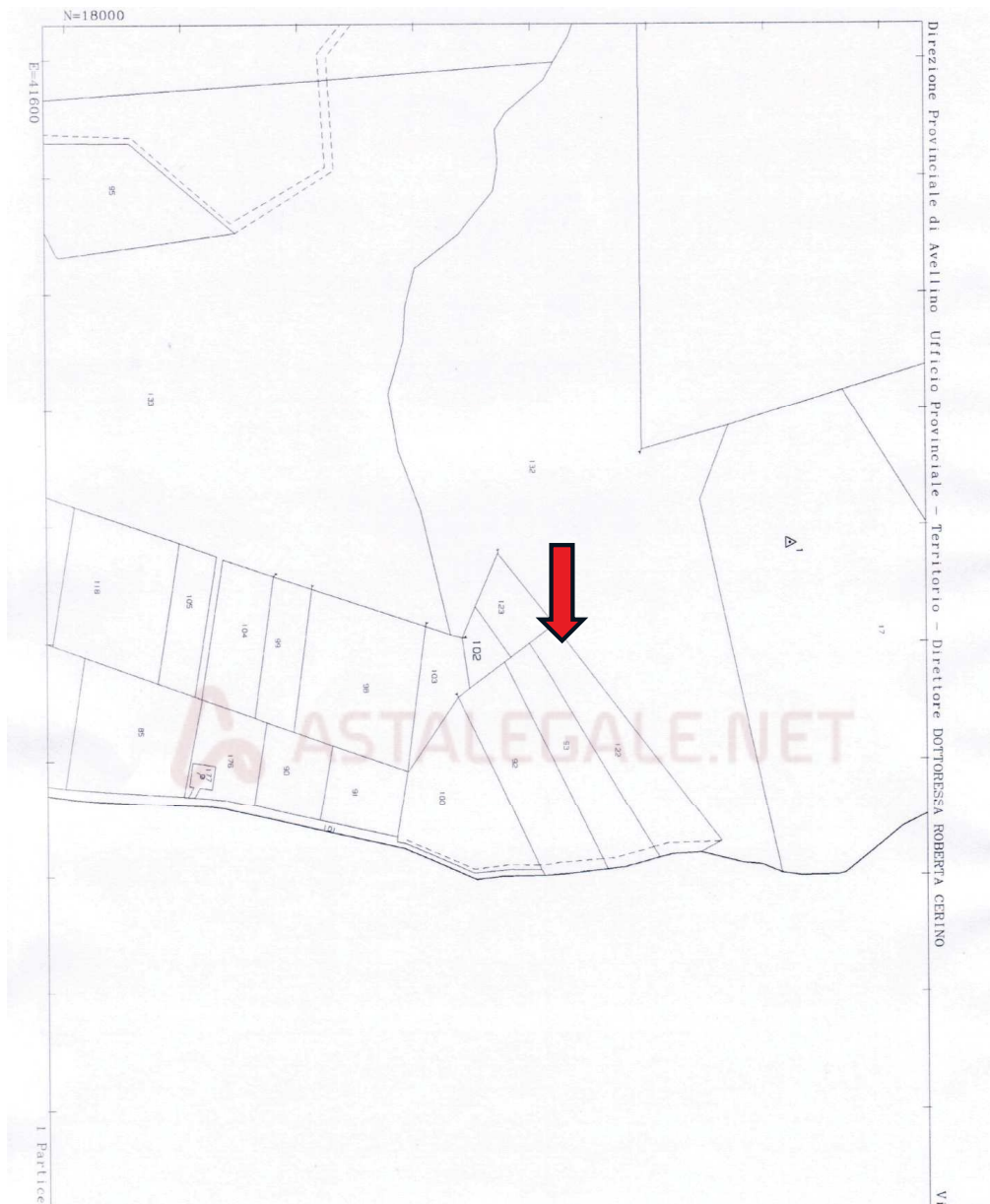


Foto N. ...< Stralcio planimetrico **Foglio di mappa 52 – Part.lla 102/122 – LACEDONIA (AV) - Alleg. N. 03**>

Dalla documentazione ed informazioni acquisite agli atti rilasciate dalla Sezione Urbanistica del Comune di BISACCIA (AV) si rileva che:

**Il fabbricato**, di cui all'unità abitativa in oggetto, **è stato edificato e completato prima del 1967, non risultano, allo stato attuale, titoli abilitativi a supporto della regolarità urbanistica.** Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di BISACCIA (AV) - Sezione Urbanistica, risulta essere stata presentata CIL per interventi di edilizia libera acquisita in data 18 /09/2023 – prot. n. 8178.



## COMUNE DI BISACCIA

PROVINCIA DI AVELLINO

CORSO ROMULEO, 86 - C.A.P. 83044 - C.F. 82001850641 - TEL. (0827) 89202/89232 - FAX (0827) 89837

**Oggetto:** Riscontro alla richiesta di accesso agli atti – Istanza procedura exec. N. 148/2024 – Prot. 3142 del 28/03/2025

La sottoscritta struttura comunale, in riferimento all'istanza di accesso agli atti trasmessa dalla S.V. ed acquisita al protocollo dell'Ente con il n. 3142 del 28/03/2025, avente ad oggetto la richiesta di copia degli estremi delle concessioni edilizie inerenti i fabbricati oggetto di Esecuzione Immobiliare come da richiesta.

Il personale dell'Ufficio Tecnico ha proceduto ad effettuare accurate ricerche presso gli archivi fisici dell'Ente e presso la banca dati informatica delle concessioni edilizie.

Dalle risultanze delle attività istruttorie:

- È stata presentata CIL per interventi di edilizia libera acquisita da questo ente in data 18/09/2023 prot. n. 8178.

Si precisa che la mancata reperibilità della documentazione cartacea può essere verosimilmente ricondotta agli effetti del terremoto del 23 novembre 1980, evento sismico di eccezionale intensità che colpì gravemente il Comune di Bisaccia, causando in seguito alla ricostruzione del centro storico, la dislocazione dell'archivio comunale, durante la quale furono smarriti alcuni fascicoli d'archivio.

Bisaccia 03/06/2025

Il Responsabile del 1° Servizio del Settore Tecnico  
Arch. Franco Chirico

*Francia*



Foto N. < Riscontro Richiesta di Accesso agli Atti Uff. Tecnico del Comune di BISACCIA (AV) – Alleg N. 03 >

Il fabbricato si sviluppa su due livelli: piano T e piano 1°, di cui alle planimetrie sintetico - catastali di seguito allegate:



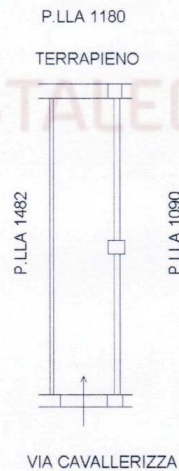
Data: 12/03/2025 - n. T522071 - Richiedente: BNTVLR74S29G902B

<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Avellino</b>	Dichiarazione protocollo n. AV0069078 del 20/09/2023	
	Comune di Bisaccia Via Cavallerizza	civ. 111
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 32 Particella: 1465 Subalterno: 1	Compilata da: Santoli Donato Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Avellino	N. 238

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1: 200

**PIANO TERRA**

h = 3,30 ml.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2025 - Comune di BISACCIA(A881) - < Foglio 32 - Particella 1465 - Subalterno 1 >  
VIA CAVALLERIZZA n. 111 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 12/03/2025 - n. T522071 - Richiedente: BNTVLR74S29G902B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Foto N. ...< Planimetria Piano Terra >

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Avellino**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Bisaccia	
Via Cavallerizza	civ. 109
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Santoli Donato
Foglio: 32	Isritto all'albo: Periti Agrari
Particella: 1090	Prov. Avellino
Subalterno: 2	N. 238

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1: 200

### PIANO TERRA

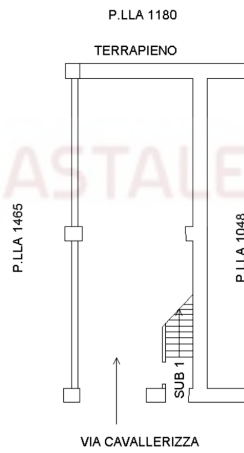


Foto N. ...< Planimetria Piano Terra >

Data: 12/03/2025 - n. T522072 - Richiedente: BNTVLR74S29G902B

<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Avellino</b>	Dichiarazione protocollo n. AV0069241 del 20/09/2023	
	Comune di Bisaccia Via Cavallerizza civ. 107	
Planimetria Schema n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Santoli Donato
	Sezione: Foglio: 32	Iscritto all'albo: Periti Agrari
	Particella: 1090	Prov. Avellino
	Subalterno: 3	N. 238



Foto N. ..< Planimetria Piano Terra - Primo >

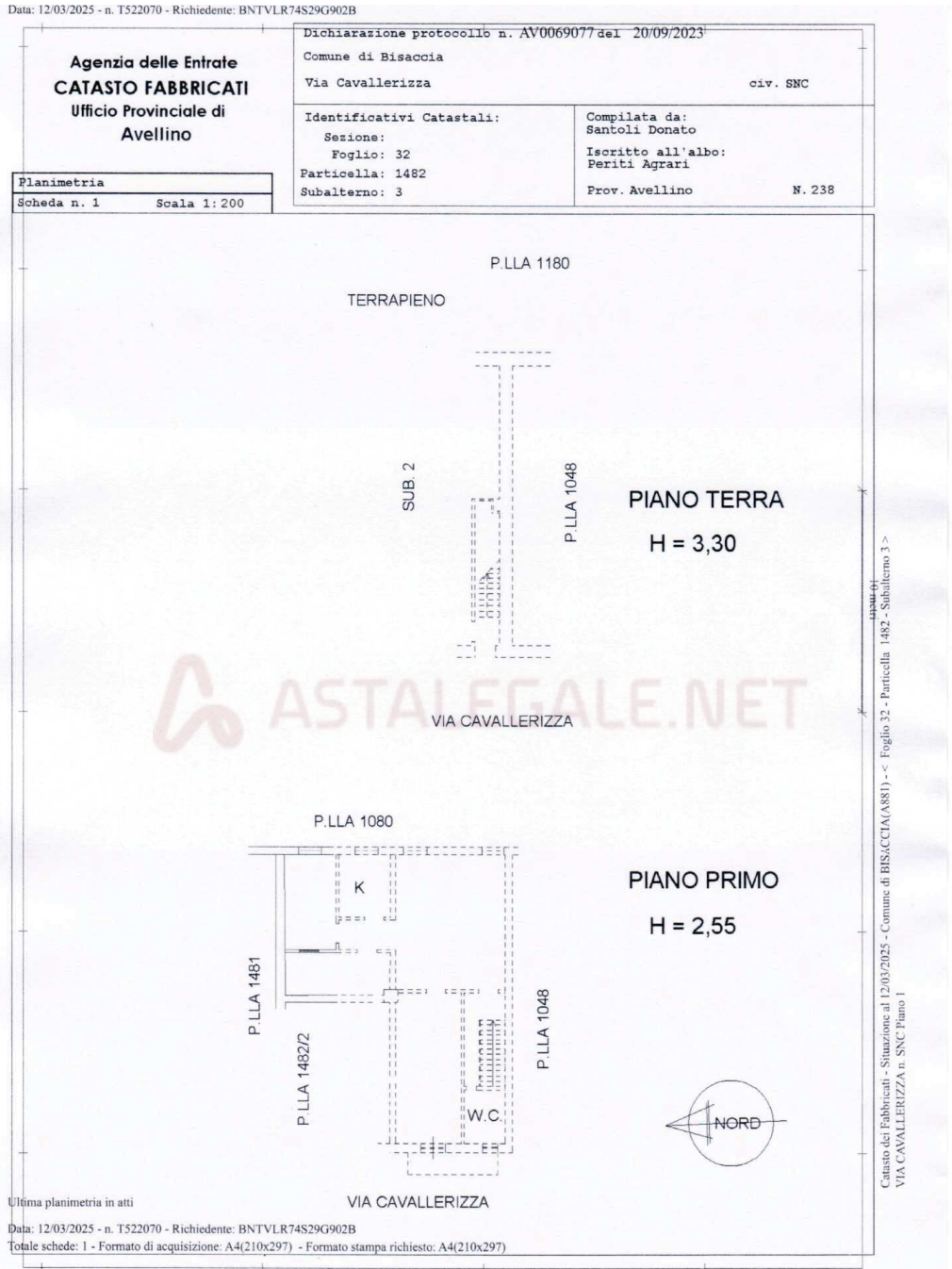


Foto N. ...< Planimetria Piano Primo - "Atto di permuta" - Repertorio N. 19619 - Registrato ad Ariano Irpino il 22 Aprile 2024 al N. 1508, per Notar Maria Lidia Genoveffa;>

**3.7 Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

Gli immobili oggetto di procedura, alla data del 07/04/2025 di sopralluogo erano occupati dal [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gli stessi dichiaravano di aver mantenuto e di mantenere la custodia dei suddetti beni sottoposti a procedura.

**3.8 Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Dall'esame delle informazioni desunte in collaborazione con il custode giudiziario, dalle ispezioni ipotecarie eseguite in ordine all'esistenza di vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene pignorato si precisa quanto segue:

- non risulta che sussista provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- sui beni pignorati non vi sono atti impositivi di servitù, risultanti dai Registri Immobiliari;
- risulta, alla data del pignoramento, che sussistono altre procedure esecutive pendenti come di seguito riportato;

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

**Iscrizioni Ipotecarie:**

Nel corso del ventennio, l'unità immobiliare e i terreni, oggetto di procedura, sono stati interessati delle seguenti formalità pregiudizievoli, registrate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino:

**Ipoteca Giudiziale NN./809/14532 del 07.08.2023 di €. 20.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Avellino del 03/11/2022 di euro 13.470,82 a favore di SIAN SRL**  
**- Sede: Aiello del Sabato**

**PER 1/1 PROPRIETA' - UNITA' NEGOZIONALE N.1**

**contro**

**PER 1/1 PROPRIETA' BENE PERSONALE - UNITA' NEGOZIONALE N.1**

**UNITA' NEGOZIONALE n. 1**

**Catasto Fabbricati del Comune di BISACCIA (AV) - Via Cavallerizza**

- Foglio 32 - Part.lla 1465 - Sub 1 - Categoria C/2 - mq 33 - Piano T ;

- Foglio 32 – Part.Illa 1090 – Sub 3– Categoria A/4 - Consistenza 3,5 vani - Piano 1 ;
- Foglio 32 – Part.Illa 1090 – Sub 2– Categoria C/6 - Consistenza 52 mq - Piano T

**Catasto Terreni del Comune di BISACCIA (AV)**

- Fgl 47 - Part.Illa 315 - Classe : ORTO IRRIG U - 298 mq - SEMINATIVO 2- 1531 mq - PASCOLO ARB U – 701 mq - Totale mq 2530;
- Fgl 24 - Part.Illa 338 - Classe : VIGNETO 2 - mq 790 .

**Catasto Terreni del Comune di LACEDONIA (AV)**

- Fgl 52 - Part.Illa 102 - Classe : SEMINATIVO 3 - mq 1540;
- Fgl 52 - Part.Illa 122 - Classe : SEMINATIVO 3 - mq 7500 - BOSCO MISTO U - mq 1200 - Totale mq 8700.

**Difformità urbanistico edilizie e catastali:**

L'immobile oggetto del pignoramento, essendo stato realizzato e completato prima del 1967, non risulta aver ottenuto titoli abilitativi necessari per la sua regolarità urbanistica. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di BISACCIA (AV) - Sezione Urbanistica, non risultano pratiche edilizie depositate a supporto delle planimetrie catastali attualmente esistenti, le quali sono conformi allo stato di fatto, risulta essere stata presentata CIL per interventi di edilizia libera acquisita in data 18 /09/2023 – prot. n. 8178.

**3.9 Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

L'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale

**3.10 Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**

Si è proceduto alla verifica dell'esistenza di censi, livelli e usi civici per i beni facenti parte dei presenti lotti di vendita. Dalle indagini effettuate si è riscontrato che non esistono gravami consistenti nell'esistenza di tali oneri.

**3.11 Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Per quanto riguarda le informazioni riferite al presente quesito, dalle indagini conoscitive, messe in atto, sulla esistenza di eventuali spese di gestione gravanti sull'immobile, allo stato attuale non risultano spese o procedimenti giudiziari gravanti sull'immobile pignorato, oltre quelli a nostra conoscenza.

**4 Parte II : Criteri e Metodi di Stima - Valutazione Beni Immobili - Valore di Mercato dei beni**

**4.1 Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni**

LOTTO N° 1 costituito da: **Unità abitativa ubicata in Bisaccia (AV) - Via Cavallerizza n. 107 - Foglio 32 - Part.lla 1465 - Sub 1 - Pano T - C/2; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 2 - Piano T - C/6; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 3 - Piano 1 - A/4; Foglio 32 - Part.lla 1482 - Sub 3 - Piano 1 - A/4.**

**CONSISTENZA IMMOBILIARE: UNITA' ABITATIVA UBICATA IN BISACCIA (AV) - Via Cavallerizza n. 107 : Foglio 32 - Part.lla 1465 - Sub 1 - Pano T - C/2; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 2 - Piano T - C/6; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 3 - Piano 1 - A/4; Foglio 32 - Part.lla 1482 - Sub 3 - Piano 1 - A/4.**

PIANO TERRA			PIANO PRIMO		
Ambiente		mq.	Ambiente		mq.
Deposito	S.P.	32,00	Ingresso/Vano scala	S.U.A	11,88
Deposito/Garage		59,52	Salone Soggiorno	S.U.A	29,04
			WC	S.U.A	4,32
			Letto 1	S.U.A	18,48
			Disimpegno	S.U.A	2,88
<b>Sup. Pertinenze</b>	<b>S.P</b>	<b>32,00</b>	Letto 2	S.U.A	9,89
<b>Autorimessa</b>		<b>59,52</b>	Letto 3	S.U.A	8,64
			Balcone	S.N.R	4,00
			<b>Sup. Utile Abit.le</b>	<b>S.U.A</b>	<b>85,13</b>
			<b>Sup. non Resid.le</b>	<b>S.N.R</b>	<b>4,00</b>
		<b>TOTALE</b>	<b>Sup. Utile Abitativa</b>	<b>S.U.A.</b>	<b>85,13</b>
		<b>TOTALE</b>	<b>Sup. Pertinenze</b>	<b>S.P.</b>	<b>32,00</b>
		<b>TOTALE</b>	<b>Sup. Autorimessa</b>	<b>S.A.</b>	<b>59,52</b>
		<b>TOTALE</b>	<b>Sup. non Resid.le</b>	<b>S.N.R</b>	<b>4,00</b>

--	--	--	--	--	--

### Calcolo superficie commerciale

Superfici principali (coperte)		
Valore risultante		
<b>Mq Coperti utili fuori terra</b> Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convezionalmente una maggiorazione del 10%	<b>85,13 mq</b>	<input type="checkbox"/> 110%
		<b>93,64 mq</b>
<b>Mq Coperti utili seminterrati</b> (comprese taverne e locali abitabili) Altezza media minima mt 2,40		<input type="checkbox"/> 75%
<b>Mansarde</b> (abitabili) (Altezza media minima mt 2,40)		<input type="checkbox"/> 75%
<b>Mansarde e Sottotetti</b> (non abitabili) Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50		<input type="checkbox"/> 35%
<b>Soppalchi abitabili</b> (con finiture analoghe ai vani principali) Altezza media minima mt 2,40		<input type="checkbox"/> 80%
<b>Verande</b> (con finiture analoghe ai vani principali)		<input type="checkbox"/> 80%
<b>Verande</b> (senza finiture analoghe ai vani principali)		<input type="checkbox"/> 60%

Superfici di Ornamento (scoperte)		
Valore risultante		
<b>Balconi e Lastrici solari</b> Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%	<b>4,00 mq</b>	<input type="checkbox"/> 25%
		<b>1,00 mq</b>
<b>Logge, Portici e Patii</b> Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%		<input type="checkbox"/> 35%
<b>Terrazzi</b> Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%		<input type="checkbox"/> 35%
<b>Giardini e Aree di pertinenza di "Appartamenti"</b> Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%		<input type="checkbox"/> 15%
<b>Giardini, Corti, Cortili e Aree di pertinenza "Ville e Villini"</b> Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%		<input type="checkbox"/> 10%
<b>Giardini, Lastrici solari ed Aree di pertinenza</b> (non collegate ai vani principali) Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%		<input type="checkbox"/> 5%

Superfici Pertinenze (vani accessori)	
Valore risultante	
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) Altezza minima di mt 1,50	<input type="checkbox"/> 20%
Locali accessori (collegati ai vani principali) Altezza minima 2,40	<input type="checkbox"/> 35%
<b>32,00 mq</b>	<b>11, 20 mq</b>
Locali Tecnici Altezza minima m 1,5	<input type="checkbox"/> 15%
Box (in autorimessa collettiva)	<input type="checkbox"/> 45%
Box (non collegato ai vani principali) <b>59,52 mq</b>	<input type="checkbox"/> 50%
	<b>29,76 mq</b>
Box (collegato ai vani principali)	<input type="checkbox"/> 60%
Posti auto coperti	<input type="checkbox"/> 35%
Posti auto scoperti	<input type="checkbox"/> 20%
<b>Totale superficie commerciale</b> <b>mq 135,60</b>	

(Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria>);

(Alleg. N. 6 (<Documentazione Tecnico - Urbanistica >);

**Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità "dell'unità abitativa" ubicata in Bisaccia (AV), Via Cavallerizza n. 107, disposta su due livelli: piano terra e primo, ai fini della vendita da effettuarsi in blocco nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.**

La procedura seguita è una attenta ricerca di mercato che porta a conoscere il prezzo di immobili, simili per caratteristiche, in quella zona. La fase di valutazione economica rappresenta fundamentalmente un esercizio teorico in cui l'attendibilità dei risultati dipende principalmente dalla correttezza dell'impostazione metodologica e dalla capacità di minimizzare i potenziali fattori di errore. Al fine di considerare

opportunamente entrambi questi elementi, **il sottoscritto ha ritenuto opportuno eseguire la determinazione del valore del lotto di vendita, riferito all'unità abitativa in questione, in termini di media aritmetica dei risultati ottenuti compiendo la stima del valore corrente di mercato mediante tre differenti criteri.**

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto di una pluralità di fattori che sono determinanti per la formulazione del giudizio di valore. In particolare si è tenuto conto delle caratteristiche che seguono:

- **stato di fatto del bene;**
- **ubicazione;**
- **caratteristiche intrinseche ed estrinseche;**
- **risultanze di indagini di mercato presso i siti web specializzati.**

**Sono stati applicati i seguenti criteri di stima:**

- **il criterio del cosiddetto "Metodo Diretto Sintetico Comparativo";**
- **il criterio della "Stima per Punti di Merito";**
- **il criterio della "Capitalizzazione del Reddito" reale o potenziale del bene.**

I valori unitari di riferimento applicati, dovendo considerare ipoteticamente la compravendita o l'affitto del bene, sono quelli medi rilevati mediante indagine di mercato (condotta mediante consultazione di siti internet specializzati) e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre 2024 in riferimento alla zona di interesse in cui il bene è ubicato.

#### **Criterio del cosiddetto "Metodo Diretto Sintetico Comparativo"**

**Il criterio di stima adottato** è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale di beni di analoga consistenza, ubicazione e caratteristiche, "*comparabili*" con quello 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 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 estrinseche, incidenti sulla diversa collocabilità nel mercato immobiliare locale.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, per i valori unitari utilizzati si è fatto riferimento alle fonti informative indirette quali l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), nonché fonti dirette fornite dalle Agenzie Immobiliari locali più rappresentative.

E' da sottolineare che il numero di compravendite riferite alle unità abitative è sostanzialmente stabile negli ultimi anni, alcune proiezioni tuttavia rilevano un trend positivo a partire dal dopo COVID 19, periodo da cui il mercato sta riprendendosi. Del resto i dati più recenti riguardanti la dinamica dei mutui immobiliari registrano, tassi di interesse in diminuzione. Sicuramente non può più ritenersi competitivo, come alcuni anni fa, il rendimento degli investimenti immobiliari in rapporto a quello di altre attività economiche, anche se elevato il margine di rischio degli investimenti alternativi.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE							
Anno 2024		Semestre 2		Provincia: AVELLINO - Comune : BISACCIA			
Fascia/zona: Centrale				Codice di zona: B1 Microzona catastale n. 1			
Tipologia prevalente: Abitazioni civili				Destinazione: RESIDENZIALE			
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie L/N	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie L/N
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	440	550	L	1,7	2,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	550	650	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	470	540	L	1,8	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	470	L	1,5	1,8	L
Box	NORMALE	320	430	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	Ottimo	580	680	L	2,4	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	490	580	L	1,9	2,4	L

Questa analisi, registrata a livello nazionale, risulta ancor più vera nel nostro comune di Bisaccia (AV).

**I dati di mercato di cui si dispone** e che sono stati posti a base della presente valutazione sono stati desunti dalle **BANCHE DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE**.

Dalle **Banche Dati dell' Agenzia delle Entrate** riportati, estrapolando i dati di interesse si ricava che il valore unitario assunto per la tipologia edilizia in esame è:

VALORI DESUNTI DALLE BANCHE DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE						
Tipologia Edilizia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie L/N	Valore Mercato (€/mq)	Superficie L/N
		Min	Max		Med	
Abitazioni civili	NORMALE	440	550	L	Valore Assunto 495	L

In realtà i dati estrapolati dalle Banche Dati dell' Agenzia delle Entrate in riferimento alla "Tipologia Edilizia" del bene oggetto della presente valutazione, rispecchiano i dati desunti da indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore per immobili con destinazione analoga in riferimento alla zona di interesse.

**Il valore unitario di mercato assunto desumibile dalle Banche Dati dell' Agenzia delle Entrate**, oscilla di poco con quello proveniente dalle compravendite, offerte di vendita, dei **Borsini Immobiliari**.

VALORI DESUNTI DA PRIMARIE AGENZIE E OPERATORI DEL SETTORE IMMOBILIARE						
Tipologia Edilizia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie L/N	Valore Mercato (€/mq)	Superficie L/N
		Min	Max		Med	
Abitazioni civili	NORMALE	430	580	L	505	L

Mediando tali dati, riferiti al valore medio, otteniamo che **il valore di stima del bene**

**è di 500 €/mq**

Partendo da tale prezzo dell'immobile, cioè quello relativo all'immobile in "condizioni normali", individuabile per analogia nel mercato di riferimento, si va ad individuare il valore effettivo del bene come innanzi riportato, aggiungendo o sottraendo delle quote percentuali in base alla valutazione degli elementi riscontrati, indicatori sia di condizioni intrinseche particolari che estrinseche, incidenti sulla diversa collocabilità nel mercato immobiliare locale.

LOTTO N° 1 costituito da: **Unità abitativa** ubicata in Bisaccia (AV) - Via Cavallerizza n. 107 -  
 Foglio 32 - Part.lla 1465 - Sub 1 - Pano T - C/2; Foglio 32 - Part.lla 1090 -  
 Sub 2 - Piano T - C/6; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 3 -  
 Piano 1 - A/4; Foglio 32 - Part.lla 1482 - Sub 3 - Piano 1 - A/4.

**INDICATORI DI CONDIZIONI INTRINSICHE ED ESTRINSICHE FONDAMENTALI**

Localizzazione e Servizi	Tipologia costruttiva in pianta	Finiture interne ed esterne	Dotazioni Impiantistiche	Infissi
1,10	0,90	1,02	1,05	0,85
Buona	Scala scomoda, piuttosto ripida.	Accettabili	Ottimo Imp. di riscaldamento con camino caldaia	Abbastanza datati
<b>Deposito derrate</b>	<b>Garage</b>			
1,02	1,10			
Presente	Presente			

Dall'analisi degli indicatori avremo che **il valore di stima del bene al mq risulta come di seguito riportato:**

$$500 \text{ €/mq} \times 1,10 \times 0,90 \times 1,02 \times 1,05 \times 0,85 \times 1,02 \times 1,10 \cong 505 \text{ €/mq}$$

LOTTO N° 1 costituito da: **Unità abitativa** ubicata in Bisaccia (AV) - Via Cavallerizza n. 107 -  
 Foglio 32 - Part.lla 1465 - Sub 1 - Pano T - C/2; Foglio 32 - Part.lla 1090 -  
 Sub 2 - Piano T - C/6; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 3 -  
 Piano 1 - A/4; Foglio 32 - Part.lla 1482 - Sub 3 - Piano 1 - A/4.

**METODO DIRETTO SINTETICO COMPARATIVO**

Tipologia Edilizia	Stato Conservativo	Superficie Comm. (mq)	Valore di Mercato all'attualità (€/mq)	Valore in € arrotondato
			Valori Min_Med	
Abitazioni civili	NORMALE	135,60	505	68.478,00

**Criterio di “Stima per punti di merito**

**Metodo fondato sul presupposto** che individuato in zona il migliore immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dal valore di mercato noto, sia possibile ad esso ricondursi nella stima del bene in questione mediante opportune detrazioni in termini percentuali.

**Procedimento:**

Si procede all'individuazione del prezzo di compravendita di un immobile ordinario nella zona di nostro interesse (**valore prossimo al valore max**) desunto dalle **Quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI, nonché dalle compravendite o dalle offerte di vendita provenienti dai Borsini Immobiliari (media dei valori riferita ai valori max), pari a 565 €/mq. di sup. lorda).**

S'individuano le incidenze delle caratteristiche dell'immobile da stimare e la pesatura delle stesse, individuando infine il valore del bene.

**Calcolo del valore di stima:**

Prezzo di compravendita dell'immobile ordinario: **565 €/mq di sup. lorda commerciale;**  
Pesatura delle incidenze delle caratteristiche dell'immobile rispetto al valore di mercato di riferimento:

<b>Pesatura delle incidenze delle caratteristiche dell'immobile rispetto al valore di mercato di riferimento</b>		
<b>Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)</b>		
	Caso di riferimento	Caso di stima
Accessibilità	0,07	0,07
Servizi	0,07	0,07
Inquinamento	0,06	0,06
Verde	0,06	0,05
Qualità contorno	0,04	0,04
		<b>0,29</b>
<b>Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)</b>		
Orientamento	0,06	0,05
Emergenza architettonica	0,07	0,06
Panoramicità	0,07	0,06
		<b>0,17</b>
<b>Caratteristiche tecnologiche (0,35)</b>		
Finiture	0,10	0,08

Impianti	0,08	0,07
Decorazione ornato	0,10	0,08
Stato di degrado fisico	0,07	0,06
		<b>0,29</b>
<b>Caratteristiche produttive (0,15)</b>		
Oneri manutentivi	0,03	0,03
Suscettività alla vendita	0,05	0,04
Suscettività alla locazione	0,07	0,06
		<b>0,13</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>0,88</b>

**Pertanto avremo:**

LOTTO N° 1 costituito da: <b>Unità abitativa</b> ubicata in Bisaccia (AV) - Via Cavallerizza n. 107 - Foglio 32 - Part.lla 1465 - Sub 1 - Pano T - C/2; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 2 - Piano T - C/6; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 3 - Piano 1 - A/4; Foglio 32 - Part.lla 1482 - Sub 3 - Piano 1 - A/4.			
<b>CRITERIO DI STIMA PER PUNTI DI MERITO</b>			
Tipologia Edilizia	Superficie Comm. (mq)	Valore di Mercato all'attualità (€/mq)	Valore in € arrotondato
		Med	
Abitazioni civili	135,60	565 x 0,88 = 497,20	67.420,00

**Critero della "Capitalizzazione del reddito" reale o potenziale del bene**

Il valore, in questo metodo di stima, scaturisce dall'applicazione della formula inversa della capitalizzazione della rendita annua prodotta o producibile e più precisamente:

- Fm (Fitto mensile uguale ad un valore prossimo al valore medio, rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame) = **2,2 €/mq** , quindi in riferimento al nostro bene in esame avremo: **2,2 €/mq x 135,60 mq ≈ €. 300,00**
- **R.A.L. (Reddito Annuo Lordo)** = 300,00 € x 12 mesi = **3.600,00 €**
- **S (Spese, tasse, ecc.)** = R.A.L. x 20 % = 3.600,00 € x 20% = **720,00 €**
- **R.N. (Reddito Netto)** = R.A.L. - S = 3.600,00 € - 720,00 € = **2.880,00 €**

- **T (Tasso medio della redditività netta immobiliare rilevato in zona per immobili aventi stesse caratteristiche da verifiche eseguite è stimabile in) = 4,2%**
- **Vc (Valore di capitalizzazione) = R.N. / T = 2.880,00 € / 4,2%  $\cong$  € 68.570,00**

LOTTO N° 1 costituito da: <b>Unità abitativa</b> ubicata in Bisaccia (AV) - Via Cavallerizza n. 107 - Foglio 32 - Part.lla 1465 - Sub 1 - Pano T - C/2; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 2 - Piano T - C/6; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 3 - Piano 1 - A/4; Foglio 32 - Part.lla 1482 - Sub 3 - Piano 1 - A/4.			
<b>CRITERIO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO</b>			
Tipologia Edilizia	Reddito Netto annuo in €.	Valore di Mercato all'attualità R.N./T	Valore in € arrotondato
	<b>2.520,00</b>	T = 4,0%	
<b>Abitazioni civili</b>		<b>2.880,00 / 4,2%</b>	<b>68.570,00</b>

Pertanto avremo che la VALUTAZIONE FINALE e quindi il VALORE DI MERCATO del bene sarà la media aritmetica dei valori riferiti ai tre criteri di stima adottati, come di seguito riportato:

VALORE DI MERCATO			
LOTTO N° 1 costituito da: <b>Unità abitativa</b> ubicata in Bisaccia (AV) - Via Cavallerizza n. 107 - Foglio 32 - Part.lla 1465 - Sub 1 - Pano T - C/2; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 2 - Piano T - C/6; Foglio 32 - Part.lla 1090 - Sub 3 - Piano 1 - A/4; Foglio 32 - Part.lla 1482 - Sub 3 - Piano 1 - A/4.			
STIMA Metodo Diretto Sintetico Comparativo	STIMA Per Punti di Merito	STIMA Per Capitalizzazione del Reddito	VALORE DI MERCATO MEDIO (arrot.)
Vd in €	Vm in €	Vc in €	(Vd+Vm+Vc)/3
<b>68.478,00</b>	<b>67.420,00</b>	<b>68.570,00</b>	<b>68.000,00</b>

**LOTTO N° 2 costituito da: TERRENI ubicati in Bisaccia (AV) – Foglio 47 – Part.lle 315 /338**  
**TERRENI ubicati in Lacedonia (AV) – Foglio 52 – Part.lle 102/122**

Per la valutazione del terreno, si è fatto riferimento ai “**Valori Agricoli Medi**” della provincia (AV) **Annualità 2019 – REGIONE AGRARIA N. 4** desumibili dagli Uffici del territorio di Avellino/**Agenzia delle Entrate.**

<b>SUPERFICIE - CULTURA e VALORE TERRENO</b>					
<b>RIFERIMENTO: Valori Agricoli Medi della provincia (AV) – Annualità 2019 – REGIONE AGRARIA N° 4</b>					
<b>LOTTO N° 2 costituito da: TERRENI ubicati in Bisaccia (AV) – Foglio 47 – Part.lle 315 /338</b>					
<b>TERRENI ubicati in Lacedonia (AV) – Foglio 52 – Part.lle 102/122</b>					
<b>TERRENI IN BISACCIA (AV)</b>					
P.lla	mq	Cultura	Valore agricolo (€/Ha) Ag. Entr.	Valore agricolo €/mq	Valore in € arrot (P.lla)
47	2530	Seminativo	7.020,00	0,702	1.776,00
338	790	Bosco misto	4.200,00	0,42	332,00
<b>TERRENI IN LACEDONIA (AV)</b>					
102	1540	Seminativo	7.020,00	0,702	1.081,00
122	7500	Seminativo	7.020,00	0,702	5.265,00
122	1200	Bosco misto	4.200,00	0,42	504,00
<b>Valore Totale Terreno</b>					<b>8.958,00</b>

**In sintesi il valore di mercato del Lotto N° 2 è:**

<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 2</b>	
<b>LOTTO N° 2 costituito da: TERRENI ubicati in Bisaccia (AV) – Foglio 47 – Part.lle 315 /338</b>	
<b>TERRENI ubicati in Lacedonia (AV) – Foglio 52 – Part.lle 102/122</b>	
<b>TERRENI</b>	<b>Valore di Mercato in €</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N° 2</b>	<b>8.958,00</b>

(Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >);

(Alleg. N. 6 (<Documentazione Tecnico - Urbanistica >); (All. N. 7 <Banche dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate >);

### **Conclusioni**

Lo scrivente, in qualità di tecnico incaricato di redigere la perizia di stima, tenuto conto di quanto emerso nel rilievo degli immobili, avendone rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'ubicazione, l'esposizione e la consistenza, e tenuto conto delle contingenti situazioni del mercato immobiliare, ritiene di stimare il valore di mercato degli immobili in oggetto in ragione di:

**LOTTO N° 1 "Unità Abitativa" Valore complessivo euro 68.000,00 ( dico € sessantottomila/00);**

**LOTTO N° 2 "Terreni" Valore complessivo euro 8.958,00 (dico € ottomilanovecentocinquantotto/00);**

#### **4.2 Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota.

#### **5 Conclusioni del CTU**

La presente relazione è depositata in via telematica.

Il sottoscritto ha dato avviso alle parti dell'avvenuto deposito, unitamente alla trasmissione della copia del file denominato "Relazione di Perizia", a mezzo posta elettronica certificata al creditore procedente e a mezzo posta ordinaria, al debitore esecutato.

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

**Avellino, 05/06/2025**

**Il C.T.U**  
**ing. Giancarlo Bevilacqua**

**6 Parte III - Elenco Allegati**

- *(Alleg. N. 1 (<Nomina di convocazione CTU - Verbale di Giuramento >);*
- *(Alleg. N. 2 (<Comunicazioni operazioni di Sopralluogo – Richieste – Verbali di Sopralluogo>);*
- *(Alleg. N. 3 (<Rilievo tecnico -fotografico >);*
- *(Alleg. N. 4 (<Atto di Precetto/Pignoramento – Certificazione Catastale/Ipotecaria/Notarile>);*
- *(Alleg. N. 5 (<Documentazione Catastale: visure - planimetrie - certificazione ipotecaria >);*
- *(Alleg. N. 6 (<Documentazione Tecnico - Urbanistica >);*
- *(All. N. 7 <Banche dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate>).*

