

TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE II CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

BANCO DI NAPOLI S.P.A.

Contro



Iscritta al n.66/1999 R.G.E.

G.E. dott.ssa Michela PALLADINO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

All'ill.mo Signor G.E. dott.ssa Michela PALLADINO del Tribunale di Avellino.

Il sottoscritto dott. Ing. Giuseppe MAFFEI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino col n.599 e con studio in Monteforte Irpino alla via Alvanella IV traversa n.8, si permette presente alla S.V.I. la seguente relazione di Stima immobiliare che, per comodità espositiva ha suddiviso nei sotto elencati capitoli:

- A)- Premessa;
- B)- Svolgimento dell'incarico ed indagini effettuate;
- C)- Descrizione dei beni da stimare e suddivisione in lotti;
- D)- Valutazione dei lotti.
- E)- Conclusioni.

A) – PREMESSA.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe MAFFEI, è stato nominato dal G.E. dott.ssa Michela Palladino, all'udienza del 15/09/2015, esperto per la stima degli immobili relativi alla procedura esecutiva n.66/1999 R.G.E., promossa dal Banco di Napoli S.P.A. contro [REDACTED]; il medesimo presente in aula ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito. La presente esecuzione immobiliare è stata attivata dai creditori procedenti a seguito di pignoramento immobiliare, perché creditori della somma di £. 21.755.879 (ora € 11.235,97), oltre interessi di mora, con trascrizione alla Ex Conservatoria dei RR.II. di Avellino del verbale di pignoramento immobili sottocitato

atto giudiziario del 13-5-1999 - Rep. Particolare N.6317 Rep. Generale. N.7575.-

Elenco degli immobili pignorati, siti nel Comune di Cervinara sul foglio di mappa n.8 e n.9.

Un. Negoziale 1:

1.1	foglio n.8	part. 292/PARS	loc. Quercia di Valle	catasto T
-----	------------	----------------	-----------------------	-----------

Un. Negoziale 2:

2.1	foglio n.9	part.97		loc. Schito	are 90 centiare 60	Catasto T
2.2	fg. N.8	part.295	sub.4	cat. A/6	Via pantanari	Catasto U

Un. Negoziale 3

3.1	fg. N.8	part. 301	loc. Aia Stellata	are 2 Centiare 90	Catasto T
-----	---------	-----------	-------------------	-------------------	-----------

Un. Negoziale 4

4.1	fg. N.9	part. 239	loc. schito	are 37 centiare 60	Catasto T
-----	---------	-----------	-------------	--------------------	-----------

Un. Negoziale 5

5.1	fg. N.8	part. 295	sub.9	Cat. A/6	N. vani 2,5	Catasto U	via Pantanari
-----	---------	-----------	-------	----------	-------------	-----------	---------------

A favore del Banco di Napoli SPA con sede in Napoli (NA):

- Relativamente all'unità negoziale n.1 : quota: 1/1; diritto: (1) proprietà;
- Relativamente all'unità negoziale n.2: quota 1/1; diritto: (1) proprietà;
- Relativamente all'unità negoziale n.3 : quota ½; diritto: (1) proprietà;
- Relativamente all'unità negoziale n.4: quota 1/8; diritto: (1) proprietà;
- Relativamente all'unità negoziale n.5: quota 1/1; diritto: (1) proprietà

Contro

- [REDACTED]:
 - . relativamente all'unità negoziali n.1: quota: 1/1; diritto: (1) proprietà;
 - . relativamente all'unità negoziale n.2: quota: ½; diritto: (1) proprietà;
 - . relativamente all'unità negoziale n.3: quota: ½; diritto (1) proprietà;
- [REDACTED]:
 - . relativamente all'unità negoziale n.2: quota: ½; diritto: (1) proprietà;
 - . relativamente all'unità negoziale n.4: quota: 1/8; diritto: (1) proprietà;
 - . relativamente all'unità negoziale n.5: quota: 1/1; diritto: (1) proprietà.

a.1) L'u.n. n.1, ex particella n.292/parte del foglio n.8, è ubicata alla località quercia di valle, in prossimità della via pantanari. Sulla stessa è stato realizzato un fabbricato abusivo ad uso commerciale, in aderenza con il confine Nord del cassone di un vecchio fabbricato: part. 295 (ora 1952); costruzione iniziata prima del pignoramento che si estende in pianta anche sulle ex part. n.293 e n.638, non pignorate. La pratica di condono edilizio non è stata ancora definita dal Comune di Cervinara. Su detta u.n. grava anche una ipoteca per mutuo fondiario con atto pubblico del 20/04/1998 n.29335 di Rep. – Iscritto in Avellino alla Conservatoria RR.II. Reg. Part. n.447 e Reg. Gen. n. 5248 del 22/04/1998. Fa rilevare che il termine “part.292/PARS” = parte di una particella, riportato nel pignoramento, è impreciso, perché non indica la sua consistenza planimetrica, ossia la sua estensione in metri quadrati e/o in are e centiare, inoltre, non riporta alcuna descrizione del bene.

a.2) L'u.n. 2.1., part. n.97 del fg.9 del C.T., è ubicata alla via Schito in località Quercino e confina lungo tutto lato Ovest con la predetta strada.

a.3) L'u.n. n.2.2., fg. 8 ex part. 295 sub.4, ubicata alla via Pantanari, non risulta tra i beni censiti nel N.C.E.U. (erroneamente soppressa).

a.4) L'u.n. n.3 fg.8 ex part.301 (soppressa), è ubicata alla località Aia Stellata e confine sul lato sud con via Pantanari. Trattasi di n.2 aie contigue, di cui la prima confinante sul lato nord con il cassone del vecchio fabbricato part. 295 (ora 1952) e la seconda con via Pantanari. Su quest'ultima è stato realizzato un monolocale in muratura per il quale è stato rilasciato la concessione edilizia in sanatoria.

a.5) L'u.n. n.4, in C.T. al foglio n.9 part. n.239, è ubicata alla località Quercino, è dista circa ml.260, in linea d'aria dalla via Quercino (strada Provinciale Cervinara - San Martino V.C.)

a.6) L'u.n. n.5, nel N.C.E.U foglio n.8 ex part. 295 (ora 1952) sub.9 è ubicata al 1° piano ex. N.88/a (ora n.3) di via Pantanari.

B) – SVOLGIMENTO DELL'INCARICO ED INDAGINI EFFETTUATE.

b.1) In ottemperanza all'incarico conferitogli, in data 16/09/15 si è recato presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino ove ha estratto copia dell'ordinanza d'incarico e ritirato i fascicoli delle parti in causa e n.2 relazioni del precedente C.T.U. . In data 17/09/15 ha effettuato una visura catastale c/o l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Avellino e visionato il fascicolo di causa c/o l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino.

b.2) In data 22/09/15 ha spedito avviso di convocazione sopralluogo sul posto con lettera raccomandata con a.r. ai debitori e con PEC ai procuratori legali dei creditori procedenti e degli intervenuti nella p.e.i.- In data 24/09/15, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervinara ove ha avanzato richiesta scritta dei certificati di destinazione urbanistica (terreni) e l'esito di eventuali condoni edilizi richiesti dai debitori relativi agli immobili pignorati.

b.3) In data 09/10/15, alle ore 10,00, ha effettuato il primo accesso sul posto alla via Pantani.n.7 del Comune di Cervinara, ove non ha rinvenuto nessuno delle parti in causa. Fa presente che in data 28/09/2015 di essere stato contattato telefonicamente dal Sig. [REDACTED], figlio di [REDACTED] e di [REDACTED], presunti eredi dei debitori, comunicandomi di non poter essere presenti al

sopralluogo già fissato, perché impegnati in una propria cerimonia nuziale fissata per lo stesso giorno, per cui si è concordato, in prosieguo, la nuova data del 13/10/15 per le ispezioni sul posto.

b.4) In data 13/10/15, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervinara per chiedere informazione sullo stato di avanzamento della propria richiesta di documentazione tecnica e successivamente, alle ore 9,00, si è portato unitamente ad una propria collaboratrice alla via Pantanari n.7, ove ha rinvenuto la presenza della Sig. [REDACTED], nella qualità di erede del Sig. [REDACTED] ([REDACTED]). Sul posto ha effettuato una ricognizione fotografica esterna degli presunti immobili pignorati; ha ispezionato il magazzino realizzato sulla ex particella n.292 del fg. 8, ora part. 1949 ed il cortile interno con la scala esterna attraverso la quale si accede al 1^a piano ove sono ubicati le u.i.: foglio 8 particelle n. 295 (ora n.1952) sub.9 e n.1 vano della u.i.u.: fg.8 ex particella 295 sub.4. Non si è potuto accedere alle particelle sopra menzionate ubicate al 1^a piano, perché la Sig. [REDACTED] ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi di apertura del portoncino d'ingresso come pure delle chiavi delle due porte di accesso del locale ubicato al piano terra adibito a cucina facente del cassone del fabbricato di vecchia costruzione identificato con la part. 295 (ora 1952) del foglio di mappa n.8. Successivamente si è portato alla località Quercino, senza la presenza della Sig. [REDACTED], perché non interessata, ove ha proceduto alla individuazione sul posto dei terreni pignorati identificati catastalmente con il foglio di mappa n.9 particelle n. 97 e n.239, ove ha effettuato una ricognizione fotografica degli stessi constatando che sono in completo stato di abbandono e dove alligna una vegetazione spontanea che impedisce di accedere agli stessi. In data 14/10/15 ha depositato alla cancelleria dell'Uff. E.I. i fascicoli delle parti in causa + le due consulenze del precedente C.T.U. ed ha effettuato una ulteriore visura catastale presso il competente Ufficio. In data 16/10/15, previo contatti telefonici, si è recato presso lo studio del notaio [REDACTED], delegato alla vendita dei beni pignorati per chiedere chiarimenti in merito alla nota dell'08/10/2014, menzionata nell'ordinanza d'incarico di C.T.U. Il notaio ha fatto presente che, per avere ragguagli su quanto richiesto, bisognava consultare il fascicolo relativo alla procedura esecutiva di che trattasi conservato presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari, sito in Avellino nel fabbricato di fronte al Tribunale di Avellino.

b.5) In data 19/10/15, si è recato presso la sopracitata Associazione, sita in Avellino alla via Stanislao Esposito n.4, ove ha visionato il fascicolo della procedura di che trattasi ed estratto copia delle visure ipocatastali effettuate dal notaio delegato alla vendita. In data 21/10/15, per via telematica, ha inviato alla S.V.I. G.E. comunicazione di sospensione delle operazioni peritali per non essere stato possibile accedere in alcuni immobili pignorati, in quanto privi delle chiavi delle porte di accesso agli stessi, con allegato, uno schema sulla situazione catastale aggiornata dei beni pignorati.

b.6) In data 23/10/15, previo contatti telefonici, ha ritirato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervinara la documentazione tecnica richiesta (certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui al fg. N.9 particelle n.97 e n.239 e l'attestazione sull'esito di n.2 condoni edilizi di manufatti realizzati sulle ex part. n.292, n.293 e n.638 parte (ora particelle n.1949 e n.1950) del fg.8 e sulla ex part. 301 (derivata dalla originaria part.301, quest'ultima frazionata nelle part. n.1054 e n.301) ora 1375. In data 26/10/15, ha ricevuto PEC dal Tribunale di Avellino, con allegate note di osservazione dell'avv.to [REDACTED] dei creditori precedenti alla comunicazione del C.T.U. del 21/10/15.

b.7) In data 30/10/15, ha ricevuto comunicazione di Cancelleria dall'Uff. Esec. Immobiliare, con allegata ordinanza emessa dal G.E. di nomina dell'avv. [REDACTED] a custode giudiziario.

b.8) In data 02/11/15, ha effettuato un'ulteriore visura catastale all'A.E. Uff. Prov.le Territoriale di Avellino, sia agli sportelli chiedendo copia del foglio della partita n. 567 del Comune di Cervinara, ove vi è traccia, quasi illeggibile, della particella n.295 sub.4 del fg.8 e sia cartacea ove nella busta della citata partita ha rinvenuto la piantina catastale (depennata) della predetta particella, datata 20/05/1940 – anno XVIII dell'era fascista – è compilata dall'ing. [REDACTED] e ditta intestata: [REDACTED]. Una porzione di detta particella (n.1 vano), riportata in catasto al foglio 8 particella 295 sub.4 categoria A/6, cl.2^a vani 3,5, R.C. £.196, ubicata alla via Pantanari al primo piano, è stata acquistata dai coniugi [REDACTED] (u.i. ricevuta in donazione dal padre [REDACTED]) con atto del notaio [REDACTED] del 22 agosto 1983 Rep. N.46/13 e trascritto il 08/09/1983 ai n.10578 Gen. e n.9532 Partic. Al 3^a rigo della pag.2 della citata nota è precisato che: "Detto vano è meglio descritto nella planimetria che sarà presentata al competente U.T.E. per la voltura catastale.". Dalle visure effettuate è risultato che non è

mai stato eseguito né il frazionamento della citata u.i. e né tantomeno la voltura del vano di abitazione acquistato. Ritornando al contenuto della busta della partita n.567, ha rinvenuto inoltre la denuncia di variazione planimetrica del N.C.E.U. per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni presentata in data 12/11/1991 prot- n.189, con la quale il Sig. [REDACTED] ha fuso le particelle n.295 sub.5, part.295 sub. 14 e part. 295 sub.4 (parte residua di n.2,5 vani – dopo la vendita del n.1 vano ai coniugi [REDACTED]) con derivazione della particella n.295 sub.19 cat.A/4, cl.2 di 4,50 vani, con allegate le piantine dell'ex sub.4 e del nuovo sub.19 e priva del certificato catastale del sub.4. La particella sub.19 attualmente risulta intestata a [REDACTED] (figlio di [REDACTED]) con il seguente identificativo catastale: fg.8 part.1952 (ex 295) sub.19 cat. A/4, cl.2, 4,5 vani e rendita € 99,93. Quindi a far data 12/11/1991 la particella n.295 sub.4, è stata soppressa ed una sua porzione (n.1 vano) è erroneamente scomparsa tra i beni censiti, antecedentemente al suo pignoramento (riferimento: unità negoziale n.2.2). Vedi alleg. 12 ed alleg.15.

b.9) In data 10/11/15 e 7/12/15, ha contattato telefonicamente la dott.ssa [REDACTED] ed in data 30/12/15 ha trasmessa alla stessa per e – mail copia dell'ordinanza di incarico a custode giudiziario, dato il tempo trascorso dalla sua nomina ed ai fini della ripresa delle operazioni peritali del C.T.U. In data 03/02/16 con comunicazione di Cancelleria dell'U.E.I. ha ricevuto la notifica dell'ordinanza del G.E. di sostituzione del custode/Amm.re [REDACTED] con [REDACTED], emessa in data 2/2/2016, con annotazione sulla stessa lettera di non accettazione dell'incarico dell'avv.to [REDACTED]. In data 15/02/16 ha preso contatti con il custode giudiziario avv. [REDACTED] per concordare la data di accesso sul posto per il prosieguo delle operazioni peritali, già stabilita dalla stessa. In data 16/02/16, con atto non codificato ha segnalato alla S.V.I. la ripresa delle operazioni peritali, di essere impossibilitato al deposito della relazione scritta entro la data dell'udienza dell'1/03/16 e che avrebbe presenziato alla predetta udienza con richiesta di un termine per il deposito della stima. In pari data, si è recato presso lo studio dell'avv.to [REDACTED] ove si è esaminato tutta la documentazione scannerizzata del creditore procedente e degli intervenuti, della documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale – Territorio - di Avellino, della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervinara e delle visure ipocatastali acquisite presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari.

b.10) In data 25/02/16, alle ore 9,30, il C.T.U. assistito da una propria collaboratrice ed unitamente al custode giudiziario ha effettuato sopralluogo sui siti dei beni pignorati, ubicati alla via Pantanari ed alla località Quercino di Valle del Comune di Cervinara. Sul Posto ha effettuato una ricognizione fotografica interna agli ambienti ed al rilievo planimetrico (fabbricati) dei presunti beni pignorati con l'ausilio degli stralci dei fogli di mappa e delle piantine catastali ufficiali (fg. 8 particella n.295 (ora 1952) sub.9, ex particella n.295 sub. 4, particella n.1054, particella n.1375, particella n.292 (ora 1949). Sulla ex particella n.292 è stato realizzato un fabbricato abusivo ad uso commerciale, la cui costruzione è iniziata prima del pignoramento e che in pianta si è esteso anche sulla ex part.293 (ora 1950), e sulla ex part.638, queste ultime due non pignorate, e per il quale non è stato ancora rilasciato la concessione edilizia in sanatoria (da informazioni assunte presso il Comune di Cervinara la pratica deve essere integrata da ulteriore documentazione tecnica da parte degli eredi dei debitori). Fa presente che la particella n.295 (ora n.1952 e stesso sub.9) sub. 9 del fg.8 è stata acquistata dalla Sig.ra [REDACTED] da [REDACTED] per atto del notaio [REDACTED] del 18/10/1970, registrato a Cervinara 02/11/1970 al n.27 – vol.91 mod.i e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 05/11/1970 ai n.ri 14991/13894 e come riportato nell'atto di compravendita: "casa di vecchia costruzione sita in Cervinara alla via Pantanari n.88/a di due vani ed accessori, con annesso locale a piano terra, ..., in catasto fabbricato alla partita 1927 foglio 8 mappale 295/9 categ. A/6 cl.3 vani 2,5 rc. £.165 (* postilla) sub.11 categ. C/2 cl.2 mq.18 rc. £. 39". La (* postilla), riportata in fondo alla 2ª pagina della nota di trascrizione, testualmente recita: "Via Pantanari 88/a, primo piano, foglio 8 mappale 295-". Con lo stesso atto notarile, la Sig.ra [REDACTED] acquistava anche un piccolo appezzamento di terreno di circa mq. 280, in catasto terreni alla partita 7913 foglio 8 mappale 638 di mq.280. Dei terreni, siti in località Quercino, si è proceduto ad effettuare solo una ricognizione fotografica, in quanto impediti ad accedervi da una folta vegetazione spontanea e da cancelli di sbarramento, attualmente in completo stato di abbandono, il tutto come meglio descritto nel verbale di primo accesso del custode giudiziario.

b.11) In data 26/02/16, previo contatti telefonici e successivamente con richiesta scritta inviata via

Fax, ha chiesto al Comune di Cervinara copia del titolo di proprietà allegato alla pratica di condono edilizio relativo al manufatto realizzato da [REDACTED] sulla particella n.1375 del foglio n.8, quest'ultima derivata dal tipo mappale n.934.1/1997 del 04/03/1997 (cambiamento di stato di una particella che dal catasto terreni passa al catasto fabbricati) della particella n.301 (derivata dal frazionamento della particella originaria n.301 di mq. 290: in particella n.1054 di mq. 147 e particella n.301 di mq.143). Il frazionamento n.4989 della originaria part.301 del fg.8 è antecedente al pignoramento immobiliare e risale alla data del 10/04/1990. La particella originaria n.301 del fg.8 di mq.290, su cui è stato posto il pignoramento, fu acquistato dai germani [REDACTED] con atto del notaio [REDACTED] del 18/01/1961 da [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 30/01/1961. Nella nota di trascrizione del suddetto atto notarile è precisato: "Per fatto espresso ed accettato tra essi confratari l'aia suddetta resta di prop.ta per metà di [REDACTED] e per metà di [REDACTED]." In data 29/02/16, è pervenuto al C.T.U. dal Comune di Cervinara, tramite fax, copia dell'atto di donazione del 05/04/1995 rep. N.22304 del notaio [REDACTED], registrato a Benevento il 13/04/1995 con il quale il Sig. [REDACTED] ha donato al figlio [REDACTED] la particella n.301 del fg.8 di mq.143 (derivata dal frazionamento dell'originaria particella n. 301 di mq.290: in part. n.301 di mq. 143 e part. n.1054 di mq.147). In data 02/03/16, a seguito di visura ipocatastale effettuata all'A.E. Uff. Prov.le di Avellino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha accertato che l'atto notarile di donazione di cui sopra è stato regolarmente trascritto in Avellino in data in data 07/04/1995 Reg. Part. n.4258 e Gen. Gen. n.5033. Dall'esame della situazione dei luoghi (sopralluogo del 25/02/16) e dai due titoli di proprietà sopra citati si evince che le due porzioni di corte (aie), divise e delimitate lungo il perimetro da muretti in muratura e recinzione metallica e gli accessi da catena e cancello scorrevole, siano state usucapite di fatto dai due fratelli con attribuzione rispettivamente della part. n.1054 di mq.147 a [REDACTED] e della part. n.301 di mq.143 a [REDACTED]. Per la prima corte, la part.1054 del fg.8, il possesso da parte di [REDACTED] non è mai stato sanato e/o regolarizzato con alcun titolo di proprietà e/o procedura di acquisizione per usucapione, per cui catastalmente la suddetta particella risulta attualmente cointestata ai fratelli [REDACTED] e [REDACTED]. Vedi alleg.14.

b.12) In data 01/03/16 ha presenziato all'udienza della procedura esecutiva di che trattasi, ove ha chiesto una proroga per il deposito della relazione scritta, giustificata da motivi tecnici (impossibilità di accedere in alcuni immobili nel sopralluogo del 13/10/15, perché privi delle chiavi di apertura e sostituzione del custode giudiziario a seguito della rinuncia all'incarico del 1° custode) ed ha depositato in formato cartaceo uno schema riassuntivo sulla situazione dei beni pignorati con relative note di commento. A detta udienza ha ricevuto dal custode giudiziario una copia cartacea della sua relazione, ivi depositata. Detta relazione è stata ricevuta dal C.T.U., in data 2/3/16, anche per via telematica dalla Cancelleria dell'Uff. Esec. Imm. Dalle indagini effettuate dal custode giudiziario, riportate nella sopracitata relazione, è stato accertato che i debitori [REDACTED] e [REDACTED] sono deceduti rispettivamente in data 25/10/2010 e 25/01/2011 lasciando quali eredi legittimi chiamati all'eredità quattro figli. Dallo stato di famiglia sono risultati figli dei coniugi [REDACTED]: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED]. Tutti i figli dei debitori hanno rinunciato all'eredità genitoriale (certificato dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cervinara e dichiarazione di rinuncia all'eredità dell'8/6/2011, rilasciata al Tribunale di Avellino, Sez. Distaccata di Cervinara, entrambi allegati alla stessa relazione, doc. 3-4), ad eccezione del Sig. [REDACTED] nato il 16/01/1950, anch'esso deceduto il 11/08/2012. Al de cuius [REDACTED] è succeduto il coniuge superstite la Sig.ra [REDACTED], nata a Cervinara il 16/03/1955, ed ivi residente alla via Taiano, I trav. N.2, la quale ha presentata la denuncia di successione debitamente trascritta nei registri Immobiliari ed è in possesso delle chiavi per l'ingresso agli immobili pignorati, ad esclusione dei terreni ubicati alla località quercino del Comune di Cervinara.

b.13) In data 02/03/16, con lettera raccomandata con A.R., indirizzata ai debitori e comproprietari dei debitori e con PEC indirizzata ai procuratori legali dei creditori procedenti e degli intervenuti ed al custode giudiziario, ha comunicato la data del 16/03/16 per il completamento delle operazioni peritali sul posto. Sotto la stessa data, ha trasmesso per via telematica al G.E. come atto non codificato ed al custode giudiziario con PEC, uno schema riassuntivo sulla situazione dei beni pignorati con relative note di commento, già depositato in formato cartaceo all'udienza dell'01/03/16.

b.14) In data 08/03/16, previo contatti telefonici e successiva richiesta scritta, inviata via fax, ha

chiesto al Comune di Cervinara copia del titolo di proprietà allegata alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria relativa al magazzino vendita ricambi per macchine agricole realizzato sulle ex particelle n.292, n.293 e n.638 ora part. n.1949 e n.1950 del fg.8. Il Comune di Cervinara, sotto la stessa data, ha trasmesso al C.T.U., via Fax, copia dell'atto di vendita del notaio [REDACTED] del 24/02/1989 Rep. N.16502, registrato a Benevento il 13/03/1989 al n.1057, relativo all'acquisto della particella n.293 del fg.8 da parte di [REDACTED] da [REDACTED].

b.15) In data 16/03/2016, alle ore 9,30 ha effettuato l'ultimo sopralluogo sul posto per il completamento delle operazioni peritali, assistito da una propria collaboratrice ed unitamente al custode giudiziario dott.ssa [REDACTED]. In sito, preliminarmente, ha provveduto ad identificare, con l'ausilio delle piantine catastali, e con l'assistenza/la collaborazione del Sig. [REDACTED], preventivamente invitato per le vie brevi, la esatta posizione della particella n.1952 sub.19 del fg.8 di sua proprietà, nella quale è stata fusa una porzione (n.2,5 vani) della part.295 sub.4 (soppresso) di cui al precedente punto **b.8)**, finalizzato alla conferma che il vano rilevato nel precedente sopralluogo del 25/02/16, corrisponde alla porzione (n.1 vano) di u.i.u. fg.8 part.295 sub. 4 – erroneamente non più censito tra i beni del N.C.E.U. ed indicato nella piantina redatta dal C.T.U. con il loc.4 (riferimento: unita negoziale 2.2 dei beni pignorati). Successivamente ha effettuato una ispezione, con ricognizione fotografica dei locali ubicati al piano terra, di proprietà della Sig.ra [REDACTED], a ciò autorizzato dalla predetta e sottostanti ad alcuni locali del primo piano di cui alla part. 1952 sub.9 (pignorati). constando che i solai sono in legno fatiscenti ed in pessimo stato d'uso aggravati da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura a tetto. Si è poi recato al 1° piano ove ho preso delle misurazioni in n.2 locali della particella n.1952 sub.9 e ridisceso al piano terra, portandosi nella zona confinante con il magazzino: fg8 – part.1949, effettuando una ricognizione fotografica della probabile u.i.u. fg.8 part. 1952 sub.11 adibito a deposito e nel quale è stato ricavato un piccolo w.c. Al termine delle operazioni peritali, la Sig.ra [REDACTED], nella qualità di erede dei debitori, ha consegnato al C.T.U. copia della rinuncia all'eredità dei figli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] dismessi dal padre [REDACTED] (deceduto il 11/08/2012) depositata in 04/10/2012 al Tribunale di Avellino -Sezione Distaccata di Cervinara n.24 /2012 R.G. N.C. e copia del verbale di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario depositato in data 19/10/2012 da parte Sig.ra [REDACTED] del de cuis [REDACTED] al Tribunale di Avellino – Sez. Distaccata di Cervinara.

b.16). In data 17/03/16, ha effettuato ulteriori visure all'A.E. Ufficio Provinciale di Avellino – Territorio -, in quanto nel certificato storico catastale relativo alla part. n.292 (particella pignorata ed ora n.1949 parte) del fg.8 ha rilevato delle incongruenze sulla situazione degli intestatari dal 24/02/1989 (visura n.AV0131063 del 17/09/15) nei dati derivanti dall'Atto Pubblico rogato dal notaio [REDACTED] del 24/02/1989 con Rep. N.16502, lo stesso titolo di proprietà è riportato nel certificato storico catastale relativo alla particella n.293 (visura n.AV0135170 del 28/09/15) volturato con n.400289 in data 10/04/1990. Precisa che l'atto notarile sopra descritto, già citato al precedente punto **b.14)**, è relativo al trasferimento della particella n.293 del fg.8 e non della part.292. Al fine di verificare l'esistenza o meno di altri titoli intermedi di trasferimento, successivo all'atto di divisione del notaio [REDACTED] del 31/08/50 registrato a Cervinara il 13/09/51 al n.88 e volturato il 25/06/51 al n.299, con il quale [REDACTED] ha acquisito la proprietà della part.292, ha effettuato una visura al servizio di pubblicità immobiliare, acquisendo un solo titolo relativo alla nota di trascrizione dell'atto di donazione del notaio [REDACTED] del 4 maggio 1988, registrato in Avellino il 13/05/88 al n.1140 e trascritto in Avellino il 13/05/88 ai n.ri 6694/5838 con il quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno donato, al figlio [REDACTED] e alla moglie [REDACTED] di quest'ultimo, la particella n.638 (incorporata, insieme alla part.n.292 e parte della part.293, nell'attuale part.1949) del fg.8 di are 2,80 e successivamente ha effettuato una visura storica catastale delle particelle n.638 e n.1949 del C.T. Si è poi recato all'U.R.P. (Ufficio Relazioni con il Pubblico) dell'A.E. ove ha evidenziato le incongruenze sopra descritte e funzionari del predetto Ufficio hanno autorizzato il C.T.U. a poter visionare la domanda di voltura menzionata nel citato certificato storico catastale, mettendo a disposizione un proprio impiegato. Negli archivi catastali, ubicati al piano interrato, il C.T.U. ha rinvenuto la citata domanda di voltura, presentata in data 22/03/2011 con prot. 82422 da [REDACTED], con allegato copia dell'atto notarile rogato da [REDACTED] sopra citato, con la quale il predetto chiedeva il trasferimento della particella n.292 del fg.8 in testa allo stesso per 500/1000 e a [REDACTED] per 500/1000 e l'Ufficio nel quadro B2 della domanda, ha

giustamente annotato: "Passaggio ed atti intermedi non esistenti". La voltura comunque è stata eseguita, nonostante l'annotazione negativa riportata sulla domanda di cui sopra. In data 18/03/16, ha presentato istanza per il rilascio di copia della sopracitata domanda di voltura, ottenendone copia nello stesso giorno. L'incongruenza sopra evidenziata è stata comunque superata, in quanto Il Sig. [REDACTED] non ha rinunciato all'eredità dei beni lasciati dai genitori e la Sig.ra [REDACTED] ha presentato la denuncia di successione, in particolare della particella n.1949 e n.1950 (non pignorata) del foglio n.8. Fa rilevare che il Catasto Italiano non è probatorio, ossia non certifica i diritti reali sugli immobili (es. la proprietà) art. 1 della legge fondamentale n.3682/1886. Vedi alleg.14 ed alleg.15.

C)- DESCRIZIONE DEI BENI DA STIMARE E SUDDIVISIONE IN LOTTI

I beni da stimare sono ubicati nel Comune di Cervinara e più precisamente: i fabbricati tra la via alla via Pantanari e la via Taiano ed i terreni in località quercino, in prossimità della strada Provinciale Cervinara – San Martino Valle Caudina. Il sottoscritto C.T.U. ha suddiviso i beni da stimare nei sotto elencanti

n.4

(quattro)

lotti:

C.1) - **lotto n.1** – porzione di appartamento sito alla via Pantanari n.3 del Comune di Cervinara (AV) - 1° piano con annessa corte al piano terra catastalmente identificato con il foglio n.8 – particella n.1952 sub.9, (n.1 vano di abitazione) della ex particella 295 sub.4 (soppresso e non censito dal catasto fabbricati) e particella n.1054 (corte esclusiva).

- dati catastali:

-foglio n.8 part. 1952 sub.9 via valle pantanari, 88A, cat. A/6, classe 3, 2,5 vani e rendita € 46,48 intestata a [REDACTED] (visura storica catastale n.AV0135169 del 28/09/2015 e visura per immobile n.AV0143505 del 14/10/2015);

-foglio n.8 part. 1054 fabbr. rurale di are 01 e ca 47 in testa alla ditta [REDACTED] e [REDACTED], nata dal frazionamento della originaria part. n.301 di mq.290 in part. n.1054 di mq.147 e part. n.301 di mq.143, quest'ultima soppressa e ora riportata nel N.C.E.U. in part. n.1375). (visura storica per immobile n. AV0135168 del 28/09/15 e n.AV0154261 del 05/11/15; visura per immobile n.AV0131066 del 17/09/15 e n.AV0143496 del 14/10/15). Il certificato catastale relativo alla part. n.1054, la riporta erroneamente come fabbricato rurale, in quanto derivata dalla originaria part.301, sulla quale già esisteva un fabbricato rurale, demolito e ricostruito abusivamente sulla stessa area di sedime con annessa altra corte, ora particella n.1375 (da ente urbano a fabbricato in corso di costruzione), quest'ultima appartenente ad altra ditta: [REDACTED] estranea alla procedura esecutiva.

- **destinazione urbanistica:** ricadono in zona A/1 – Centro Storico - del vigente piano di fabbricazione ed in zona C3 della variante al piano stralcio per l'assetto idrogeologico, adottato dal comitato istituzionale nella seduta del 3 luglio 2014, delibera n.2 approvato con D.P.C.M. in data 11/06/2015 e pubblicato sulla G.U. n.187 del 13/08/2015, come da attestazione datata 22/10/15 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cervinara. Il bene di che trattasi dista poche decine di metri dal fiume "Castello".

- **Attuali proprietari e/o occupanti:** Tutti i figli dei debitori hanno rinunciato all'eredità genitoriale, ad eccezione del Sig. [REDACTED] n. il 16/01/1950, anch'esso deceduto il 11/08/2012. Al de cuius [REDACTED] è succeduto il coniuge superstite la Sig.ra [REDACTED], nata a Cervinara il 16/03/1955, ed ivi res.te alla via Taiano, I trav. N.2, la quale ha presentata la denuncia di successione debitamente registrata e trascritta, come già indicato al punto **b.12)** ed è in possesso delle chiavi, però detto bene non risulta nella citata denuncia. Il bene è libero da persone ed occupati da arredamenti e mobili da cucina e bagno appartenenti ai debitori.

- **confini:** a nord con cortile comune interno al fabbricato part. 1952 con proprietà [REDACTED], a Sud con strada comune di accesso al fabbricato part. 1952 e con proprietà [REDACTED], ad Est con proprietà [REDACTED] e ad Ovest passaggio condominiale comune;

- **descrizione del bene:** ha accesso da una piccola stradetta in comune che si diparte dalla via Pantanari fino ad arrivare all'androne coperto, pure in comune, del fabbricato (part.1952), quest'ultimo avente struttura portante verticale in muratura di grosso spessore con parte dei solai in conglomerato cementizio armato con travetti precompressi e laterizi, ricostruiti con i fondi della legge n.219/81 e parte con vecchi solai in legno. L'androne di accesso con il civ. 3 ha una porta in ferro e

portale antico in pietra con arco a tutto sesto ed immette nel cortile interno pure in comune. Dal cortile interno, attraverso una scala esterna in muratura costituita da n.2 rampe con n.2 pianerottoli di riposo intermedi e con pedate ed alzate in lastre di marmo bianco con venature di grigio, si accede al 1° piano, attraverso un portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato con vetri retinati a due ante diseguali. Dal Portoncino d'ingresso, si accede all'appartamento attraverso un corridoio in comune (loc.1 nella piantina allegata), sul cui lato sinistro vi sono gli accessi alla cucina (loc.2) ed al bagno (loc.3) e sul lato destro vi è una parete con finestra in alluminio anodizzato con vetro semidoppio e persiana esterna con lamelle apribili pure in alluminio che affaccia sul cortile interno. Dalla cucina si accede al vano salotto loc.4 (**n.1 vano del soppresso sub.4**) con annesso balcone con affaccio sulla corte esclusiva. I predetti tre locali (2,3 e 4) sono in buone condizioni di manutenzione. Sono dotati di impianto elettrico, di impianto idrico e di scarico acque reflue e di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa. I soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate come pure la parete esterna del loc.4; il pavimento in piastrelle in monocottura e le pareti della cucina e del bagno rivestite con piastrelle di ceramica; il bagno è provvisto delle seguenti apparecchiature: vasca, lavabo, vaso con cassetta di scarico alta e bidet, con rubinetteria in ottone cromato; porte interne sono in legno tamburato: le porte esterne e la finestra della cucina sono in legno con scuri interni pure in legno e persiane esterne in alluminio. Dall'ingresso (loc.1) si accede al vestibolo comune che, dalla porta posta sulla parete a destra, conduce ai locali (6), (7) e (8). Il locale (6) ha le stesse caratteristiche dell'ingresso, con una parete avente una finestra in alluminio con vetro semidoppio e persiana pure in alluminio con lamelle orientabili che prospetta sul cortile interno. I locali (7) e (8) hanno il pavimento sconsesso poggiante su solaio in legno con travi che presentano la formazione di marciume e la controsoffittatura pure in legno è parzialmente crollata per infiltrazione d'acqua proveniente dal tetto di copertura, ossia si presentano in pessimo stato di manutenzione e la porta esistente tra i locali 6 e 7 è stata rimossa e poggiata su di una parete del loc.7. Il pavimento dei locali (7) e (8) è ribassato di circa 50 cm. rispetto al livello degli altri locali e per superare il dislivello sono stati messi di blocchi di calcestruzzo provvisori. La finestra in legno della parete del locale (8) che prospetta su di un passaggio in comune **è in legno in pessimo stato d'uso**. Le altezze nette (tra pavimento e soffitto) dei locali (1), (2), (3), (4), (5) e (6) sono di ml. 2,90, mentre dei locali (7) e (8) sono di ml.3,40. Sul lato sinistro del vestibolo comune, aperto, si accede ad un piccolo bagno ed a n.3 camere da letto di proprietà degli eredi dei debitori, non pignorate. **I locali n.7 e n.8 hanno i solai d'interpiano in legno, come pure la controsoffittatura in legno in pessimo stato d'uso, ossia sono molto fatiscenti e presentano zone di marciume (funghi del legno: conioophora cerebella e lenzites abietina), tali da renderli inagibili** I locali con i n.1, 2, 3, 5, 6, 7 e .8 catastalmente corrispondono alla piantina catastale della part. n.1952 sub.9, con una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni. Il fabbricato particella 1952, di cui è parte la porzione di appartamento pignorata, è di antica fattura ed è stata edificata prima del 1967.

- **servitù**: sulla corte esclusiva identificata con la part. 1054 (aia pavimentata) dovrà essere lasciata servitù di passaggio al locale al piano terra adibito a cucina (vedi piantina del loc. cucina e corte=aia). Detto bene è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica di cui al D. Leg.vo n.192/2005 e s.m.i.

C.2) - lotto n.2 – porzione di fabbricato urbano adibito a magazzino per la vendita di ricambi macchine agricole sito alla via Taiano s.n.c.. con annessa porzione di corte comune catastalmente identificato con il foglio n.8 particella n.1949 (parte).

- **dati catastali**: foglio n.8 particella n.1949 via Taiano, pian T, cat. C/2 classe 1 Rendita €47,72 intestata a [REDACTED] nata a Cervinara il 16/03/1955. Nella annotazioni del certificato catastale è riportato che trattasi: “di immobile: porzione di u.i.u. di fatto con quella del fog.8 p.la 1950”. Ossia che le porzioni part. 1949 e part.1950 costituiscono un'unica u.i.u., intero fabbricato. (visure storiche per immobile del 17/09/15 n.AV0131063, del 28/09/15 n.AV0135173, del 17/03/16 n.AV0033952 e del 17/03/16 n.AV0033871 e visura per immobile del 14/10/15 n.AV0143475).

- **destinazione urbanistica**: ricade in parte in zona “A/1” centro storico e in parte zona “H” zona agricola del vigente piano di fabbricazione, inoltre in zona C3 della variante al piano stralcio per l'assetto idrogeologico, adottato dal comitato istituzionale nella seduta del 3 luglio 2014, delibera n.2 approvato con D.P.C.M. in data 11/06/15 e pubblicato sulla G.U. n.187 del 13/08/15, come da attestazione dell'Ufficio tecnico del Comune di Cervinara. Il bene di che trattasi dista poche decine di metri dal fiume “Castello”.

- **attuali proprietari e/o occupanti:** L'attuale proprietario del magazzino (porzione di u.i.u.) è la Sig.ra [REDACTED] nata a Cervinara il 16/03/1955, oltreché, la stessa è utilizzatrice del predetto bene, come da denuncia di successione del de cuius [REDACTED] dell'11/08/2012, registrata ad Ariano Irpino il 12/06/2013 vol.9990 n.450 e trascritta in Avellino il 22/07/2013 ai n.10178/12548 (fg.8 part.1949).

- **confini:** a nord e ad Ovest e ad est con corte comune graffiata allo stesso fabbricato, a sud con il fabbricato di vecchia costruzione part. 1952 e ad Est con l'altra porzione dello stesso fabbricato part.1950.

- **descrizione del bene:** la porzione di u.i.u. ha accesso da una piccola stradetta in comune che si diparte dalla via Pantanari fino ad arrivare ad un cancello metallico posto all'inizio del fabbricato part. 1952 che immette su di un passaggio in comune pedonale, da quest'ultimo, lambendo tutto il confine ovest dello stesso fabbricato, si perviene alla corte in comune antistante l'accesso alla predetta porzione di u.i.u. L'altra porzione di u.i.u. (part.1950) ha anche accesso dalla I traversa di via Taiano. Ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio con fondazioni realizzate con travi continue rovesce. Copertura a terrazzo realizzata con solai sono in latero cemento con travetti in c.a.p. armato e pignatte in laterizio con soffitto intonacato e tinteggiato con pittura lavabile. Le tompagnature esterne sono in blocchi di laterizi ed i tramezzi interni sono con tavelle in laterizio intonacate e tinteggiate con pittura lavabile opaca. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciati di colore bianco con vetro semidoppio e quelli interni in legno tamburato. Internamente è distribuito in n.4 ambienti: ingresso con disimpegno, ufficio, bagno e porzione del magazzino ricambi agricoli. Il pavimento è in gres ceramico. Il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica ed è dotato di n.1 lavabo e di n.1 vaso in vetro china con cassetta di scarico bassa; la rubinetteria è in ottone cromato. E' dotato di impianto elettrico, di alimentazione idrica, di scarico acque reflue collegato alla fognatura comunale e di impianto di condizionamento estivo ed invernale con termoconvettori elettrici a parete. In fondo al corridoio di ingresso vi è un vano porta, attraverso il quale si accede al cortile interno al fabbricato di vecchia costruzione identificato con la particella n.1952. Nella planimetria allegata è riportata la linea dividente che separa le due porzioni di u.i.u., come pure la piantina catastale che riporta la situazione dei luoghi aggiornata sulla quale è stata riportata in colore rosso la linea tratteggiata che divideva le originarie ex part. n 292 e part. n.638, ora part. 1949. Una piccola porzione di magazzino non pignorata ricade sulla stessa particella n.1949. Detto bene è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica di cui al D. Leg.vo n.192/2005 e s.m.i.

C.3) – lotto n.3 – appezzamento di terreno sito alla via Schito in località Quercino del Comune di Cervinara (AV), identificato nel N.C.T. con il foglio di mappa n.9 particella n.97.

- **dati catastali:** foglio di mappa n.9, particella n.97, qualità: seminativo arborato, classe 4 superficie: are 96 e centiare 60, R.D. € 47,40 e R.A. €19,96. Intestatari: [REDACTED] nato a Cervinara il 10/07/1919 e [REDACTED] nata a Cervinara il 10/04/1919 (visura storica per immobile del 28/09/2015 n.AV0135165).

- **destinazione urbanistica:** è riportato in zona "H" agricola nel vigente Programma di Fabbricazione, con prescrizioni riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cervinara.

- **attuali proprietari e/o occupanti:** I coniugi [REDACTED] e [REDACTED] sono entrambi deceduti ed i figli dei debitori hanno rinunciato alla eredità. Il terreno è libero da persone e non è utilizzato da nessuno.

- **confini:** ad Ovest con via Schito, a Sud con [REDACTED] e [REDACTED], ad Est con [REDACTED] e [REDACTED] a Nord con [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

- **descrizione del bene:** E' in completo stato di abbandono dove alligna una vegetazione spontanea. E' declive da Sud verso Nord ed ha accesso dalla confinante via schito, illuminata con impianto di illuminazione pubblica, verso la quale è separata da un muretto continuo in calcestruzzo con sovrastante paletti e rete metallica.

C.4) – lotto n.4 – quota di proprietà indivisa pari ad 1/8 di un appezzamento di terreno sito alla località Quercino del Comune di Cervinara (AV), distante dalla strada Provinciale Cervinara – San Martino V.C. di circa ml. 260 in linea d'aria, identificato nel N.C.T. al foglio di mappa n.8 particella n.239.

- **dati catastali**: foglio di mappa n.9, particella n.239, qualità: vigneto, classe 2 superficie: are 37 e centiare 60, R.D. € 41,75 e R.A. € 23,30. Intestatari: [redacted] nato a Cervinara il 23/08/1923, [redacted] nato a Cervinara il 21/12/1912, [redacted] nata a Cervinara il 27/04/1919, [redacted] nato a Cervinara il 18/06/1916, [redacted] nata a Cervinara il 27/08/1910, [redacted] nato a Cervinara il 14/07/1926, [redacted] nata a Cervinara il 17/09/1921 e [redacted] a Cervinara il 08/03/1957, rispettivamente proprietari per 1/8 (visura per immobile del 17/09/2015 n.AV0131073 e visura telematica in pari data).

- **destinazione urbanistica**: è riportato in zona “H” agricola, nel vigente P.F., e con prescrizioni così come riportate nell’allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cervinara.

- **attuali proprietari e/o occupanti**: La Sig.ra [redacted] è deceduta ed i figli hanno rinunciato alla eredità. Il terreno è libero da persone e non è utilizzato da nessuno.

- **confini**: ad Nord con [redacted] e [redacted], ad Ovest con [redacted] e a Sud e ad Est con eredi [redacted].

- **descrizione del bene**: E’ in completo stato di abbandono, dove alligna una vegetazione spontanea. E’ molto declive da Nord verso Sud ed ha accesso da una stradina pedonale che si diparte dalla strada Provinciale Cervinara – San Martino V.C., con ingresso posto su quest’ultima, sbarrato da un cancello in ferro di proprietà privata.

D) – VALUTAZIONE DEI LOTTI.

D.1) – Modalità di calcolo della superficie commerciale.

Per il calcolo delle superfici commerciali si è utilizzato il criterio di misurazione dettato dalla norma UNI 10750/2005 e al D.P.R. n.138/98, allegato C. Per il computo della superficie commerciale, sia per gli immobili ad uso residenziale sia per gli immobili ad uso commerciale si sono considerate:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posto auto coperti e scoperti, box)

Il computo delle **superfici coperte** è stato effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per gli immobili indipendenti, la percentuale di cui al punto 3) è stata considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e

2). Per computo delle **superfici scoperte** sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

1. 25% dei balconi e terrazze scoperti;
2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende: chiuso su tre lati);
3. 35% dei patii e porticati;
4. 60% delle verande;
5. 15% dei giardini di appartamento;
6. 10% dei giardini di ville e villini.

La consistenza degli immobili urbani è stata determinata mediante misurazioni eseguite sui luoghi ed il relativo calcolo è riportato nella scheda allegata.

Per i terreni agricoli è stata considerata la superficie catastale espressa in metri quadrati, riportata nei certificati catastali allegati.

D.2) – Valutazione dei lotti.

Criterio di stima.

Per la determinazione del valore venale in comune commercio dei cespiti in esame, ha adottato il metodo comparativo – sintetico, ossia sulla comparazione di beni simili, con il quale è giunto al valore degli immobili applicando alle consistenze vendibili espresse con il parametro unitario, metro quadrato, i correnti prezzi mediamente praticati sul mercato immobiliare locale, per analoghe destinazioni d’uso, in sede di compravendita di immobili assimilabili a quelli oggetto di stima per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive – distributive, dotazione di impianti, stato di manutenzione e conservazione e situazione locatizia. Il mercato immobiliare cittadino indica per gli

immobili della stessa tipologia dei beni oggetto di stima, tenuto in debito conto i fattori intrinseci ed estrinseci degli stessi che, concorrono a modificarne i valori unitari, i seguenti prezzi medi più probabili di mercato:

Immobile	Prezzo medio al mq. di superficie commerciale
Appartamento al piano terra/primo in condizione ordinarie – tipo economico	€ 480,00
Appartamento al piano terra/primo in cattive condizioni di manutenzione – tipo economico	€ 190,00
Magazzino al piano terra adibito alla vendita di ricambi di macchine agricole	€ 500,00

Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Cervinara e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Valutazione delle superfici e conteggi di calcolo.

La determinazione analitica della superficie commerciale per le u.i.u. è riportata nella scheda allegata. Per quanto riguarda la stima dei terreni, aventi destinazione agricolo senza alcuna suscettività edificatoria, ubicati fuori dal centro abitato, ossia alla estrema periferia della città, è stato rilevato che il più probabile valore di mercato può essere ragguagliato ai valori agricoli medi, opportunamente corretti con i coefficiente che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene da stimare, valori che si applicano anche e soprattutto nel caso di esproprio per pubblica utilità (D.P.R. 08/06/2001, n.327 art. 40-42 e L. 22/10/1971 n.865 art.16). Detti valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente ed espressi in euro per ettaro. Il Comune di Cervinara è inserito nella Regione Agraria n.7 – Colline di Avella e del Vallo di Lauro – e per l'anno 2014 – ultimi dati noti – per **l'incolto produttivo** riporta il valore di Euro/Ha di 2700, non rispondente al tipo di coltura riportato in catasto terreni: seminativo arborato per la particella n.97 e vigneto per la particella n.239 del fg.9. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, in particolare per la part.97 del fg. 9 che ha un lato su fronte strada (via Schito), ha ritenuto congruo applicare il valore di € 0,95/mq. e per la particella n.239 del fg.9 il valore di € 0,50/mq.

LOTTO n.1

Immobile (porzione)	Superficie commerciale	Prezzo medio a mq.	Valore intero in cifra tonda	Valore di diritto della quota 1000/1000
Porzione di appartamento in condizioni ordinarie	81,76	€ 480,00	€ 39.245,00	€ 39.245,00
porzione di appartamento in cattivo stato d'uso	26,56	€ 190,00	€ 5.045,00	€ 5.045,00
			Sommano	€ 44.290,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

Riduzione del valore di circa il 7-8% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:

- € 3.190,00

Prezzo base d'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in cifra tonda:

€ 41.100,00

LOTTO n.2

Magazzino vendita ricambi macchine agricole (porzione di u.i.u.)	Superficie commerciale	Prezzo medio a mq.	Valore intero in cifra tonda	Valore di diritto della quota 1000/1000
Magazzino (porzione di u.i.u.)	41,60	€ 500,00	€ 20.800,00	€ 20.800,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

Riduzione del valore di circa il 7-8% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

- € 1.600,00

Prezzo base d'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in cifra tonda:

€ 19.200,00

Il prezzo base d'asta del lotto n.2 è stato ottenuto nell'ipotesi di nessuna divisione fisica con l'altra porzione di u.i.u. (parte della part.1949+part.1950), non soggetta a pignoramento. Nel caso invece di separazione fisica tra le due porzioni di u.i.u. si arrecherebbe un notevole danno al magazzino dal punto di vista funzionale e di destinazione d'uso, in quanto si dovrebbero eseguire delle opere murarie (tramezzi in muratura, porte interne in legno, modifiche agli infissi esterni e di pitturazione) e di sezionamento degli impianti elettrico, di illuminazione, di riscaldamento, di condizionamento, di alimentazione idrica e di scarico acque reflue), oltre ad eseguire l'aggiornamento catastale con la redazione di un nuovo tipo mappale con notevoli costi. La consistenza millesimale della parte pignorata è di: 406/1000 ($40,55/99,83=0,406$; la consistenza dell'intero magazzino è di mq.99,83).

LOTTO n.3

Appezamento di terreno sito alla via Schito fg.9 part.97	Superficie catastale mq.	Prezzo medio a mq.	Valore intero in cifra tonda	Valore di diritto della quota 1000/1000
Terreno agricolo incolto	9660	€ 0,95	€ 9.175,00	€ 9.175,00

LOTTO n.4

Appezamento di terreno sito alla località Quercino fg.9 part.239	Superficie catastale mq.	Prezzo medio a mq.	Valore intero in cifra tonda	Valore di diritto della quota 125/1000 (1/8)
Quota parte indivisibile di Terreno agricolo incolto	3760	€ 0,50	€ 1.880	€ 235,00

E)- CONCLUSIONI.

Dalle analisi sviluppate nei paragrafi che precedono, il C.T.U. è giunto alla determinazione del prezzo base degli immobili, al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto in cui si trovano e per le quote di diritto pari a 1000/1000 per i primi tre lotti e per la quota di diritto pari a 125/1000 per il lotto n.4, risulta essere

- pari a:
- LOTTO N.1 – porzione di appartamento al piano terra con annessa corte: **€ 41.100,00;**
 - LOTTO N.2 – porzione di magazzino al piano terra: **€ 19.200,00;**
 - LOTTO N.3 – appezzamento di terreno sito alla via Schito: **€ 9.175,00;**
 - LOTTO N.4 – quota parte di un appezzamento di terreno sito in località Quercino (1/8): **€ 235,00.**

Fa osservare che:

- per il Lotto n.1, la documentazione ipocatastale esistente agli atti di causa è carente e non è aggiornata, le cui variazioni/aggiornamenti dovrebbero essere prodotte dal creditore procedente;
- per il lotto n.2, la stima della porzione di u.i.u. , corrispondente alla quota di 406 millesimi, è stata eseguita

nella ipotesi di non separazione fisica tra le due porzioni di magazzino che lo costituiscono, tenuto conto della maggiore difficoltà di vendita e degli alti costi che si dovrebbero sostenere nel caso in cui le stesse si separino fisicamente con l'esecuzione di opere edili e di nuove variazioni catastali. Nel trasmettere/depositare la presente relazione, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e porge doverosi ossequi.

Monteforte Irpino, li 25 marzo 2016

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe MAFFEI

ELENCO ALLEGATI:		
1	SCHEDE SINTETICHE DEI SINGOLI LOTTI (N.4)	
2	SCHEDA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA PER LE U.I.U. (Lotto n.1 e n.2) E PANORAMICA PER I TERRENI (Lotto n.3 e n.4 - n.30 foto	
4	PLANIMETRIE SULLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI DELLE U.I.U. Lotti n.1 e n.2	
5	ATTESTAZIONE SU SANATORIE EDILIZIE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI CERVINARA	
6	COPIA ORDINANZA D'INCARICO DEL 15/09/2015	
7	LETTERA RACCOMANDATA E PEC DI FISSAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI	
8	LETTERA RACCOMANDATA E PEC PER COMPLETAMENTO OPERAZIONI PERITALI	
9	VERBALI DI SOPRALLUOGO	
10	VISURE STORICHE CATASTALI E VISURE CATASTALI DEGLI IMMOBILI	
11	STRALCIO DEI FOGLI DI MAPPA CATASTALI	
12	PLANIMETRIE CATASTALI	
13	ISPEZIONI IPOTECARIE	
14	COPIA TITOLI DI PROPRIETA' n.2 E NOTE DI TRASCRIZIONE DI ATTI NOTARILI E DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE	
15	VARIE (copia foglio di partita n.567, copia denuncia di variazione catastale n.189/1991 e copia della domanda di vulture n.82422 Rep.)	
16	DICHIARAZIONE DI AVVENUTA TRASMISSIONE DI COPIA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI	
17	SPECIFICA DEL COMPENSO PROFESSIONALE E DELLE NOTE SPESE (Solo nel fascicolo originale)	

SCHEMA SINTETICA DEL LOTTO N.1

- **lotto n.1** – porzione di appartamento sito alla via Pantanari n.3 del Comune di Cervinara (AV) - 1° piano con annessa corte al piano terra catastalmente identificato con il foglio n.8 – particella n.1952 sub.9, (n.1 vano di abitazione) della ex particella 295 sub.4 (soppresso e non censito dal catasto fabbricati) e particella n.1054 (corte esclusiva).

- **dati catastali:**

-foglio n.8 part. 1952 sub.9 via valle pantanari, 88A, cat. A/6, classe 3, 2,5 vani e rendita € 46,48 intestata a [REDACTED] (visura storica catastale n.AV0135169 del 28/09/2015 e visura per immobile n.AV0143505 del 14/10/2015);

-foglio n.8 part. 1054 fabbr. rurale di are 01 e ca 47 in testa alla ditta [REDACTED] e [REDACTED], nata dal frazionamento della originaria part. n.301 di mq.290 in part. n.1054 di mq.147 e part. n.301 di mq.143, quest'ultima soppressa e ora riportata nel N.C.E.U. in part. n.1375). (visura storica per immobile n. AV0135168 del 28/09/15 e n.AV0154261 del 05/11/15; visura per immobile n.AV0131066 del 17/09/15 e n.AV0143496 del 14/10/15). Il certificato catastale relativo alla part. n.1054, la riporta erroneamente come fabbricato rurale, in quanto derivata dalla originaria part.301, sulla quale già esisteva un fabbricato rurale, demolito e ricostruito abusivamente sulla stessa area di sedime con annessa altra corte, ora particella n.1375 (da ente urbano a fabbricato in corso di costruzione), quest'ultima appartenente ad altra ditta: [REDACTED] estranea alla procedura esecutiva.

- **destinazione urbanistica:** ricadono in zona A/1 – Centro Storico - del vigente piano di fabbricazione ed in zona C3 della variante al piano stralcio per l'assetto idrogeologico, adottato dal comitato istituzionale nella seduta del 3 luglio 2014, delibera n.2 approvato con D.P.C.M. in data 11/06/2015 e pubblicato sulla G.U. n.187 del 13/08/2015, come da attestazione datata 22/10/15 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cervinara. Il bene di che trattasi dista poche decine di metri dal fiume "Castello".

- **Attuali proprietari e/o occupanti:** Tutti i figli dei debitori hanno rinunciato all'eredità genitoriale, ad eccezione del Sig. [REDACTED] n. il 16/01/1950, anch'esso deceduto il 11/08/2012. Al de cuius [REDACTED] è succeduto il coniuge superstite la Sig.ra [REDACTED], nata a Cervinara il 16/03/1955, ed ivi res.te alla via Taiano, I trav. N.2, la quale ha presentata la denuncia di successione debitamente registrata e trascritta, come già indicato al punto **b.12)** ed è in possesso delle chiavi, però detto bene non risulta nella citata denuncia. Il bene è libero da persone ed occupati da arredamenti e mobili da cucina e bagno appartenenti ai debitori.

- **confini:** a nord con cortile comune interno al fabbricato part. 1952 con proprietà [REDACTED], a Sud con strada comune di accesso al fabbricato part. 1952 e con proprietà [REDACTED], ad Est con proprietà [REDACTED] e ad Ovest passaggio condominiale comune;

- **descrizione del bene:** ha accesso da una piccola stradetta in comune che si diparte dalla via Pantanari fino ad arrivare all'androne coperto, pure in comune, del fabbricato (part.1952), quest'ultimo avente struttura portante verticale in muratura di grosso spessore con parte dei solai in conglomerato cementizio armato con

travetti precompressi e laterizi, ricostruiti con i fondi della legge n.219/81 e parte con vecchi solai in legno. L'androne di accesso con il civ. 3 ha una porta in ferro e portale antico in pietra con arco a tutto sesto ed immette nel cortile interno pure in comune. Dal cortile interno, attraverso una scala esterna in muratura costituita da n.2 rampe con n.2 pianerottoli di riposo intermedi e con pedate ed alzate in lastre di marmo bianco con venature di grigio, si accede al 1° piano, attraverso un portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato con vetri retinati a due ante diseguali. Dal Portoncino d'ingresso, si accede all'appartamento attraverso un corridoio in comune (loc.1 nella piantina allegata), sul cui lato sinistro vi sono gli accessi alla cucina (loc.2) ed al bagno (loc.3) e sul lato destro vi è una parete con finestra in alluminio anodizzato con vetro semidoppio e persiana esterna con lamelle apribili pure in alluminio che affaccia sul cortile interno. Dalla cucina si accede al vano salotto loc.4 (**n.1 vano del soppresso sub.4**) con annesso balcone con affaccio sulla corte esclusiva. I predetti tre locali (2,3 e 4) sono in buone condizioni di manutenzione. Sono dotati di impianto elettrico, di impianto idrico e di scarico acque reflue e di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa. I soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate come pure la parete esterna del loc.4; il pavimento in piastrelle in monocottura e le pareti della cucina e del bagno rivestite con piastrelle di ceramica; il bagno è provvisto delle seguenti apparecchiature: vasca, lavabo, vaso con cassetta di scarico alta e bidet, con rubinetteria in ottone cromato; porte interne sono in legno tamburato: le porte esterne e la finestra della cucina sono in legno con scuri interni pure in legno e persiane esterne in alluminio. Dall'ingresso (loc.1) si accede al vestibolo comune che, dalla porta posta sulla parete a destra, conduce ai locali (6), (7) e (8). Il locale (6) ha le stesse caratteristiche dell'ingresso, con una parete avente una finestra in alluminio con vetro semidoppio e persiana pure in alluminio con lamelle orientabili che prospetta sul cortile interno. I locali (7) e (8) hanno il pavimento sconnesso poggiante su solaio in legno con travi che presentano la formazione di marciume e la controsoffittatura pure in legno è parzialmente crollata per infiltrazione d'acqua proveniente dal tetto di copertura, ossia si presentano in pessimo stato di manutenzione e la porta esistente tra i locali 6 e 7 è stata rimossa e poggiata su di una parete del loc.7. Il pavimento dei locali (7) e (8) è ribassato di circa 50 cm. rispetto al livello degli altri locali e per superare il dislivello sono stati messi di blocchi di calcestruzzo provvisori. La finestra in legno della parete del locale (8) che prospetta su di un passaggio in comune **è in legno in pessimo stato d'uso**. Le altezze nette (tra pavimento e soffitto) dei locali (1), (2), (3), (4), (5) e (6) sono di ml. 2,90, mentre dei locali (7) e (8) sono di ml.3,40. Sul lato sinistro del vestibolo comune, aperto, si accede ad un piccolo bagno ed a n.3 camere da letto di proprietà degli eredi dei debitori, non pignorate. **I locali n.7 e n.8 hanno i solai d'interpiano in legno, come pure la controsoffittatura in legno in pessimo stato d'uso, ossia sono molto fatiscenti e presentano zone di marciume (funghi del legno: coniothoria cerebella e lenzites abietina), tali da renderli inagibili** I locali con i n.1, 2, 3, 5, 6, 7 e .8 catastalmente corrispondono alla piantina catastale della part. n.1952 sub.9, con una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni. Il fabbricato particella 1952, di cui è parte la porzione di appartamento pignorata, è di antica fattura ed è stato edificato prima del 1967.

- **servitù**: sulla corte esclusiva identificata con la part. 1054 (aia pavimentata) dovrà essere lasciata servitù di passaggio al locale al piano terra adibito a cucina (vedi piantina del loc. cucina e corte=aia). Detto bene è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica di cui al D. Leg.vo n.192/2005 e s.m.i.

SCHEMA SINTETICA DEL LOTTO N.2

- **lotto n.2** – porzione di fabbricato urbano adibito a magazzino per la vendita di ricambi macchine agricole sito alla via Taiano s.n.c.. con annessa porzione di corte comune catastalmente identificato con il foglio n.8 particella n.1949 (parte).

- **dati catastali**: foglio n.8 particella n.1949 via Taiano, pian T, cat. C/2 classe 1 Rendita €47,72 intestata a [REDACTED] nata a Cervinara il 16/03/1955. Nella annotazioni del certificato catastale è riportato che trattasi: “di immobile: porzione di u.i.u. di fatto con quella del fog.8 p.lla 1950”. Ossia che le porzioni part. 1949 e part.1950 costituiscono un’unica u.i.u., intero fabbricato. (visure storiche per immobile del 17/09/15 n.AV0131063, del 28/09/15 n.AV0135173, del 17/03/16 n.AV0033952 e del 17/03/16 n.AV0033871 e visura per immobile del 14/10/15 n.AV0143475).

- **destinazione urbanistica**: ricade in parte in zona “A/1” centro storico e in parte zona “H” zona agricola del vigente piano di fabbricazione, inoltre in zona C3 della variante al piano stralcio per l’assetto idrogeologico, adottato dal comitato istituzionale nella seduta del 3 luglio 2014, delibera n.2 approvato con D.P.C.M. in data 11/06/15 e pubblicato sulla G.U. n.187 del 13/08/15, come da attestazione dell’Ufficio Tecnico del Comune di Cervinara. Il bene di che trattasi dista poche decine di metri dal fiume “Castello”.

- **attuali proprietari e/o occupanti**: L’attuale proprietario del magazzino (porzione di u.i.u.) è la Sig.ra [REDACTED] nata a Cervinara il 16/03/1955, oltrech , la stessa   utilizzatrice del predetto bene, come da denuncia di successione del de cuius [REDACTED] dell’11/08/2012, registrata ad Ariano Irpino il 12/06/2013 vol.9990 n.450 e trascritta in Avellino il 22/07/2013 ai n.10178/12548 (fg.8 part.1949).

- **confini**: a nord e ad Ovest e ad est con corte comune graffata allo stesso fabbricato, a sud con il fabbricato di vecchia costruzione part. 1952 e ad Est con l’altra porzione dello stesso fabbricato part.1950.

- **descrizione del bene**: la porzione di u.i.u. ha accesso da una piccola stradetta in comune che si diparte dalla via Pantanari fino ad arrivare ad un cancello metallico posto all’inizio del fabbricato part. 1952 che immette su di un passaggio in comune pedonale, da quest’ultimo, lambendo tutto il confine ovest dello stesso fabbricato, si perviene alla corte in comune antistante l’accesso alla predetta porzione di u.i.u. L’altra porzione di u.i.u. (part.1950) ha anche accesso dalla I traversa di via Taiano. Ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio con fondazioni realizzate con travi continue rovesce. Copertura a terrazzo realizzata con solai sono in latero cemento con travetti in c.a.p. armato e pignatte in laterizio con soffitto intonacato e tinteggiato con pittura lavabile. Le tompagnature esterne sono in blocchi di laterizi ed i tramezzi interni sono con tavelle in laterizio intonacate e tinteggiate con pittura lavabile opaca. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciati di colore bianco con vetro semidoppio e quelli interni in legno tamburato. Internamente   distribuito in n.4 ambienti: ingresso con disimpegno, ufficio, bagno e porzione del magazzino ricambi agricoli. Il pavimento   in gres ceramico. Il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica ed   dotato di n.1 lavabo e di n.1 vaso in vetro china con cassetta di scarico bassa; la rubinetteria   in ottone cromato. E’ dotato di impianto elettrico, di alimentazione idrica, di scarico acque reflue collegato alla fognatura comunale e di impianto di condizionamento estivo ed invernale con termoconvettori elettrici a

parete. In fondo al corridoio di ingresso vi è un vano porta, attraverso il quale si accede al cortile interno al fabbricato di vecchia costruzione identificato con la particella n.1952. Nella planimetria allegata è riportata la linea dividente che separa le due porzioni di u.i.u., come pure la piantina catastale che riporta la situazione dei luoghi aggiornata sulla quale è stata riportata in colore rosso la linea tratteggiata che divideva le originarie ex part. n 292 e part. n.638, ora part. 1949. Una piccola porzione di magazzino non pignorata ricade sulla stessa particella n.1949. Detto bene è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica di cui al D. Leg.vo n.192/2005 e s.m.i.

SCHEMA SINTETICA DEL LOTTO N.3

– **lotto n.3** – appezzamento di terreno sito alla via Schito in località Quercino del Comune di Cervinara (AV), identificato nel N.C.T. con il foglio di mappa n.9 particella n.97.

- **dati catastali**: foglio di mappa n.9, particella n.97, qualità: seminativo arborato, classe 4 superficie: are 96 e centiare 60, R.D. € 47,40 e R.A. €19,96. Intestatari: [REDACTED] nato a Cervinara il 10/07/1919 e [REDACTED] nata a Cervinara il 10/04/1919 (visura storica per immobile del 28/09/2015 n.AV0135165).

- **destinazione urbanistica**: è riportato in zona “H” agricola nel vigente Programma di Fabbricazione, con prescrizioni riportate nell’allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cervinara.

- **attuali proprietari e/o occupanti**: I coniugi [REDACTED] e [REDACTED] sono entrambi deceduti ed i figli dei debitori hanno rinunciato alla eredità. Il terreno è libero da persone e non è utilizzato da nessuno.

- **confini**: ad Ovest con via Schito, a Sud con [REDACTED] e [REDACTED], ad Est con [REDACTED] e [REDACTED] a Nord con [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

- **descrizione del bene**: E’ in completo stato di abbandono dove alligna una vegetazione spontanea. E’ declive da Sud verso Nord ed ha accesso dalla confinante via schito, illuminata con impianto di illuminazione pubblica, verso la quale è separata da un muretto continuo in calcestruzzo con sovrastante paletti e rete metallica.

SCHEMA SINTETICA DEL LOTTO N.4

– **lotto n.4** – quota di proprietà indivisa pari ad 1/8 di un appezzamento di terreno sito alla località Quercino del Comune di Cervinara (AV), distante dalla strada Provinciale Cervinara – San Martino V.C. di circa ml. 260 in linea d'aria, identificato nel N.C.T. al foglio di mappa n.8 particella n.239.

- **dati catastali**: foglio di mappa n.9, particella n.239, qualità: vigneto, classe 2 superficie: are 37 e centiare 60, R.D. € 41,75 e R.A. € 23,30. Intestatari: [REDACTED] nato a Cervinara il 23/08/1923, [REDACTED] nato a Cervinara il 21/12/1912, [REDACTED] nata a Cervinara il 27/04/1919, [REDACTED] nato a Cervinara il 18/06/1916, [REDACTED] nata a Cervinara il 27/08/1910, [REDACTED] nato a Cervinara il 14/07/1926, [REDACTED] nata a Cervinara il 17/09/1921 e [REDACTED] a Cervinara il 08/03/1957, rispettivamente proprietari per 1/8 (visura per immobile del 17/09/2015 n.AV0131073 e visura telematica in pari data).

- **destinazione urbanistica**: è riportato in zona "H" agricola, nel vigente Programma di Fabbricazione, e con prescrizioni così come riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cervinara.

- **attuali proprietari e/o occupanti**: La Sig.ra [REDACTED] è deceduta ed i figli hanno rinunciato alla eredità. Il terreno è libero da persone e non è utilizzato da nessuno.

- **confini**: ad Nord con [REDACTED] e [REDACTED], ad Ovest con [REDACTED] e a Sud e ad Est con eredi [REDACTED].

- **descrizione del bene**: E' in completo stato di abbandono, dove alligna una vegetazione spontanea. E' molto declive da Nord verso Sud ed ha accesso da una stradina pedonale che si diparte dalla strada Provinciale Cervinara – San Martino V.C., con ingresso posto su quest'ultima, sbarrato da un cancello in ferro di proprietà privata.

Scheda di calcolo della superficie commerciale delle porzioni di u.i.u.**lotto n.1**

porzione di appartamento in condizioni ordinarie

destinazione locale	misure	super netta	coeff. Pond.le	sup. comm.le
ingresso comune	1,48x3,06	4,53	0,5	2,26
cucina loc.2	2,46x4,20	10,33	1	10,33
bagno loc.3	1,96x2,75	5,39	1	5,39
salotto loc.4	4,12x5,44	22,41	1	22,41
balcone	4,70x1,06	4,98	0,25	1,24
vestibolo comune 5	3,00x3,10	9,3	0,5	4,65
locale 6	3,09x2,27	7,01	1	7,01
loc. vano incassato	0,80x0,80	0,64	1	0,64
tramezzi interni	3,36x0,10	0,35	1	0,35
		somma par.le		54,28
muri portanti		54,28	0,1	5,43
corte esclusiva		147	0,15	22,05
		somma totale in m		<u>81,76</u>

porzione di appartamento in pessime condizioni di manutenzione

loc. n.7 -8 compresso tramezzo 1/2x(3,22+3,68):	24,15	1	24,15
muri portanti	24,15	0,1	2,41
	somma totale in m		<u>26,56</u>

lotto n.2

porzione di magazzino

bagno	3,35x1,30	4,35	1	4,35
ufficio	4,50x3,79	17,05	1	17,05
disimpegno	1,31x5,00	6,55	1	6,55
parte del magazzino ricambi	1,40x5,00	7	1	7
tramezzi interni	2x3,4x0,10	0,38	1	0,68
come sopra	2x5,10x0,10	1,02	1	1,02
tompagnatura esterna	6,30x0,30	1,86	1	1,89
tompagnatura esterna	6,70x0,30	2,01	1	2,01
porzione di corte esclusiva	7,00x1,00	7	0,15	1,05
		somma tot.le		<u>41,60</u>

IL C.T.U.

dott. Ing. Giuseppe MAFFEI