

RIBUNALE DI ARIANO IRPINO

STUDIO TECNICO GEOM. ANTONIO GIACOBBE

VICO LILLO FLUMERI AV tel.0825/443750

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

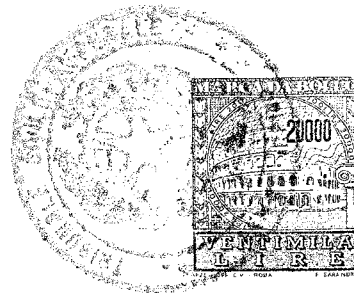
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO
DALLA [REDACTED] CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] E [REDACTED]
N. 4/1996 R. G. E.

Data 01 MARZO 1999

Il tecnico
(geom. ANTONIO GIACOBBE)

Antonio Giacobbe



AL SIG. GIUDICE ESECUTORE
TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO
[REDACTED] CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

N. 4/1996 R. G. E.

PREMESSA :

Con ordinanza della S.V. Ill.ma datata 18-03-1998 il sottoscritto Antonio Giacobbe da Flumeri, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Avellino al n. 2095, veniva nominato quale C.T.U. nel procedimento in oggetto.

In data 25-09-1998 il sottoscritto prestava giuramento di rito innanzi la S.V. ed accettava l'incarico che testualmente si riporta:

previa una breve descrizione e dopo aver accertato se i confini ed i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realta', proceda alla valutazione dei beni pignorati, al fine di fornire gli elementi necessari per la determinazione del prezzo base per la vendita.

L'esperto provvedera', all'uopo, a redigere relazione di stima ed alla parte critica fara' seguire una parte conclusiva nella quale riassuntivamente indichera' la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, i confini (almeno tre), i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite, provvedendo, se necessario, alla suddivisione in lotti.

Per l'indicazione del titolo di provenienza l'esperto attingera' le notizie relative dal fascicolo della procedura.

Qualora l'immobile non risulti accatastato l'esperto indichera' i dati catastali del suolo sul quale risulta costruito il fabbricato, e la sua conformita' e gli strumenti urbanistici.

L'esperto alleghera' alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, nonche' i certificati catastali qualora quelli esistenti agli atti non siano aggiornati.

Nel caso di procedura contro piu' debitori, con diversi immobili pignorati,

l'esperto specifichera' a fianco di ciascun lotto il proprietario o i proprietari dell'immobile da porre in vendita

Determini l'esperto il valore del bene all'epoca cui e' pervenuto all'esecutato e il valore alla data del 31-12-1992 ai fini della dichiarazione INVIM.

Dopo aver letto attentamente gli atti di causa, come da atto di pignoramento immobiliare del 14-12-1995 per Ufficiale Giudiziario addetto all'U.U.N.E. presso la Pretura Circondariale di Ariano Irpino, sezione distaccata di Grottaminarda, dal quale risulta essere pignorato:

A) [REDACTED], nata [REDACTED] domiciliata in [REDACTED] alla

1) Comune di Bonito, contrada Maleprandi:

nuda proprieta' di fabbricato rurale composto di vani quattro sottani (usufrutto a favore di [REDACTED];
riportato presso il N.C.T. alla partita 2953, Foglio 6, particella 25 fabbricato rurale di mq. 94; confinante con strada provinciale, proprieta' [REDACTED] per due lati. (Pervenuti con atto [REDACTED] 24-11-1968, trascritto il 27-11-1968 al n. 16018 di formalita').

2) Comune di [REDACTED] contrada Maleprandi:

Diritti di 11/18 su appezzamento di terreno di Ha 0.67.90 con sovrastante fabbricato composto di piano terra di mq. 267 adibito a locale commerciale e piani superiori allo stato rustico (altra quota di 7/18 del coniuge [REDACTED];
riportati presso il N.C.T. alla partita 7811 ancora in ditta [REDACTED] Foglio 6, particella 23; confinante con eredi [REDACTED] Provinciale, [REDACTED] (Pervenuti per successione di [REDACTED] trascritta il 10-7-90 al n. 7675 di formalita' e con atto [REDACTED] del 18-8-90, trascritto il 15-9-90 al n. 9683 di formalita').

3) Comune di Bonito, contrada Maleprandi:

Diritti di 2/9 (altre quote germane e madre) sui seguenti appezzamenti di terreni:

a) Ha 0.71.81 con porzione di fabbricato rurale; riportati presso il N.C.T. alla partita 2932 ancora in ditta [REDACTED], Foglio 5, particelle 68-79-86/3-159-179-180-182-391-406;

b) Ha 0.60.65 con fabbricato rurale; riportato presso il N.C.T. alla partita 3687 ancora in ditta [REDACTED], Foglio 5, particelle 67-83-87-178-390; (Pervenuti per successione di [REDACTED], trascritta il 10-07-1990 al n. 7675 di formalita').

4) Comune di Bonito, contrada Maleprandi:

5

Diritti di 2/18 su appezzamento di terreno di Ha 0.49.25 con fabbricato rurale; riportati presso il N.C.T. alla Partita 2934 ancora in ditta [redacted] e [redacted], Foglio 5, particelle 28-86/1-88-405-407-409-410-412. (Pervenuti per successione di [redacted] trascritta il 10-07-1990 al n. 7675 di formalita').

5) Comune di Bonito, contrada Maleprandi:

Diritti di 2/27 su appezzamento di terreno di Ha 0.01.50; riportato presso il N.C.T. alla Partita 690 ancora in ditta [redacted] e [redacted] [redacted] particella 404. (Pervenuti per successione di [redacted] trascritta il 10-07-1990 al n. 7675 di formalita').

B) [redacted] nata il [redacted] domiciliata in [redacted] alla via [redacted]:

a) Comune di Bonito, contrada Torrefranche:

appezzamento di terreno di Ha 0.35.90; riportato presso il N.C.T. alla partita 6015, foglio 5, particella 94; confinante con via pubblica, [redacted] [redacted], stessa ditta;

b) contrada Filette: appezzamento di terreno di Ha 0.00.74; riportato presso il N.C.T. alla partita 6015, foglio 6, particella 84; confinante con via pubblica, [redacted] [redacted], stessa ditta;

c) contrada Filette: vano terraneo rurale;

riportato presso il N.C.T. alla partita 6015, foglio 6, particella 86 fabbricato rurale di mq. 23; confinante con via pubblica, [redacted] [redacted] (Pervenuti con atto Miletta del 2-2-71, trascritto il 12-2-71 al n. 2214 di formalita').

2) Comune di Bonito, contrada Torrefranche:

appezzamento di terreno di Ha 0.17.60; riportato presso il N.C.T. alla partita 6015, foglio 5, particella 473; confinante con [redacted] strada pubblica, [redacted] stessa ditta. (Pervenuti con atto [redacted] del 28-08-76, trascritto il 21-09-76 al n. 10203 di formalita').

3) Comune di Bonito, contrada Maleprandi: .

Diritti di 3/9 (altre quote delle figlie) sui seguenti appezzamenti di terreni:

a) Ha 0.71.81 con porzione di fabbricato rurale; riportati presso il N.C.T. alla Partita 2932 ancora in ditta [redacted], Foglio 5, particelle 68-79-86/3-159-179-180-182-391-406;

b) Ha 0.60.65 con fabbricato rurale; riportati presso il N.C.T. alla partita 3687 ancora in ditta [redacted], Foglio 5, particelle 67-83-87-178-390;

(Pervenuti per successione di [redacted] trascritta il 10-07-1990 al n. 7675 di formalita').

4) Comune di Bonito, contrada Maleprandi:

Diritti di 3/18 su appezzamento di Ha 0.49.25 con fabbricato rurale; riportati presso il N.C.T. alla partita 2934 ancora in ditta di [REDACTED], Foglio 5, particelle 28-86/1-88-405-407-409-410-412.

(Pervenuti per successione di [REDACTED], trascritta il 10-07-90 al n. 7675 di formalita').

5) Comune di Bonito, contrada Maleprandi:

Diritti di 3/27 su appezzamento di terreno di Ha 0.01.50; riportato presso il N.C.T. alla partita 690 ancora in ditta [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], Foglio 5, particella 404.

(Pervenuti per successione di [REDACTED] trascritta il 10-07-1990 al n. 7675 di formalita').

C) [REDACTED] nata [REDACTED], domiciliata in [REDACTED]

[REDACTED] (SI) alla via [REDACTED]:

1) Comune di Bonito, contrada Maleprandi:

Diritti di 2/9 (altre quote germane e madre) sui seguenti appezzamenti di terreno:

a) Ha 0.71.81 con porzione di fabbricato rurale; riportati presso il N.C.T. alla partita 2932 ancora in ditta [REDACTED], Foglio 5, particelle 68-79-86/3-159-179-180-182-391-406;

b) Ha 0.60.65 con fabbricato rurale; riportati presso il N.C.T. alla partita 3687 ancora in ditta [REDACTED] foglio 5, particelle 67-83-87-178-390;

(Pervenuti per successione di [REDACTED] trascritta il 10-07-1990 al n. 7675 di formalita').

2) Comune di Bonito, contrada Maleprandi:

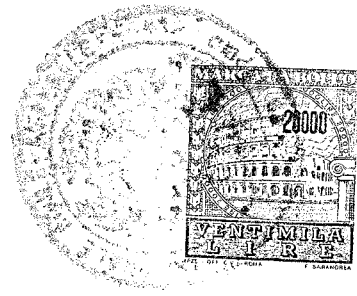
Diritti di 2/18 su appezzamento di terreno di Ha 0.49.25 con fabbricato rurale; riportati presso il N.C.T. alla partita 2934 ancora in ditta [REDACTED], Foglio 5, particelle 28-86/1-88-405-407-409-410-412.

(Pervenuti per successione di [REDACTED] trascritta il 10-7-90 al n. 7675 di formalita').

3) Comune di Bonito, contrada Maleprandi:

Diritti di 2/27 su appezzamento di terreno di ha 0.01.50; riportato presso il N.C.T. alla partita 690, ancora in ditta [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], Foglio 5, particella 404.

(Pervenuti per successione di [REDACTED] trascritta il 10-07-1990 al n. 7675 di formalita').



Il sottoscritto si recava due volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bonito (Av) per visionare e prelevare la documentazione al fine di redigere la presente Consulenza Tecnica; si recava quattro volte ad Avellino presso l'Ufficio Tecnico Erariale per la certificazione catastale, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per le visure ipotecarie, presso la Camera di Commercio per ritiro tabelle Istat e presso l'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura per ritiro tabelle dei valori agricoli medi dei terreni.

Successivamente convocava le parti al primo sopralluogo che si svolse in data 21-12-1998 (inizio operazioni peritali, dove erano presenti la signora [redacted] e il marito [redacted], ed al secondo sopralluogo che si svolse in data 09-01-1999 (fine operazioni peritali, dove erano presenti la signora [redacted] e il marito [redacted]).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Trattasi di molte particelle di terreno, di ruderi di fabbricati, di deposito e di fabbricato siti tutti nel Comune di Bonito.

Per quanto riguarda le particelle di terreno:

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 7811, foglio 6, particella (23) di mq. 6790, ancora in ditta [redacted] confinante con proprieta' eredi [redacted], con proprieta' [redacted] con proprieta' eredi [redacted], con strada comunale Maleprandi e con proprieta' [redacted] classificata seminativo arborato, ma attualmente risulta essere per mq. 1094 asfaltata e sistemata in quanto insiste un fabbricato, per mq. 1503 risulta essere recintata e asfaltata in quanto facente parte di un complesso industriale e per la rimanente parte di mq. 4193 risulta essere incolta (parte a valle). Tale particella e' pervenuta per successione di [redacted] (den.n.100, vol. 269), trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita' e per atto Notaio Antonietta Minichiello in data 18-08-1990 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 15-09-1990 n. 9683 di formalita'.

[redacted] proprietaria per [11/18] e [redacted] proprietario per 7/18).

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2932, foglio 5, particella 68 di mq. 1420, ancora in ditta [redacted] confinante per tre lati con proprieta' [redacted] per un lato con terreno sito nel Comune di Apice; classificata seminativo, ma attualmente risulta essere incolta. Tale

particella e' pervenuta per successione di [redacted] (den.n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'. [redacted] proprietaria per 3/9, [redacted]

[redacted] proprietaria per 2/9, [redacted] proprietaria per 2/9 e [redacted] proprietaria per 2/9).

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2932, foglio 5, particella 79 di mq. 35, ancora in ditta [redacted], confinante per due lati con proprietaria' [redacted], con proprietaria' [redacted] e con corte comune; classificata orto irriguo, ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per successione [redacted] (den.n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'.

[redacted] proprietaria per 3/9, [redacted] proprietaria per 2/9, [redacted] proprietaria per 2/9, [redacted] proprietaria per 2/9).

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2932, foglio 5, particella 159 di mq. 2320, ancora in ditta [redacted], confinante con strada comunale Marcello, strada comunale Vieticale, con proprietaria' [redacted] e [redacted] classificata seminativo arborato, ma attualmente risulta effettuata solo aratura. Tale particella e' pervenuta per successione [redacted] (den.n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'.

[redacted] proprietaria per 3/9, [redacted] proprietaria per 2/9, [redacted] proprietaria per 2/9, [redacted] proprietaria per 2/9).

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2932, foglio 5, particella 179 di mq. 406, ancora in ditta [redacted], confinante per due lati con proprietaria' [redacted], [redacted] con strada comunale Marcello e con proprietaria' [redacted] e [redacted] classificata seminativo arborato ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per successione [redacted] (den.n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'.

[redacted] proprietaria per 3/9, [redacted] proprietaria per 2/9, [redacted] proprietaria per 2/9, [redacted] proprietaria per 2/9).

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2932, foglio 5, particella 180 di mq. 540, ancora in ditta [redacted], confinante per tre lati con proprietaria' [redacted]

[redacted] e [redacted] e con proprietaria' [redacted] e [redacted]

classificata seminativo irriguo arborato ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per successione (den.n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'. proprietaria per 3/9, proprietaria per 2/9, proprietaria per 2/9, proprietaria per 2/9).

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2932, foglio 5, particella 182 di mq. 760, ancora in ditta confinante per due lati con proprietaria e con proprietaria; classificata seminativo ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per successione (den.n. 100, vol.269), trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'. proprietaria per 3/9, proprietaria per 2/9, proprietaria per 2/9).

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2932, foglio 5, particella 391 di mq. 1630, ancora in ditta; confinante con proprietaria ed eredi, con proprietaria eredi con strada vicinale Terre Franche e con terreno sito nel Comune di Apice; classificata seminativo arborato ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per successione (den.n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'. proprietaria per 3/9, proprietaria per 2/9, proprietaria per 2/9).

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2932, foglio 5, particella 406 di mq. 70, ancora in ditta; confinante con proprietaria, con proprietaria eredi classificata seminativo ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per successione (den.n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'. proprietaria per 3/9, proprietaria per 2/9, proprietaria per 2/9).

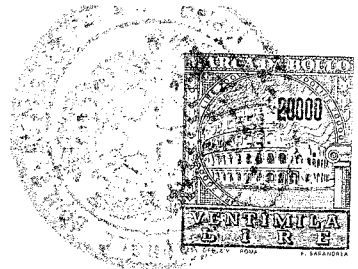
- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 3687, foglio 5, particella 67 di mq. 3640, ancora in ditta

██████████, confinante con proprietaria' ██████████
e ██████████, con eredi ██████████ e con terreno sito nel Comune di
Apice; classificata seminativo ma attualmente risulta incolta. Tale particella
e' pervenuta per successione ██████████ (den.n.100, vol.269),
trascritta alla Conservatoria RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di
formalita'. ██████████ proprietaria per 3/9, ██████████
proprietaria per 2/9, ██████████ proprietaria per 2/9, ██████████
proprietaria per 2/9).

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita
3687, foglio 5, particella (83) di mq. 290, ancora in ditta ██████████
confinante con corso d'acqua, strada comunale Marcello, con corte comune
e con proprietaria' ██████████ classificata orto irriguo ma attualmente
risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per successione ██████████
██████████ (den.n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria RR.II. di
Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'. ██████████ proprietaria
per 3/9, ██████████ proprietaria per (2/9) ██████████
proprietaria per 2/9, ██████████ proprietaria per 2/9).

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita
3687, foglio 5, particella (178) di mq. 1940, ancora in ditta ██████████
confinante con strada comunale Marcello, con proprietaria' Di
██████████ e ██████████, con proprietaria' ██████████ e ██████████
██████████, eredi ██████████ con proprietaria' ██████████ e
proprietaria' ██████████ ed eredi ██████████ classificata ██████████
ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per successione
██████████ (den.n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria
RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'. ██████████
proprietaria per 3/9, ██████████ proprietaria per 2/9, ██████████
██████████ proprietaria per 2/9, ██████████ proprietaria per 2/9).

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita
3687, foglio 5, particella (390) di mq. 165, ancora in ditta ██████████
██████████, confinante per due lati con proprietaria' ██████████
██████████ e ██████████, con proprietaria' eredi ██████████ ██████████, con
proprietaria' ██████████ e con corso d'acqua, classificata orto irriguo ma
attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per successione ██████████
██████████ (den.n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria RR.II. di
Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'. ██████████ ██████████ proprietaria
per 3/9, ██████████ ██████████ proprietaria per 2/9, ██████████ ██████████
proprietaria per 2/9, ██████████ proprietaria per 2/9).



pte
836

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2934, foglio 5, particella 28 di mq. 1730, ancora in ditta [redacted] e [redacted]; confinante con proprieta' [redacted] a, [redacted] e [redacted] con proprieta' [redacted], con strada vicinale Terre Franche e con terreno sito nel comune di Apice; classificata seminativo arborato ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per successione [redacted] (den. n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'. [redacted] a proprietaria per 3/18, [redacted] proprietaria per 2/18, [redacted] proprietaria per 2/18, [redacted] proprietaria per 2/18 e rimanente quota proprieta' eredi [redacted].

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2934, foglio 5, particella 405 di mq. 1320, ancora in ditta [redacted] e [redacted]; confinante per due con proprieta' [redacted] e [redacted] e con terreno sito nel comune di Apice; classificata seminativo ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per successione [redacted] (den.n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'. [redacted] a proprietaria per 3/18, [redacted] a proprietaria per 2/18, [redacted] e proprietaria per 2/18, [redacted] proprietaria per 2/18 e rimanente quota proprieta' eredi [redacted].

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2934, foglio 5, particella 407 di mq. 67, ancora in ditta [redacted] e [redacted]; confinante per tre lati con proprieta' [redacted], [redacted] e [redacted], per un lato con proprieta' [redacted]; classificata seminativo ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per successione [redacted] (den.n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'. [redacted] proprietaria per 3/18, [redacted] proprietaria per 2/18, [redacted] proprietaria per 2/18 e rimanente quota proprieta' eredi [redacted].

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2934, foglio 5, part. 409 di mq. 180, ancora in ditta [redacted] e [redacted]; confinante per due lati con proprieta' [redacted] e [redacted], con proprieta' eredi [redacted] e con strada comunale Marcello; classificata seminativo arborato ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per successione [redacted]

██████████ (den.n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'. (██████████ proprietaria per 3/18, ██████████ proprietaria per 2/18, ██████████ proprietaria per 2/18 e rimanente quota proprietaria eredi ██████████).

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2934, foglio 5, particella 410 di mq. 730, ancora in ditta ██████████, confinante per tre lati con proprietaria' ██████████, ██████████ con proprietaria' eredi ██████████, classificata seminativo irriguo arborato ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per successione ██████████ (den.n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria RR.II di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'. (██████████ proprietaria per 3/18, ██████████ proprietaria per 2/18, ██████████ proprietaria per 2/18 e rimanente quota proprietaria eredi ██████████).

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2934, foglio 5, particella 412 di mq. 890, ancora in ditta ██████████ e ██████████, confinante per due lati con proprietaria' ██████████ e ██████████, con proprietaria' eredi ██████████ con proprietaria' ██████████, classificata seminativo ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per successione ██████████ (den.n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'. (██████████ proprietaria per 3/18, ██████████ proprietaria per 2/18, ██████████ proprietaria per 2/18 e rimanente quota proprietaria eredi ██████████).

- sita alla c/da Maleprandi, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 690, foglio 5, part. 404 di mq. 150, ancora in ditta ██████████, e ██████████, confinante per due lati con proprietaria' ██████████ e ██████████, con proprietaria' ██████████ e con proprietaria' eredi ██████████; classificata seminativo ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per successione ██████████ (den.n.100, vol.269), trascritta alla Conservatoria RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'. (██████████ proprietaria per 3/27, ██████████ proprietaria per 2/27, ██████████ proprietaria per 2/27 e rimanente quota proprietaria eredi ██████████ ed eredi ██████████).

sita alla c/da Terrefranche, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 5015, foglio 5, particella 94 di mq. 3590, in ditta [redacted] confinante con proprieta' [redacted], con strada vicinale Terrefranche, con proprieta' [redacted], con proprieta' [redacted] classificata seminativo arborato ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per atto Notaio Miletta del 2-2-1971 e trascritto alla Conservatoria RR. II. di Avellino il 12-02-1971 n. 2214 di formalita' ([redacted] proprietaria per intero).

sita alla c/da Filette, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 6015, foglio 6, particella 84 di mq. 74, in ditta [redacted], confinante con strada vicinale Filette, con proprieta' [redacted] e [redacted] con proprieta' [redacted], classificata seminativo arborato ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per atto Notaio Miletta del 2-2-1971 e trascritto alla Conservatoria RR. II. di Avellino il 12-02-1971 n. 2214 di formalita' [redacted] proprietaria per intero).

sita alla c/da Terrefranche, riportata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 5015, foglio 5, particella 473 di mq. 1760, in ditta [redacted] confinante con proprieta' [redacted] con proprieta' [redacted] con strada vicinale Terrefranche e con proprieta' [redacted] classificata seminativo arborato ma attualmente risulta incolta. Tale particella e' pervenuta per atto [redacted] del 26-08-1976 e trascritto alla Conservatoria RR. II. di Avellino il 21-09-1976 n. 10203 di formalita' ([redacted] proprietaria per intero).

Come si evince dagli allegati estratti di mappa le particelle 405-68-67-404-406-407-390-79-86(fabb.rurale)-87(fabb.rurale) e 88 (fabb.rurale) del foglio 5, fanno parte di un unico blocco e sono ubicati a circa 2.5 Km. dal centro di Bonito al quale e' collegato con la strada comunale Marcello, non godono di buona ubicazione ed esposizione; per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale adottato nel Comune di Bonito le particelle 405-68-67-404-406-407-390-79 ricadono in zona agricola, mentre le particelle 86(fabb.rurale)-87(fabb.rurale)-88(fabb.rurale) ricadono nei nuclei agricoli del Piano di Recupero (dove e' possibile sfruttare solo la volumetria dei fabbricati preesistenti).

La particella 83 del foglio 5 e' ubicata a circa 2.5 Km. dal centro di Bonito, prospiciente la strada comunale Marcello, gode di buona esposizione ed ubicazione; per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale vigente ricade in zona agricola.

Le particelle 179-180-182-409-410-412 del foglio 5, fanno parte di un unico blocco e sono ubicati a circa 2.3 Km. dal centro di Bonito, prospiciente la

strada comunale Marcello, godono di buona esposizione ed ubicazione; per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale vigente ricadono in zona agricola.

La particella 178 del foglio 5, e' ubicata a circa 2.5 Km. dal centro di Bonito, prospiciente la strada comunale Marcello, non gode di buona esposizione ed ubicazione; per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale vigente ricade in zona agricola.

La particella 159 del foglio 5 e' ubicata a circa 3 Km. dal centro di Bonito, prospiciente le stradi comunali Marcello e Vieticale, gode di buona esposizione ed ubicazione; per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale vigente ricade in zona agricola.

Le particelle 28 e 391 del foglio 5 fanno parte di un unico blocco e sono ubicate a circa 5 Km. dal centro di Bonito al quale e' collegata per 1.5 Km con strada vicinale Terrefranche che si immette su strada comunale Maleprandi; non godono di buona ubicazione ed esposizione; per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale vigente ricadono in zona agricola.

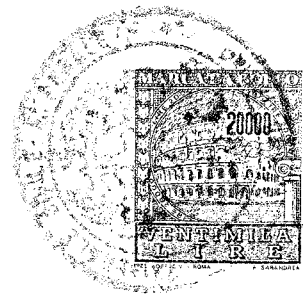
Le particelle 94 e 473 del foglio 5 fanno parte di un unico blocco e sono ubicate a circa 4.5 Km. dal centro di Bonito al quale e' collegata per 1 Km. con strada vicinale Terrefranche che si immette su strada comunale Maleprandi; non godono di buona ubicazione ed esposizione; per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale vigente ricadono in zona agricola.

La particella 84 del foglio 6 e' ubicata a circa 2 Km. dal centro di Bonito, prospiciente la strada vicinale Filette, gode di buona ubicazione ed esposizione; per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale vigente ricade in zona agricola.

La particella 86 (fabb.rurale) del foglio 6 e' ubicata a circa 2 Km. dal centro di Bonito, prospiciente la strada vicinale Filette, gode di buona ubicazione ed esposizione; per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale vigente ricade nei nuclei agricoli del Piano di Recupero (dove e' possibile sfruttare solo la volumetria dei fabbricati preesistenti).

La particella 25 (fabb.rurale) del foglio 6 e' ubicata a circa 1 Km. dal centro di Bonito, prospiciente la strada comunale Maleprandi, gode di buona esposizione ed ubicazione; per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale vigente ricade nei nuclei agricoli del Piano di Recupero (dove e' possibile sfruttare solo la volumetria dei fabbricati preesistenti).

La particella 23 del foglio 6 e' ubicata a circa 1 Km. dal centro di Bonito, prospiciente la strada comunale Maleprandi, gode di buona esposizione ed ubicazione; per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale vigente ricade per circa 30 m. dal fronte stradale nei nuclei agricoli del Piano di Recupero



dove e' possibile sfruttare solo la volumetria dei fabbricati preesistenti) e per tutto il resto della particella ricade in zona agricola.

da tener presente che sulle particelle 67-68-79-159-179-180-182-391-406-07-405-409-410-412-28-178-390 del foglio 5 e sulla particella 23 del foglio risulta il vincolo di inedificabilita' (come da atto Notaio Antonio De Feo dell' 11-01-1983 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 27-1-1983 n. 1250 di formalita').

per quanto riguarda i ruderi di fabbricati :

sito alla c/da Maleprandi, riportato al Nuovo Catasto Terreni alla partita 953, foglio 6, part. 25 di mq. 94, ancora in ditta [redacted] proprietaria), [redacted] [redacted] (cousuf.parz) e [redacted] (cousuf.parz.); confinante con strada comunale Maleprandi, per due lati con proprieta' [redacted] e con corte comune ; classificato fabbricato rurale. Tale particella e' pervenuta per atto Notaio Pasquale Clemente del 24-11-1968 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 27-11-1968 n. 16018 di formalita'. ([redacted] proprietaria per intero).

Tale rudere attualmente e' di mq. 51.46, da demolire in quanto in pessime condizioni .

- sito alla c/da Maleprandi, riportato al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2932, foglio 5, part. 86/3 di mq. 0, ancora in ditta [redacted], confinante per due lati con proprieta' stessa ditta e per due lati con corte comune; classificata porzione di fabbricato; Tale particella e' pervenuta per successione di [redacted] (den.n.100, vol.269) trascritta alla Conservatoria dei RR.II. d Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'.

([redacted] proprietaria per 3/9, [redacted] proprietaria per 2/9, [redacted] proprietaria per 2/9, [redacted] proprietaria per 2/9).

- sito alla c/da Maleprandi, riportato al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2934, foglio 5, part. 86/1 di mq. 0, ancora in ditta [redacted] e [redacted], confinante per due lati con proprieta' stessa ditta e per due lati con corte comune; classificata porzione di fabbricato; Tale particella e' pervenuta per successione di [redacted] (den.n.100, vol. 269) trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita'. ([redacted] proprietaria per 3/18, [redacted] proprietaria per 2/18, [redacted] proprietaria per 2/18, [redacted] proprietaria per 2/18, [redacted] proprietaria per 2/18 e rimanente quota proprieta' eredi [redacted]).

- sito alla c/da Maleprandi, riportato al Nuovo Catasto Terreni alla partita 3687, foglio 5, part. 87 di mq. 30, ancora in ditta [redacted]

confinante per due lati con corte comune, con un lato proprieta' stessa ditta e con un lato con rudere proprieta' altra ditta, classificato fabbricato rurale; Tale particella e' pervenuta per successione [redacted] (den.n.100, vol.269) trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita' ([redacted] proprietaria per 3/9, [redacted]

[redacted] proprietaria per 2/9, [redacted] proprietaria proprietaria per 2/9, [redacted] proprietaria per 2/9).

Attualmente tale rudere insistente sulla particella 86 e' composto da due piani di mq.87 complessivi, da demolire in quanto in pessime condizioni; su tale rudere e' stato anche sfruttato un contributo con la Legge n. 1431 del 5-10-1962, realizzando un fabbricato sulla particella 23 del foglio 6.

sito alla c/da Maleprandi, riportato al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2934, foglio 5, part. 88 di mq. 8, ancora in ditta [redacted] e [redacted]; confinante per tre lati con corte comune e per un lato con proprieta' [redacted], classificato fabbricato rurale. Tale particella e' pervenuta per successione [redacted] (den.n.100, vol. 269), trascritta alla Conservatoria RR.II. di Avellino il 10-07-1990 n. 7675 di formalita' ([redacted] proprietaria per 3/18, [redacted] proprietaria per 2/18, [redacted] proprietaria per 2/18, [redacted] proprietaria per 2/18 e rimanente quota proprieta' eredi [redacted]). Tale rudere attualmente e' di mq. 13.44, da demolire in quanto in pessime condizioni.

sito alla c/da Filette, riportato al Nuovo Catasto Terreni alla partita 6015, foglio 6, part. 86 di mq. 23, in ditta [redacted], confinante con strada vicinale Filette, con rudere di proprieta' [redacted] e [redacted], con proprieta' [redacted] e con proprieta' [redacted] e [redacted]; classificato fabbricato rurale. Tale particella e' pervenuta per atto Notaio Miletta del 2-2-71 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 12-02-1971 n. 2214 di formalita' ([redacted] proprietaria per intero).

Tale rudere attualmente e' di mq. 13.78, da demolire in quanto in pessime condizioni.

Per quanto riguarda il deposito:

sito alla c/da Maleprandi, insistente sulla part. 83 del foglio 5. Realizzato in pannelli di cemento con struttura in ferro, massetto in cemento, copertura a due falde in lamiera zincata, infissi in ferro. Ha una superficie interna di mq. 29.64. E' un immobile realizzato senza Concessione Edilizia, non risulta catastrato e attualmente e' in uno stato di abbandono totale.

Per quanto riguarda il fabbricato:

sito alla c/da Maleprandi, insistente sulla part. 23 del foglio 6.

Ad uso supermercato il piano terra, ad uso abitazione il piano primo e in costruzione il piano secondo. La struttura e' stata realizzata in muratura di tufo, i tramezzi sono in mattoni forati da cm. 8, i solai sono in latero-cemento con ausilio di travetti in c.a.p., la copertura e' a due falde con pendenza regolare. Le tegole sono del tipo marsigliese, le discese e i canali sono in lamiera preverniciata, l'esterno del fabbricato e' allo stato rustico, esistono due scale esterne per collegare i due piani.

Il piano terra e' composto da un locale unico ad uso supermercato, da un ripostiglio ed un bagno.

Il piano primo e' composto da terrazzo di ingresso con relativa scala, da ingresso-corridoio, da cucina, salotto, sala pranzo, quattro camere da letto, due bagni e un ufficio.

Il piano secondo e' allo stato rustico (solo tramezzature e controtelai) ma e' diviso come il piano primo, tranne che per l'ingresso che e' laterale con accesso tramite la scala esterna.

Il piano terra ha una superficie utile totale di mq. 222.

Il piano primo ha una superficie utile totale (comprensiva di superficie non residenziale ridotta di 1/3) di mq. 213.

Il piano secondo ha una superficie utile totale (comprensiva di superficie non residenziale ridotta di 1/3) di mq. 210.

Le rifiniture al piano terra sono buone, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, gli infissi interni sono in legno, la pavimentazione e' in lastre di marmo, battiscopa in marmo, il rivestimento nel bagno e' in ceramica con lavandino e vaso igienico, interno pitturato con pittura lavabile, dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e telefonico.

Le rifiniture al piano primo sono buone, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con avvolgibile, gli infissi interni sono in pvc, il portone e' in pvc, i pavimenti sono in monocottura di buona scelta, battiscopa in gres ceramico, le basi di marmo alle finestre e alle porte sono in granito, il pavimento sul terrazzo e scala esterna e' in granito, il rivestimento nella cucina e nei bagni e in ceramica, bagni dotati di vaso igienico, doccia, vasca da bagno, lavandino e bidet, interno pitturato con pittura lavabile, dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, telefonico e di riscaldamento e sansa.

E' un immobile realizzato con il contributo della Legge 1431 del 5-10-1962 con Concessione edilizia n. 16 del 5-10-1982, con Concessione Edilizia in Variante n. 119 del 7-6-1983 e con ultima Concessione Edilizia n. 597 del 7-4-1990 (lavori a proprie spese). Attualmente lo stato del fabbricato sia

strutturalmente che planimetricamente rispecchia l'ultima Concessione Edilizia innanzi citata per il piano terra e piano primo, tranne che per qualche lieve modifica; mentre dove l'opera e' totalmente abusiva e' per il piano secondo reso abitabile. Tale fabbricato non risulta accatastato.

STIMA DEGLI IMMOBILI :

Per quanto riguarda i terreni, il sottoscritto ritiene giusto stimarli in rapporto ai valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura diffusi dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura di Avellino, Regione Campania, validi per l'anno 1998. Il Comune di Bonito rientra nella Regione Agraria n. 10.

- Foglio 6, part. 23 (sem. arb.) :
Ha 0.41.93 x lire/Ha 15.600.000 = lire 6.541.080 ↓
- Foglio 5, part. 68 (sem.) :
Ha 0.14.20 x lire/Ha 11.500.000 = lire 1.633.000 ↓
- Foglio 5, part. 79 (orto irrig.)
Ha 0.00.35 x lire/Ha 34.000.000 = lire 119.000 ↑
- Foglio 5, part. 159 (sem. arb.)
Ha 0.23.20 x lire/Ha 15.600.000 = lire 3.619.200 ↑
- Foglio 5, part. 179 (sem. arb.)
Ha 0.04.06 x lire/Ha 15.600.000 = lire 633.360 ↓
- Foglio 5, part. 180 (sem. irrig. arb.)
Ha 0.05.40 x lire/Ha 24.500.000 = lire 1.323.000 ↓
- Foglio 5, part. 182 (sem.)
Ha 0.07.60 x lire/Ha 11.500.000 = lire 874.000 ↓
- Foglio 5, part. 391 (sem. arb.)
Ha 0.16.30 x lire/Ha 15.600.000 = lire 2.542.800 ↓
- Foglio 5, part. 406 (sem.)
Ha 0.00.70 x lire/Ha 11.500.000 = lire 80.500 ↓
- Foglio 5, part. 67 (sem.)
Ha 0.36.40 x lire/Ha 11.500.000 = lire 4.186.000 ↓
- Foglio 5, part. 83 (orto irrig.)
Ha 0.02.90 x lire/Ha 34.000.000 = lire 986.000 ↑
- Foglio 5, part. 178 (bosco alto)
Ha 0.19.40 x lire/Ha 6.000.000 = lire 1.164.000 ↓
- Foglio 5, part. 390 (orto irrig.)
Ha 0.01.65 x lire/Ha 34.000.000 = lire 561.000
- Foglio 5, part. 28 (sem. arb.)
Ha 0.17.30 x lire/Ha 15.600.000 = lire 2.698.800 ↓



- Foglio 5, part. 405 (sem.)
Ha 0.13.20 x lire/Ha 11.500.000 = lire 1.518.000 ↓
- Foglio 5, part. 407 (sem.)
Ha 0.00.67 x lire/Ha 11.500.000 = lire 77.050 ↓
- Foglio 5, part. 409 (sem.arb.)
Ha 0.01.80 x lire/Ha 15.600.000 = lire 280.800 ↓
- Foglio 5, part. 410 (sem.irrig.arb.)
Ha 0.07.30 x lire/Ha 24.500.000 = lire 1.788.500 ↓
- Foglio 5, part. 412 (sem.)
Ha 0.08.90 x lire/Ha 11.500.000 = lire 1.023.500 ↓
- Foglio 5, part. 404 (sem.)
Ha 0.01.50 x lire/Ha 11.500.000 = lire 172.500 ↓
- Foglio 5, part. 94 (sem.arb.)
Ha 0.35.90 x lire/Ha 15.600.000 = lire 5.600.400
- Foglio 6, part. 84 (sem.arb.)
Ha 0.00.74 x lire/Ha 15.600.000 = lire 115.440
- Foglio 5, part. 473 (sem.arb.)
Ha 0.17.60 x lire/Ha 15.600.000 = lire 2.745.600

Per quanto riguarda il terreno antistante al fabbricato, il piazzale recintato, i ruderi di fabbricati, il deposito e il fabbricato, considerato che il sottoscritto non ha potuto reperire atti di compravendita per immobili simili per caratteristiche ed uso a quello in esame di recente venduti nella zona, ha ritenuto opportuno stimarli secondo il valore di mercato:

- Terreno antistante al fabbricato (escluso superficie fabbricato, asfaltato e sistemato), foglio 6, part. 23
mq. 810 x lire/mq. 20.000 = lire 16.200.000
- Piazzale recintato, asfaltato e urbanizzato in quanto facente parte di un complesso industriale e ricadente al foglio 6, part. 23
mq. 1503 x lire/mq. 50.000 = lire 75.150.000
- Rudere di fabbricato (Foglio 6, part. 25)
mq. 51 x lire/mq. 50.000 = lire 2.550.000
- Rudere di fabbricato (Foglio 5, part. 86)
mq. 87 x lire/mq. 50.000 = lire 4.350.000
- Rudere di fabbricato (Foglio 5, part. 88)
mq. 13 x lire/mq. 50.000 = lire 650.000
- Rudere di fabbricato (Foglio 6, part. 86)
mq. 14 x lire/mq. 50.000 = lire 700.000

Deposito (Foglio 5, part. 83)

mq. 30 x lire/mq. 150.000 = lire 4.500.000

Fabbricato (Foglio 6, part. 23)

Piano Terra : mq. 222 x lire/mq. 500.000 = lire 111.000.000

Piano Primo : mq. 213 x lire/mq. 750.000 = lire 159.750.000

Piano Secondo : mq. 210 x lire/mq. 250.000 = lire 52.500.000

Valore fabbricato lire 323.250.000

Considerato che tali beni stimati risultano in comproprietà, come si evince dalle visure ipotecarie effettuate ed allegate e riportate anche nella precedente descrizione degli immobili,

alla signora [redacted] spettano in quota:

- Quota $\frac{11}{18}$ della particella 23, foglio 6 (terreno)

$\frac{11}{18}$ di lire 6.541.080 = lire 3.997.327

quota $\frac{11}{18}$ della particella 23, foglio 6 (sistemaz. antistante al fabbricato)

$\frac{11}{18}$ di lire 16.200.000 = lire 9.900.000

quota $\frac{11}{18}$ della particella 23, foglio 6 (piazzale recintato, asfaltato)

$\frac{11}{18}$ di lire 75.150.000 = lire 45.925.000

quota $\frac{2}{9}$ della particella 68, foglio 5 (terreno)

$\frac{2}{9}$ di lire 1.633.000 = lire 362.889

quota $\frac{2}{9}$ della particella 79, foglio 5 (terreno)

$\frac{2}{9}$ di lire 119.000 = lire 26.444

quota $\frac{2}{9}$ della particella 159, foglio 5 (terreno)

$\frac{2}{9}$ di lire 3.619.200 = lire 804.267

quota di $\frac{2}{9}$ della particella 179, foglio 5 (terreno)

$\frac{2}{9}$ di lire 633.360 = lire 140.747

quota di $\frac{2}{9}$ della particella 180, foglio 5 (terreno)

$\frac{2}{9}$ di lire 1.323.000 = lire 294.000

quota di $\frac{2}{9}$ della particella 182, foglio 5 (terreno)

$\frac{2}{9}$ di lire 874.000 = lire 194.222

quota di $\frac{2}{9}$ della particella 391, foglio 5 (terreno)

$\frac{2}{9}$ di lire 2.542.800 = lire 565.067

quota di $\frac{2}{9}$ della particella 406, foglio 5 (terreno)

$\frac{2}{9}$ di lire 80.500 = lire 17.889

quota di $\frac{2}{9}$ della particella 67, foglio 5 (terreno)

$\frac{2}{9}$ di lire 4.186.000 = lire 930.222

quota di $\frac{2}{9}$ della particella 83, foglio 5 (terreno)

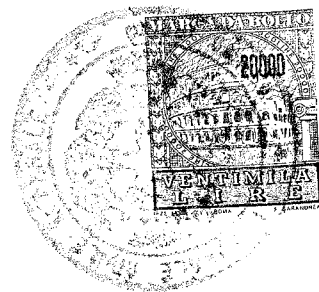
$\frac{2}{9}$ di lire 986.000 = lire 219.111

quota di 2/9 della particella 178, foglio 5 (terreno)
2/9 di lire 1.164.000 = lire 258.667
quota di 2/9 della particella 390, foglio 5 (terreno)
2/9 di lire 561.000 = lire 124.667
quota di 2/18 della particella 28, foglio 5 (terreno)
2/18 di lire 2.698.800 = lire 299.867
quota di 2/18 della particella 405, foglio 5 (terreno)
2/18 di lire 1.518.000 = lire 168.667
quota di 2/18 della particella 407, foglio 5 (terreno)
2/18 di lire 77.050 = lire 8.561
quota di 2/18 della particella 409, foglio 5 (terreno)
2/18 di lire 280.800 = lire 31.200
quota di 2/18 della particella 410, foglio 5 (terreno)
2/18 di lire 1.788.500 = lire 198.722
quota di 2/18 della particella 412, foglio 5 (terreno)
2/18 di lire 1.023.500 = lire 113.722
quota di 2/27 della particella 404, foglio 5 (terreno)
2/27 di lire 172.500 = lire 12.778
quota per intero della particella 25, foglio 6 (rudere di fabbricato)
lire 2.550.000
quota di 2/9 della particella 86, foglio 5 (rudere di fabbricato)
2/9 di lire 4.350.000 = lire 966.667
quota di 2/18 della particella 88, foglio 5 (rudere di fabbricato)
2/18 di lire 650.000 = lire 72.222
quota di 2/9 della particella 83, foglio 5 (deposito)
2/9 di lire 4.500.000 = lire 1.000.000
quota di 11/18 della particella 23, foglio 6 (fabbricato)
11/18 di lire 323.250.000 = lire 197.541.667
Il valore totale dei beni che spettano in quota a [redacted]
ammonta a lire 266.724.602

Alla Signora [redacted] spettano in quota:

quota di 3/9 della particella 68, foglio 5 (terreno)
3/9 di lire 1.633.000 = lire 544.333
quota di 3/9 della particella 79, foglio 5 (terreno)
3/9 di lire 119.000 = lire 39.667
quota di 3/9 della particella 159, foglio 5 (terreno)
3/9 di lire 3.619.200 = lire 1.206.400

quota di 3/9 della particella 179, foglio 5 (terreno)
3/9 di lire 633.360 = lire 211.120
quota di 3/9 della particella 180, foglio 5 (terreno)
3/9 di lire 1.323.000 = lire 441.000
quota di 3/9 della particella 182, foglio 5 (terreno)
3/9 di lire 874.000 = lire 291.333
quota di 3/9 della particella 391, foglio 5 (terreno)
3/9 di lire 2.542.800 = lire 847.600
quota di 3/9 della particella 406, foglio 5 (terreno)
3/9 di lire 80.500 = lire 26.833
quota di 3/9 della particella 67, foglio 5 (terreno)
3/9 di lire 4.186.000 = lire 1.395.333
quota di 3/9 della particella 83, foglio 5 (terreno)
3/9 di lire 986.000 = lire 328.667
quota di 3/9 della particella 178, foglio 5 (terreno)
3/9 di lire 1.164.000 = lire 388.000
quota di 3/9 della particella 390, foglio 5 (terreno)
3/9 di lire 561.000 = lire 187.000
quota di 3/18 della particella 28, foglio 5 (terreno)
3/18 di lire 2.698.800 = lire 449.800
quota di 3/18 della particella 405, foglio 5 (terreno)
3/18 di lire 1.518.000 = lire 253.000
quota di 3/18 della particella 407, foglio 5 (terreno)
3/18 di lire 77.050 = lire 12.842
quota di 3/18 della particella 409, foglio 5 (terreno)
3/18 di lire 280.800 = lire 46.800
quota di 3/18 della particella 410, foglio 5 (terreno)
3/18 di lire 1.788.500 = lire 298.083
quota di 3/18 della particella 412, foglio 5 (terreno)
3/18 di lire 1.023.500 = lire 170.583
quota di 3/27 della particella 404, foglio 5 (terreno)
3/27 di lire 172.500 = lire 19.167
quota per intero della particella 94, foglio 5 (terreno)
lire 5.600.400
quota per intero della particella 84, foglio 6 (terreno)
lire 115.440
quota per intero della particella 473, foglio 5 (terreno)
lire 2.745.600



quota di 3/9 della particella 86, foglio 5 (rudere di fabbricato)

3/9 di lire 4.350.000 = lire 1.450.000

quota di 3/18 della particella 88, foglio 5 (rudere di fabbricato)

3/18 di lire 650.000 = lire 108.333

quota per intero della particella 86, foglio 6 (rudere di fabbricato)

lire 700.000

quota di 3/9 della particella 83, foglio 5 (deposito)

3/9 di lire 4.500.000 = lire 1.500.000

Il valore totale dei beni che spettano in quota a [REDACTED]

ammonta a lire 19.377.334.

Alla Signora [REDACTED] spettano in quota:

quota di 2/9 della particella 68, foglio 5 (terreno)

2/9 di lire 1.633.000 = lire 362.889

quota di 2/9 della particella 79, foglio 5 (terreno)

2/9 di lire 119.000 = lire 26.444

quota di 2/9 della particella 159, foglio 5 (terreno)

2/9 di lire 3.619.200 = lire 804.267

quota di 2/9 della particella 179, foglio 5 (terreno)

2/9 di lire 633.360 = lire 140.747

quota di 2/9 della particella 180, foglio 5 (terreno)

2/9 di lire 1.323.000 = lire 294.000

quota di 2/9 della particella 182, foglio 5 (terreno)

2/9 di lire 874.000 = lire 194.222

quota di 2/9 della particella 391, foglio 5 (terreno)

2/9 di lire 2.542.800 = lire 565.067

quota di 2/9 della particella 406, foglio 5 (terreno)

2/9 di lire 80.500 = lire 17.889

quota di 2/9 della particella 67, foglio 5 (terreno)

2/9 di lire 4.186.000 = lire 930.222

quota di 2/9 della particella 83, foglio 5 (terreno)

2/9 di lire 986.000 = lire 219.111

quota di 2/9 della particella 178, foglio 5 (terreno)

2/9 di lire 1.164.000 = lire 258.667

quota di 2/9 della particella 390, foglio 5 (terreno)

2/9 di lire 561.000 = lire 124.667

quota di 2/18 della particella 28, foglio 5 (terreno)

2/18 di lire 2.698.800 = lire 299.867

quota di 2/18 della particella 405, foglio 5 (terreno)

2/18 di lire 1.518.000 = lire 168.667

quota di 2/18 della particella 407, foglio 5 (terreno)

2/18 di lire 77.050 = lire 8.561

quota di 2/18 della particella 409, foglio 5 (terreno)

2/18 di lire 280.800 = lire 31.200

quota di 2/18 della particella 410, foglio 5 (terreno)

2/18 di lire 1.788.500 = lire 198.722

quota di 2/18 della particella 412, foglio 5 (terreno)

2/18 di lire 1.023.500 = lire 113.722

quota di 2/27 della particella 404, foglio 5 (terreno)

2/27 di lire 172.500 = lire 12.778

quota di 2/9 della particella 86, foglio 5 (rudere di fabbricato)

2/9 di lire 4.350.000 = lire 966.667

quota di 2/18 della particella 88, foglio 5 (rudere di fabbricato)

2/18 di lire 650.000 = lire 72.222

quota di 2/9 della particella 83, foglio 5 (deposito)

2/9 di lire 4.500.000 = lire 1.000.000

Il valore totale dei beni che spettano in quota a [REDACTED]
ammonta a lire 6.810.698

IL VALORE TOTALE COMPLESSIVO DEI BENI IN QUOTA DI
PROPRIETA' DEI [REDACTED] II
[REDACTED] AMMONTA A LIRE 292.912.634 .

Mentre in riferimento al valore del bene alla data del 31-12-1992 ai fini della
Dichiarazione INVIM, comprendente tutti i beni innanzi elencati che
spettano in quota a [REDACTED] ammonta a lire 220.353.908, a [REDACTED]
[REDACTED] ammonta a lire 16.008.539 e a [REDACTED] ammonta a
lire 5.626.642; per un valore totale complessivo di lire 241.989.089; calcolo
effettuato con le tabelle ISTAT per la rivalutazione monetaria riferite al
mese di Dicembre 1998.

Mentre per quanto riguarda il valore del bene alla data a cui e' pervenuto a
[REDACTED] e [REDACTED] risulta che :

[REDACTED] proprietaria per intero del bene come innanzi elencato
(foglio 6, part.25), pervenuta in data 24-11-1968 ammonta a lire 180.131;
proprietaria in quota dei beni come innanzi elencati (foglio 5, part. 68-79-
159-179-180-182-391-406-67-83-178-390-28-405-407-409-410-412-404-86-

83), pervenute in data 10-07-1990 ammontano a lire 4.911.843; proprietaria in quota dei beni come innanzi elencati (foglio 6, part. 23 con relativa sistemazione, piazzale e fabbricato), pervenute in data 18-08-1990 ammontano a lire 186.840.709.

proprietaria per intero dei beni come innanzi elencati (foglio 5, part. 94; foglio 6, part. 84-86), pervenute in data 02-02-1971 ammontano a lire 503.901; proprietaria per intero del bene come innanzi elencato (foglio 5, part. 473), pervenuta in data 26-08-1976 ammonta a lire 420.611; proprietaria in quota dei beni come innanzi elencati (foglio 5, part. 68-79-159-179-180-182-391-406-67-83-178-390-28-405-407-409-410-412-404-86-88-83), pervenute in data 10-07-1990 ammontano a lire 367.752.

proprietaria in quota dei beni come innanzi elencati (foglio 5, part. 68-79-159-179-180-182-391-406-67-83-178-390-28-405-407-409-410-412-404-86-88-83), pervenute in data 10-07-1990 ammontano a lire 4.911.908.

tali calcoli sono stati effettuati con le tabelle ISTAT per la rivalutazione monetaria riferite al mese di Dicembre 1998.

SICAPITOLANDO:

come si evince dalla dettagliata descrizione degli immobili e dalla dettagliata stima degli immobili innanzi citati, si sono stimati i beni oggetto di pignoramento delle Signore [redacted] e [redacted].

I beni oggetto di pignoramento della signora [redacted] ammontano a lire 266.724.602. I beni oggetto di pignoramento della signora [redacted] ammontano a lire 19.377.334. I beni oggetto di pignoramento della signora [redacted] ammontano a lire 6.810.698.

IL VALORE TOTALE COMPLESSIVO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO DELLE SIGNORE [redacted] E [redacted] AMMONTA A LIRE 92.912.634.

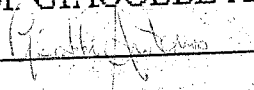
da tenere in considerazione che molti beni elencati nella descrizione degli immobili risultano catastalmente ancora indivisi, quindi bisognerebbe effettuare vari frazionamenti sia ai terreni che ai fabbricati, con i relativi atti di divisione, in modo da poter così individuare precisamente le particelle


di terreni e di fabbricati di proprieta' delle signore [REDACTED]
[REDACTED]

Tanto dovevasi ad esaurimento dell'incarico affidato.

IL C.T.U.

GEOM. GIACOBBE ANTONIO





TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DALLA

Banca Popolare di Novara Soc. Coop. a r.l. (Creditrice esecutante)

contro

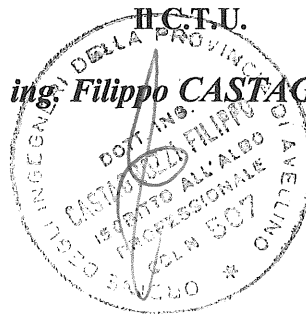
[REDACTED] (Debitrice esecutata)

N.° 5/98 Reg.Gen. Es.

G.E.: Dr. PERRETTI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

H.C.T.U.
(Dr. ing. Filippo CASTAGNOZZI)



TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

relativa alla stima dei beni immobili

di




N.° 5/98 Reg.Gen.Es.

G.E.: Dr. PERRETTI

Ill.mo sig. G.E. dr. Perretti della Sez. Civile Espropriazioni del Tribunale di Ariano Irpino.

1. - Premessa

Con ordinanza di nomina emessa il 31.03.'99, la S.V.I. nominò me sottoscritto dr. ing. Filippo Castagnozzi, nato ad Ariano Irpino l'8 febbraio '54 ed iscritto all'Ordine degli ingegneri di Avellino al n.° 507, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento epigrafato, promosso dalla Banca Popolare di Novara Soc. Coop. a r.l. contro la signora , contestualmente, mi invitò a comparire nell'Udienza del 5.5.'99 per prestare il giuramento di rito e demandarmi il seguente incarico:

“Procedere, dopo una breve descrizione e dopo aver accertato se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà, alla valutazione dei beni pignorati, al fine di fornire gli elementi necessari per la determinazione del prezzo base per la vendita;

Provvedere a redigere relazione di stima facendo seguire alla parte critica una parte conclusiva nella quale riassuntivamente indicare la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite, provvedendo, se necessario, alla suddivisione in lotti;

Indicare il titolo di provenienza; Determinare il valore del bene all'epoca cui è pervenuto all'esecutata ed il valore alla data del 31.12.1992 ai fini della dichiarazione INVIM".

2. - Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Nell'Udienza in cui prestai il giuramento di rito, provvidi a ritirare la documentazione ipocatastale relativa alla menzionata procedura, riservandomi di fissare la data di inizio delle operazioni peritali. Sicché, dopo aver esaminato attentamente i fascicoli, con lettera raccomandata del 9.9.'99, invitai le parti coinvolte nel procedimento per il giorno 22.09.'99, alle ore 15.00 (Cfr. all. n.° 1). Sul posto, all'ora stabilita, accompagnato dall'ing. Daniele Filippone preventivamente invitato quale coadiutore nelle operazioni di rilievo, effettuai una ricognizione dei luoghi per stabilire la disposizione topografica dei fondi, la mutua distanza tra di essi e di questi con le strade vicine, anche nell'ottica di procedere ad una eventuale divisione in lotti per facilitarne la vendita.

3. - Risposta ai quesiti.

3.1. - *Procedere, dopo una breve descrizione e dopo aver accertato se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà, alla valutazione dei beni pignorati, al fine di fornire gli elementi necessari per la determinazione del prezzo base per la vendita.*

L'esatta individuazione dei beni della debitrice esegutata è avvenuta partendo dall'atto di pignoramento immobiliare del 7.1.1998, notificato alla signora [REDACTED] [REDACTED] il 9.1.1998. Le particelle contenute in tale atto corrispondono alla reale situazione riscontrata sul posto ed alle consultazioni condotte presso la Sezione Terreni dell'Ufficio Tecnico Erariale di Avellino. Sulla scorta delle indagini catastali, accerta-

menti in loco ed analisi della documentazione acquisita, posso riferire che tutti i beni della signora [REDACTED] risultano localizzati nel comune di Bonito e sono costituiti da fondi noti catastalmente al foglio di Mappa n.° 5 come particelle n.°: 28, 67, 68, 79, 83, 86, 87, 88, 159, 178, 179, 180, 182, 390, 391, 404, 405, 406, 407, 409, 410 e 412. Nel corso del sopralluogo, rivolsi particolare attenzione alla natura del terreno, al contesto ed alle zone circostanti, nonché alla possibilità di accedere ai fondi stessi.

Alcune delle menzionate particelle sono contigue e formano, in modo del tutto naturale, lotti unici. Altre, come la n.° 178 e la n.° 159, risultano isolate e perciò vanno trattate singolarmente. La valutazione effettuata tiene comunque conto delle caratteristiche dei singoli appezzamenti, della natura, classe e categoria, oltre che della morfologia e della eventuale variazione planoaltimetrica, indipendentemente se costituiti da una o da più particelle. Gli allegati planimetrici n.° 2 e n.° 3, aiuteranno a rendere maggiormente intelligibile il lavoro svolto.

❖ 1.- La particella n.° 159, estesa per 23 are e 20 centiare è isolata ed è a confine con via Morrone. Qualitativamente è identificata come seminativa arborata di 4^a classe, con Reddito Agrario di £. 12.760 e Reddito Dominicale di £. 11.600. Il piano campagna non è particolarmente scosceso e degrada gradualmente verso la menzionata strada. L'accesso al fondo è consentito anche con mezzi agricoli, conferendo ad esso un buon grado di appetibilità.

❖ 2. - La particella n.° 178, anch'essa isolata, si estende per 19 are e 40 centiare, il suo Reddito Agrario è di £. 1.164, quello Dominicale di £. 3.104 ed è identificata come bosco alto.

❖ 3. - La particella n.° 83 estesa per 2 are e 90 centiare, qualitativamente è identificata come orto irriguo con R.A. di 3.770 e R.D. di £. 10.005.

Gli altri fondi sono costituiti da più particelle contigue.

In particolare:

❖ 4. - Fondo costituito dalle particelle nn.° 179, 180, 182, 409, 410 e 412 della superficie totale di are 35.06.

❖ 5. - Fondo costituito dalle particelle nn.° 390, 406, 407, 79, (sull'allegato n.° 3 redatto in scala 1 : 1000 perché trattasi di Zona di Recupero) e dalle particelle nn.° 86, 87 ed 88, graficamente riportate come fabbricati rurali con superficie complessiva di 3 are e 67 centiare.

❖ 6. - Fondo costituito dalle particelle nn.° 404, 405, 67 e 68 di complessive are 65.30.

❖ 7. - Fondo costituito dalle particelle nn.° 28 e 391, entrambe identificate come seminative arborate di 5^a, estese per complessive are 33.60.

Infine, le particelle nn.° 86, 87 ed 88 risultano, come da certificato di destinazione urbanistica che si esibisce in allegato n.° 4, ricadenti in zona "A" (Piano di Recupero) in cui gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli contenuti ed indicati in detto certificato. Tutte le rimanenti particelle, invece, ricadono nella zona "E2", (Agricola Semplice) subordinata non solo alle prescrizioni contenute nel medesimo allegato, ma anche a vincolo di inedificabilità, stabilito per atto Notar De Feo Antonio, rogato in data 10.01.1983.



3.2. - Valutazione dei beni.

Scelta del criterio di stima.

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dei terreni in questione, consiste nell'esaminare l'effettiva situazione di mercato di fondi aventi, nella stessa zona, caratteristiche analoghe, allo scopo di determinare il prezzo che l'esecutata avrebbe ottenuto se avesse condotto una libera contrattazione di compravendita (*metodo di confronto*). Gli immobili trattati, considerato che la zona in cui essi ricadono è alquanto decentrata rispetto all'abitato, assume un valore di mercato discreto e non diverso da quello attribuito ai fondi finitimi. Sulla base delle visure catastali effettuate presso l'U.T.E. di Avellino, in riferimento alle certificazioni di destinazione urbanistica acquisita presso l'U.T.C. di Bonito ed in relazione ad indagini appositamente esperite in loco presso i locali mediatori, ho desunto che per terreni analoghi i prezzi unitari attuali di mercato variano tra £. 4.000.000 e £. 5.000.000 al "tomolo", pari cioè a £. 4.500.000/3.333 mq = £. 1.350/mq x 18.313 mq = £. 24.722.550. Dove il *tomolo* è una vecchia misura agraria impiegata nelle nostre zone e corrispondente ad un terzo dell'ettaro. (10.000 mq/3 = 3.333 mq). In particolare, attesa l'eventualità di procedere ad una vendita per singoli lotti, così come precedentemente formati, distintamente si ottiene:

❖ 1.- La particella n.° 159, estesa per 2.320 mq (x £. 1.350/mq) assume un valore di £. 3.132.000. ↓

❖ 2. - La particella n.° 178, con superficie pari a 1.940 mq (x £. 1.350/mq) ha valore di £. 2.619.000. ↓

❖ 3. - La particella n.° 83 estesa per 290 mq, avrà un valore pari a: mq 290 x 1.350 £./mq = £. 391.500. ↓

❖ 4. – Il fondo costituito dalle particelle nn.ⁱ: 179, 180, 182, 409, 410 e 412 della superficie totale di mq 3.506 varrà £. 4.733.100 (mq 3.506 x 1.350 £./mq). ↓

❖ 5. – Il fondo costituito dalle particelle nn.ⁱ: 390, 406, 407, 79, 86, 87 e 88 assunono un valore complessivo di £. 495.450 (367 mq x £/mq 1.350).

❖ 6. – Il fondo costituito dalle particelle nn.ⁱ: 404, 405, 67 e 68 di complessivi mq 6.530 ha un valore di £. 8.815.500 (6.530 x £./mq 1.350).

❖ 7. - Fondo costituito dalle particelle nn.ⁱ: 28 e 391, entrambe identificate come seminate arborate di 5^a, estese per una superficie complessiva di 3.360 mq assume valore di £. 4.536.000 (mq 3.360 x £./mq 1.350).

3.3. – Titolo di provenienza del bene.

La signora [REDACTED] divenne proprietaria dei descritti beni, per successione apertasi in seguito alla morte del padre, [REDACTED] avvenuta in Bo-
nito l'11 agosto 1989. Insieme con l'esecutata divennero proprietarie, in virtù della stessa denuncia di successione, la madre [REDACTED] e le sorelle [REDACTED] ed [REDACTED] (Cfr. nota di trascrizione presso l'Ufficio del Registro di Ariano Irpino allegata alla documentazione ipocatastale).

3.4. - *Determinare il valore del bene all'epoca cui è pervenuto all'esecutata ed il valore alla data del 31.12.1992 ai fini della dichiarazione INVIM*".

Come innanzi riferito, i descritti beni pervennero all'esecutata contestualmente all'apertura della successione, avvenuta nel 1989, data non lontana dai prezzi del 1992. Tuttavia, nell'ottica e nel rispetto dei parametri di aggiornamento ISTAT, da considerare nel periodo compreso tra il '92 ed il '99, ritengo che al 1992 i beni trattati assumessero un valore pari a £. 20.000.000

4. - Conclusioni.

Sicuro di aver condotto il lavoro nella piena serenità, rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

ARIANO IRPINO, li 04.10.1999

II C.T.U.
(Dr. ing Filippo CASTAGNOZZI)

