



TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO

Sezione Civile Espropriazioni

VERBALE DI DEPOSITO DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

L'anno 2011 il giorno 10 del mese di ottobre nella Cancelleria del Tribunale di Ariano Irpino, innanzi al sottoscritto Cancelliere di Sezione è comparso il C.T.U. Signora arch. VERONICA CIMMINO, residente alla c/da Festola n. 12 di Ariano Irpino (AV), nominato dal G.E. dr.ssa Lariccia in data 18-05-2011 nella Causa Civile vertente tra Banco di Napoli contro che dichiara di depositare relazione tecnica (*in duplice copia*), come in effetti deposita la relazione di consulenza tecnica di ufficio composta da 63 pagine e 88 fotografie nonché 5 allegati (allegato A, B, C, D e E).

Il C.T.U. deposita altresì anche i fascicoli di part e.

C.T.U.

N. _____ cron.

Il Cancelliere

[Handwritten signature]
Il Cancelliere
VERONICA CIMMINO

TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO
SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONI

OGGETTO: Procedimento iscritto al numero 26 / 2010 R. G. Es.

Causa civile vertente tra :

Banco di Napoli contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo G.E. dr.ssa A. Lariccia della Sezione Civile del Tribunale di Ariano Irpino (AV).

1. Premessa:

Con ordinanza del 18/05/2011 la S. V. ill.ma nominava la sottoscritta, arch. Veronica Cimmino, residente in Ariano Irpino (AV) alla c/da Festola n° 12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al N° 1018, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile vertente tra Banco di Napoli contro

invitandomi a comparire nell'udienza del 28/06/2011 per il giuramento di rito e per il conferimento del seguente mandato:

Studio Tecnico arch. Veronica Cimmino
C/da Festola n. 12 - 83031 Ariano Irpino (AV)
tel. & fax 0825824233 - cel. 3339901567

-1-

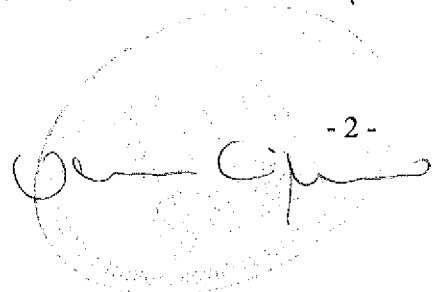
MANDATO

L'esperto proceda allo svolgimento delle operazioni peritali rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) *Provveda prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuati nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;*
- 2) *Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g.e. senza altra attività;*
- 3) *Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;*
- 4) *Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 5) *Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc.), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali;*
- 6) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 7) *Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata etc.); quantifichi altresì i costi necessari per provvedere all'eventuale accatastamento dei beni non accatastati (si*

Studio Tecnico arch. Veronica Cimmino
C/da Festola n. 12 - 83031 Ariano Irpino (AV)
tel. & fax 0825824233 - cel. 3339901567

- 2 -



- precisa che all'accatastamento dei beni non accatastati il consulente provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e., resa con separato provvedimento);*
- 8) *Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;*
 - 9) *Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
 - 10) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
 - 11) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);*
 - 12) *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
 - 13) *Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;*
 - 14) *Nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;*
 - 15) *Nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n.14);*
 - 16) *Verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se alla fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.);*

- 17) Determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);
- 18) Riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi di base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento, se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota ed il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare:
- (a) La sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 13);
 - (b) La sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;
 - (c) La sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario;
 - (d) La sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario;
 - (e) La sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima);

DISPONE CHE IL PERITO:

- A) Trasmetta a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, **entro e non oltre il 45° giorno** antecedente all'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito, indicata nel decreto che lo ha nominato, copia della relazione (priva degli allegati) ai creditori procedente e intervenuti ed agli esecutati (anche se non costituiti a mezzo di proprio legale) con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente alla predetta udienza;
- B) Nel caso in cui riceva osservazioni alla relazione di stima, compaia all'udienza di comparizione parti per rendere eventuali chiarimenti ovvero li trasfonda in apposita nota da depositarsi in cancelleria almeno tre giorni prima dell'udienza;
- C) Depositi in cancelleria la relazione di stima ed i relativi allegati, unitamente alla documentazione attestante l'avvenuta trasmissione della stessa con le modalità indicate sub lett. "A", **entro e non oltre il 10° giorno** antecedente alla udienza di determinazione delle modalità di vendita, indicata nel decreto che lo ha nominato, in formato cartaceo (due copie), nonché su supporto informatico (segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat equivalente), corredata di tutti gli

allegati di seguito indicati, eventualmente scannerizzati: a) esauriente documentazione fotografica lotto per lotto; b) piante di tutti i piani; c) visure catastali attuali; d) copia delle concessioni edilizie e degli atti di sanatoria; e) copia dei contratti di locazione o dei titoli legittimanti la detenzione; f) copia del certificato di abitabilità-agibilità; g) planimetrie catastali; h) estratto del foglio di mappa.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

L'inizio delle operazioni peritali relative ai beni di proprietà della parte esecutata, è stato comunicato, quale primo sopralluogo, con raccomandata R.R. del 06/07/2011. Le susseguenti date dei successivi sopralluoghi sono state concordate e stabilite di volta in volta di comune accordo con le parti durante la stesura dei verbali di sopralluogo.

1° Sopralluogo

Il I sopralluogo per la stima dei beni di proprietà della [redacted] (censiti nel N.C.E.U. al fg. 16 p.lla 740, 671 sub 2 e sub 3, fg. 17 p.lla 585, fg. 8 p.lle 378 sub 2 e sub 3 e nel N.C.T. al fg. 3 p.lla 602 del Comune di Bonito (AV)), è stato fatto in data 26/07/2011 alle ore 16.00. A causa di impegni lavorativi del sig. [redacted] [redacted] rappresentante della [redacted], si è proceduto con la sola presa visione dei suddetti beni pignorati rinviando il prosieguo delle operazioni peritali al giorno 29/07/2011. Il Sopralluogo si è concluso alle ore 16.45 con la stesura del verbale di sopralluogo. (all. E pag 6)

2° Sopralluogo

Il II sopralluogo per la stima di uno dei beni pignorati di proprietà della [redacted] [redacted] sito in località Cinquegrana del Comune di Bonito (AV) (censito nel N.C.E.U. al fg. 17 p.lla 585 del Comune di Bonito (AV)) è stato fatto in data 29/07/2011 alle ore 15.30. Si è proceduto con la presa visione del suddetto bene pignorato, con la sua identificazione catastale e con i rilievi fotografico e plano-volumetrico dello stesso. Dopo aver acquisito informazioni relative al bene, il sopralluogo si è concluso alle ore 18.30 con la stesura del relativo verbale (all. E pag 6) e concordando il prosieguo delle operazioni peritali al giorno 02/08/2011 alle ore 15.00.

3° Sopralluogo

Il III sopralluogo per la stima di un'altra parte dei beni pignorati di proprietà della siti in località Cinquegrana (via Paratina) del Comune di Bonito (AV) (*censiti nel N.C.E.U. al fg. 8 p.lle 378 sub 2 e sub 3 del Comune di Bonito (AV)*) è stato fatto in data 02/08/2011 alle ore 15.30. Si è dapprima proceduto alla presa visione dei suddetti beni pignorati e poi alla loro identificazione sulle mappe catastali. In seguito si sono eseguiti i rilievi fotografico e plano-volumetrico dei cespiti e acquisito informazioni relative agli stessi. Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 18.45 con la stesura del verbale di sopralluogo (*all. E pag 6*) e concordando il prosieguo delle operazioni di stima al giorno 04/08/2011 alle ore 15.00.

4° Sopralluogo

Il IV sopralluogo per la continuazione delle operazioni peritali riguardanti la stima dei beni pignorati di proprietà della siti in località Cinquegrana del Comune di Bonito (AV) (*censiti nel N.C.E.U. al fg. 16 p.lle 671 sub 2 e sub 3 del Comune di Bonito (AV)*) è stato fatto in data 04/08/2011 alle ore 15.00. Dopo aver proceduto alla presa visione dei suddetti beni pignorati, alla loro identificazione catastale e ai rilievi fotografico e plano-volumetrico degli stessi, e dopo aver acquisito informazioni relative agli immobili, le operazioni peritali si sono concluse alle ore 18.30 con la stesura del verbale di sopralluogo (*all. E pag 6*) e concordando la continuazione delle operazioni peritali al giorno 05/08/2011 alle ore 15.00.

5° Sopralluogo

Il V sopralluogo per la stima della rimanente parte dei beni pignorati ubicati nel Comune di Bonito (AV) di proprietà della siti in località Cinquegrana (*censiti nel N.C.E.U. al fg. 16 p.la 740 e nel N.C.T. al fg. 3 p.la 602 del Comune di Bonito (AV)*) è stato fatto in data 05/08/2011 alle ore 15.00. Si è proceduto prima alla presa visione, all'identificazione catastale, ai rilievi fotografico e plano-volumetrico e all'acquisizione delle informazioni relative al bene con estremi

catastali pari a fg 16 p.lla 740. In seguito le operazioni peritali hanno avuto prosieguo nella presa visione, identificazione catastale e rilievo fotografico del bene avente estremi catastali pari a fg 3 p.lla 602. Il sopralluogo si è concluso alle ore 19.00 con la stesura del relativo verbale (all. E pag 6) e concordando la continuazione delle operazioni peritali nel Comune di Fontanarosa (AV) per il giorno 09/08/2011 alle ore 15.30.

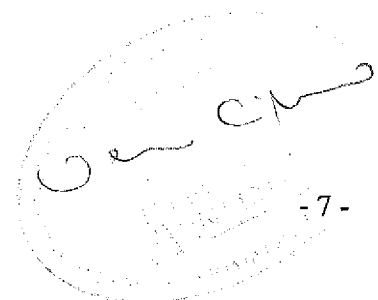
6° Sopralluogo

Il VI sopralluogo per la stima dei beni pignorati di proprietà della ubicati nel Comune di Fontanarosa (AV) e siti in località Fievo (c/da Botte) (censiti nel N.C.E.U. al fg. 15 p.lle 398 sub 2 e sub 3 e nel N.C.T. al fg. 15 p.lle 154, 399, 222, 114, 103, 220 e 117 del Comune di Fontanarosa (AV)) è stato fatto in data 09/08/2011 alle ore 15.30. Si è proceduto prima alla presa visione, all'identificazione catastale, ai rilievi fotografico e plano-volumetrico e all'acquisizione delle informazioni relative al fabbricato con estremi catastali pari a fg 15 p.lle 398 sub 2 e sub 3. Le operazioni peritali hanno avuto seguito con la presa visione, identificazione catastale e rilievo fotografico dei terreni aventi estremi catastali pari a fg 15 p.lle 154, 399, 222, 114, 103, 220 e 117. Si è constatato che il fabbricato rurale con estremi catastali pari a fg 15 p.la 117 è costituito da soli ruderi completamente avvolti da una fitta e incolta vegetazione. Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 20.00 con la stesura del verbale di sopralluogo (all. E pag 6).

Completate le operazioni in sito, esaminati gli atti di causa e la documentazione depositata dalle parti, e dopo accertamenti presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Bonito (AV) e Fontanarosa (AV) e gli Uffici Catastali di Avellino (AV), la sottoscritta C.T.U. arch. Veronica Cimmino ha proceduto all'elaborazione e alla stesura della presente relazione.

Si riscontrano pertanto i quesiti come richiesti nell'assegnazione dell'incarico.

Studio Tecnico arch. Veronica Cimmino
C/da Festola n. 12 - 83031 Ariano Irpino (AV)
tel. & fax 0825824233 - cel. 3339901567



-7-

QUESITO n. 1

Provveda prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuati nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;

Riscontro

La documentazione riguardante i beni pignorati è completa ed idonea.

QUESITO n. 2

Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g.e. senza altra attività;

Riscontro

La documentazione riguardante i beni pignorati è completa ed idonea.

QUESITO n. 3

Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;

Riscontro

La documentazione riguardante i beni pignorati è completa ed idonea per tutti i beni pignorati, per cui si procede con i successivi quesiti.

QUESITO n. 4

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Riscontro

Ai fini della giusta esecuzione delle operazioni peritali sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Documentazione catastale riguardante tutti i beni pignorati: Estratti di mappa, planimetrie catastali dei fabbricati, visure catastali (*tale documentazione è stata allegata nei rispettivi allegati A, B, C, D e E*);
- Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni con estremi catastali pari a fg 3 p.lla 602 del Comune di Bonito (AV) (*all. C pag 9*) e fg 15 p.lle 399, 222, 117, 154, 114, 103 e 220 del Comune di Fontanarosa (AV) (*all. D pag 47*);
- Atti tecnici (permessi di costruire, permessi di costruire in sanatoria etc.) relativi ai fabbricati pignorati con estremi catastali pari a fg 8 p.lle 378 sub 2 e sub 3 (*all. B pag 18*), fg 16 p.lla 671 sub 2 e sub 3 (*all. A pag 42*), fg 16 p.lla 740 del Comune di Bonito (AV) (*all. A pag 24*) e fg 15 p.lle 398 sub 2 e sub 3 del Comune di Fontanarosa (AV) (*all. D pag 25*).

Per quanto riguarda il fabbricato sito nel Comune di Bonito (AV) con estremi catastali pari a fg 17 p.lla 585 ubicato in località Cinquegrana, essendo esso risalente agli anni '30, non risultano richieste e rilasciate autorizzazioni urbanistiche-edilizie relative allo stesso (*all. E pag 28*).

- Sono stati altresì acquisiti gli atti di provenienza dei beni pignorati.

QUESITO n. 5

Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc.), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali;

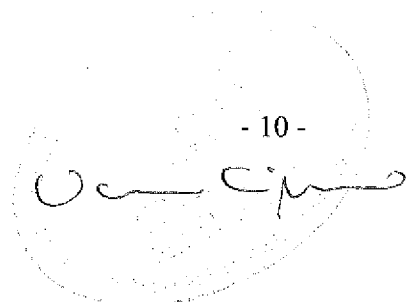
Riscontro

Gli immobili pignorati di proprietà dalla sono ubicati in parte nel Comune di Bonito (AV) ed in parte nel Comune di Fontanarosa (AV).

DESCRIZIONE IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI BONITO (AV)

Gli immobili pignorati ubicati nel Comune di Bonito (AV) sono individuati dai seguenti dati catastali:

COMUNE di BONITO - Catasto Fabbricati									
Foglio	P.IIa	Sub	Piani	Categ.	Cl.	Vani	mq	Rendita €	Località
16	740		PT	C/2	1		585	785,53	Loc. Cinquegrana
16	671	2	PT	A/4	2	7,5		275,01	Loc. Cinquegrana
16	671	3	S1	C/2	1		98	131,59	Loc. Cinquegrana
17	585		T1-S1	A/4	3	6		257,20	Loc. Cinquegrana
8	378	2	T1	A/4	3	6		257,20	Via Paratina
8	378	3	PT	C/6	U		59	112,74	Via Paratina
COMUNE di BONITO - Catasto Terreni									
Foglio	P.IIa	Qualità	Cl	Superficie			Reddito		Località
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
3	602	Sem.arb.	2	01	62	60	92,37	71,38	



Descrizione immobile con estremi catastali pari a fg 16 p.lla 740 del Comune di Bonito (AV)

Tale immobile pignorato è ubicato in località Cinquegrana del Comune di Bonito in una zona periferica ricca di terreni e campagne. Trattasi di un deposito ad uso agricolo di circa mq 585 di superficie utile con un'altezza media di circa 6 m (*altezza ai lati pari a 5.30 m; altezza in mezzeria 6.80 m*) e una corte di circa 840 mq adibiti a piazzale. Tale deposito è stato realizzato con Permesso di Costruire in sanatoria n. 1180/2006 rilasciato dal Comune di Bonito (AV) (*all. A pag 24*) alla sig.ra [] nata a Manfredonia (FG) il [] e residente a Bonito alla località Cinquegrana all'epoca amministratrice unica della [] []. Manca per tale bene il certificato di agibilità.

Il suolo su cui è stato realizzato il deposito con la relativa corte, originariamente era contraddistinto dalle p.lle 343 e 118 del fg 16 del Comune di Bonito. (*La p.lla 343 (ha 00.63.35) è pervenuta alla [] da [] nato a Bonito il [] con Decreto di Trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Ariano Irpino (AV) in data 29/09/2005 trascritto ad Avellino il 13/10/2005 ai n.ri 21233/16114 (all. A pag 76). Con tabella di variazione del 19/01/1987 n. 672 .1/1987 in atti dal 28/05/2004 prot. n. AV0151692, mod. 29 n. 5/87 la suddetta p.lla 343 è stata frazionata ed ha dato origine alle p.lle 343 (ha 00.52.65) e 671 (fabbr. rurale ha 00.10.70 quest'ultima non indicata nel citato decreto del 29 settembre 2005 anche se catastalmente volturata in favore della società [] [] in forza dello stesso decreto.). In seguito con tipo mappale del 23 gennaio 2008 n. 15538 .1/2008 in atti dal 23/01/2008 prot. n. AV0015538, la neo formata p.lla 343 è stata soppressa, originando così le p.lle 740 e 741.*

La p.lla 118 invece era di proprietà del sig. [] nato a Bonito il [] oggi amministratore unico della [], al quale è pervenuta con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener in data 30/05/2006 trascritto ad Avellino il 5/06/2006 ai n.ri 11135/8139. In tale atto il sig. [] dichiara che la p.lla 118 è di sua esclusiva proprietà in virtù di perfezionata usucapione derivante da possesso pacifico, ininterrotto, pubblico e continuato da oltre venti anni, seppur non dichiarata giudizialmente (*all. A pag 82*)).

Il bene pignorato (*fg 16 p.lla 740*) confina:

- da un lato con la p.lla 671 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.lla 741 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.lla 71 di proprietà della stessa ditta;

L'immobile presenta una struttura portante in carpenteria metallica con pilastri e travi in acciaio del tipo HEA 200 e IPE 180. La pavimentazione è del tipo in cemento industriale, le pareti laterali e la copertura sono in semplice lamiera metallica mentre la parete posteriore è chiusa con pannelli opachi tipo plexiglas. Sul lato sinistro il capannone è chiuso da un muro di contenimento del terreno che nella prima parte (*per una lunghezza di circa 6.60 m*) è realizzato in blocchi di tufo con un'altezza di 1,50 m, mentre nella seconda parte (*per una lunghezza di circa 13.50 m*) è realizzato in pannelli prefabbricati di cls per un'altezza di circa 2.20 m; al di sopra di questi muri parte la lamiera metallica che compagna il lato sinistro del deposito. L'immobile è munito di impianto elettrico ed è servito anche da un pozzo per l'approvvigionamento idrico. Al deposito e al piazzale si accede direttamente dalla p.lla adiacente (*fg 16 p.lla 671*) tramite un cancello elettrico ubicato su di essa. Tutto il perimetro dell'immobile pignorato è delimitato da una ringhiera in ferro battuto.

Nel contesto il bene è in buone condizioni.

Allo stato attuale tale bene pignorato (*fg 16 p.lla 740*) è utilizzato a titolo di comodato gratuito (*senza però nessun contratto e/o titolo registrato*) da (nato ad Avellino il) , figlio di (nato a Bonito il) e amministratore della

Descrizione immobile con estremi catastali pari a fg 16 p.lle 671 sub 2 e sub 3 del Comune di Bonito (AV)

Le particelle pignorate contraddistinte al fg 16 p.lle 671 sub 2 e sub 3 del N.C.E.U. fanno parte dello stesso corpo di fabbrica e più precisamente costituiscono il piano terra (*p.lla 671 sub 2*) e il piano seminterrato (*p.lla 671 sub 3*) dell'immobile di proprietà della ubicato nelle campagne della periferia del Comune di Bonito (AV), più precisamente in località Cinquegrana. Tale corpo di fabbrica è stato realizzato con decreto di concessione a contributo (*ai sensi della legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni*) n. 2 dell' 11/10/1983 e successiva variante edilizia n. 4/86 (*all. A pag 42*) entrambi rilasciate al sig. (nato a Bonito (AV) il).
Manca per entrambe le particelle il certificato di Agibilità.

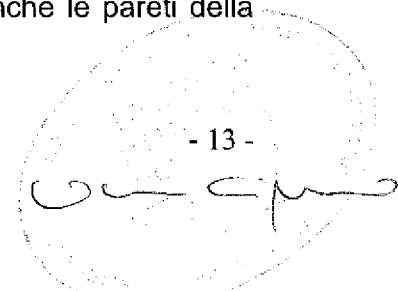
Tale immobile è pervenuto alla società con Decreto di Trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Ariano Irpino (AV) in data 29/09/2005 trascritto ad Avellino il 13/10/2005 ai n.ri 21233/16114 (all. A pag 76). In effetti tali p.lle 671 sub 2 e sub 3 non sono indicate nel citato decreto del 29 settembre 2005, anche se risultano catastalmente volturate in favore della società , in forza dello stesso decreto. (Su tale decreto, tra le altre, viene indicata la p.lla 343 del fg 16 di ha 00.63.35 (e non di ha 00.63.00 come erroneamente riportato sul decreto stesso). Con tabella di variazione del 19/01/1987 n. 672.1/1987 in atti dal 28/05/2004 prot. n. AV0151692, mod. 29 n. 5/87 la suddetta p.lla 343 era già stata frazionata ed aveva originato le p.lle 343 (ha 00.52.65) e 671 (fabbr. rurale ha 00.10.70). Sommando le superfici delle neonate p.lle 343 e 671, si ottiene proprio la superficie complessiva della p.lla 343 indicata sul decreto di trasferimento immobili del Tribunale e cioè ha 00.63.35).

I beni pignorati (p.lle 671 sub 2 e sub 3) confinano:

- da un lato con la strada comunale contrada Cinquegrana;
- da un lato con la p.lla 740 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.lla 71 di proprietà della stessa ditta.

L'immobile in cui sono ubicate le p.lle pignorate 671 sub 2 e sub 3 presenta una struttura portante in muratura piena dello spessore di circa 60 cm al piano seminterrato e di circa 45 cm al piano terra con solai in latero-cemento compreso quello di copertura che è sormontato da un manto di tegole del tipo marsigliese. L'immobile, a cui si accede direttamente dalla contrada Cinquegrana, è circondato da circa 940 mq di corte che in parte è adibita a giardino (circa 100 mq), in parte è pavimentata (circa 140 mq) e in parte è in terra battuta (circa 700 mq).

La p.lla **671 sub 2**, a cui si accede direttamente dalla corte, occupa il piano terra dell'immobile. Essa è composta dai seguenti ambienti (così come riportati sui grafici presentati al comune e sulle planimetrie catastali): ingresso, cucina, sala pranzo, soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno e 3 camere per un totale di mq 99.60 netti con un'altezza di circa 3 m. Completano il piano due balconate di mq complessivi 36.75. Tutti gli ambienti sono pavimentati con marmette di colore chiaro e intonacati con intonaco tradizionale ad eccezione del bagno che è pavimentato con piastrelle in ceramica e presenta un rivestimento sempre con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 1,50 m circa. Anche le pareti della



cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di 1,50 m. Le bussole interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in plastica. La p.lla è munita di impianto elettrico e per l'approvvigionamento idrico viene utilizzata l'acqua di un pozzo (*per cui il fabbricato non è collegato all'acquedotto pubblico*). Per gli scarichi, delle acque bianche e nere, viene utilizzato un pozzo nero. Manca l'impianto di riscaldamento. Dal ripostiglio tramite una botola si può accedere al locale sottotetto che, per circa 30 mq, ha un'altezza media di circa 2 mt e quindi, pur essendo praticabile non è abitabile. Tale ambiente è munito di tre finestre finalizzate a dare aria e luce al sottotetto. Tale superficie sarà considerata come S.N.R. ai fini del calcolo della consistenza dell'immobile.

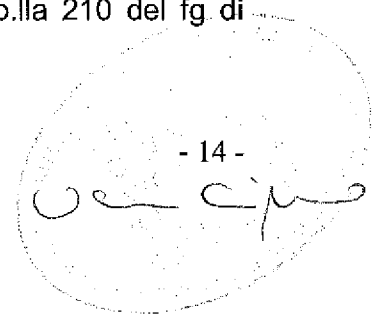
La p.lla **671 sub 3** occupa il piano seminterrato dell'immobile; ad essa si accede dalla corte sia lateralmente tramite una porticina in legno e sia posteriormente tramite due serrande avvolgibili. Tale particella è composta da quattro ambienti adibiti a deposito per un totale di 95.65 mq utili per un'altezza di circa 3 m, pavimentati con marmette chiare e intonacati con intonaco tradizionale. Le pareti non sono tinteggiate e gli infissi esterni sono in legno. Gli ambienti sono muniti del solo impianto elettrico.

Nel complesso questi due beni pignorati sono in discrete condizioni: avrebbero bisogno di buoni lavori di manutenzione ordinaria e di piccoli interventi di ristrutturazione.

Allo stato attuale tali beni pignorati (*fg 16 p.lle 671 sub 2 e sub 3*) sono utilizzati a titolo di comodato gratuito (*senza però nessun contratto e/o titolo registrato*) da (nato ad Avellino il , figlio di (nato a Bonito il e amministratore della

Descrizione immobile con estremi catastali pari a fg 17 p.lla 585 del Comune di Bonito (AV)

L'immobile individuato al N.C.E.U. al fg 17 p.lla 585 è costituito da un vecchio fabbricato risalente agli anni '30 di proprietà della ubicato in località Cinquegrana nella periferia del Comune di Bonito (AV). Tale immobile, come si può ben vedere dall'estratto di mappa e dallo stralcio planimetrico allegati (*all. E pag 19 e 24*), è circondato dalla p.lla 210 del fg di



mappa 17 e, per uno spigolo, dalla p.lla 201 del fg 17 e non ha un proprio sbocco sulla strada comunale Cinquegrana. Quindi per poter accedere al bene pignorato (p.lla 585 fg 17), sia dal lato anteriore direttamente al piano terra e sia dal lato posteriore direttamente al piano seminterrato, occorre passare sulla p.lle 210 e/o 201 del fg 17 che (anche se di proprietà della stessa ditta [redacted]), non sono pignorate. Per cui in caso di vendita della p.lla 585 del fg 17 (bene pignorato), non si potrebbe accedere ad essa. In effetti fino ad oggi il problema non si era mai posto perché, essendo le p.lle 201, 210 e 585 (bene pignorato) di un unico proprietario, costui per accedere alla sua p.lla (585) poteva tranquillamente passare sia dalla p.lla 201 e sia dalla p.lla 210 di sua stessa proprietà. Cosa che non accadrebbe se la p.lla 585 (bene pignorato) verrebbe venduta a terzi. Per questo motivo tale immobile pignorato resterà fuori dalla stima.

Visto che comunque per questa p.lla si è proceduto al sopralluogo e ai rilievi plano-volumetrico e fotografico, se ne dà comunque una descrizione.

L'immobile individuato al N.C.E.U. al fg 17 p.lla 585 è costituito da un vecchio fabbricato risalente agli anni '30 disposto su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo) di proprietà della [redacted] ubicato in località Cinquegrana nella periferia del Comune di Bonito (AV). Essendo un fabbricato di vecchia data, per esso non risulta nessuna concessione e/o permesso di costruire, e fino ad oggi non risultano richieste né rilasciate autorizzazioni urbanistiche-edilizie dal Comune di Bonito (AV) (all. E pag 28).

Tale immobile è pervenuto alla società [redacted] da [redacted] (o [redacted] (nata a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] vedova e dai figli [redacted] (nato a Bonito (AV) il [redacted] coniugato in regime di comunione legale dei beni ma disponente di beni personali) e [redacted] (nato a Bonito (AV) il [redacted] coniugato in regime di comunione legale dei beni ma disponente di beni personali) con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 31/07/2006 rep. n. 11.384 racc. n. 1900 trascritto ad Avellino l'11/08/2006 ai numeri 16494/12002.

Il bene pignorato confina:

- per uno spigolo con la p.lla 201 di proprietà della stessa ditta;
- per quattro lati con la p.lla 210 di proprietà della stessa ditta.

L'immobile presenta una struttura portante in muratura mista pietre-mattoni dello spessore di circa 70 cm al piano seminterrato, di circa 55 cm al piano terra e di circa 45 cm al primo piano.

Il piano seminterrato è composto da due cantine, un corridoio-disimpegno, un piccolo ripostiglio ubicato nel vano sottoscala e dalla scala che conduce al piano terra per un totale di 57 mq utili. Gli ambienti di tale piano sono in pessime condizioni: presentano tracce di umidità e

di infiltrazioni di acqua e sono pavimentati a cemento e intonacati con intonaco tradizionale. La scala che conduce al piano terra presenta gradini irregolari ed è rivestita a cemento. Il piano è completato da un locale sottostante la piazzetta d'ingresso del fabbricato accatastato come deposito. In effetti tale locale sembra più un'intercapedine che un deposito tanto è vero che è aperta da entrambi i lati. In più il suo solaio, che costituisce il piazzale d'ingresso al piano terra dell'edificio, è in pessime condizioni statiche, ha i ferri completamente arrugginiti e presenta già segni di crollo delle pignatte.

Il piano terra è composto da un corridoio-disimpegno e da due ambienti che stando alle piantine catastali dovrebbero essere adibiti a soggiorno e cucina per un totale di circa 63.90 mq utili. Tutti i vani sono pavimentati con marmette di colore chiaro mentre le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate. La scala che conduce al primo piano presenta gradini rivestiti da marmo e con alzate irregolari.

Il primo piano è costituito da un corridoio-disimpegno, una camera e un bagno per un totale di circa 40.30 mq utili. Anche qui gli ambienti sono pavimentati con marmette chiare e le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate. Le pareti del bagno sono rivestite per un'altezza di circa 1.20 m con piastrelle in ceramica. Completa il piano una terrazza di circa 30.90 mq rivestita con una copertura in lamiera e 3 balconi per un totale di 7 mq circa.

Tutti i 3 livelli sono dotati di infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in legno. L'intero immobile è munito di impianto elettrico di vecchia data e di impianto idrico con collegamento per quest'ultimo all'acquedotto comunale. Manca completamente l'impianto di riscaldamento. Per gli scarichi viene utilizzato un pozzo nero.

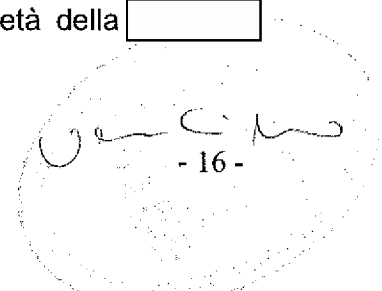
Nel complesso questo bene pignorato è in pessime condizioni soprattutto da un punto di vista statico (tra l'altro il fabbricato ha subito vari terremoti nel corso degli anni): avrebbe bisogno di ottimi lavori di manutenzione straordinaria e di un radicale intervento di ristrutturazione che tra l'altro si dimostrerebbe molto dispendioso da un punto di vista economico. Analizzando costi e difficoltà, converrebbe sicuramente abbatterlo e ricostruirlo sfruttandone così la cubatura.

Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 17 p.lla 585) è utilizzato a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted] (nato ad Avellino il [redacted] [redacted]), figlio di [redacted] (nato a Bonito il [redacted] e amministratore della [redacted]).

Descrizione immobile con estremi catastali pari a fg 8 p.lle 378 sub 2 e sub 3 del Comune di Bonito (AV)

Le particelle pignorate contraddistinte al fg 8 p.lle 378 sub 2 e sub 3 del N.C.E.U. fanno parte dello stesso corpo di fabbrica e più precisamente costituiscono il piano primo e parte del piano terra (p.la 378 sub 2) e la rimanente parte del piano terra (p.la 378 sub 3) dell'immobile di proprietà della [redacted]

Studio Tecnico arch. Veronica Cimmino
C/da Festola n. 12 - 83031 Ariano Irpino (AV)
tel. & fax 0825824233 - cel. 3339901567


- 16 -

[] ubicato nelle campagne della periferia del Comune di Bonito (AV), più precisamente in via Paratina (o Palatina). Tale corpo di fabbrica è stato realizzato con decreto di concessione a contributo (ai sensi della legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni) n. 4 dell' 16/12/1985 rilasciato alla sig.ra [] [] nata a Bonito l' [] e successiva variante edilizia n. 23/90 (all. B pag 18) rilasciata al sig. [] (per conto della sig.ra [] deceduta) nato ad Avellino il [] Manca per entrambe le particelle il certificato di Agibilità.

Tale immobile è pervenuto alla società [] da [] [] (nato ad Avellino (AV) il [] con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 08/08/2003 rep. n. 4755 racc. n. 553 trascritto ad Avellino il 13/08/2003 ai numeri 14194/11492 (all. B pag 44).

I beni pignorati (p.lle 378 sub 2 e sub 3) confinano:

- da un lato con la strada comunale via Paratina (o Palatina);
- da un lato con la p.lla 241 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.lla 80 di proprietà della stessa ditta.

L'immobile in cui sono ubicate le p.lle pignorate 378 sub 2 e sub 3 presenta una struttura portante in muratura piena dello spessore di circa 60 cm al piano terra e di circa 45 cm al primo piano con solai in latero-cemento compreso quello di copertura che è sormontato da un manto di tegole del tipo marsigliese. L'immobile, a cui si accede direttamente da via Paratina (o Palatina), è circondato da circa 470 mq di corte che in parte è adibita a giardino e in parte è pavimentata.

La p.lla **378 sub 2**, a cui si accede direttamente dalla corte, occupa tutto il piano primo dell'immobile e una parte del piano terra. Il piano primo è composto da: ingresso-disimpegno, cucina, sala pranzo, soggiorno, bagno e due camere per un totale di mq 79.80 netti con un'altezza di circa 2.90 m. Completano il piano un balcone di mq 7.85 e un terrazzo d'ingresso in parte porticato di mq 24.75. Tutti gli ambienti sono pavimentati con marmette di colore chiaro e intonacati con intonaco tradizionale e tinteggiati con pitture lavabili. Le pareti del bagno e della cucina presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica fino

ad un'altezza di 1.60 m circa. Le bussole interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica. La p.lla è munita di impianto elettrico e idrico. Per gli scarichi, delle acque bianche e nere, viene utilizzato un pozzo nero. Manca l'impianto di riscaldamento. Come già innanzi detto tale p.lla 378 sub 2 occupa anche parte del piano terra dell'immobile e più precisamente la parte ubicata a destra del piano terra. Si tratta di due ambienti adibiti a deposito con pavimentazione a cemento e pareti intonacate e tinteggiate che sviluppano una superficie di 33.65 mq circa per un'altezza di circa 2.60 m. Tali ambienti hanno il portone d'ingresso in ferro sul lato posteriore della corte e due finestre in alluminio. Sono muniti di impianto elettrico.

Dal terrazzino d'ingresso tramite una porticina in alluminio si può accedere al locale sottotetto che presenta un'altezza massima di circa 1.50 mt e quindi, pur essendo praticabile non sarà considerato ai fini della stima.

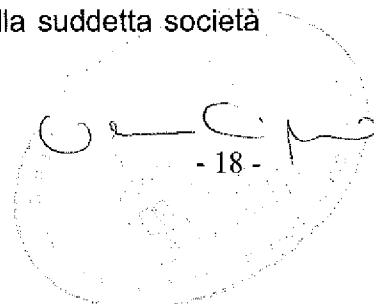
La p.lla **378 sub 3** occupa la rimanente parte del piano terra dell'immobile; ad essa si accede dalla corte posteriormente tramite una porta in ferro. Tale particella è composta da un ambiente adibito a autorimessa-deposito e da una cantina retrostante per un totale di 57.55 mq utili per un'altezza di circa 2.60 m. Gli ambienti sono pavimentati a cemento e le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale. Le finestre dell'autorimessa sono in alluminio. Gli ambienti sono muniti del solo impianto elettrico.

Nel complesso questi due beni pignorati sono in buone condizioni: avrebbero bisogno di qualche lavoro di manutenzione ordinaria.

Allo stato attuale tali beni pignorati (fg 8 p.lle 378 sub 2 e sub 3) sono utilizzati a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da (nato ad Avellino il) , figlio di (nato a Bonito il) e amministratore della

Descrizione immobile con estremi catastali pari a fg 3 p.lla 602 del Comune di Bonito (AV)

Il terreno pignorato di proprietà della censito nel N.C.T. al fg 3 p.lla 602, è ubicato nel Comune di Bonito (AV) in località contrada Vigna della Corte o Fontanelle. Tale terreno è pervenuto alla suddetta società



per acquisto fattone dalle germane [redacted] (nata a Bonito (AV) il [redacted]) e [redacted] (nata a Bonito (AV) il [redacted]) entrambi coniugate in regime di comunione legale dei beni ma disponenti di beni personali con atto di compravendita a rogito notaio Margherita Manna di Ariano irpino (AV) in data 04/04/2007 rep. n. 42030 racc. n. 13220 trascritto ad Avellino il 28/04/2007 ai numeri 8873/6650 (all. C pag 15).

Tale terreno confina:

- su due lati con la strada comunale;
- su un lato con la p.lla 943 di proprietà di terzi.

La particella di terreno pignorata occupa una superficie di ha 01.62.60 e presenta un leggero declivio. Su di essa si trovano circa 25 alberi di ulivi secolari. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (all. C pag 9), tale p.lla 602 del fg 3 ricade in parte in zona "E2" (zona agricola) e in parte in zona "F6" (fascia di rispetto) e Vincolo Stradale; in queste zone non è consentito alcun tipo di edificazione nel rispetto dei vincoli ambientali esistenti o di progetto. (In effetti, come si vede da planimetria allegata al Certificato di Destinazione Urbanistica e dalla planimetria catastale, sulla p.lla 230 del fg 3 sono ubicati i Depuratori del Comune di Bonito (AV). La fascia di rispetto (zona "F6") sulla p.lla 602 deriva proprio dalla presenza di tali depuratori. In più la strada che costeggia la p.lla pignorata su due lati, dovrà essere allargata e da questo nasce il Vincolo Stradale. Della presenza di tali vincoli si terrà conto nella determinazione del valore della p.lla 602).

Su tale p.lla pignorata risulta trascritta una DOMANDA GIUDIZIALE notificata ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Ariano Irpino (AV) in data 31 gennaio 2008, trascritta ad Avellino l'8 febbraio 2008 ai n.ri 2736/2059, in favore di [redacted] (nato ad Avellino (AV) il [redacted]) e [redacted] [redacted] (nata a Melito Irpino (AV) il [redacted]) ed a carico della società [redacted], con sede in Bonito (AV), tesa ad ottenere il riscatto della stessa p.lla 602.

Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 3 p.lla 602) è coltivato personalmente da [redacted] (nato a Bonito il [redacted]) e amministratore della [redacted]

**DESCRIZIONE IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI FONTANAROSA
(AV)**

Gli immobili pignorati ubicati nel Comune di Fontanarosa (AV) sono individuati dai seguenti dati catastali:

COMUNE di FONTANAROSA - Catasto Fabbricati									
Foglio	P.IIa	Sub	Piani	Categ.	Cl.	Vani	mq	Rendita €	Località
15	398	2	T-1	A/4	4	7		325,37	Via Strada Vicinale Botte
15	398	3	PT	C/6	1		17	21,95	Via Strada Vicinale Botte
COMUNE di FONTANAROSA - Catasto Terreni									
Foglio	P.IIa	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
15	117		Fabb.rur.			07	20		
15	154		Sem.irrig.	1		09	10	13,91	6,11
15	222		Sem.arb.	3	01	28	50	43,14	53,09
15	399	AA	Sem.	2	02	93	24	143,87	136,30
		AB	Vigneto	U		18	00	18,13	19,99
15	103		Sem.arb.	4		11	30	1,75	3,21
15	114		Sem.arb.	3		19	70	6,61	8,14
15	220		Sem.arb.	3		11	70	3,93	4,83

Descrizione immobile con estremi catastali pari a fg 15 p.IIe 398 sub 2 e sub 3 del Comune di Fontanarosa (AV)

Le particelle pignorate contraddistinte al fg 15 p.IIe 398 sub 2 e sub 3 del N.C.E.U. fanno parte dello stesso corpo di fabbrica e più precisamente costituiscono il piano primo e buona parte del piano terra (p.IIa 398 sub 2) e la rimanente parte del piano terra (p.IIa 398 sub 3) dell'immobile di proprietà della ubicato nelle campagne della periferia del Comune di

Fontanarosa (AV), più precisamente in c/da Botte (località Fievo). Tale corpo di fabbrica è stato realizzato con decreto di concessione a contributo (ai sensi della legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni) n. 330 del 31/03/1988 e successiva variante edilizia n. 5170 del 12/10/1988 (all. D pag 25) rilasciato al sig. [] nato a Fontanarosa il []. Manca per entrambe le particelle il certificato di Agibilità.

Tale immobile è pervenuto alla società [] da [] [] (nato a Fontanarosa (AV) il [], [] (nata a Mirabella Eclano (AV) il []), [] (o [] nata a Mirabella Eclano (AV) il [] [] (nata a Mirabella Eclano (AV) il []), [] [] (nato a Mirabella Eclano (AV) il []), [] [] (nato a Mirabella Eclano (AV) il [] (nata a Fontanarosa (AV) il [] (o [] nato a Mirabella Eclano (AV) il [] [] (nata ad Avellino (AV) il [] e [] (nato a Mugnano del Cardinale (AV) il [] con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 13/06/2006 rep. n. 11157 racc. n. 1828 trascritto ad Avellino il 14/06/2006 ai numeri 11755/8567 (all. D pag 65).

I beni pignorati (p.lle 398 sub 2 e sub 3) confinano:

- per tutti e quattro i lati con p.lle 399 di proprietà della stessa ditta;

L'immobile in cui sono ubicate le p.lle pignorate 398 sub 2 e sub 3 presenta una struttura portante con travi e pilastri in c.a. e solai in latero-cemento compreso quello di copertura che è sormontato da un manto di tegole del tipo marsigliese. L'immobile, a cui si accede tramite una strada interpoderale che conduce alla p.lle 399, è circondato da circa 265 mq di corte propria che allo stato attuale risulta incolta.

La p.lle **398 sub 2**, alla cui corte si accede direttamente dalla p.lle 399, occupa tutto il piano primo e una buona parte del piano terra dell'immobile. Il piano terra è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, deposito e scala che conduce al primo piano per un totale di circa mq 56.60 netti con un'altezza di circa 2.95 m. Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di colore chiaro, intonacati con intonaco tradizionale e tinteggiati. Le pareti della

cucina presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 1.80 m circa. Per quanto riguarda il primo piano, ad esso si accede tramite la scala interna rivestita in marmo e munita di ringhiera in ferro battuto. Tale primo piano è composto da un corridoio-disimpegno, 3 camere e un bagno il tutto per una superficie pari a circa 50.90 mq utili con un'altezza di circa 2.95 m. Questo piano è completato da un balcone di circa mq 10.35 e da una terrazza di circa mq 21.80. Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di colore chiaro ed hanno le pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. Il bagno invece è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore scuro e presenta le pareti rivestite da piastrelle in ceramica per un'altezza di circa 2 m. Dalla terrazza si può accedere, tramite un'apertura nel muro, al locale sottotetto che, per circa 15 mq, ha un'altezza media di circa 2 m e quindi, pur essendo praticabile non è abitabile. Tale superficie, che può essere utilizzata come deposito, sarà considerata come S.N.R. ai fini del calcolo della consistenza dell'immobile.

La particella 398 sub 2 presenta, ad entrambi i piani, le bussole interne in legno tamburato e gli infissi esterni in PVC con avvolgibili in plastica. Al deposito si accede tramite una serranda avvolgibile in ferro. Le finestre del piano terra sono munite di inferriate in ferro battuto. Tale p.lla è munita di impianto elettrico e di riscaldamento. Per gli scarichi, delle acque bianche e nere, la p.lla è collegata ad un pozzo nero.

La p.lla **398 sub 3** occupa la rimanente parte del piano terra dell'immobile; ad essa si accede sia dalla corte (a cui si accede direttamente dalla p.lla 399) tramite una serranda avvolgibile in ferro e sia dalla p.lla 398 sub 2 tramite una bussola interna in legno tamburato. Tale particella è composta da un unico ambiente adibito a autorimessa per un totale di circa 18.30 mq utili per un'altezza di circa 2.95 m. Tale ambiente è pavimentato con piastrelle in marmo di colore chiaro ed ha le pareti intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate. Le finestre dell'autorimessa sono in pvc e sono munite di avvolgibili in plastica e inferriate in ferro battuto. Tale p.lla 398 sub 3 è munita anche di impianto elettrico e di riscaldamento. Di questo si terrà conto per la sua valutazione.

Nel complesso questi due beni pignorati sono in buone condizioni: avrebbero bisogno di qualche lavoro di manutenzione ordinaria e di sistemazione esterna; andrebbe realizzata anche una strada per rendere l'accesso più agevole in quanto la strada interpodereale che si usa attualmente non è in buone condizioni e presenta un fondo abbastanza disconnesso.

Allo stato attuale tali beni pignorati (fg 15 p.lle 398 sub 2 e sub 3) sono utilizzati a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [] [] (nato ad Avellino il [] (nato a Bonito il [] e amministratore della []

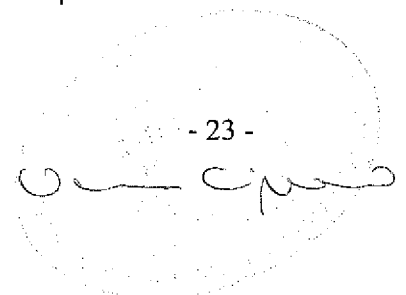
Descrizione immobile con estremi catastali pari a fg 15 p.la 117 del Comune di Fontanarosa (AV)

L'immobile pignorato di proprietà della [] censito nel N.C.T. al fg 15 p.la 117, è ubicato nel Comune di Fontanarosa (AV) alla c/da Botte (località Fievo). Tale immobile è pervenuto alla suddetta società per acquisto fattone da [] (nato a Fontanarosa (AV) il [] [] (nata a Mirabella Eclano (AV) il []), [] (o [] [] nata a Mirabella Eclano (AV) il [] (nata a Mirabella Eclano (AV) il [] [] (nato a Mirabella Eclano (AV) il []), [] (nato a Mirabella Eclano (AV) il [] [] (nata a Fontanarosa (AV) il [] [] (o Italo nato a Mirabella Eclano (AV) il [] [] (nata ad Avellino (AV) il [] e [] (nato a Mugnano del Cardinale (AV) il [] con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 13/06/2006 rep. n. 11157 racc. n. 1828 trascritto ad Avellino il 14/06/2006 ai numeri 11755/8567 (all. D pag 65).

Tale terreno confina:

- da un lato con la p.la 399 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.la 119 di proprietà di terzi;
- su due lati con la p.la 332 di proprietà di terzi.

La particella di terreno pignorata occupa una superficie di circa 720 mq e gode di una buona esposizione. Su di essa si trovano i ruderi di un vecchio fabbricato rurale distrutto dagli ultimi terremoti. La cubatura di questo vecchio



fabbricato rurale è stata utilizzata per la costruzione del nuovo fabbricato precedentemente descritto avente estremi catastali fg 15 p.lle 398 sub 2 e sub 3. Il terreno è completamente incolto e ricoperto da una folta vegetazione: infatti anche i ruderi del vecchio fabbricato rurale sono completamente ricoperti da piante e arbusti di ogni tipo e genere. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale p.lla 117 del fg 15 ricade in zona omogenea "E" (zona agricola) (all. D pag 47).

Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 15 p.lla 117) è utilizzata a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted] (nato ad Avellino il [redacted] figlio di [redacted] (nato a Bonito il [redacted] [redacted] e amministratore della [redacted]

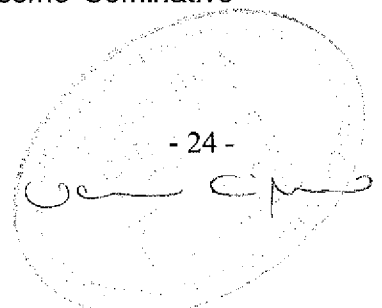
Descrizione immobile con estremi catastali pari a fg 15 p.lla 154 del Comune di Fontanarosa (AV)

L'immobile pignorato di proprietà della [redacted] censito nel N.C.T. al fg 15 p.lla 154, è ubicato nel Comune di Fontanarosa (AV) alla c/da Botte (località Fievo). Tale immobile è pervenuto alla suddetta società per acquisto fattone da [redacted] (nato a Fontanarosa (AV) il [redacted] [redacted] [redacted] (nata a Mirabella Eclano (AV) il [redacted], [redacted] (o [redacted] [redacted] nata a Mirabella Eclano (AV) il [redacted], [redacted] (nata a Mirabella Eclano (AV) il [redacted], [redacted] (nato a Mirabella Eclano (AV) il [redacted], [redacted] (nato a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] [redacted] (nato a Fontanarosa (AV) il [redacted] (o [redacted] nato a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] [redacted] (nata ad Avellino (AV) il [redacted] [redacted] (nato a Mugnano del Cardinale (AV) il [redacted] con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 13/06/2006 rep. n. 11157 racc. n. 1828 trascritto ad Avellino il 14/06/2006 ai numeri 11755/8567 (all. D pag 65).

Tale terreno confina:

- su due lati con la strada comunale contrada Botte;
- su due lati con la p.lla 371 di proprietà di terzi;

La particella di terreno pignorata occupa una superficie di circa 910 mq e gode di una buona esposizione. Catastalmente è riportata come Seminativo



Irriguo di classe 1. Allo stato attuale è completamente incolta e ricoperta da una folta vegetazione proprio per questo motivo non sono ben delineati neanche i confini. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale p.lla 154 del fg 15 ricade in zona omogenea "E" (zona agricola) (all. D pag 47).

Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 15 p.lla 154) è utilizzata a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted] (nato ad Avellino il [redacted], figlio di [redacted] (nato a Bonito il [redacted] [redacted] e amministratore della [redacted]

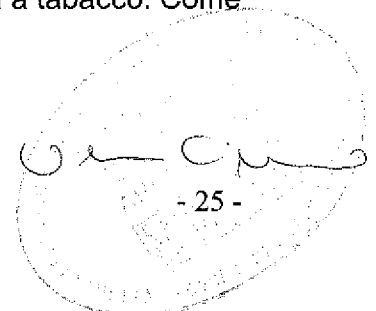
Descrizione immobile con estremi catastali pari a fg 15 p.lla 222 del Comune di Fontanarosa (AV)

L'immobile pignorato di proprietà della [redacted] censito nel N.C.T. al fg 15 p.lla 222, è ubicato nel Comune di Fontanarosa (AV) alla c/da Botte (località Fievo). Tale immobile è pervenuto alla suddetta società per acquisto fattone da [redacted] (nato a Fontanarosa (AV) il [redacted] [redacted] (nata a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] [redacted] (o [redacted] [redacted] nata a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] (nata a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] (nato a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] (nato a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] (nato a Fontanarosa (AV) il [redacted] (o [redacted] nato a Mirabella Eclano (AV) il [redacted], [redacted] (nata ad Avellino (AV) il [redacted] (nato a Mugnano del Cardinale (AV) il [redacted] con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 13/06/2006 rep. n. 11157 racc. n. 1828 trascritto ad Avellino il 14/06/2006 ai numeri 11755/8567 (all. D pag 65).

Tale terreno confina:

- da un lato con la p.lla 399 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.lla 221 di proprietà di terzi;
- da un lato con la p.lla 115 di proprietà di terzi.

La particella di terreno pignorata occupa una superficie di circa 12850 mq e gode di una buona esposizione. Catastalmente è riportata come Seminativo Arborato di classe 3. Allo stato attuale è ben tenuta e coltivata a tabacco. Come



risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale p.lla 222 del fg 15 ricade in zona omogenea "E" (zona agricola) (all. D pag 47).

Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 15 p.lla 222) è utilizzata a titolo di gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted] (nato ad Avellino il [redacted], figlio di [redacted] (nato a Bonito il [redacted] amministratore della [redacted])

Descrizione immobile con estremi catastali pari a fg 15 p.lla 399 del Comune di Fontanarosa (AV)

L'immobile pignorato di proprietà della [redacted] censito nel N.C.T. al fg 15 p.la 399, è ubicato nel Comune di Fontanarosa (AV) alla c/da Botte (località Fievo). Tale immobile è pervenuto alla suddetta società per acquisto fattone da [redacted] (nato a Fontanarosa (AV) il [redacted] [redacted] [redacted] (nata a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] (o [redacted] [redacted] nata a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] (nata a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] (nato a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] [redacted] (nato a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] [redacted] (nata a Fontanarosa (AV) il [redacted] (o Italo nato a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] [redacted] (nata ad Avellino (AV) il [redacted] [redacted] (nato a Mugnano del Cardinale (AV) il [redacted] con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 13/06/2006 rep. n. 11157 racc. n. 1828 trascritto ad Avellino il 14/06/2006 ai numeri 11755/8567 (all. D pag 65).

Tale terreno confina:

- da un lato con la p.la 222 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.la 117 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.la 115 di proprietà di terzi.

La particella di terreno pignorata occupa una superficie totale di circa 31124 mq (catastalmente è divisa in due porzioni: AA seminativo di 2 classe di 29324 mq e AB vigneto classe U di 1800 mq) e gode di un'ottima esposizione. Allo stato attuale è ben tenuta e coltivata a tabacco. Al suo interno ricade il fabbricato precedentemente descritto con estremi catastali pari a fg 15 p.lle 398 sub 2 e

sub 3. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale p.lla 399 del fg 15 ricade in zona omogenea "E" (zona agricola) (all. D pag 47).

Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 15 p.lla 399) è utilizzata a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted] (nato ad Avellino il [redacted] (nato a Bonito il [redacted] [redacted] e amministratore della [redacted]

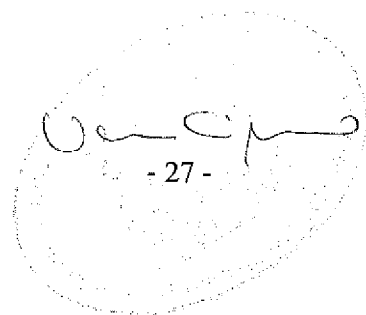
Descrizione immobile con estremi catastali pari a fg 15 p.lla 103 del Comune di Fontanarosa (AV)

L'immobile pignorato di proprietà della [redacted], censito nel N.C.T. al fg 15 p.lla 103, è ubicato nel Comune di Fontanarosa (AV) alla c/da Botte (località Fievo). Tale immobile è pervenuto alla suddetta società per acquisto fattone da [redacted] (nato a Fontanarosa (AV) il [redacted] [redacted] (nata a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] (o [redacted] [redacted] nata a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] [redacted] (nata a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] [redacted] (nato a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] [redacted] (nato a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] [redacted] (o [redacted] nato a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] [redacted] (nata ad Avellino (AV) il [redacted] [redacted] nato a Mugnano del Cardinale (AV) il [redacted] con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 13/06/2006 rep. n. 11157 racc. n. 1828 trascritto ad Avellino il 14/06/2006 ai numeri 11755/8567 (all. D pag 65).

Tale terreno confina:

- da un lato con la p.lla 114 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.lla 220 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.lla 221 di proprietà di terzi.

La particella di terreno pignorata occupa una superficie di circa 1130 mq e gode di una buona esposizione. Catastralmente è riportata come Seminativo Arborato di classe 4. Allo stato attuale è incolta e ricoperta da una fitta vegetazione tanto che non sono ben definiti neanche i suoi confini. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale p.lla 103 del fg 15 ricade in zona omogenea "E" (zona agricola) (all. D pag 47).



Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 15 p.lla 103) è utilizzata a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted] (nato ad Avellino il [redacted] nato a Bonito il [redacted] [redacted] e amministratore della [redacted])

Descrizione immobile con estremi catastali pari a fg 15 p.lla 114 del Comune di Fontanarosa (AV)

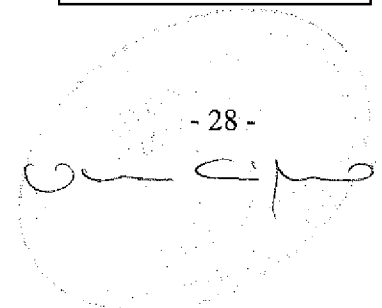
L'immobile pignorato di proprietà della [redacted] censito nel N.C.T. al fg 15 p.lla 114, è ubicato nel Comune di Fontanarosa (AV) alla c/da Botte (località Fievo). Tale immobile è pervenuto alla suddetta società per acquisto fattone da [redacted] (nato a Fontanarosa (AV) il [redacted] [redacted] (nata a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] (o [redacted] [redacted] nata a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] (nata a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] (nato a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] (nato a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] (nato a Fontanarosa (AV) il [redacted] (o Italo nato a Mirabella Eclano (AV) il [redacted] (nata ad Avellino (AV) il [redacted] (nato a Mugnano del Cardinale (AV) il [redacted] con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 13/06/2006 rep. n. 11157 racc. n. 1828 trascritto ad Avellino il 14/06/2006 ai numeri 11755/8567 (all. D pag 65).

Tale terreno confina:

- da un lato con la p.lla 103 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.lla 412 di proprietà di terzi;
- da un lato con la p.lla 221 di proprietà di terzi.

La particella di terreno pignorata occupa una superficie di circa 1970 mq e gode di una buona esposizione. Catastalmente è riportata come Seminativo Arborato di classe 3. Allo stato attuale è incolta e ricoperta da una fitta vegetazione tanto che non sono ben definiti neanche i suoi confini. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale p.lla 114 del fg 15 ricade in zona omogenea "E" (zona agricola) (all. D pag 47).

Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 15 p.lla 114) è utilizzata a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted]



(nato ad Avellino il 5 maggio 1990), figlio di [] (nato a Bonito il []

[] e amministratore della []

Descrizione immobile con estremi catastali pari a fg 15 p.lla 220 del Comune di Fontanarosa (AV)

L'immobile pignorato di proprietà della [] censito nel N.C.T. al fg 15 p.la 220, è ubicato nel Comune di Fontanarosa (AV) alla c/da Botte (località Fievo). Tale immobile è pervenuto alla suddetta società per acquisto fattone da [] (nato a Fontanarosa (AV) il []

[] (nata a Mirabella Eclano (AV) il [] (o []

[] nata a Mirabella Eclano (AV) il [] (nata a Mirabella Eclano (AV) il [] (nato a Mirabella Eclano (AV) il []

[] (nato a Mirabella Eclano (AV) il [] []

[] (nata a Fontanarosa (AV) il [] o Italo nato a Mirabella Eclano (AV) il [] (nata ad Avellino (AV) il []

[] (nato a Mugnano del Cardinale (AV) il [] con

atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 13/06/2006 rep. n. 11157 racc. n. 1828 trascritto ad Avellino il 14/06/2006 ai numeri 11755/8567 (all. D pag 65).

Tale terreno confina:

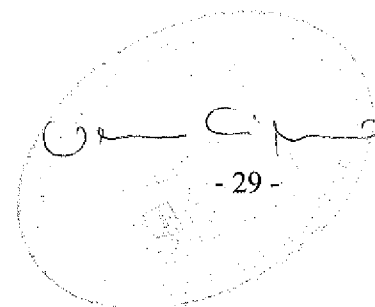
- da un lato con la p.la 103 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.la 412 di proprietà di terzi;
- da un lato con la p.la 221 di proprietà di terzi.

La particella di terreno pignorata occupa una superficie di circa 1170 mq e gode di una buona esposizione. Catastralmente è riportata come Seminativo Arborato di classe 3. Allo stato attuale è incolta e ricoperta da una fitta vegetazione tanto che non sono ben definiti neanche i suoi confini. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale p.la 220 del fg 15 ricade in zona omogenea "E" (zona agricola) (all. D pag 47).

Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 15 p.la 220) è utilizzata a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da []

(nato ad Avellino il [] o (nato a Bonito il []

[] e amministratore della []



QUESITO n. 6

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono comunque l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Riscontro

La descrizione attuale dei beni di proprietà della in località Cinquegrana (fg 16 p.lla 740, fg 17 p.lla 585), in località via Paratina (o Palatina) (fg 8 p.lle 378 sub 2 e sub 3) e in località contrada Vigna della Corte o Fontanelle (fg 3 p.lla 602) del Comune di Bonito (AV) e siti alla c/da Botte (località Fievo) (fg 15 p.lle 398 sub 2 e sub 3, 117, 154, 222, 399, 103, 114 e 220) del Comune di Fontanarosa (AV) è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Per quanto riguarda invece i beni pignorati di proprietà della ubicati in località Cinquegrana del Comune di Bonito (AV) e individuati catastalmente al fg 16 p.lle 671 sub 2 e sub 3, la loro descrizione attuale è sì conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, però nelle planimetrie catastali di queste suddette p.lle sono riportate due banali difformità (sicuramente dovute a un semplice errore di dimenticanza del tecnico che ha provveduto all'accatastamento) e più precisamente:

- nella planimetria catastale che individua la p.lla 671 sub 2 non sono state riportate le scale interne che sono presenti nella realtà e nel progetto presentato al Comune di Bonito (AV) (all. E pag 30);
- nella planimetria catastale che individua la p.lla 671 sub 3 non sono state riportate due finestre presenti sia nella realtà che nel progetto presentato al Comune di Bonito (AV) (all. E pag 30).

Come già detto si tratta di due semplici difformità che non pregiudicano assolutamente l'individuazione del bene e che facilmente possono essere rettificate.

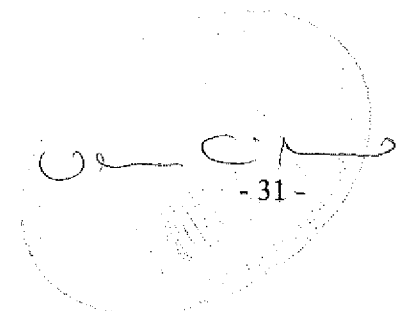
QUESITO n. 7

Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori esecutati; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata etc.); quantifichi altresì i costi necessari per provvedere all'eventuale accatastamento dei beni non accatastati (si precisa che all'accatastamento dei beni non accatastati il consulente provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e., resa con separato provvedimento);

Riscontro

Le due irregolarità catastali riscontrate e descritte nel quesito n. 6 sono correggibili dietro presentazione di due nuove planimetrie catastali relative alle p.lle 671 sub 2 e sub 3. La correzione da apportare alla planimetria relativa alla p.lla 671 sub 2, consisterà nel riportare graficamente le scale interne sulla pianta catastale; la correzione da apportare alla planimetria relativa alla p.lla 671 sub 3 consisterà nel riportare graficamente le due finestre mancanti sulla pianta castale. Le spese necessarie per la correzione di queste due difformità catastali riscontrate, sono quantificabili in:

Competenze tecniche per redazione Docfa <i>(comprensive di cassa e IVA)</i>	€ 350,00
Spese per presentazione Docfa all'Agenzia del Territorio	€ 100,00
TOTALE	€ 450,00



QUESITO n. 8

Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;

Riscontro

Allo stato attuale la situazione degli immobili pignorati di proprietà della [redacted] se liberi o occupati, stando alle dichiarazioni del sig. [redacted] (nato a Bonito il [redacted] e amministratore unico della società), così come da lui stesso sottoscritto nei verbali di sopralluogo, è la seguente:

COMUNE di BONITO – Catasto Fabbricati			
Località	fg	p.lla	Stato attuale
Loc. Cinquegrana	16	740	Allo stato attuale tali beni pignorati sono utilizzati come deposito a titolo di comodato gratuito e senza nessun documento e/o atto scritto da [redacted] nato ad Avellino il [redacted] (nato a Bonito il [redacted] e amministratore della [redacted] così come da quest'ultimo dichiarato e sottoscritto nei verbali di sopralluogo.
Loc. Cinquegrana	16	671 sub 2	
Loc. Cinquegrana	16	671 sub 3	
Loc. Cinquegrana	17	585	
Via Paratina (o Palatina)	8	378 sub 2	
Via Paratina (o Palatina)	8	378 sub 3	
COMUNE di BONITO – Catasto Terreni			
Vigna della Corte o loc. Fontanelle	3	602	Allo stato attuale tale bene pignorato è coltivato personalmente da [redacted] (nato a Bonito il [redacted] [redacted] e amministratore della [redacted] S.r.l.)

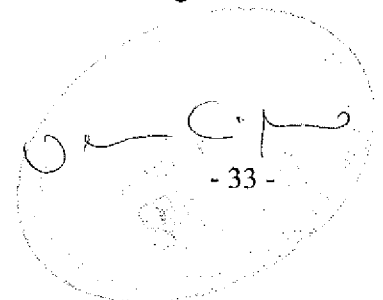
COMUNE di FONTANAROSA – Catasto Fabbricati			
Località	fg	p.lla	Stato attuale
C/da Botte (loc. Fievo)	15	398 sub 2	Allo stato attuale tali beni pignorati sono utilizzati come deposito a titolo di comodato gratuito e senza nessun documento e/o atto scritto da [redacted] (nato ad Avellino il [redacted] figlio di [redacted] (nato a Bonito il [redacted] amministratore della [redacted]), così come da quest'ultimo dichiarato e sottoscritto nei verbali di sopralluogo.
	15	398 sub 3	
COMUNE di FONTANAROSA – Catasto Terreni			
C/da Botte (loc. Fievo)	15	117	Allo stato attuale tali beni pignorati sono utilizzati a titolo di comodato gratuito e senza nessun documento e/o atto scritto da [redacted] (nato ad Avellino il [redacted] [redacted], figlio di [redacted] (nato a Bonito il [redacted] [redacted] e amministratore della [redacted] S.r.l.), così come da quest'ultimo dichiarato e sottoscritto nei verbali di sopralluogo.
	15	154	
	15	222	
	15	399	
	15	103	
	151	114	
	15	220	

QUESITO n. 9

Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Riscontro

Come già detto nel precedente quesito, i beni pignorati sono utilizzati da [redacted] (nato ad Avellino il [redacted] e figlio di [redacted] nato a Bonito il [redacted] amministratore della [redacted] a titolo di comodato gratuito



così come dichiarato e sottoscritto dall'amministratore della società
 senza nessun contratto scritto.

Non risultano registrati contratti di locazione.

QUESITO n. 10

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Riscontro

Sui beni pignorati di proprietà della , sia quelli ubicati nel Comune di Bonito (AV) che quelli ubicati nel Comune di Fontanarosa (AV), non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO n. 11

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)

Riscontro

Sui beni pignorati di proprietà della sia quelli ubicati nel Comune di Bonito (AV) che quelli ubicati nel Comune di Fontanarosa (AV), non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITO n. 12

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

così come dichiarato e sottoscritto dall'amministratore della società
Immobiliare S.r.l. sig. senza nessun contratto scritto.

Non risultano registrati contratti di locazione.

QUESITO n. 10

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Riscontro

Sui beni pignorati di proprietà della , sia quelli ubicati nel Comune di Bonito (AV) che quelli ubicati nel Comune di Fontanarosa (AV), non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO n. 11

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)

Riscontro

Sui beni pignorati di proprietà della , sia quelli ubicati nel Comune di Bonito (AV) che quelli ubicati nel Comune di Fontanarosa (AV), non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITO n. 12

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Riscontro

Sui beni pignorati di proprietà della [] solo su due particelle vi sono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e più precisamente:

P.Ila 602 del fg 3 del Comune di Bonito (AV)

Su tale p.Ila risultano le seguenti trascrizioni:

- SERVITU' di ELETTRODOTTO costituita con atto autentificato nelle firme del Notaio Francesco Miletta di Montecalvo Irpino in data 06/10/1962 e trascritto il 24/10/1962 ai n.ri 15322/14136, in favore della Società Elettrica della Campania per Azioni, con sede in Napoli (NA), ed a carico di [] nato a Bonito (AV) il 20 maggio 1986, gravante esclusivamente su porzione dell'originaria p.Ila 231 del fg 3 – C.T. del Comune di Bonito (AV) *(da cui si è generata la p.Ila pignorata 602 del fg 3);*
- SERVITU' di ELETTRODOTTO costituita con atto autentificato nelle firme dal Notaio Franco Colarusso, di Bonito (AV), in data 30/01/1973 e 23/03/1973, trascritto il 20/04/1973 ai n.ri 7295/6791, in favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica (ENEL) – Compartimento di Napoli (NA), con sede ivi, ed a carico di [] nato a Bonito (AV) il [] gravante esclusivamente su porzione dell'originaria p.Ila 231 del fg 3 – C.T. del Comune di Bonito (AV) *(da cui si è generata la p.Ila pignorata 602 del fg 3);*
- DOMANDA GIUDIZIALE notificata ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Ariano Irpino (AV) in data 31 gennaio 2008, trascritta ad Avellino l'8 febbraio 2008 ai n.ri 2736/2059, in favore di [] (nato ad Avellino (AV) il [] e [] (nata a Melito Irpino (AV) il []) ed a carico della società [] S.r.l., con sede in Bonito (AV), tesa ad ottenere il riscatto della stessa p.Ila 602.

P.Ila 399 del fg 15 del Comune di Fontanarosa (AV)

Su tale p.Ila risultano le seguenti trascrizioni:

- SERVITU' di METANODOTTO costituita con atto autentificato nelle firme del Notaio Adolfo Cannavale di Sant'Angelo dei Lombardi, in data

08/07/1980 e 22/10/1980, trascritto l' 8/11/1980 ai n.ri 13570/12572, in favore della Società "SNAM S.p.A.", con sede in Milano (MI), ed a carico di [] nato a Fontanarosa (AV) il 30 aprile 1921, gravante su porzione dell'originaria p.lla 116 del fg 15 – C.T. del Comune di Fontanarosa (AV) (da cui si è generata la p.lla pignorata 399 del fg 15);

QUESITO n. 13

Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;

Riscontro

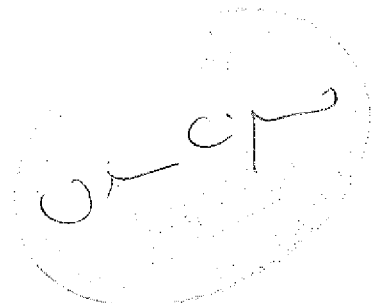
Beni ubicati nel Comune di **Bonito** (AV)

Fg 16 p.lla 740

Tale bene (deposito) ubicato in località Cinquegrana del Comune di Bonito (AV) è stato realizzato con Permesso di Costruire in sanatoria n. 1180/2006 rilasciato dal Comune di Bonito (AV) (all. A pag 24) alla sig.ra [] [] nata a Manfredonia (FG) il [] e residente a Bonito alla località Cinquegrana all'epoca amministratrice unica della []

Il deposito è conforme al Permesso di costruire in sanatoria su citato.

Manca per tale bene il certificato di agibilità.



Fg 16 p.IIe 671 sub 2 e sub 3

Tali beni (abitazione e deposito) ubicati in località Cinquegrana del Comune di Bonito (AV) sono stati realizzati con decreto di concessione a contributo (ai sensi della legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni) n. 2 dell' 11/10/1983 e successiva variante edilizia n. 4/86 (all. A pag 42) entrambi rilasciate al sig.

[] (nato a Bonito (AV) il []

I beni sono conformi alla concessione e alla successiva variante.

Manca per entrambe le particelle il certificato di Agibilità.

Fg 17 p.IIa 585

Essendo un fabbricato di vecchia data, per esso non risulta nessuna concessione e/o permesso di costruire, e fino ad oggi non risultano richieste, nè rilasciate autorizzazioni urbanistiche-edilizie dal Comune di Bonito (AV) (all. E pag 28).

Fg 8 p.IIe 378 sub 2 e sub 3

Tali beni (abitazione e deposito) ubicati in via Paratina (o Palatina) del Comune di Bonito (AV) sono stati realizzati con decreto di concessione a contributo (ai sensi della legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni) n. 4 dell' 16/12/1985 rilasciato alla sig.ra [] nata a Bonito l' [] e successiva variante edilizia n. 23/90 (all. B pag 18) rilasciata al sig. []

[] (per conto della sig.ra [] deceduta) nato ad Avellino il []

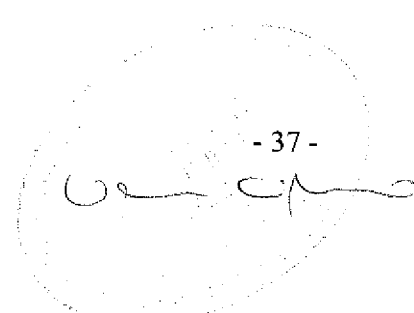
I beni sono conformi alla concessione e alla successiva variante.

Manca per entrambe le particelle il certificato di Agibilità.

Beni ubicati nel Comune di **Fontanarosa (AV)**

Fg 15 p.IIe 398 sub 2 e sub 3

Tali beni (abitazione e deposito) ubicati in contrada Botte (località Fievo) del Comune di Fontanarosa (AV), sono stati realizzati con decreto di concessione a



contributo (ai sensi della legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni) n. 330 del 31/03/1988 e successiva variante edilizia n. 5170 del 12/10/1988 (all. D pag 25) rilasciato al sig. nato a Fontanarosa il . Manca per entrambe le particelle il certificato di Agibilità.

QUESITO n. 14

Nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;

Riscontro

Gli immobili oggetto di pignoramento, sia quelli ubicati nel Comune di Bonito (AV) che quelli ubicati nel Comune di Fontanarosa (AV), non appartengono a più persone, ma sono di piena proprietà della

QUESITO n. 15

Nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n.14);

Riscontro

Non risultano pignorate quote immobiliari indivise.

QUESITO n. 16

Verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se alla fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti

incombenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.);

Riscontro

I beni pignorati di proprietà della sono ubicati sia nel Comune di Bonito (AV) e sia nel Comune di Fontanarosa (AV). In particolare quelli siti nel Comune di Bonito (AV) sono ubicati in luoghi differenti del Comune distanti diversi km tra loro. Per una maggior semplicità di vendita dei beni di ambedue i Comuni, si è provveduto alla formazione di quattro lotti distinti e più precisamente:

Comune di Bonito (AV)

- **LOTTO A:** tale lotto è costituito dalle **p.lle 740, 671 sub 2 e 671 sub 3 del fg 16** del Comune di Bonito (AV);
- **LOTTO B:** tale lotto è costituito dalle **p.lle 378 sub 2 e 378 sub 3 del fg 8** del Comune di Bonito (AV);
- **LOTTO C:** tale lotto è costituito dalla **p.lla 602 del fg 3** del Comune di Bonito (AV);

Comune di Fontanarosa (AV)

- **LOTTO D:** tale lotto è costituito dalle **p.lle 398 sub 2, 398 sub 3, 117, 154, 222, 399, 103, 114 e 220 del fg 15** del Comune di Fontanarosa (AV)

N.B. nei lotti del Comune di Bonito (AV) non è stata considerata la p.lla 585 del fg 17, in quanto *(come già spiegato nel quesito 5 a pg 14)*, essa non ha l'accesso diretto dalla strada via Cinquegrana in quanto è circondata dalla p.lla 210 e per uno spigolo dalla p.lla 201 del fg 17 *(sempre di*

proprietà della , entrambe non pignorate. Quindi, in caso di vendita, non si potrebbe accedere a tale p.la.

QUESITO n. 17

Determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);

Riscontro

Alla determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento si è giunti effettuando una stima sintetica – comparativa, determinando così il prezzo unitario a mq necessario alla valutazione dell'immobile. Tale prezzo è stato determinato facendo opportune indagini di mercato con riferimento alle quotazioni delle agenzie immobiliari presenti in zona e considerando inoltre, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche per i fabbricati (*per i quali è stata considerata la superficie equivalente*) e i Valori Agricoli Medi della provincia di Avellino per l'annualità 2010 per i terreni.

Considerando tutti questi parametri e lo stato attuale dei beni pignorati, la sottoscritta C.T.U. arch. Veronica Cimmino è in grado di determinare il valore dei beni oggetto di pignoramento:

Comune di Bonito (AV)

LOTTO A (*p.lle 740, 671 sub 2 e 671 sub 3 del fg 16*)

Per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento inclusi nel lotto A (*p.la 740 deposito agricolo e p.lle 671 sub 2 e sub 3 abitazione e deposito*), è stato utilizzato il metodo della comparazione e dell'analisi di mercato in zona, espletando opportune indagini nel Comune di Bonito (AV), sia presso privati e sia presso Agenzie Immobiliari a cui fa capo la zona di Bonito. Inoltre sono state

opportunamente considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili (quali ad esempio l'ubicazione, l'esposizione, la giacitura rispetto al piano stradale, la presenza di corti e giardini, la luminosità, i collegamenti, le caratteristiche costruttive, suddivisione e destinazione degli ambienti, ampiezza dei vani, le opere di rifinitura, l'efficienza degli impianti tecnologici, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione, le pertinenze, il livello di rifinitura dei locali adibiti a servizi, etc.).

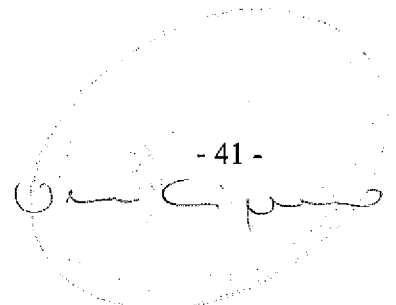
In base a ciò si è pervenuti ad un valore medio di mercato a mq pari a € 200,00 per il deposito agricolo e a € 450,00 per l'abitazione. Per cui il valore del Lotto A sarà pari a:

LOTTO A						
Deposito agricolo fg 16 p.Ila 740						
Piano	Destinazione	mq netti	Coeff.	Superficie equiv. mq	Prezzo €/mq	Valore di mercato €
T	Deposito agricolo	585	1	585	200,00	117.000,00
Corte	Piazzale in terra battuta	840	0.05	42	200,00	8400,00
Abitazione e deposito fg 16 p.Ile 671 sub 2 e sub 3						
Piano	Destinazione	mq netti	Coeff.	Superficie equiv. mq	Prezzo €/mq	Valore di mercato €
T	Abitazione	99.60	1	99.60	450,00	44.820,00
T	Balconi	36.75	0.40	14.70	450,00	6.615,00
S1	Deposito	99.65	0.50	49.82	450,00	22.419,00
Corte	Giardino	100	0.10	10.00	450,00	4.500,00
Corte	Pavimentazione	140	0.10	14.00	450,00	6.300,00
Corte	Terra battuta	700	0.05	35.00	450,00	15.750,00
Sottotetto	Soffitta	30	0.30	9.00	450,00	4.050,00
VALORE di MERCATO TOTALE LOTTO A						229.854,00

Riepilogo Valore del Lotto A

€ 229.854,00

(diconsi Euro duecentoventinoveottocentocinquantaquattro/00)



LOTTO B (p.lle 378 sub 2 e 378 sub 3 del fg 8)

Per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento inclusi nel lotto B (p.lle 378 sub 2 e sub 3 abitazione e deposito), è stato utilizzato il metodo della comparazione e dell'analisi di mercato in zona, espletando opportune indagini nel Comune di Bonito (AV), sia presso privati e sia presso Agenzie Immobiliari a cui fa capo la zona di Bonito. Inoltre sono state opportunamente considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili (quali ad esempio l'ubicazione, l'esposizione, la giacitura rispetto al piano stradale, la presenza di corti e giardini, la luminosità, i collegamenti, le caratteristiche costruttive, suddivisione e destinazione degli ambienti, ampiezza dei vani, le opere di rifinitura, l'efficienza degli impianti tecnologici, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione, le pertinenze, il livello di rifinitura dei locali adibiti a servizi, etc.).

In base a ciò si è pervenuti ad un valore medio di mercato a mq pari a € 500,00. Per cui il valore del Lotto B sarà pari a:

LOTTO B						
Abitazione e deposito fg 8 p.lle 378 sub 2 e sub 3						
Piano / sub	Destinazione	mq netti	Coeff.	Superficie equiv. mq	Prezzo €/mq	Valore di mercato €
P1	Abitazione	79.80	1	79.80	500,00	39.900,00
P1	Balcone	7.85	0.3	2.35	500,00	1.175,00
P1	Terrazzo porticato	24.75	0.4	9.90	500,00	4.950,00
PT	Deposito	33.65	0.4	13.46	500,00	6.730,00
PT	Deposito	57.55	0.4	23.02	500,00	11.510,00
Corte	Pavimentazione e giardino	470	0.1	47	500,00	23.500,00
VALORE di MERCATO TOTALE LOTTO B						87.765,00

Riepilogo Valore del Lotto B

€ 87.765,00

(diconsi Euro ottantasettesettecentosessantacinque/00)

- 42 -

LOTTO C (p.lla 602 del fg 3)

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di pignoramento incluso nel lotto C (p.lla 602, terreno) si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Avellino relativi all'anno 2010. Tali parametri riguardano l'elenco delle Regioni Agrarie pubblicato dalla Commissione Provinciale Espropri di Avellino e il quadro d'unione dei valori agricoli medi per ettaro e tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia suddetta. Verificato che i terreni in questione ricadono nella Regione Agraria n. 10, tenendo conto che dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che tale p.lla 602 del fg 3 ricade in parte in zona "E2" (zona agricola) e in parte in zona "F6" (fascia di rispetto) e Vincolo Stradale e considerato l'ubicazione nelle vicinanze del centro abitato di Bonito (AV), si procede alla determinazione del valore del Lotto C, che sarà pari a:

LOTTO C							
Terreno fg 3 p.lla 602							
P.lla	Qualità	Classe	Superficie			Prezzo Unit. di Mercato €/mq	Valore di mercato €
			ha	are	ca		
602	Semin. Arbor.	2	01	62	60	1,00	16.260,00
VALORE di MERCATO TOTALE LOTTO C							16.260,00

Riepilogo Valore del Lotto C

€ 16.260,00

(diconsi Euro sedicimiladuecentosessanta/00)

*Studio Tecnico arch. Veronica Cimmino
C/da Festola n. 12 - 83031 Ariano Irpino (AV)
tel. & fax 0825824233 - cel. 3339901567*

Comune di Fontanarosa (AV)

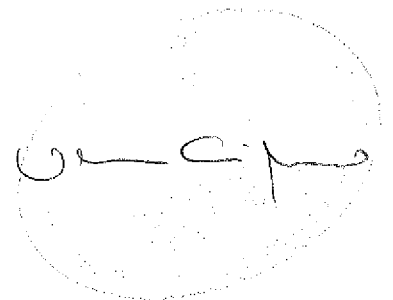
LOTTO D (p.lle 398 sub 2, 398 sub 3, 117, 154, 222, 399, 103, 114 e 220 del fg 15)

Per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento inclusi nel lotto D (fg 15 p.lle 398 sub 2 e sub 3 fabbricato e depositi e p.lle 117, 154, 222, 399, 103, 114 e 220 terreni), è stato utilizzato per il fabbricato il metodo della comparazione e dell'analisi di mercato in zona, espletando opportune indagini nel Comune di Fontanarosa (AV), sia presso privati e sia presso Agenzie Immobiliari a cui fa capo la zona di Fontanarosa. Inoltre sono state opportunamente considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili (quali ad esempio l'ubicazione, l'esposizione, la giacitura rispetto al piano stradale, la presenza di corti e giardini, la luminosità, i collegamenti, le caratteristiche costruttive, suddivisione e destinazione degli ambienti, ampiezza dei vani, le opere di rifinitura, l'efficienza degli impianti tecnologici, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione, le pertinenze, il livello di rifinitura dei locali adibiti a servizi, etc.). In base a ciò si è pervenuti ad un valore medio di mercato per il fabbricato a mq pari a € 550,00.

Per i terreni mentre si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Avellino relativi all'anno 2010. Tali parametri riguardano l'elenco delle Regioni Agrarie pubblicato dalla Commissione Provinciale Espropri di Avellino e il quadro d'unione dei valori agricoli medi per ettaro e tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia suddetta. In base a tale elenco risulta che il Comune di Fontanarosa (AV) ricade nella Regione Agraria n. 9. E' chiaro però che per la valutazione dei terreni, si è tenuto conto del reale stato di fatto degli stessi, del tipo di coltura praticato, dello stato di abbandono, della facilità di accesso, della loro ubicazione etc. per cui i suddetti parametri risultanti dagli elenchi delle Regioni Agrarie sono stati modificati.

Quindi il valore del Lotto D sarà pari a:

*Studio Tecnico arch. Veronica Cimmino
C/da Festola n. 12 - 83031 Ariano Irpino (AV)
tel. & fax 0825824233 - cel. 3339901567*



LOTTO D								
Abitazione e deposito fg 15 p.ile 398 sub 2 e sub 3								
Piano	Destinazione	mq netti	Coeff.	Superficie equiv. mq	Prezzo €/mq	Valore di mercato €		
PT	Abitazione	32.30	1	32.30	550,00	17.765,00		
PT	Deposito	23.30	0.5	11.65	550,00	6.407,50		
P1	Abitazione	50.90	1	50.90	550,00	27.995,00		
P1	Balcone e terrazzo	32.15	0.3	9.65	550,00	5.307,50		
PT	Deposito	18.30	0.5	9.15	550,00	5.032,50		
Sottotetto	Soffitta	15	0.4	6	550,00	3.300,00		
Corte	Terra battuta	265	0.05	13.25	550,00	7.287,50		
Valore Fabbricato						73.095,00		
Terreni fg 15 p.ile 117, 154, 222, 399, 103, 114, 220								
P.IIa	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie			Prezzo Unit. di Mercato €/mq	Valore di mercato €
				ha	are	ca		
117		Fab. Rur.			07	20	1,00	720,00
154		Sem. Irrig.	1		09	10	0,70	637,00
222		Sem. Arb.	3	01	28	50	1,20	15.420,00
399	AA AB	Sem. Vigneto	2 U	02	93 18	24 00	1,20	37.348,80
103		Sem. Arb.	4		11	30	0,70	791,00
114		Sem. Arb.	3		19	70	0,70	1.379,00
220		Sem. Arb.	3		11	70	0,70	819,00
Valore terreni						57.114,8		
VALORE di MERCATO TOTALE LOTTO D (fabbricato + terreni)						130.209,80		

Riepilogo Valore del Lotto D

€ 130.209,80

(diconsi Euro centotrentamiladuecentonove/80)

Studio Tecnico arch. Veronica Cimmino
C/da Festola n. 12 - 83031 Ariano Irpino (AV)
tel. & fax 0825824233 - cel. 3339901567

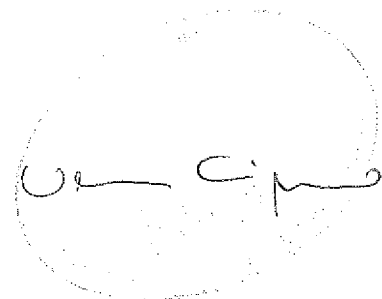


TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE di MERCATO LOTTI

DESCRIZIONE	VALORE
LOTTO A	€ 229.854,00
LOTTO B	€ 87.765,00
LOTTO C	€ 16.260,00
LOTTO D	€ 130.209,80

TOTALE COMPLESSIVO € 464.088,80

(diconsi Euro quattrocentosessantaquattromilaottantotto/80)

QUESITO n. 18

Riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi di base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento, se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota ed il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere

*Studio Tecnico arch. Veronica Cimmino
C/da Festola n. 12 - 83031 Ariano Irpino (AV)
tel. & fax 0825824233 - cel. 3339901567*

riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare:

- (a) La sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 13);
- (b) La sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;
- (c) La sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario;
- (d) La sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario;

La sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima).

Conclusioni

I beni oggetto di pignoramento di proprietà della sono ubicati nei Comuni di Bonito (AV) e Fontanarosa (AV). Proprio per la loro ubicazione, e anche per una maggiore semplicità di vendita, tali beni sono stati raggruppati in 4 diversi lotti : Lotto A, B, C e D.

LOTTO A

Tale lotto è costituito dalle **p.lle 740 (deposito agricolo), 671 sub 2 e 671 sub 3 (abitazione e deposito) del fg 16** del Comune di Bonito (AV).

La **p.lla 740** del fg 16 è ubicata in località Cinquegrana, in una zona periferica del Comune di Bonito. Essa è di piena proprietà della ed è pignorata per intera. Trattasi di un deposito ad uso agricolo di circa mq 585 di superficie utile con un'altezza media di circa 6 m (altezza ai lati pari a 5.30 m; altezza in mezzeria 6.80 m) e una corte di circa 840 mq adibiti a piazzale in terra battuta. Tale deposito presenta una struttura portante

in carpenteria metallica (con pilastri e travi in acciaio del tipo HEA 200 e IPE 180), pavimentazione in cemento, pareti laterali e copertura in semplice lamiera metallica e parete posteriore chiusa con pannelli opachi tipo plexiglas. L'immobile è munito di impianto elettrico ed è servito anche da un pozzo per l'approvvigionamento idrico. Al deposito e al piazzale si accede direttamente dalla p.lla adiacente (fg 16 p.lla 671) tramite un cancello elettrico ubicato su di essa. Tutto il perimetro dell'immobile pignorato è delimitato da una ringhiera in ferro battuto. Il deposito è stato realizzato con Permesso di Costruire in sanatoria n. 1180/2006 rilasciato dal Comune di Bonito (AV) alla sig.ra [] [] nata a Manfredonia (FG) il [] e residente a Bonito alla località Cinquegrana all'epoca amministratrice unica della [] [] Il deposito è conforme a tale Concessione in sanatoria. Manca per tale bene il certificato di agibilità.

Il suolo su cui è stato realizzato il deposito con la relativa corte, originariamente era contraddistinto dalle p.lle 343 e 118 del fg 16 del Comune di Bonito. (La p.lla 343 (ha 00.63.35) è pervenuta alla [] da [] [] nato a Bonito il [] con Decreto di Trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Ariano Irpino (AV) in data 29/09/2005 trascritto ad Avellino il 13/10/2005 ai n.ri 21233/16114. La p.lla 118 mentre era di proprietà del sig. [] nato a Bonito il [] oggi amministratore unico della [] Al sig. [] tale p.lla è pervenuta con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener in data 30/05/2006 trascritto ad Avellino il 5/06/2006 ai n.ri 11135/8139.

Il bene pignorato (fg 16 p.lla 740) confina:

- da un lato con la p.lla 671 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.lla 741 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.lla 71 di proprietà della stessa ditta;

Nel contesto il bene è in buone condizioni.

Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 16 p.lla 740) è utilizzato a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [] (nato ad Avellino il [], figlio di [] (nato a Bonito il [] [] e amministratore della [])

Le particelle pignorate contraddistinte al **fg 16 p.lle 671 sub 2 e sub 3** del N.C.E.U. sono di piena proprietà della [] e sono pignorate per intero. Esse occupano il piano terra (p.lla 671 sub 2) e il piano

seminterrato (p.lla 671 sub 3) dell'immobile ubicato in una zona di campagna nella periferia del Comune di Bonito (AV), più precisamente in località Cinquegrana. Tale immobile presenta una struttura portante in muratura piena dello spessore di circa 60 cm al piano seminterrato e di circa 45 cm al piano terra con solai in latero-cemento compreso quello di copertura ed è circondato da circa 940 mq di corte che in parte è adibita a giardino, in parte è pavimentata e in parte è in terra battuta.

Tale corpo di fabbrica, è stato realizzato con decreto di concessione a contributo (ai sensi della legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni) n. 2 dell' 11/10/1983 e successiva variante edilizia n. 4/86 entrambi rilasciate al sig. [redacted] (nato a Bonito (AV) il [redacted]) Allo stato attuale l'immobile è conforme a tali concessioni. Manca per entrambe le particelle il certificato di Agibilità.

Tali p.lle pignorate sono pervenute alla società [redacted] con Decreto di Trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Ariano Irpino (AV) in data 29/09/2005 trascritto ad Avellino il 13/10/2005 ai n.ri 21233/16114. In effetti tali p.lle 671 sub 2 e sub 3 non sono indicate nel citato decreto del 29 settembre 2005, anche se risultano catastalmente volturate in favore della società [redacted] in forza dello stesso decreto.

I beni pignorati (p.lle 671 sub 2 e sub 3) confinano:

- da un lato con la strada comunale contrada Cinquegrana;
- da un lato con la p.lla 740 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.lla 71 di proprietà della stessa ditta.

La p.lla **671 sub 2**, a cui si accede direttamente dalla corte, occupa il piano terra dell'immobile ed è composta da ingresso, cucina, sala pranzo, soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno e 3 camere per un totale di mq 99.60 netti con un'altezza di circa 3 m. Completano il piano due balconate di mq complessivi 36.75. Tutti gli ambienti sono pavimentati con marmette di colore chiaro e intonacati con intonaco tradizionale ad eccezione del bagno che è pavimentato con piastrelle in ceramica e presenta un rivestimento sempre con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 1,50 m circa. Anche le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di 1,50 m. Le bussole interne

sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in plastica. La p.lla è munita di impianto elettrico e per l'approvvigionamento idrico viene utilizzata l'acqua di un pozzo. Per gli scarichi, delle acque bianche e nere, viene utilizzato un pozzo nero. Manca l'impianto di riscaldamento. Dal ripostiglio tramite una botola si può accedere al locale sottotetto che, per circa 30 mq, ha un'altezza media di circa 2 mt e quindi, pur essendo praticabile non è abitabile.

La p.lla **671 sub 3** occupa il piano seminterrato dell'immobile; ad essa si accede dalla corte sia lateralmente tramite una porticina in legno e sia posteriormente tramite due serrande avvolgibili. Tale particella è composta da quattro ambienti adibiti a deposito per un totale di 95.65 mq utili per un'altezza di circa 3 m, pavimentati con marmette chiare e intonacati con intonaco tradizionale. Le pareti non sono tinteggiate e gli infissi esterni sono in legno. Gli ambienti sono muniti del solo impianto elettrico.

Per queste due p.lle (671 sub 2 e sub 3) si riscontrano due difformità di natura catastale e più precisamente:

- nella planimetria catastale che individua la p.lla 671 sub 2 non sono state riportate le scale interne che sono presenti nella realtà e nel progetto presentato al Comune di Bonito (AV);
- nella planimetria catastale che individua la p.lla 671 sub 3 non sono state riportate due finestre presenti sia nella realtà che nel progetto presentato al Comune di Bonito (AV).

Tali due irregolarità catastali riscontrate sono correggibili dietro presentazione di due nuove planimetrie catastali relative alle p.lle 671 sub 2 e sub 3. La correzione da apportare alla planimetria relativa alla p.lla 671 sub 2, consisterà nel riportare graficamente le scale interne sulla pianta catastale; la correzione da apportare alla planimetria relativa alla p.lla 671 sub 3 consisterà nel riportare graficamente le due finestre mancanti sulla pianta castale. I costi necessari per la correzione della planimetria catastale sono già stati dettagliatamente quantificati nel precedente quesito n. 7 in **€ 450,00**.

Nel complesso questi due beni pignorati sono in discrete condizioni: avrebbero bisogno di buoni lavori di manutenzione ordinaria e di completamento del piano seminterrato e di piccoli interventi di ristrutturazione.

Allo stato attuale tali beni pignorati (fg 16 p.lle 671 sub 2 e sub 3) sono utilizzati a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted] nato ad Avellino il [redacted] giorno di [redacted] (nato a Bonito il [redacted] [redacted] e amministratore della [redacted]

Determinazione del prezzo base del LOTTO A

Valore di Mercato	€ 229.854,00
Costi da sostenersi per la rettifica catastale (riferita alle p.lle 671 sub 2 e 671 sub 3)	€ - 450,00
Sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo (€ 229.854,00 x 15%) = 34.478,10	€ - 34.478,10
Totale prezzo base	€ 194.925,90

Riepilogo prezzo base LOTTO A € 194.925,90

(diconsi euro centonovantaquattromilanovecentoventicinque/90)

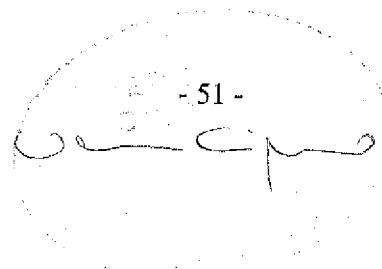
LOTTO B

Tale lotto è costituito dalle **p.lle 378 sub 2 (abitazione e deposito) e 378 sub 3 (deposito) del fg 8** del Comune di Bonito (AV).

Queste particelle pignorate sono di piena proprietà della [redacted] [redacted] e sono pignorate per intero. Esse costituiscono il piano primo e parte del piano terra (p.la 378 sub 2) e la rimanente parte del piano terra (p.la 378 sub 3) dell'immobile ubicato nelle campagne della periferia del Comune di Bonito (AV),

Studio Tecnico arch. Veronica Cimmino
C/da Festola n. 12 - 83031 Ariano Irpino (AV)
tel. & fax 0825824233 - cel. 3339901567

- 51 -



più precisamente in via Paratina (o Palatina). L'immobile costituito dalle due p.lle pignorate presenta una struttura portante in muratura piena dello spessore di circa 60 cm al piano terra e di circa 45 cm al primo piano con solai in latero-cemento compreso quello di copertura ed è circondato da circa 470 mq di corte che in parte è adibita a giardino e in parte è pavimentata.

Esso è stato realizzato con decreto di concessione a contributo (ai sensi della legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni) n. 4 dell' 16/12/1985 rilasciato alla sig.ra [] nata a Bonito l' [] e successiva variante edilizia n. 23/90 rilasciata al sig. [] (per conto della sig.ra [] deceduta) nato ad Avellino il []. Le p.lle pignorate, per le quali manca il certificato di Agibilità, sono conformi alle suddette Concessioni rilasciate. Esse sono pervenute alla società [] con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 08/08/2003 rep. n. 4755 racc. n. 553 trascritto ad Avellino il 13/08/2003 ai numeri 14194/11492.

I beni pignorati (p.lle 378 sub 2 e sub 3) confinano:

- da un lato con la strada comunale via Paratina (o Palatina);
- da un lato con la p.la 241 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.la 80 di proprietà della stessa ditta.

La p.la **378 sub 2**, a cui si accede direttamente dalla corte, occupa tutto il piano primo dell'immobile e una parte del piano terra. Il piano primo è composto da: ingresso-disimpegno, cucina, sala pranzo, soggiorno, bagno e due camere per un totale di mq 79.80 netti con un'altezza di circa 2.90 m. Completano il piano un balcone di mq 7.85 e un terrazzo d'ingresso in parte porticato di mq 24.75. Tutti gli ambienti sono pavimentati con marmette di colore chiaro e intonacati con intonaco tradizionale e tinteggiati. Le pareti del bagno e della cucina presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 1.60 m circa. Le bussole interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica. La p.la è munita di impianto elettrico e idrico. Per gli scarichi, delle acque bianche e nere, viene utilizzato un pozzo nero. Manca l'impianto di riscaldamento. Come già innanzi detto tale p.la 378 sub 2 occupa anche parte del piano terra dell'immobile e più precisamente

la parte ubicata a destra del piano terra. Si tratta di due ambienti adibiti a deposito con pavimentazione a cemento e pareti intonacate e tinteggiate. Questi due ambienti, collegati tra loro da una porta in legno tamburato, sviluppano una superficie di 33.65 mq circa per un'altezza di circa 2.60 m. Hanno il portone d'ingresso in ferro sul lato posteriore della corte e due finestre in alluminio. Sono muniti di impianto elettrico.

Dal terrazzino d'ingresso tramite una porticina in alluminio si può accedere al locale sottotetto che presenta un'altezza massima di circa 1.50 m.

La p.lla **378 sub 3** occupa la rimanente parte del piano terra dell'immobile; ad essa si accede dalla corte posteriormente tramite una porta in ferro. Tale particella è composta da un ambiente adibito a autorimessa-deposito e da una cantina retrostante per un totale di 57.55 mq utili per un'altezza di circa 2.60 m. Gli ambienti sono pavimentati a cemento e le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale. Le finestre dell'autorimessa sono in alluminio. Gli ambienti sono muniti del solo impianto elettrico.

Nel complesso questi due beni pignorati sono in buone condizioni: avrebbero bisogno di qualche lavoro di manutenzione ordinaria.

Allo stato attuale tali beni pignorati (fg 8 p.lle 378 sub 2 e sub 3) sono utilizzati a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted] nato ad Avellino il [redacted]), figlio di [redacted] (nato a Bonito il [redacted]) amministratore della [redacted]

Determinazione del prezzo base del LOTTO B

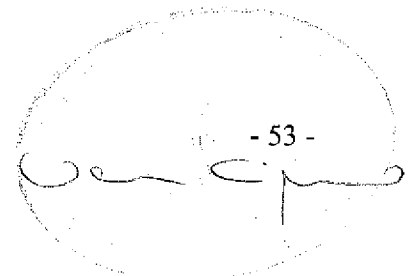
Valore di Mercato	€ 87.765,00
Sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo (€ 87.765,00 x 15%) = 13.164,75	€ - 13.164,75
Totale prezzo base	€ 74.600,25

Riepilogo prezzo base LOTTO B € 74.600,25

(diconsi euro settantaquattromilaseicento/25)

Studio Tecnico arch. Veronica Cimmino
C/da Festola n. 12 - 83031 Ariano Irpino (AV)
tel. & fax 0825824233 - cel. 3339901567

- 53 -



LOTTO C

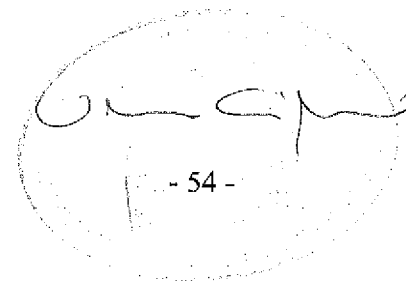
Tale lotto è costituito dalla **p.lla 602 del fg 3 (terreno)** del Comune di Bonito (AV).

Questa particella pignorata è di piena proprietà della [redacted], è pignorata per intero, ed è ubicata nel Comune di Bonito (AV) in località contrada Vigna della Corte o Fontanelle. Tale terreno è pervenuto alla suddetta società con atto di compravendita a rogito notaio Margherita Manna di Ariano Irpino (AV) in data 04/04/2007 rep. n. 42030 racc. n. 13220 trascritto ad Avellino il 28/04/2007 ai numeri 8873/6650. Tale terreno confina:

- su due lati con la strada comunale;
- su un lato con la p.lla 943 di proprietà di terzi.

La particella pignorata occupa una superficie di ha 01.62.60, presenta un leggero declivio, e su di essa si trovano circa 25 alberi di ulivi secolari. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale p.lla 602 ricade in parte in zona "E2" (zona agricola) e in parte in zona "F6" (fascia di rispetto) e Vincolo Stradale; in queste zone non è consentito alcun tipo di edificazione nel rispetto dei vincoli ambientali esistenti o di progetto. Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 3 p.lla 602) è coltivato personalmente da [redacted] (nato a Bonito il [redacted] e amministratore della [redacted])

Su tale p.lla pignorata risulta trascritta una DOMANDA GIUDIZIALE notificata ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Ariano Irpino (AV) in data 31 gennaio 2008, trascritta ad Avellino l'8 febbraio 2008 ai n.ri 2736/2059, in favore di [redacted] (nato ad Avellino (AV) il [redacted] e [redacted] [redacted] (nata a Melito Irpino (AV) il [redacted] ed a carico della società [redacted] con sede in Bonito (AV), tesa ad ottenere il riscatto della stessa p.lla 602.



- 54 -

Determinazione del prezzo base del LOTTO C

Valore di Mercato	€ 16.260,00
Sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo (€ 16.260,00 x 15%) = 2.439,00	€ - 2.439,00
Totale prezzo base	€ 13.821,00

Riepilogo prezzo base LOTTO C € 13.821,00
(diconsi euro tredicimilaottocentoventuno/00)

LOTTO D

Tale lotto è costituito dalle **p.lle 398 sub 2, 398 sub 3 (abitazione e deposito), 117, 154, 222, 399, 103, 114 e 220 (terreni) del fg 15** del Comune di Fontanarosa (AV).

P.lle 398 sub 2 e 398 sub 3 del fg 15

Le particelle pignorate contraddistinte al fg 15 p.lle 398 sub 2 e sub 3 del N.C.E.U. sono di piena proprietà della e sono pignorate per intero. Esse costituiscono il piano primo e buona parte del piano terra (p.lla 398 sub 2) e la rimanente parte del piano terra (p.lla 398 sub 3) dell'immobile ubicato nelle campagne della periferia del Comune di Fontanarosa (AV), più precisamente in c/da Botte (località Fievo). L'immobile in questione presenta una struttura portante con travi e pilastri in c.a. e solai in latero-cemento compreso quello di copertura ed è circondato da circa 265 mq di corte propria che allo stato attuale risulta incolta. Ad esso si accede tramite una strada interpoderale che conduce alla p.lla 399 (anch'essa pignorata) che lo circonda completamente. L'immobile è stato realizzato con decreto di concessione a contributo (ai sensi della legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni) n. 330 del 31/03/1988 e successiva variante edilizia n. 5170 del 12/10/1988 rilasciato al sig. nato a Fontanarosa il

Studio Tecnico arch. Veronica Cimmino
C/da Festola n. 12 - 83031 Ariano Irpino (AV)
tel. & fax 0825824233 - cel. 3339901567

Le due p.lle pignorate (398 sub 2 e sub 3) sono conformi a tali concessioni e mancano entrambi del certificato di Agibilità.

Tale immobile è pervenuto alla società con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 13/06/2006 rep. n. 11157 racc. n. 1828 trascritto ad Avellino il 14/06/2006 ai numeri 11755/8567.

I beni pignorati (p.lle 398 sub 2 e sub 3) confinano:

- per tutti e quattro i lati con p.lla 399 di proprietà della stessa ditta;

La p.lla **398 sub 2**, alla cui corte si accede direttamente dalla p.lla 399, occupa tutto il piano primo e una buona parte del piano terra dell'immobile. Il piano terra è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, deposito e scala che conduce al primo piano per un totale di circa mq 56.60 netti con un'altezza di circa 2.95 m. Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di colore chiaro, intonacati con intonaco tradizionale e tinteggiati. Le pareti della cucina presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 1.80 m circa. Per quanto riguarda il primo piano, ad esso si accede tramite la scala interna rivestita in marmo e munita di ringhiera in ferro battuto. Tale primo piano è composto da un corridoio-disimpegno, 3 camere e un bagno il tutto per una superficie pari a circa 50.90 mq utili con un'altezza di circa 2.95 m. Questo piano è completato da un balcone di circa mq 10.35 e da una terrazza di circa mq 21.80. Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di colore chiaro ed hanno le pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. Il bagno mentre è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore scuro e presenta le pareti rivestite da piastrelle in ceramica per un'altezza di circa 2 m. Dalla terrazza si può accedere, tramite un'apertura nel muro, al locale sottotetto che, per circa 15 mq, ha un'altezza media di circa 2 m e quindi, pur essendo praticabile non è abitabile. La particella 398 sub 2 presenta, ad entrambi i piani, le bussole interne in legno tamburato e gli infissi esterni in PVC con avvolgibili in plastica. Al deposito si accede tramite una serranda avvolgibile in ferro. Le finestre del piano terra sono munite di inferriate in ferro battuto. Tale p.lla è munita di impianto elettrico e di riscaldamento. Per gli scarichi, delle acque bianche e nere, la p.lla è collegata ad un pozzo nero.

La p.lla **398 sub 3** occupa la rimanente parte del piano terra dell'immobile; ad essa si accede sia dalla corte (a cui si accede direttamente dalla p.lla 399) tramite una serranda avvolgibile in ferro e sia dalla p.lla 398 sub 2 tramite una bussola interna in legno tamburato. Tale particella è composta da un unico ambiente adibito a autorimessa per un totale di circa 18.30 mq utili per un'altezza di circa 2.95 m. Tale ambiente è pavimentato con piastrelle in marmo di colore chiaro ed ha le pareti intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate. Le finestre dell'autorimessa sono in pvc e sono munite di avvolgibili in plastica e inferriate in ferro battuto. Tale p.lla 398 sub 3 è munita anche di impianto elettrico e di riscaldamento. Di questo si terrà conto per la sua valutazione.

Nel complesso questi due beni pignorati sono in buone condizioni: avrebbero bisogno di qualche lavoro di manutenzione ordinaria e di sistemazione esterna; andrebbe realizzata anche una strada per rendere l'accesso più agevole in quanto la strada interpodereale che si usa attualmente non è in buone condizioni e presenta un fondo abbastanza disconnesso.

Allo stato attuale tali beni pignorati (fg 15 p.lle 398 sub 2 e sub 3) sono utilizzati a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted] [redacted] (nato ad Avellino il [redacted]), figlio di [redacted] (nato a Bonito il [redacted]) e amministratore della [redacted]

P.lla 117 del fg 15

Questa particella pignorata è di piena proprietà della [redacted] S.r.l., è pignorata per intero, ed è ubicata nel Comune di Fontanarosa (AV) alla c/da Botte (località Fievo). Tale immobile è pervenuto alla suddetta società con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 13/06/2006 rep. n. 11157 racc. n. 1828 trascritto ad Avellino il 14/06/2006 ai numeri 11755/8567.

Tale terreno confina:

- da un lato con la p.lla 399 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.lla 119 di proprietà di terzi;
- su due lati con la p.lla 332 di proprietà di terzi.

La particella di terreno pignorata occupa una superficie di circa 720 mq e gode di una buona esposizione. Su di essa si trovano i ruderi di un vecchio

fabbricato rurale distrutto dagli ultimi terremoti. La cubatura di questo vecchio fabbricato rurale è stata utilizzata per la costruzione del nuovo fabbricato precedentemente descritto avente estremi catastali fg 15 p.lle 398 sub 2 e sub 3. Il terreno è completamente incolto e ricoperto da una folta vegetazione: infatti anche i ruderi del vecchio fabbricato rurale sono completamente ricoperti da piante e arbusti di ogni tipo e genere. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale p.lla 117 del fg 15 ricade in zona omogenea "E" (zona agricola).

Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 15 p.lla 117) è utilizzata a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted] (nato ad Avellino il [redacted], figlio di [redacted] (nato a Bonito il [redacted] [redacted] e amministratore della [redacted]

P.lla 154 del fg 15

Questa particella pignorata è di piena proprietà della [redacted] S.r.l., è pignorata per intero, ed è ubicata nel Comune di Fontanarosa (AV) alla c/da Botte (località Fievo). Tale immobile è pervenuto alla suddetta società con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 13/06/2006 rep. n. 11157 racc. n. 1828 trascritto ad Avellino il 14/06/2006 ai numeri 11755/8567.

Tale terreno confina:

- su due lati con la strada comunale contrada Botte;
- su due lati con la p.lla 371 di proprietà di terzi;

La particella di terreno pignorata occupa una superficie di circa 910 mq e gode di una buona esposizione. Catastralmente è riportata come Seminativo Irriguo di classe 1. Allo stato attuale è completamente incolta e ricoperta da una folta vegetazione proprio per questo motivo non sono ben delineati neanche i confini. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale p.lla 154 del fg 15 ricade in zona omogenea "E" (zona agricola).

Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 15 p.lla 154) è utilizzata a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted] (nato ad Avellino il [redacted] figlio di [redacted] (nato a Bonito il [redacted] [redacted] e amministratore della [redacted]

P.Ila 222 del fg 15

Questa particella pignorata è di piena proprietà della [redacted] S.r.l., è pignorata per intero, ed è ubicata nel Comune di Fontanarosa (AV) alla c/da Botte (località Fievo). Tale immobile è pervenuto alla suddetta società con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 13/06/2006 rep. n. 11157 racc. n. 1828 trascritto ad Avellino il 14/06/2006 ai numeri 11755/8567.

Tale terreno confina:

- da un lato con la p.Ila 399 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.Ila 221 di proprietà di terzi;
- da un lato con la p.Ila 115 di proprietà di terzi.

La particella di terreno pignorata occupa una superficie di circa 12850 mq e gode di una buona esposizione. Catastalmente è riportata come Seminativo Arborato di classe 3. Allo stato attuale è ben tenuta e coltivata a tabacco. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale p.Ila 222 del fg 15 ricade in zona omogenea "E" (zona agricola).

Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 15 p.Ila 222) è utilizzata a titolo di gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted] (nato ad Avellino il [redacted] figlio di [redacted] (nato a Bonito il [redacted] e amministratore della [redacted] l.)

P.Ila 399 del fg 15

Questa particella pignorata è di piena proprietà della [redacted] S.r.l., è pignorata per intero, ed è ubicata nel Comune di Fontanarosa (AV) alla c/da Botte (località Fievo). Tale immobile è pervenuto alla suddetta società con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 13/06/2006 rep. n. 11157 racc. n. 1828 trascritto ad Avellino il 14/06/2006 ai numeri 11755/8567.

Tale terreno confina:

- da un lato con la p.Ila 222 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.Ila 117 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.Ila 115 di proprietà di terzi.

La particella di terreno pignorata occupa una superficie totale di circa 31124 mq (catastalmente è divisa in due porzioni: AA seminativo di 2 classe di 29324 mq e AB vigneto classe U di 1800 mq) e gode di un'ottima esposizione. Allo stato attuale è ben tenuta e coltivata a tabacco. Al suo interno ricade il fabbricato precedentemente descritto con estremi catastali pari a fg 15 p.lle 398 sub 2 e sub 3. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale p.lla 399 del fg 15 ricade in zona omogenea "E" (zona agricola).

Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 15 p.lla 399) è utilizzata a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted] (nato ad Avellino il [redacted]), figlio di [redacted] (nato a Bonito il [redacted]) e amministratore della [redacted]

P.lla 103 del fg 15

Questa particella pignorata è di piena proprietà della [redacted] S.r.l., è pignorata per intero, ed è ubicata nel Comune di Fontanarosa (AV) alla c/da Botte (località Fievo). Tale immobile è pervenuto alla suddetta società con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 13/06/2006 rep. n. 11157 racc. n. 1828 trascritto ad Avellino il 14/06/2006 ai numeri 11755/8567.

Tale terreno confina:

- da un lato con la p.lla 114 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.lla 220 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.lla 221 di proprietà di terzi.

La particella di terreno pignorata occupa una superficie di circa 1130 mq e gode di una buona esposizione. Catastalmente è riportata come Seminativo Arborato di classe 4. Allo stato attuale è incolta e ricoperta da una fitta vegetazione tanto che non sono ben definiti neanche i suoi confini. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale p.lla 103 del fg 15 ricade in zona omogenea "E" (zona agricola).

Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 15 p.lla 103) è utilizzata a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted] (nato ad Avellino il [redacted]), figlio di [redacted] (nato a Bonito il [redacted]) e amministratore della [redacted]

P.Ila 114 del fg 15

Questa particella pignorata è di piena proprietà della [redacted] S.r.l., è pignorata per intero, ed è ubicata nel Comune di Fontanarosa (AV) alla c/da Botte (località Fievo). Tale immobile è pervenuto alla suddetta società con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 13/06/2006 rep. n. 11157 racc. n. 1828 trascritto ad Avellino il 14/06/2006 ai numeri 11755/8567.

Tale terreno confina:

- da un lato con la p.Ila 103 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.Ila 412 di proprietà di terzi;
- da un lato con la p.Ila 221 di proprietà di terzi.

La particella di terreno pignorata occupa una superficie di circa 1970 mq e gode di una buona esposizione. Catastalmente è riportata come Seminativo Arborato di classe 3. Allo stato attuale è incolta e ricoperta da una fitta vegetazione tanto che non sono ben definiti neanche i suoi confini. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale p.Ila 114 del fg 15 ricade in zona omogenea "E" (zona agricola).

Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 15 p.Ila 114) è utilizzata a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted] (nato ad Avellino il [redacted]), figlio di [redacted] (nato a Bonito il [redacted]) e amministratore della [redacted].

P.Ila 114 del fg 15

Questa particella pignorata è di piena proprietà della [redacted] S.r.l., è pignorata per intero, ed è ubicata nel Comune di Fontanarosa (AV) alla c/da Botte (località Fievo). Tale immobile è pervenuto alla suddetta società con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cristina Diener di Mirabella Eclano (AV), in data 13/06/2006 rep. n. 11157 racc. n. 1828 trascritto ad Avellino il 14/06/2006 ai numeri 11755/8567.

Tale terreno confina:

- da un lato con la p.Ila 103 di proprietà della stessa ditta;
- da un lato con la p.Ila 412 di proprietà di terzi;
- da un lato con la p.Ila 221 di proprietà di terzi.

La particella di terreno pignorata occupa una superficie di circa 1170 mq e gode di una buona esposizione. Catastralmente è riportata come Seminativo Arborato di classe 3. Allo stato attuale è incolta e ricoperta da una fitta vegetazione tanto che non sono ben definiti neanche i suoi confini. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale p.la 220 del fg 15 ricade in zona omogenea "E" (zona agricola).

Allo stato attuale tale bene pignorato (fg 15 p.la 220) è utilizzata a titolo di comodato gratuito (senza però nessun contratto e/o titolo registrato) da [redacted] (nato ad Avellino il [redacted]), figlio di [redacted] (nato a Bonito il [redacted]) e amministratore della [redacted]

Determinazione del prezzo base del LOTTO D

Valore di Mercato	€ 130.209,80
Sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo (€ 130.209,80 x 15%) = 19.531,47	€ - 19.531,47
Totale prezzo base	€ 110.678,33

Riepilogo prezzo base LOTTO D € 110.678,33
(diconsi euro centodiecimilaseicentotototto/33)

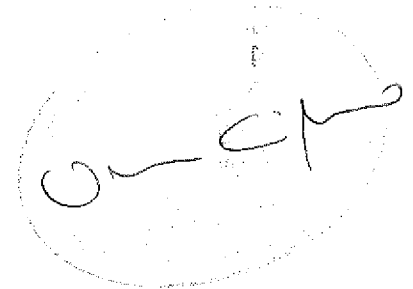
Riepilogo Prezzi Base dei Lotti

DESCRIZIONE	Prezzo Base
LOTTO A	€ 194.925,90
LOTTO B	€ 74.600,25
LOTTO C	€ 13.821,00
LOTTO D	€ 110.678,33

Restando a disposizione per ogni chiarimento e ritenendo di aver risposto con coscienza alle richieste formulate, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Si allegano alla presente relazione:

- Allegato A;
- Allegato B;
- Allegato C;
- Allegato D;
- Allegato E;

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature appears to be 'V. Cimmino'. The stamp is faint and contains some illegible text.