

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

Contrc

N° Gen. Rep. **51/2024**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
08/07/2025

Giudice delle
esecuzioni:

Dott. LANDOLFI VINCENZO

LOTTO 1 :

Piena proprietà di un fabbricato ad uso deposito, oltre terreni di natura rurale ed in piccola parte edificabili siti nel comune di Grottaminarda (AV) alla contrada Piani, in catasto al foglio 22 p.lla 1070 sub 1 il fabbricato, p.lla 1071 una piccola area urbana e particelle 440,149,1084,391,1069 e 1072 i terreni;

Piena proprietà di terreni di natura rurale siti nel comune di San Nicola Baronia (AV), località Giardino, in catasto al foglio 09 particelle 318, 660, 659;

Proprietà livellaria di terreni di natura rurale siti nel comune di Carife (AV), Località Serra in catasto al foglio 02 particelle 1, 3, 5, 6, 9, 10, 19, 20, 126;

Piena Proprietà di terreni di natura rurale siti nel comune di Bonito (AV), alla località Creta Rossa in catasto al foglio 19 particella 159,

Esperto alla stima

Ing. Carmine G. Iadevaia

REV-IT/ISIVI/2021/16 UNI 11558:2014 - UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)

Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
P.Iva: 01045370622
Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687
Fax: 0823 719006
Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@ordingce.it

Esperto alla stima: Ing. Carmine G. Iadevaia

Pag. 1

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

**Beni in Grottaminarda – San Nicola Baronia – Carife - Bonito
(Avellino)**



Sommario

CONTROLLO PRELIMINARE	4
1.0 - DEFINIZIONE CORPI DI FABBRICA E LOTTI:.....	5
2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIA - CONTESTO :	34
3.0 – STATO DI POSSESSO:	39
4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :	40
5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :	42
6.0 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA':.....	44
7.0 - EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':.....	53
8.0 - DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:.....	58
9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEI LOTTI :	62
10.0 - SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI	77



CONTROLLO PRELIMINARE

Verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.:

E' presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, datata 23 Maggio 2024 prodotta dal Dott. Pietro Di Nardo, notaio in Marano di Napoli.

La certificazione in questione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Sulla scorta della verifica della documentazione prodotta dalla parte pignorante, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si può affermare, comunque, la completezza della stessa.

La trascrizione dei titoli nel ventennio risulta completa.



1.0 - DEFINIZIONE CORPI DI FABBRICA E LOTTI:

definizione dei CORPI DI FABBRICA:

C.F. A)

Comune censuario di Grottaminarda (AV), Contrada Piani, s.n.c.

Foglio : 22

Mappale : 1070

Sub. : 1

Zona Cens. : -

cat. : C/2

Classe : 1

Consistenza: 102,0 mq

Rendita € : 136,96



C.F. B)

Comune censuario di Grottaminarda (AV), Contrada Piani, s.n.c.

Foglio : 22

Mappale : 1071

Sub. : -

Zona Cens. : -

cat. : F/6

Classe : -

Consistenza: -

Rendita € : 0,00



C.F. C)

Comune censuario di Grottaminarda (AV), Contrada Piani, s.n.c.

Foglio : 22

Mappale : 1069

Sub. : -

Zona Cens. : -

Qualità: Seminativo

Classe : 02

Superficie ha: 00.06.25

R.D. € : 3,55

R.A. € : 2,91



C.F. D)

Comune censuario di Grottaminarda (AV), Contrada Piani, s.n.c.

Foglio : 22

Mappale : 1072

Sub. : -

Zona Cens. : -

Qualità: AA Seminativo

AB Uliveto

AC Vigneto

Classe : AA 03

AB 01

AC U

Superficie ha: 00.23.60

AA 00.00.04

AB 00.23.08

AC 00.00.48

R.D. € : 8,75

R.A. € : 8,26



C.F. E)

Comune censuario di Grottaminarda (AV), Contrada Piani, s.n.c.

Foglio : 22

Mappale : 1084

Sub. : -

Zona Cens. : -

Qualità: Seminativo

Classe : 02

Superficie ha: 00.22.02

R.D. € : 12,51

R.A. € : 10,24



C.F. F)

Comune censuario di Grottaminarda (AV), Contrada Piani, s.n.c.

Foglio : 22

Mappale : 149

Sub. : -

Zona Cens. : -

Qualità: Uliveto

Classe : 01

Superficie ha: 00.14.40

R.D. € : 5,21

R.A. € : 4,83



C.F. G)

Comune censuario di Grottaminarda (AV), Contrada Piani, s.n.c.

Foglio : 22

Mappale : 391

Sub. :-

Zona Cens. :-

Qualità: Seminativo

Classe : 02

Superficie ha: 00.17.00

R.D. € : 9,66

R.A. € : 7,90



C.F. H)

Comune censuario di Grottaminarda (AV), Contrada Piani, s.n.c.

Foglio : 22

Mappale : 440

Sub. :-

Zona Cens. :-

Qualità: Vigneto

Classe : U

Superficie ha: 00.24.00

R.D. € : 19,83

R.A. € : 24,79



C.F. I)

Comune censuario di San Nicola Baronia (AV), località Giardino

Foglio : 09

Mappale : 659

Sub. : -

Zona Cens. : -

Qualità: Pascolo

Classe : 1

Superficie ha: 00.07.64

R.D. € : 0,47

R.A. € : 0,24



C.F. L)

Comune censuario di San Nicola Baronia (AV), località Giardino

Foglio : 09

Mappale : 660

Sub. : -

Zona Cens. : -

Qualità: Pascolo

Classe : 1

Superficie ha: 00.00.16

R.D. € : 0,01

R.A. € : 0,01



C.F. M)

Comune censuario di San Nicola Baronia (AV), località Giardino

Foglio : 09

Mappale : 318

Sub. : -

Zona Cens. : -

Qualità: Semin. Arb.

Classe : 3

Superficie ha: 00.38.20

R.D. € : 5,92

R.A. € : 12,82



C.F. N)

Comune censuario di Carife (AV), località Serra

Foglio : 02

Mappale : 1

Sub. : -

Zona Cens. :-

Qualità: Semin. Arb.

Classe : 2

Superficie ha: 00.03.60

R.D. € : 1,30

R.A. € : 1,30



C.F. 0)

Comune censuario di Carife (AV)

Foglio : 02

Mappale : 3

Sub. : -

Zona Cens. :-

Qualità: Semin. Arb.

Classe : 2

Superficie ha: 00.09.90

R.D. € : 2,13

R.A. € : 2,13



C.F. P)

Comune censuario di Carife (AV), località Serra

Foglio : 02

Mappale : 5

Sub. : -

Zona Cens. :-

Qualità: Cast. Frutto

Classe : 2

Superficie ha: 00.51.50

R.D. € : 10,64

R.A. € : 3,46



C.F. Q)

Comune censuario di Carife (AV), località Serra

Foglio : 02

Mappale : 6

Sub. : -

Zona Cens. :-

Qualità: Area fabb. dem

Classe :-

Superficie ha: 00.00.41

R.D. € : 0,0

R.A. € : 0,0



C.F. R)

Comune censuario di Carife (AV), località Serra

Foglio : 02

Mappale : 9

Sub. : -

Zona Cens. :-

Qualità : Semin. Arb.

Classe : 2

Superficie ha: 00.05.70

R.D. € : 2,06

R.A. € : 2,06



C.F. S)

Comune censuario di Carife (AV), località Serra

Foglio : 02

Mappale : 10

Sub. : -

Zona Cens. :-

Qualità : Cast. Frutto

Classe : 2

Superficie ha: 00.08.40

R.D. € : 1.74



C.F. T)

Comune censuario di Carife (AV), località Serra

Foglio : 02

Mappale : 19

Sub. : -

Zona Cens. : -

Qualità : Semin. Arb.

Classe : 2

Superficie ha: 00.05.30

R.D. € : 1,92

R.A. € : 1,92



C.F. U)

Comune censuario di Carife (AV), località Serra

Foglio : 02

Mappale : 20

Sub. : -

Zona Cens. : -

Qualità : Cast. Frutto

Classe : 2

Superficie ha: 00.01.80

R.D. € : 0,37

R.A. € : 0,12



C.F. V)

Comune censuario di Carife (AV), località Serra

Foglio : 02

Mappale : 126

Sub. : -

Zona Cens. :-

Qualità : Semin. Arb.

Classe : 4

Superficie ha: 00.13.80

R.D. € : 1,21

R.A. € : 3,21



C.F. Z)

Comune censuario di Bonito (AV), località Creta Rossa

Foglio : 192

Mappale : 159

Sub. : -

Zona Cens. :-

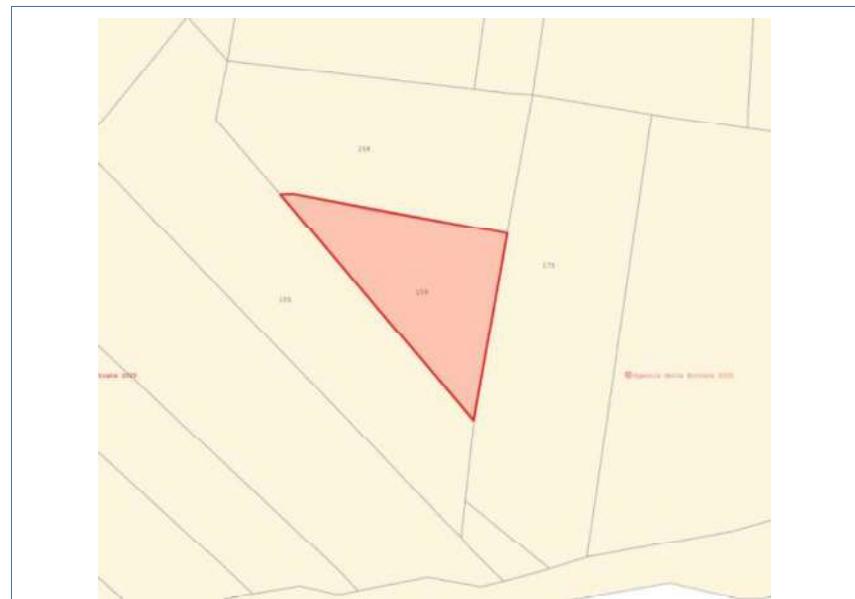
Qualità : Seminativo

Classe : 3

Superficie ha: 00.08.10

R.D. € : 2,30

R.A. € : 2,93



Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione dei beni è stata ipotizzata la formazione di DUE lotti :

Lotto “1”: costituito da fabbrica: A) - B) - C) - D) - E) - F) - G) - H) - I) - L) - M) - N) - O) - P) - Q) - Z)

Secondo la seguente descrizione:

LOTTO 1 :

Piena proprietà di un fabbricato ad uso deposito, oltre terreni di natura rurale ed in piccola parte edificabili siti nel comune di Grottaminarda (AV) alla contrada Piani, in catasto al foglio 22 p.la 1070 sub 1 il fabbricato, p.la 1071 una piccola area urbana e particelle 440,149,1084,391,1069 e 1072 i terreni;

Piena proprietà di terreni di natura rurale siti nel comune di San Nicola Baronia (AV), alla località Giardino, in catasto al foglio 09 particelle 318, 660, 659;

Proprietà livellaria di terreni di natura rurale siti nel comune di Carife (AV), alla località Serra in catasto al foglio 02 particelle 1, 3, 5, 6, 9, 10, 19, 20, 126;

Piena Proprietà di terreni di natura rurale siti nel comune di Bonito (AV), alla località Creta Rossa in catasto al foglio 19 particella 159;

L'ubicazione dei lotti è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

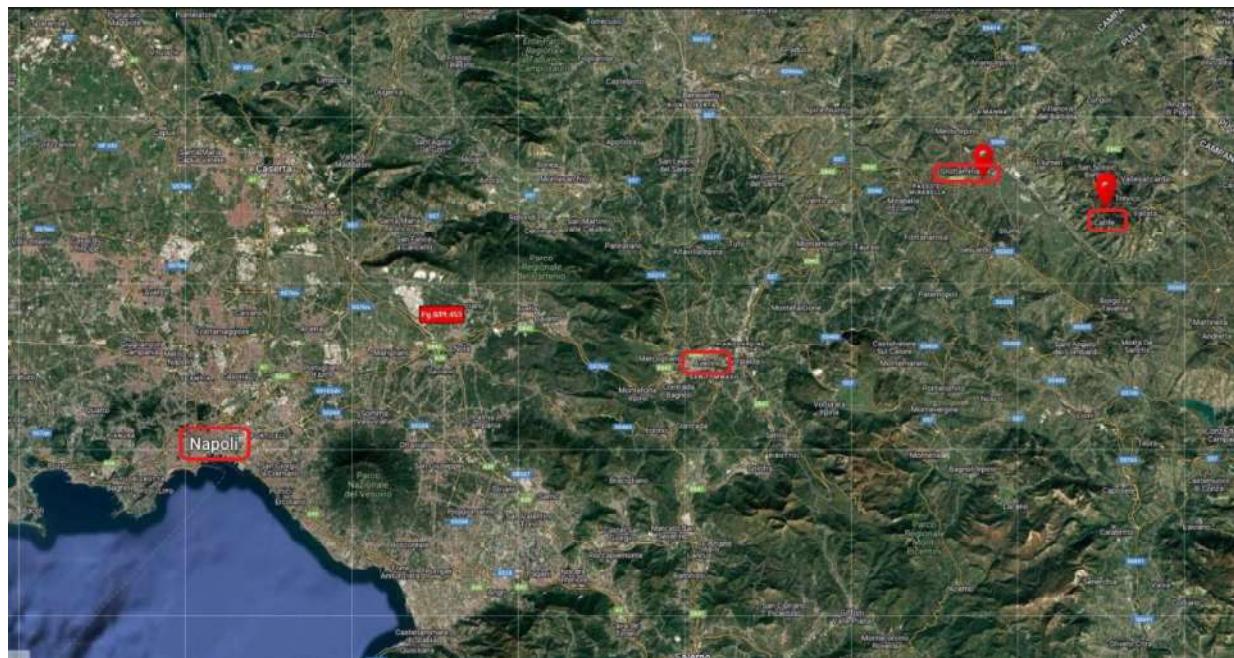
LOTTO 1

Corpi A) – B) – C) – D) – E) – F) – G) – H) : : 41°06'39"N 15°08'05"E

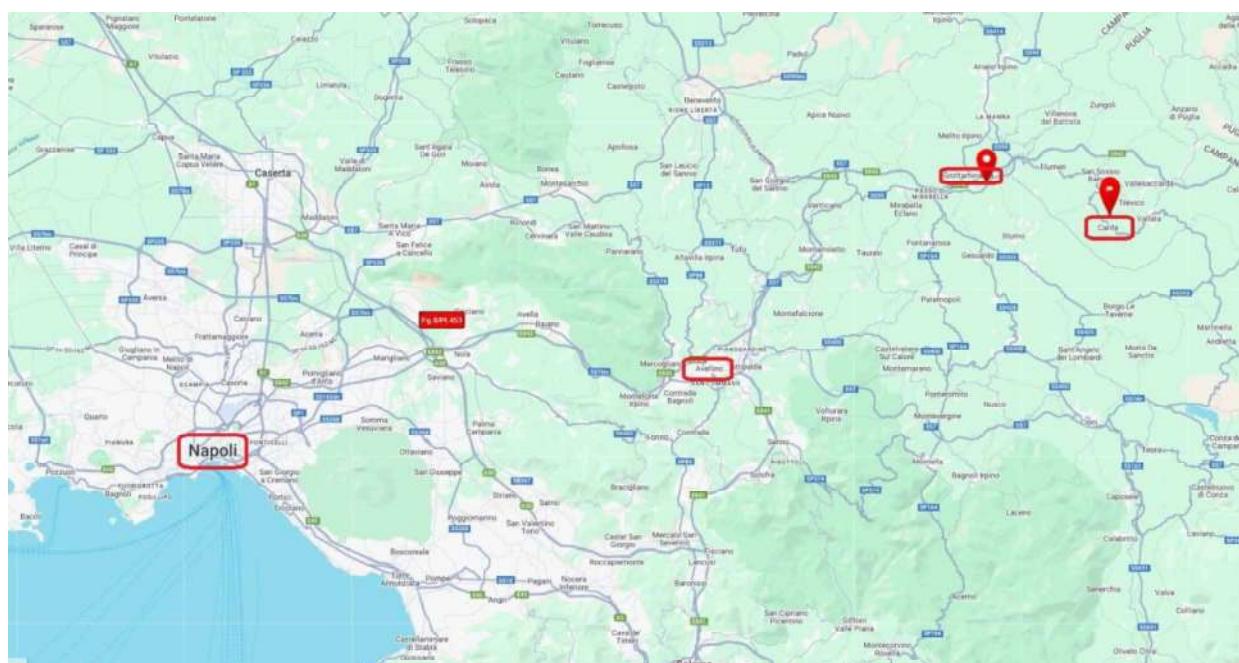
Corpi I) – L) – M): 41°04'17" N 15°21'08"E

Corpi N) – O) – P) – Q) – R) – S) – T) – U) – V) : : 41°09'94"N 15°20'99"E

A seguire si riportano le tavole di inquadramento territoriale dell'area partendo da quello regionale prima regionale e rispetto al capoluogo ed al centro cittadino poi :



Inquadramento Territoriale dei Corpi di fabbrica a livello regionale



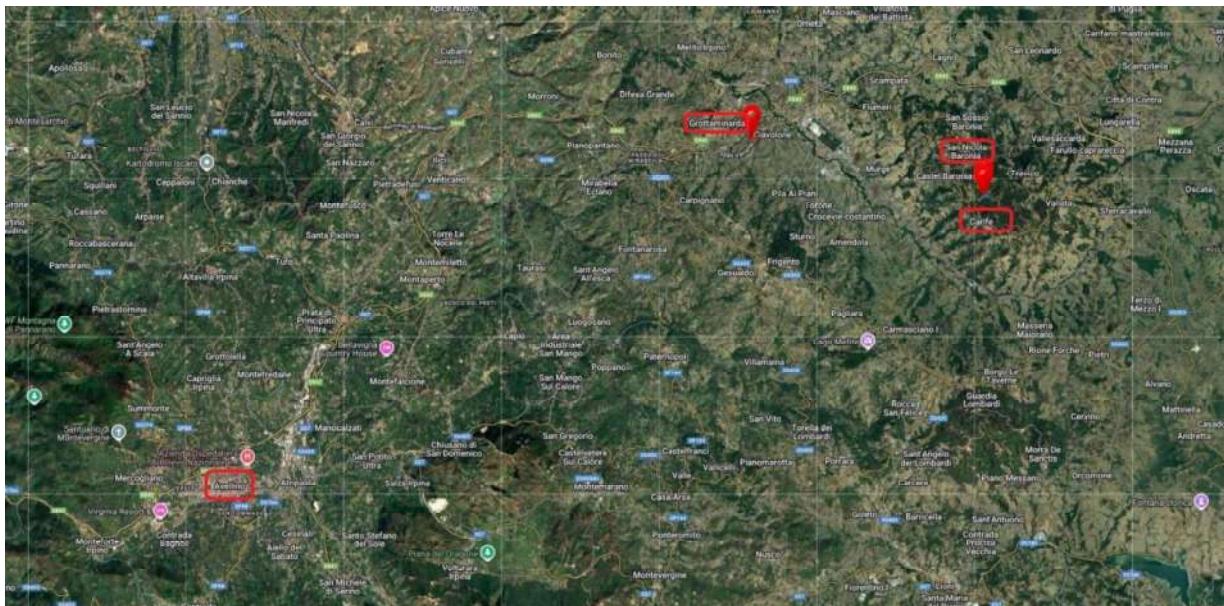
Inquadramento Territoriale dei Corpi di fabbrica a livello regionale

Esperto alla stima: Ing. Carmine G. Iadevaia

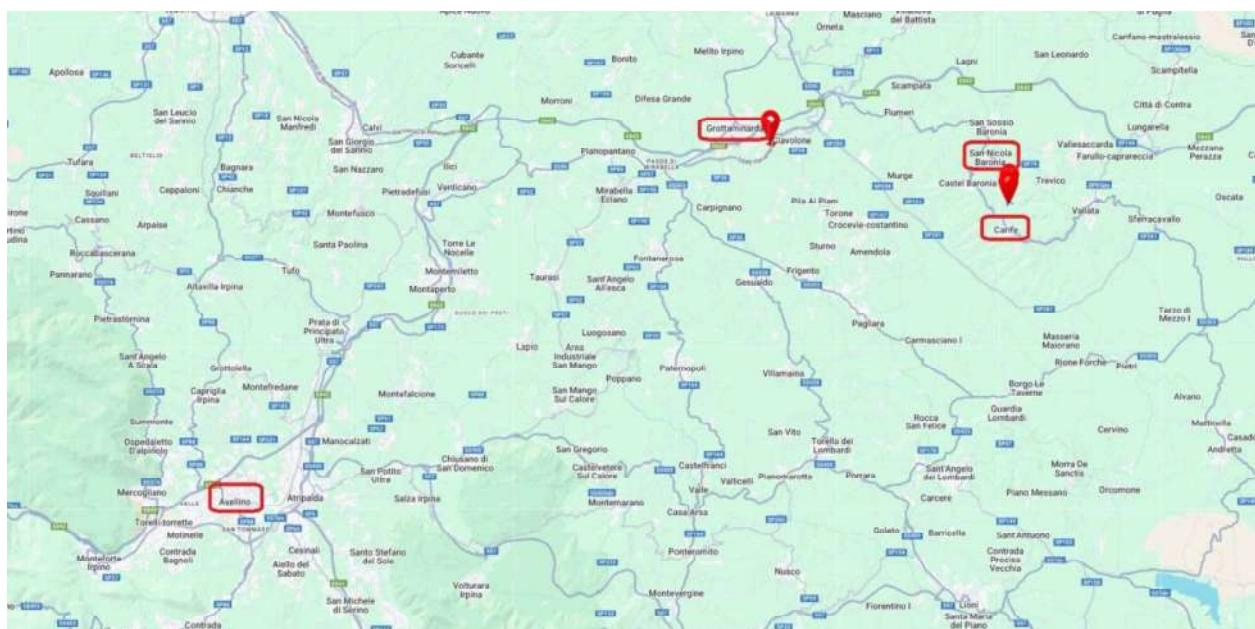
Pag. 17

Ver. 3.0

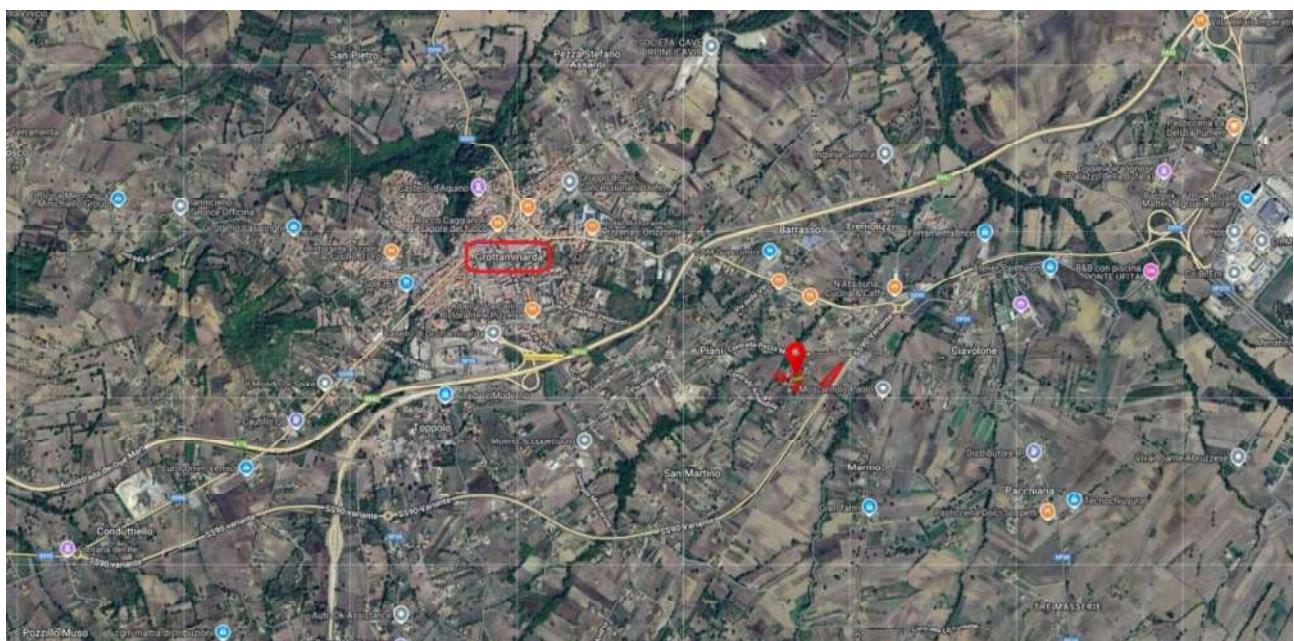
Edicom Finance srl



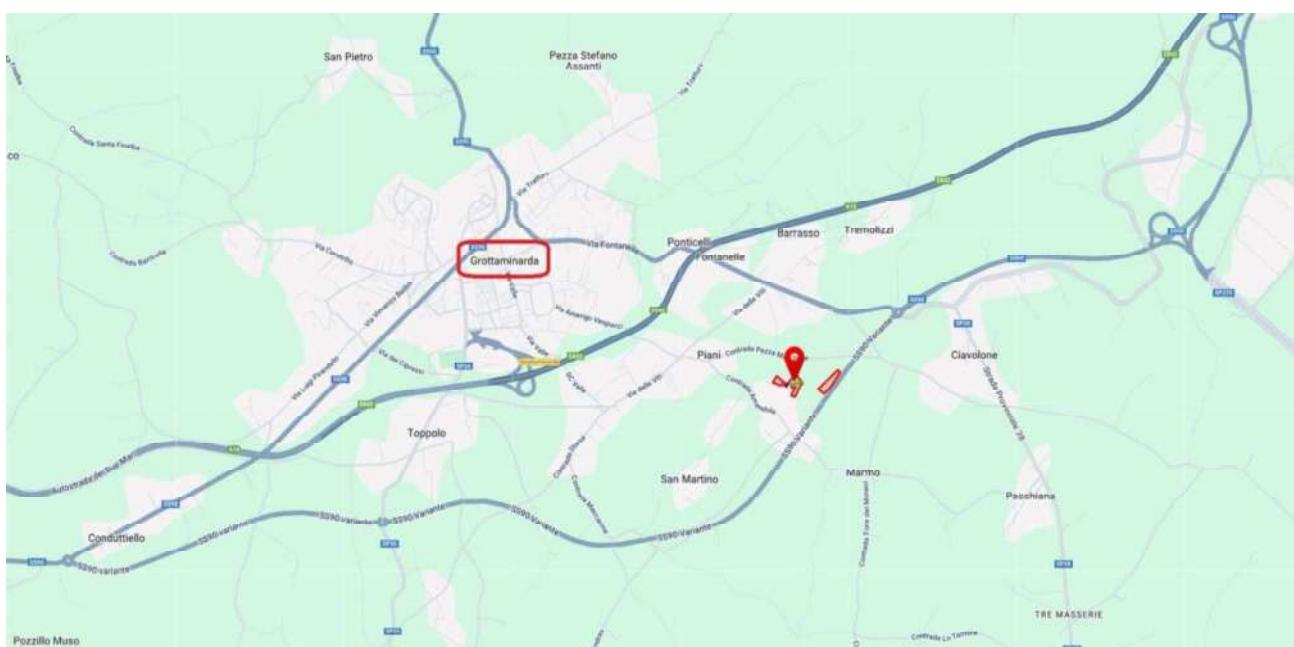
Inquadramento Territoriale dei Corpi di Fabbrica rispetto al Capoluogo di provincia



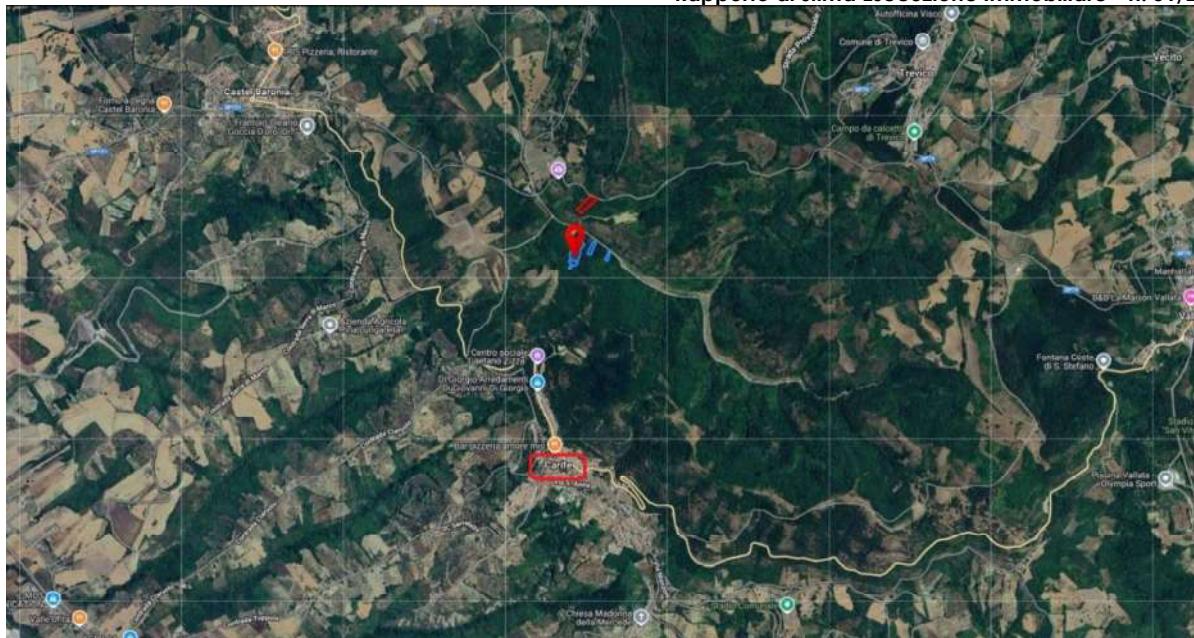
Inquadramento Territoriale dei Corpi di Fabbrica rispetto al Capoluogo di provincia



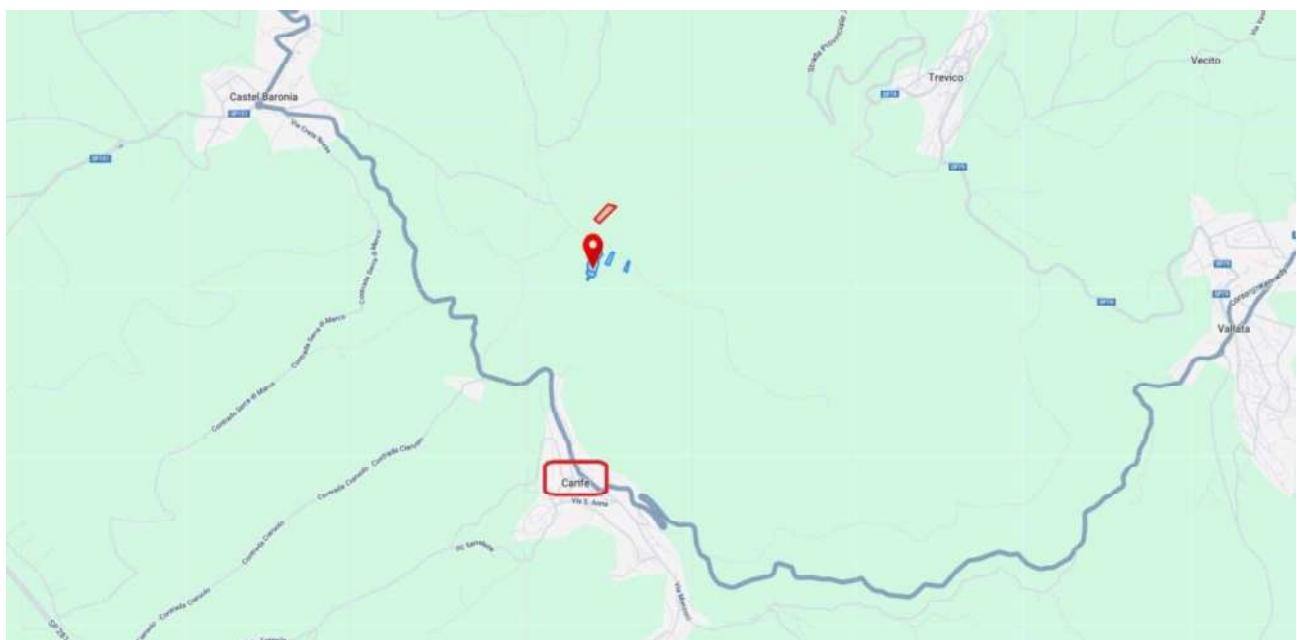
Inquadramento Territoriale dei Lotti dei Lotti di Vendita a livello Comunale – Comune di Grottaminarda



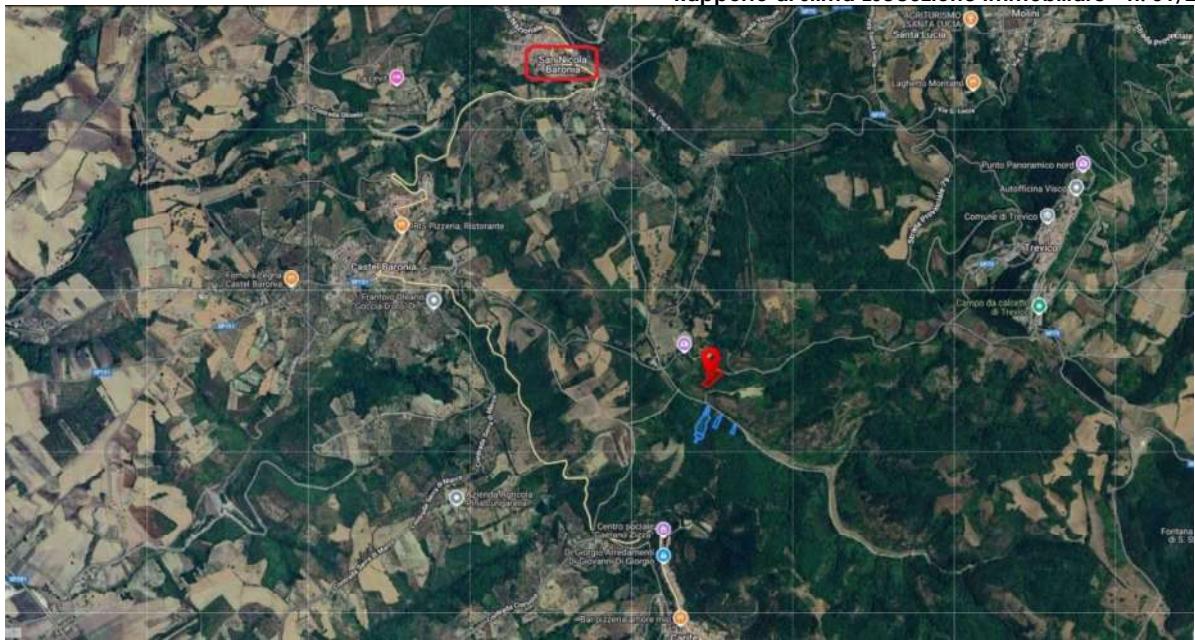
Inquadramento Territoriale dei Lotti dei Lotti di Vendita a livello Comunale – Comune di Grottaminarda



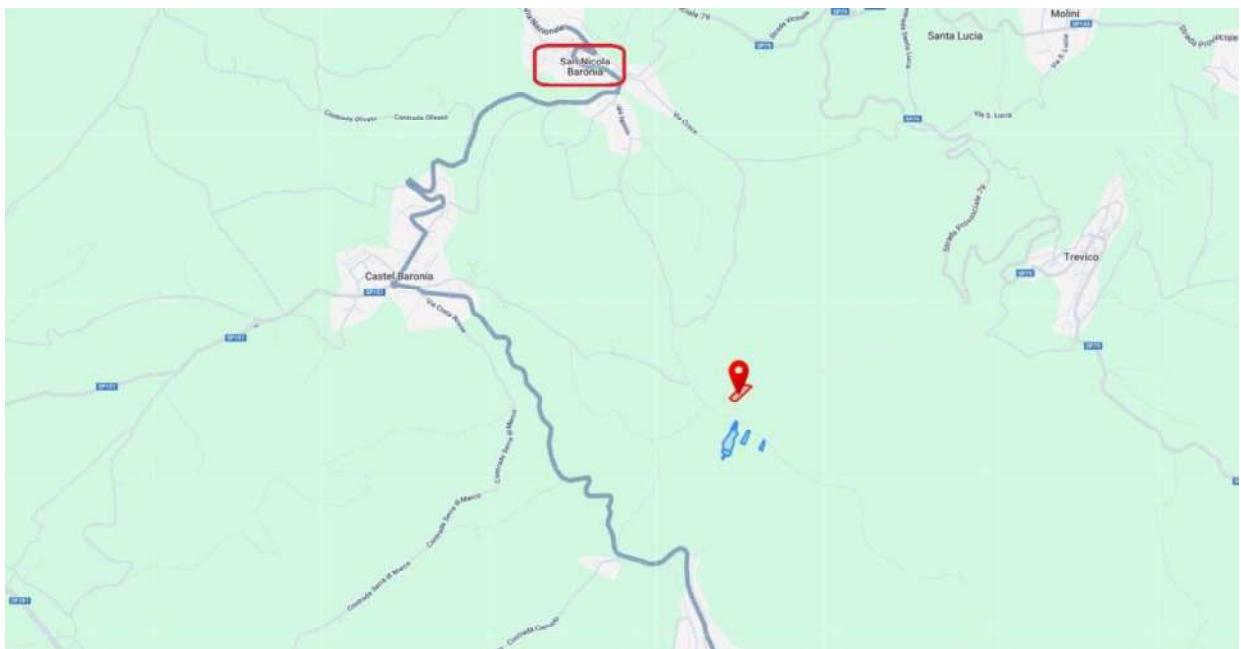
Inquadramento Territoriale dei Lotti dei Lotti di Vendita a livello Comunale – Comune di Carife



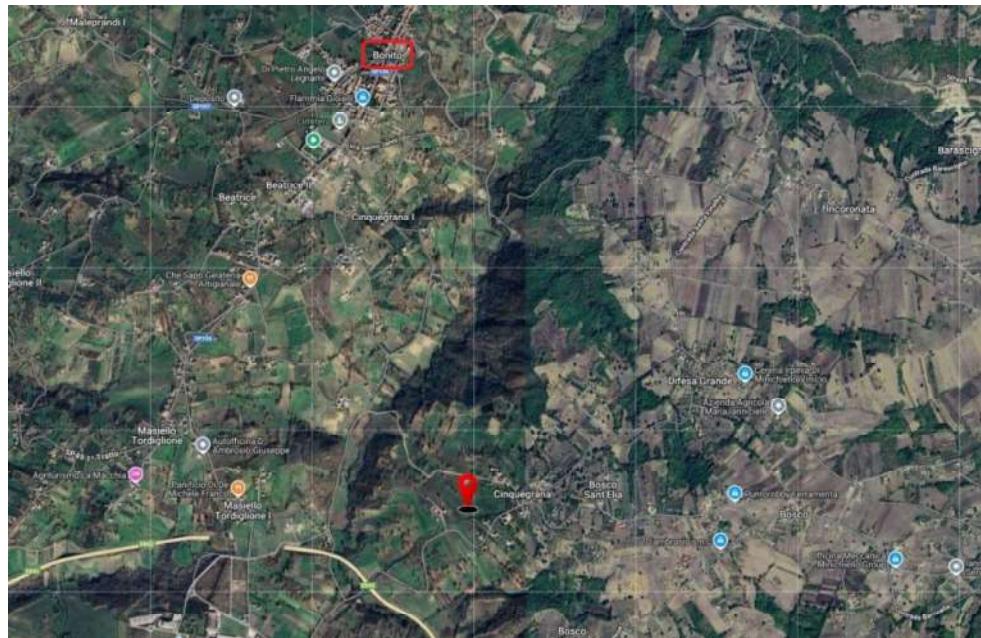
Inquadramento Territoriale dei Lotti dei Lotti di Vendita a livello Comunale – Comune di Carife



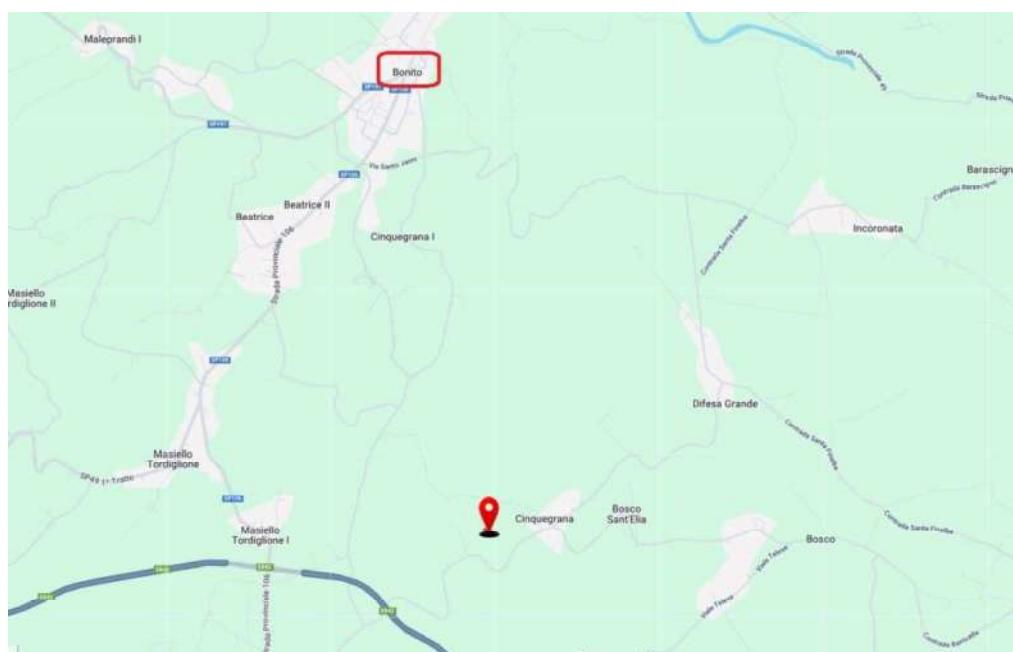
Inquadramento Territoriale dei Lotti dei Lotti di Vendita a livello Comunale – Comune di san Nicola Baronia



Inquadramento Territoriale dei Lotti dei Lotti di Vendita a livello Comunale – Comune di san Nicola Baronia



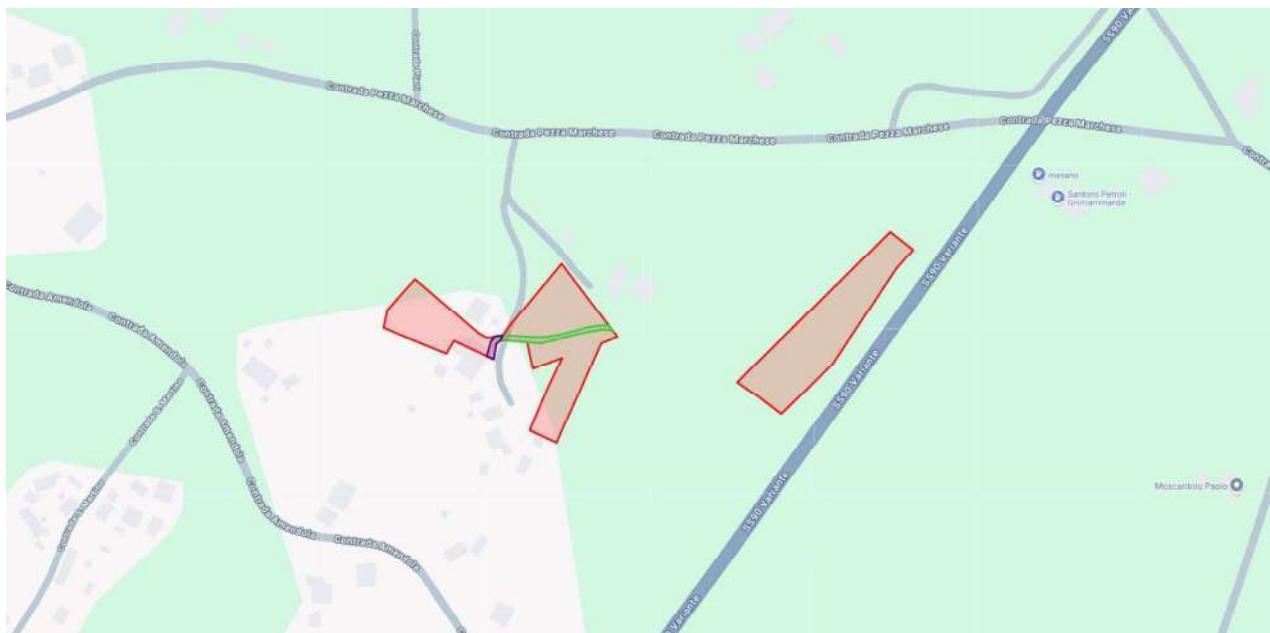
Inquadramento Territoriale dei Lotti dei Lotti di Vendita a livello Comunale – Comune di Bonito



Inquadramento Territoriale dei Lotti dei Lotti di Vendita a livello Comunale – Comune di Bonito



Dettaglio micro area con ubicazione del Lotto 1 – Relativamente ai beni nel Comune di Grottaminarda

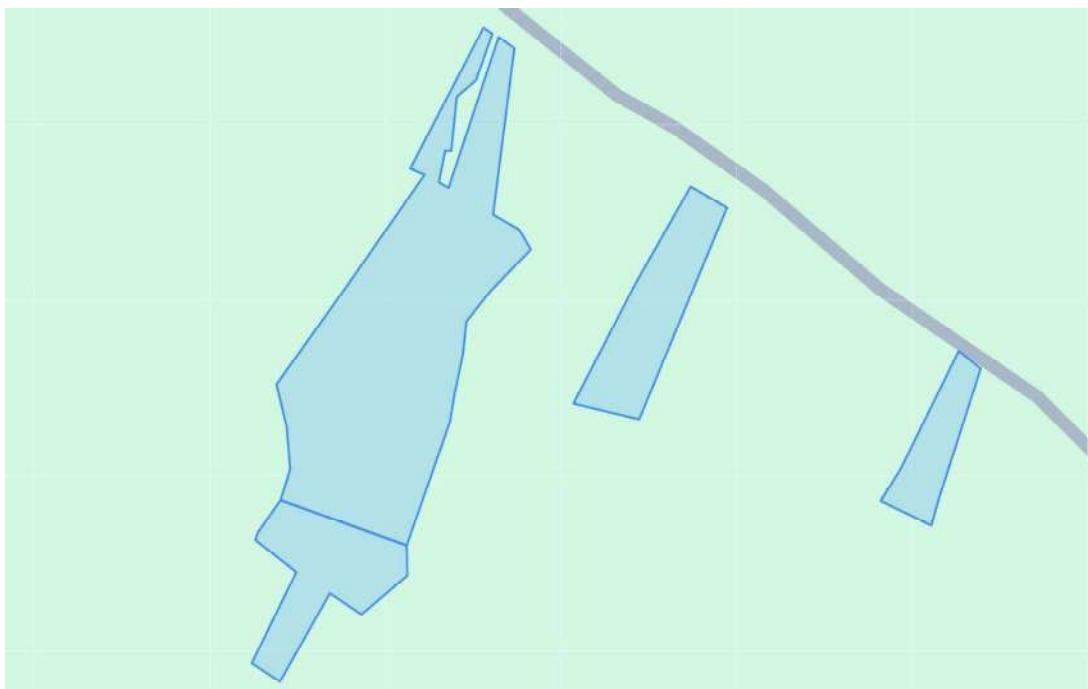


Dettaglio micro area con ubicazione del Lotto 1 – Relativamente ai beni nel Comune di Grottaminarda





Dettaglio micro area con ubicazione del Lotto 1 – Relativamente ai beni nel Comune di Carife



Dettaglio micro area con ubicazione del Lotto 1 – Relativamente ai beni nel Comune di Carife





Dettaglio micro area con ubicazione del Lotto 1 – Relativamente ai beni nel Comune di San Nicola di Baronia

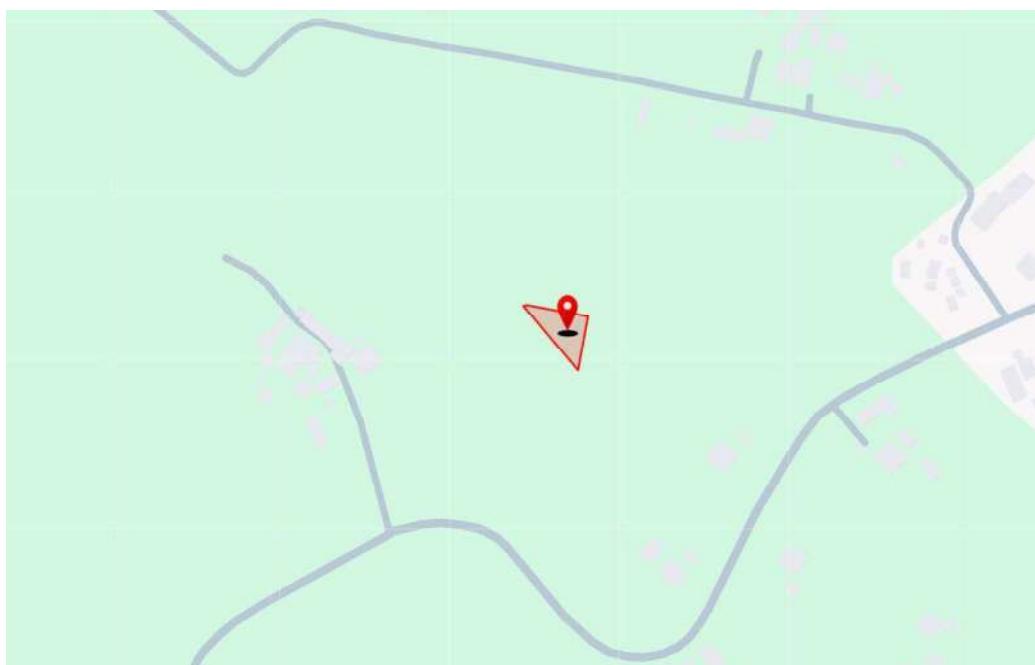


Dettaglio micro area con ubicazione del Lotto 1 – Relativamente ai beni nel Comune di San Nicola di Baronia





Dettaglio micro area con ubicazione del Lotto 1 – Relativamente ai beni nel Comune di Bonito



Dettaglio micro area con ubicazione del Lotto 1 – Relativamente ai beni nel Comune di Bonito



DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LOTTI

Lotto 1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un fabbricato ad uso deposito, oltre terreni di natura rurale ed in piccola parte edificabili siti nel comune di Grottaminarda (AV) alla contrada Piani, in catasto al foglio 22 p.la 1070 sub 1 il fabbricato, p.la 1071 una piccola area urbana e particelle 440,149,1084,391,1069 e 1072 i terreni;

Piena proprietà di terreni di natura rurale siti nel comune di San Nicola Baronia (AV), alla località Giardino, in catasto al foglio 09 particelle 318, 660, 659;

Proprietà livellaria di terreni di natura rurale siti nel comune di Carife (AV), alla località Serra in catasto al foglio 02 particelle 1, 3, 5, 6, 9, 10, 19, 20, 126;

Piena Proprietà di terreni di natura rurale siti nel comune di Bonito (AV), alla località Creta Rossa in catasto al foglio 19 particella 159;

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1" comprende una porzione immobiliare di natura rurale ad uso deposito, nonché un'estesa superficie di terreni agricoli, per una superficie catastale complessiva pari a mq 25.898,00.

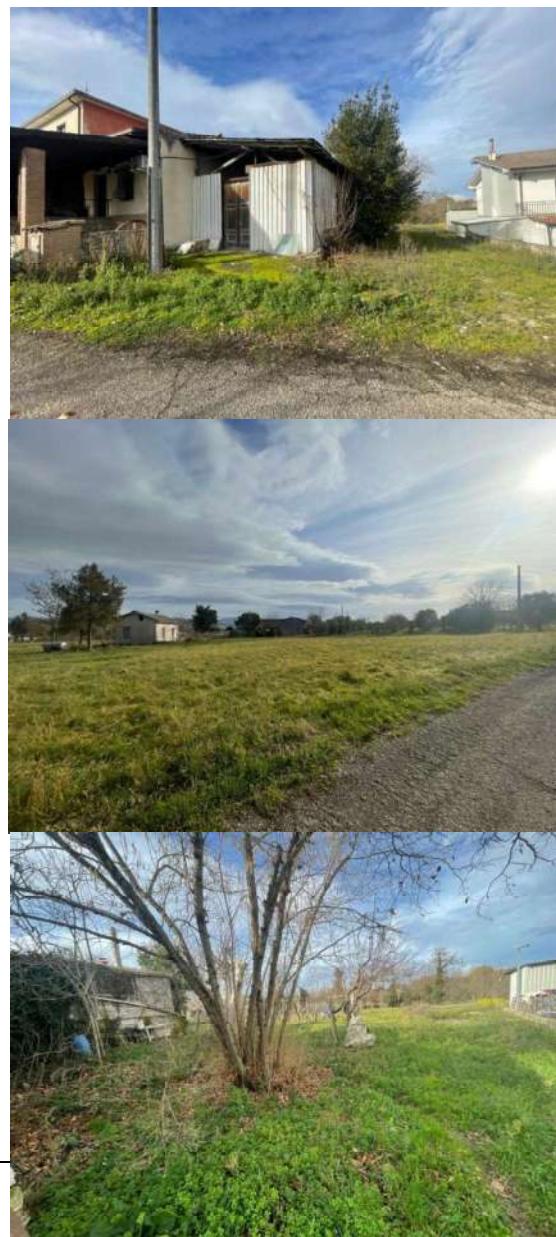
I beni si collocano in ambito extraurbano e risultano materialmente distribuiti all'interno dei territori comunali di Grottaminarda, San Nicola Baronia e Carife (AV).

Nel territorio comunale di Grottaminarda sono compresi:

- un manufatto rurale ad uso deposito;
- una porzione di terreni agricoli della superficie complessiva di mq 10.827,00, di cui mq 467,00 circa con destinazione edificabile, come attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione.).

Il fabbricato, di natura precaria e con destinazione agricola, si sviluppa su un unico livello fuori terra ed

Esperto alla stima: Ing. Carmine G. Iadevaia



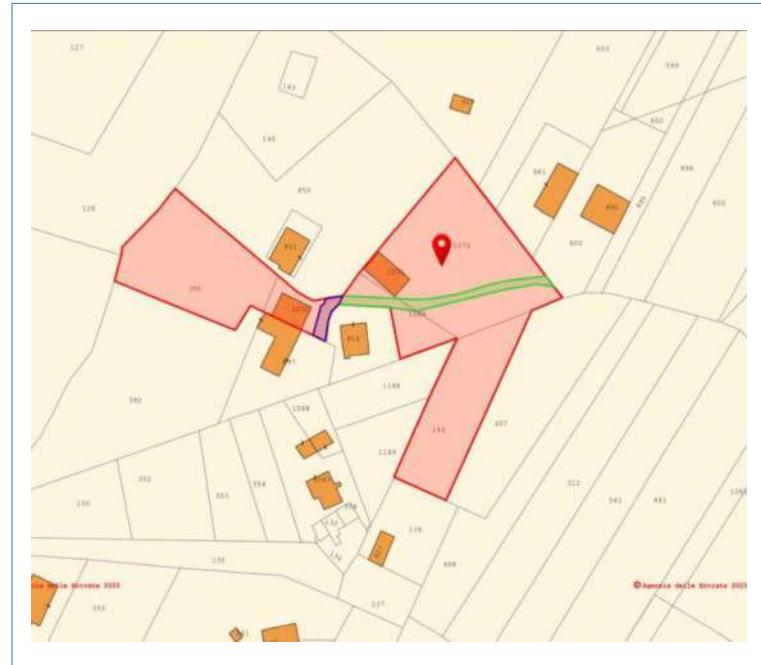
è accessibile direttamente dalla strada pubblica sita in località Piani. Esso presenta una consistenza catastale pari a circa mq 108,00, con struttura portante in legno realizzata mediante pali infissi nel terreno, tamponature perimetrali in lamiera grecata e copertura ad unica falda inclinata in lamiera grecata su orditura lignea. Il manufatto si presenta in stato rustico, privo di rifiniture ed impianti, e risulta in evidente stato di abbandono. In adiacenza al fabbricato si colloca la particella catastale n. 1071, censita come F/6 – unità in attesa di definizione catastale – la quale, a seguito di sopralluogo, non risulta edificata ma appare costituire l'area di sedime di un precedente manufatto rurale non più esistente. Tale particella, della superficie pari a mq 120,00, è stata quindi considerata ai fini estimativi come superficie agricola.

I terreni annessi al fabbricato presentano forme irregolari e andamento planimetrico generalmente pianeggiante, sono coltivati in parte a seminativo con sporadica presenza di alberi da frutto. Le particelle catastali 440 e 1084, ubicate a Ovest del fabbricato e distaccate dal corpo principale, presentano forma più regolare: la particella 440 è coltivata a vigneto mentre la particella 1084 è destinata a seminativo semplice. Si segnala che la particella 1069 è attraversata da una strada pubblica, la

quale non risulta formalmente separata catastalmente dalla proprietà, ma la divide fisicamente in due porzioni, per una superficie occupata stimata pari a circa mq 80,00. L'accesso alle particelle 440 e 1084 è garantito da una stradina sterrata che si dirama dalla strada pubblica, attraversa le particelle 1069 e 1072 – entrambe oggetto di perizia – per circa mq 260,00 e prosegue poi attraverso fondi di proprietà di terzi, identificati con le particelle nn. 600, 895, 896, 402, 403 e 313. Si evidenzia che detta stradina risulta utilizzata anche da terzi per accedere a fondi e fabbricati limitrofi.

Per quanto alle particelle 440 e 1084 a queste si accede a mezzo di viottolo in sterrato che partendo dalla strada pubblica attraversa prima le particelle 1069 e 1072 (occupando una superficie di mq. 260 c.ca) oggetto di esecuzione e successivamente le particelle 600, 895, 896, 402, 403, 313; Si precisa che la stradina in sterrato che partendo dalla via Pubblica raggiunge i mappali 440 e 1084 è utilizzata non solo per l'accesso a tali terreni ma anche ai fabbricati e terreni limitrofi in ditta a terzi.

Per quanto riguarda i beni siti nel Comune di San Nicola Baronia, si rileva la presenza di un unico corpo fondiario della superficie complessiva di mq 4.600,00, costituito da tre particelle contigue e



regolari. I terreni hanno accesso diretto dalla strada pubblica di via Vicinale Trevico Castelbaronia, alla località Giardino, e si trovano a una quota inferiore rispetto al piano viario, con andamento collinare degradante da Est verso Ovest. Il fondo è piantumato prevalentemente a bosco spontaneo, composto da essenze autoctone non coltivate.

Nel territorio del Comune di Carife ricadono infine tre corpi distinti di terreno agricolo, per una superficie complessiva di mq 9.641,00. Tali appezzamenti, tutti di forma irregolare, risultano accessibili da strada pubblica, in sterrato, alla località Serra via Fontanelle Mulini e presentano un andamento planimetrico in lieve pendenza, con orientamento da Est verso Ovest. I terreni sono piantumati prevalentemente a bosco spontaneo, privo di coltivazione sistematica.

Il fondo rustico ubicato nel Comune di Bonito (AV) ha una superficie catastale complessiva pari a mq 810, presenta una forma planimetrica pressoché triangolare, e risulta attualmente coltivato a seminativo. Dal punto di vista morfologico, l'andamento altimetrico risulta pianeggiante, condizione che ne agevola l'uso agricolo, sebbene con estensione modesta. L'accessibilità al lotto è garantita mediante viabilità interpoderale in terra battuta, interna all'area, che consente comunque il transito di mezzi agricoli leggeri e operazioni culturali di base. Non sono presenti all'interno del fondo manufatti edilizi, impianti, recinzioni o alberature permanenti. Il bene, pertanto, presenta vocazione agricola semplice, coerente con l'uso attuale e le destinazioni urbanistiche ordinarie per aree rurali della zona.

Il fabbricato ad uso deposito, sito nel Comune di Grottaminarda, risultava già censito in Catasto al 1977 e deriva dall'originario Fabbrico rurale censito con il mappale 393 del foglio 22 ; tuttavia, a seguito delle verifiche eseguite presso l'archivio edilizio comunale, non è stata rinvenuta alcuna documentazione autorizzativa o titolo edilizio che ne legittimi la realizzazione.

Ai fini tecnico-estimativi, si considera pertanto che il manufatto risulta privo di titolo abilitativo e potenzialmente soggetto a provvedimenti di regolarizzazione edilizia, da valutarsi in sede di accertamento di conformità urbanistica ai sensi della vigente normativa .

Il Perimetro di cui al Lotto "1" costituito dai Corpi di Fabbrica: A) - B) - C) - D) - E) - F) - G) - H) - I) - L) - M) - N) - O) - P) - Q), è censito al Catasto con i seguenti identificativi e dei quali si riporta la relativa intestazione:

Beni in Grottaminarda

LOTTO N. 1 - GROTTAMINARDA FABBRICATI							
N. ordin.	CORPO	Foglio	Particella7sUB	CATEGORIA	Classe	Consistenza	Rendita
1	A	22	1070/1	C/2	1,00	108 MQ	136.96
2	B	22	1071	F/06	-	-	136,96

LOTTO N. 1 - GROTTAMINARDA TERRENI							
N. ordin.	CORPO	Foglio	Particella	Qualità\Cl	Superficie mq	RD €	RA €
2	C	22	1069	Seminativo 02	625,00	3,55	2,91
3	D	22	1072	SEMINATIVO 3 ULIVETO 1 VIGNETO u	2360,00	8,75	8,26
4	E	22	1084	Seminativo 02	2202,00	12,51	10,24
5	F	22	149	Uliveto 01	1440,00	5,21	4,83
6	G	22	391	Seminativo 2	1700,00	9,66	7,90
7	H	22	440	Vigneto	2400,00	19,83	24,79

risultano catastalmente in ditta a:

- Proprietà per 750/1000
- Proprietà per 250/1000

- Confini della porzione di Lotto "1" Composto dai Corpi "A" "B" "C" "D" "F" "G"

nord: P.lle 850, 916, 603,981,600;

est: P.lle 407;

sud: P.lle 392,897,810,1148,1149,136;

ovest: P.lle 128,988;

- Confini della porzione di Lotto "1" Composto dai Corpi "E" "H"

nord: P.lla 313;

est: P.lla 1081;

sud: P.lle 1085, 1060;

ovest: P.lle 1061, 1090:



Beni in San Nicola Baronia

LOTTO N. 1 - SAN NICOLA BARONIA TERRENI							
N. ordin	CORPO	Foglio	Particella	Qualità\Cl	Superficie mq	RD €	RA €
1	I	9	659	Pascolo 01	764,00	0,47	0,24
2	L	9	660	Pascolo 01	16,00	0,01	0,01
3	M	9	318	Sem. Arb. 03	3820,00	5,92	12,82
	TOTALE superficie commerciale CORPO				4600,00	6,40	13,07

risultano catastalmente in ditta a:

- Proprietà per 500/1000
- Proprietà per 500/1000

- Confini della porzione di Lotto “1” **Composto dai Corpi “I” “L” “M”**

nord: P.lle 319,158, 666, 657;

est: Strada Pubblica via Vicinale Trevico Castelbaronia;

sud: P.lle 661, 161;

ovest: P.lla 503;



Beni in Carife

LOTTO N. 1 - Carife								
N. ordin	CORPO	Foglio	Particella	Qualità\Cl	Superficie mq	RD €	RA €	
1	N	2	1	Sem. Arb. 02	360,00	1,30	1,30	
2	O	2	3	Sem. Arb. 02	590,00	2,13	2,13	
3	P	2	5	Cast. Frutt. 02	5150,00	10,64	3,46	
4	Q	2	6	Area Fab dem	41,00	0,00	0,00	
5	R	2	9	Sem Arb. 02	570,00	2,06	2,06	
6	S	2	10	Cast. Frutt. 02	840,00	1,74	0,56	
7	T	2	19	Sem. Arb. 02	530,00	1,92	1,92	
8	U	2	20	Cast. Frutt. 01	180,00	0,37	0,12	
9	V	2	126	Sem. Arb. 02	1380,00	1,21	3,21	

risultano catastalmente in ditta a:

- Livellario per la quota di 500/1000
- ! Livellario per la quota di 500/1000
- Diritto del Concedente

- Confini della porzione di Lotto “1” Composto dai Corpi “N” “O” “P” “D” “Q” “V”

nord: Canale;

est: P.lle 7, 8, 24 e Strada pubblica località Fontanelle Mulini;

sud: Strada pubblica località Fontanelle Mulini;

ovest: P.lle 23,210,22,4 e foglio 12 p.lla 166;

- Confini della porzione di Lotto “1” Composto dai Corpi “R” “S”

nord: Canale;

est: P.lle 11 e 12;

sud: Strada pubblica località Fontanelle Mulini;

ovest: P.lle 1061, 1090;

- Confini della porzione di Lotto “1” Composto dai Corpi “T” “U”

nord: Canale;

est: P.lla 684;



sud: Strada pubblica località Fontanelle Mulini;

ovest: P.lle 7, 8;

Beni in San Bonito

LOTTO N. 1 - BONITO							
N. ordin	CORPO	Foglio	Particella	Qualità\Cl	Superficie mq	RD €	RA €
1	Z	19	159	Seminativo 3	810,00	2,30	2,93
TOTALE superficie commerciale CORPO					810,00	2,30	2,93

risultano catastralmente in ditta a:

- - |

Proprietà per 1000/1000

- Confini della porzione di Lotto “1” **Composto dai Corpi “Z”**

nord: P.lla 158;

est: P.lla 175;

sud: P.lla 155;

ovest: P.lla 155;



2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIA - CONTESTO :

Lotto "1":

- Beni in Grottaminarda (AV)

Caratteristiche zona:

Area urbanistica:

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati nella località Piani, nel territorio del Comune di Grottaminarda (AV), in posizione periferica e a carattere rurale, distante circa 2,5 km dal centro cittadino. La zona non è servita da mezzi di trasporto pubblico locale; l'accessibilità è pertanto garantita esclusivamente mediante mezzi di trasporto privati. L'area è raggiungibile attraverso la SP36, che collega il centro abitato con le contrade rurali sud-occidentali del territorio comunale. La viabilità locale, pur presente, è di tipo secondario, con carreggiata a fondo misto e manutenzione periodica ordinaria. L'immobile si colloca in corrispondenza di una zona agricola interclusa tra aree coltivate e piccoli nuclei abitativi sparsi, tipici delle contrade rurali dell'Alta Irpinia.

L'area è classificata, secondo gli strumenti di pianificazione vigente del Comune di Grottaminarda (PUC), come zona E – agricola, con limitati interventi di edilizia residenziale sparsa, spesso legata alla funzione agricola o ricettiva.

- La zona risulta solo parzialmente urbanizzata;
- è presente la rete elettrica ENEL;
- sono presenti alcune diramazioni per la fornitura idrica rurale (acquedotto consortile);
- non risultano attivi servizi di fognatura urbana o gas metano, né illuminazione pubblica diffusa.
- Le costruzioni esistenti nell'intorno sono costituite da fabbricati rurali, depositi, case sparse e opifici agricoli, generalmente su uno o due livelli fuori terra, costruiti con tecniche miste (muratura ordinaria, laterizio, c.a.).

Importanti centri limitrofi:

Caserta Km. 90,0 – **Avellino** a km 45,0 – **Napoli** a km 110,0 – **Salerno** a km 95,0 - **Benevento** a km. 35,0

Caratteristiche zone limitrofe:

Il contesto ambientale è quello tipico della media collina campana, con altimetria media compresa tra 420 e 460 m s.l.m. L'intorno si presenta a prevalente destinazione agricola, con colture erbacee, oliveti e piccoli appezzamenti viticoli. La densità edilizia è molto bassa, con nuclei familiari non continuativi e nessuna infrastruttura di uso collettivo nelle immediate adiacenze.

Attrazioni paesaggistiche:

L'area presenta un moderato pregio paesaggistico, con ampia visuale sulla Valle dell'Ufita e sui rilievi collinari di Ariano Irpino. Non risultano vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004 attivi sull'area specifica, ma è raccomandata, per le nuove edificazioni o interventi edilizi rilevanti, la verifica del regime vincolistico tramite piattaforme regionali (SIT Campania e PTPR Irpinia).

Attrazioni storiche: :

Castello d'Aquino

Antico complesso fortificato di origine medievale, ampliato in epoca rinascimentale e oggi adibito a polo culturale, ospita convegni, mostre e rassegne letterarie. Costruito con blocchi di pietra calcarea, presenta un cortile interno, feritoie e torri di avvistamento.

Chiesa Madre di Santa Maria Maggiore

Edificio religioso di impianto seicentesco, ricostruito dopo il terremoto del 1930. All'interno si conserva un pregevole organo del 1799 e un campanile in stile vanvitelliano alto circa 36 metri, simbolo del paese.

Chiesa di Sant'Angelo e Chiesa di San Tommaso d'Aquino

Luoghi di culto storici, con decorazioni barocche e statue lignee del XVIII sec., integrati nei percorsi turistico-religiosi dell'Irpinia.

Fontane monumentali

Tra cui la "Fontana del Re" (1606), in pietra scolpita, e la "Fontana Civile" (1875), che rappresentano un importante elemento della memoria urbana.

Museo Civico e Archivio Storico Comunale

Allestito presso il Palazzo Portoghesi (ex sede municipale), conserva testimonianze fotografiche, mappe catastali storiche e oggetti della civiltà contadina locale.

Principali collegamenti pubblici:

Autostrada A16 Napoli–Canosa: tratto A16 Napoli–Canosa, casello di Candela o Grottaminarda (~30 km)..

Strade statali e provinciali: SP36 e strade interpoderali; collegamento alla SS7 (Appia) tramite Guardia Lombardi/ Conza.

Linea autobus extraurbana:

linee su gomma per Avellino e Benevento; nessun servizio alla contrada.

Trasporto ferroviario: Stazione ferroviaria più vicina: Ariano Irpino (~13 km);

In corso di realizzazione la fermata "Grottaminarda–Valle Ufita" sulla linea AV/AC Napoli–Bari, che diventerà uno snodo strategico a livello regionale (data apertura prevista: 2026–27).

Servizi offerti dalla zona:

La località Piani, pur collocandosi in area rurale e parzialmente urbanizzata, beneficia della prossimità funzionale e logistica al capoluogo comunale, che le consente una fruizione indiretta di servizi scolastici, sanitari, culturali e commerciali. L'inquadramento territoriale, benché periferico, è agevolato dalla vicinanza al casello A16 e alla futura stazione AV/AC, rendendo il sito potenzialmente strategico in termini di mobilità e sviluppo fondiario.

- Beni in Carife (AV)

Caratteristiche zona:

Area urbanistica:

I beni oggetto della perizia sono situati in posizione periferica e rurale nel territorio comunale di Carife, a circa 2,5 km dal centro urbano. L'accesso avviene unicamente tramite strade interpoderali e la SP36, di categoria secondaria con fondo in misto e manutenzione periodica limitata. L'area è classificata come zona E – agricola nel PRGC comunale, ove l'edilizia residenziale non residenziale o agritouristica è subordinata alla destinazione agricola o culturale. La dotazione infrastrutturale è solo parzialmente presente. La zona risulta solo parzialmente urbanizzata.

Importanti centri limitrofi:

Caserta Km. 100,0 – **Avellino** a km 45,0 – **Napoli** a km 115,0 – **Salerno** a km 95,0 - **Benevento** a km. 50,0

Caratteristiche zone limitrofe:

Il territorio si sviluppa su una media collina, tra 550 e 650 m s.l.m., con paesaggio tipico dell'Alta Irpinia: seminativi, boschi di latifoglie, faggete, sorgenti e torrenti (es. valloni laterali). La densità edilizia è estremamente bassa, con assenza di servizi pubblici nella contrada.

Attrazioni paesaggistiche:

Boschi e sorgenti montane: aree a protezione ambientale rientranti nella Rete Natura 2000, con habitat e specie tutelati (es. faggete, sorgenti naturali).

Valloni e fossi naturali: elementi idrografici secondari, adatti a escursioni e ricognizioni botaniche. Panorami montani: vista estesa sulle catene montuose dell'Appennino Campano, con ricca biodiversità autoctona.;

Attrazioni storiche:

Eremo di San Giovanni a Carbonara: testimonianza di architettura religiosa campestre;

Chiesa parrocchiale di Carife: edificio religioso con opere votive e affreschi interni;

Antichi opifici rurali e mulini: resti di archeologia agraria fuoriconeculturali;

Fontane in pietra e lavatoi pubblici: storia e architettura popolare locale.

Principali collegamenti pubblici:

Autostrada A16 (Napoli–Canosa) – tratto A16 Napoli–Canosa, casello di Candela o Grottaminarda (~30–40 km).

Trasporto pubblico su gomma: linee su gomma per Avellino e Benevento; nessun servizio alla contrada.

Trasporto ferroviario: la stazione più vicina è quella di Lioni (~15 km) sulla linea Avellino–Lioni; futura riapertura della tratta.

Servizi offerti dalla zona:

La località rappresenta un contesto periferico e rurale, con carenze infrastrutturali dirette, ma accesso facilitato a mezzi essenziali tramite Grottaminarda e Ariano Irpino. Il sito mantiene potenzialità per usi agricolo-residenziali o agritouristici, grazie alla prossimità al casello A16 e alle riqualificazioni previste (nuova stazione ferroviaria), oltre alla ricchezza paesaggistica e culturale del comprensorio della Baronia.

Caratteristiche zona:**Area urbanistica:**

I beni oggetto della perizia si trovano in posizione periferica e rurale, a circa 2,5 km dal centro urbano di San Nicola Baronia. L'area è accessibile solo con mezzi privati, tramite strade inter-poderali e la SP36, di tipo secondario con fondo misto. La località si colloca in ambito agricolo irriguo, caratterizzata da un tessuto di fabbricati rurali sparsi, aree coltivate e nuclei abitati isolati. Secondo il PUC comunale e il SIT regionale, ricade in zona E – agricola, ove l'edilizia residenziale è fortemente limitata e subordinata alle destinazioni agricole o agrituristiche – culturali. La zona risulta solo parzialmente urbanizzata.

Importanti centri limitrofi:

Caserta Km. 95,0 – **Avellino** a km 45,0 – **Napoli** a km 110,0 – **Salerno** a km 90,0 - **Benevento** a km. 46,0

Caratteristiche zone limitrofe:

Situata in media collina (tra 500 e 610 m s.l.m.), l'area presenta paesaggio tipico delle alture della Baronia, con alternanza di seminativi, boschi (latifoglie e conifere), sorgenti e torrenti (es. Vallone di San Nicola). La densità edilizia è molto ridotta, e non vi sono infrastrutture collettive all'interno della contrada.

Attrazioni paesaggistiche:

Boschi e Sorgenti della Baronia: area ZPS (Zona di Protezione Speciale), parte della Rete Natura 2000, che tutela habitat e specie faunistiche autoctone; Vallone di San Nicola: torrente di coltivazione e irrigazione, contesto di escursioni locali; Ampia vista panoramica sulle colline circostanti e i rilievi della Baronia, cornice cartolina di biodiversità floro-faunistica;

Attrazioni storiche:

Parco dei Mulini ad Acqua: complesso restaurato testimoniante la tradizione locale di frantoi e mulini ad acqua;

Eremo dell'Addolorata: percorso devozionale con 15 cappelline e stazioni della Via Crucis in bronzo ;

Chiesa SS. Annunziata: caratterizzata da campanile a tre livelli e finestrone gotici;

Chiesa di San Pasquale Baylon: facciata recentemente restaurata;

Torre merlata: eretta nel 1935 per custodire l'orologio, ubicata all'ingresso del percorso verso l'Eremo ;

Fontana monumentale e Lavatoio: realizzati in pietra locale (Fontana del 1606);

Principali collegamenti pubblici:

Autostrada A16 (Napoli–Canosa) – tratto A16 Napoli–Canosa, casello di Candela o Grottaminarda (~30–40 km).

Trasporto pubblico su gomma: linee su gomma per Avellino e Benevento; nessun servizio alla contrada.

Trasporto ferroviario: la stazione più vicina è quella di Lioni (~15 km) sulla linea Avellino–Lioni; futura riapertura della tratta.

Servizi offerti dalla zona:

La località rappresenta un contesto periferico e rurale, con carenze infrastrutturali dirette, ma accesso facilitato a mezzi essenziali tramite Grottaminarda e Ariano Irpino. Il sito mantiene potenzialità per usi agricolo-residenziali o agrituristicici, grazie alla prossimità al casello A16 e alle riqualificazioni previste (nuova stazione ferroviaria), oltre alla ricchezza paesaggistica e culturale del comprensorio della Baronia.



Caratteristiche zona:**Area urbanistica:**

I beni oggetto di analisi sono situati in agro del Comune di Bonito (AV), alla località Creta Rossa, in posizione periferica e rurale, a circa 4,5 km dal centro cittadino e accessibili mediante viabilità interpoderele in terra battuta, interna al reticolo agricolo della zona. La località si colloca in ambito agricolo irriguo, caratterizzata da un tessuto di fabbricati rurali sparsi, aree coltivate e nuclei abitati isolati. L'area si inserisce in un contesto di media collina, con altitudini comprese tra i 500 e i 610 m s.l.m., e presenta il tipico paesaggio agrario della Baronia avellinese, con alternanza di seminativi, boschi di latifoglie e conifere, ed elementi naturalistici quali sorgenti e piccoli corsi d'acqua.

Importanti centri limitrofi:

Caserta Km. 95,0 – **Avellino** a km 45,0 – **Napoli** a km 110,0 – **Salerno** a km 90,0 - **Benevento** a km. 46,0

Caratteristiche zone limitrofe:

Il fondo ricade in un'area di pregio paesaggistico, facente parte della cornice territoriale della Rete Natura 2000, in particolare della ZPS "Boschi e Sorgenti della Baronia". Il contesto è caratterizzato da alta biodiversità e panorami aperti sulle alture del Subappennino irpino.

Attrazioni paesaggistiche:

Boschi e Sorgenti della Baronia: area ZPS (Zona di Protezione Speciale), parte della Rete Natura 2000, che tutela habitat e specie faunistiche autoctone; Vallone di San Nicola: torrente di coltivazione e irrigazione, contesto di escursioni locali; Ampia vista panoramica sulle colline circostanti e i rilievi della Baronia, cornice cartolina di biodiversità floro-faunistica;

Attrazioni storiche:

Parco dei Mulini ad Acqua: complesso restaurato testimoniante la tradizione locale di frantoi e mulini ad acqua;

Eremo dell'Addolorata: percorso devozionale con 15 cappelline e stazioni della Via Crucis in bronzo ;

Chiesa SS. Annunziata: caratterizzata da campanile a tre livelli e finestrone gotici;

Chiesa di San Pasquale Baylon: facciata recentemente restaurata;

Torre merlata: eretta nel 1935 per custodire l'orologio, ubicata all'ingresso del percorso verso l'Eremo ;

Fontana monumentale e Lavatoio: realizzati in pietra locale (Fontana del 1606);

Principali collegamenti pubblici:

Autostrada A16 (Napoli–Canosa) – tratto A16 Napoli–Canosa, casello di Candela o Grottaminarda (a c.ca 30 km).

Trasporto pubblico su gomma: linee su gomma per Avellino e Benevento; nessun servizio alla contrada.

Trasporto ferroviario: la stazione più vicina è quella di Lioni (c.ca 15 km) sulla linea Avellino–Lioni;

Servizi offerti dalla zona:

La località rappresenta un contesto periferico e rurale, con carenze infrastrutturali dirette, ma accesso facilitato a mezzi essenziali tramite Grottaminarda e Ariano Irpino. Il sito mantiene potenzialità per usi agricolo-residenziali o agrituristicci, grazie alla prossimità al casello A16 e alle riqualificazioni previste (nuova stazione ferroviaria), oltre alla ricchezza paesaggistica e culturale del comprensorio della Baronia.



3.0 – STATO DI POSSESSO:

3.1 - Stato di possesso:

Lotto “1”:

Il Perimetro di cui al Lotto “1” costituito dai Corpi di Fabbrica: A) - B) - C) - D) - E) - F) - G) - H)
- I) - L) - M) - N) - O) - P) - Q)- R) - S) - T) - U) - V) - Z) , alla data dell'accesso risultava libera
e nella disponibilità degli esecutati.



4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Beni in Grottaminarda Corpi di Fabbrica: A) - B) - C) - D) - E) - F) - G) - H):

nulla

Beni in San Nicola Baronia Corpi di Fabbrica: I) - L) - M)

nulla

Beni in Carife Corpi di Fabbrica: N) - O) - P) - Q) - R) - S) - T) - U) - V):

nulla

Beni in Bonito Corpi di Fabbrica: Z):

1. TRASCRIZIONE del 13/03/2004 - Registro Particolare 3685 Registro Generale 4869
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 28/785 del 05/06/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 05/12/2011 - Registro Particolare 17334 Registro Generale 21122
Pubblico ufficiale TRIFUOGGI CARLO Repertorio 68323/19163 del 02/12/2011

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 05/12/2011 - Registro Particolare 17335 Registro Generale 21123
Pubblico ufficiale TRIFUOGGI CARLO Repertorio 68323/19163 del 02/12/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

Beni in Grottaminarda Corpi di Fabbrica: A) - B) - C) - D) - E) - F) - G) - H):

- 1.** ISCRIZIONE del 09/06/2014 - Registro Particolare 516 Registro Generale 9301
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 924 del 05/11/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - Nota disponibile in formato elettronico

- 2.** TRASCRIZIONE del 19/04/2024 - Registro Particolare 6005 Registro Generale 7124
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 320 del 15/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Beni in San Nicola Baronia Corpi di Fabbrica: I) - L) - M)

- 1.** ISCRIZIONE del 09/06/2014 - Registro Particolare 516 Registro Generale 9301
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 924 del 05/11/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - Nota disponibile in formato elettronico

- 2.** TRASCRIZIONE del 19/04/2024 - Registro Particolare 6005 Registro Generale 7124
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 320 del 15/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Beni in Carife Corpi di Fabbrica: N) - O) - P) - Q) - R) - S) - T) - U) - V):

- 1.** ISCRIZIONE del 09/06/2014 - Registro Particolare 516 Registro Generale 9301
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 924 del 05/11/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - Nota disponibile in formato elettronico

- 2.** TRASCRIZIONE del 19/04/2024 - Registro Particolare 6005 Registro Generale 7124
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 320 del 15/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Beni in Bonito Corpi di Fabbrica: Z):

nulla

5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Lotto "1":

Beni in Grottaminarda Corpi di Fabbrica: A) - B) - C) - D) - E) - F) - G) - H)

Spese di gestione:

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

IMU: € 412,88 (aliquota 8.6 per mille) I terreni di natura rurale sono esclusi da tale imposta ai sensi dell'art. 1, comma 758, della legge 27 dicembre 2019, n. 160

The screenshot shows the IMU calculation interface with the following details:

- Codice Catastale Comune: E206 GROTTAMINARDA
- Aree fabbricabili: 0 €
- Percentuale di possesso: 100 %
- Mese inizio possesso: Gennaio
- Mese fine possesso: Dicembre
- Aliquota IMU accounto: 8.6 %/mese
- Aliquota IMU Saldo: 8.6 %/mese
- <= Immobile esente / occupato abusivamente, con denuncia presentata: No
- <- Immobile storico/inagibile: No
- Riferimento Immobile (opzionale):
- Importo IMU: 0,00 €

Buttons at the bottom include: Vai a Stampa F24, AGGIUNGI IMMOBILE, CANCELLA IMMOBILI, STAMPA REPORT, CARICA IMMOBILI, SALVA IMMOBILI.

Immobile	Rendita	Rivalutata	Valore	Possesso	Mesi	I	Aliquota	Imposta	Dett/Rid.	Dovuto
Cat. C/2 - Megezzini e locali di deposito - E206	136,96	143,81	23.009,20	100%	12	<input checked="" type="checkbox"/>	8.6‰	197,88	197,88	<input checked="" type="checkbox"/>
Aree fabbricabili - E206	25000	25000	25.000,00	100%	12	<input checked="" type="checkbox"/>	8.6‰	215,00	215,00	<input checked="" type="checkbox"/>

Numero immobili: 2 Totale IMU: € 412,88

- TARI: € 50,00

Spese scadute: Non accertabili

Attestazione Prestazione Energetica:

- Il fabbricato di cui al foglio 22 p.la 1070 sub 1 cat. C/2 non risultava dotato di attestato energetico. per tale tipologia di immobile in linea quanto definito dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005 circa l'ambito di applicazione delle norme sull'efficienza energetica degli edifici in Italia ed in particolare all'articolo 3 comma 3 di detto Decreto, ove viene identificato l'ambito di applicazione e le categorie esenti, per il fabbricato di cui al Corpo "B" censito come Fabbricato in Corso di Costruzione, rientrante tra gli immobili non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, del DPR 412/93 il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, non è obbligatoria la redazione della certificazione APE.

Beni in San Nicola Baronia Corpi di Fabbrica: I) - L) - M)

Spese di gestione:

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

IMU: € 0,00 : I terreni di natura rurale sono esclusi da tale imposta ai sensi dell'art. 1, comma 758, della legge 27 dicembre 2019, n. 160

TARI: € 0,00

Spese scadute: Non accertabili

Attestazione Prestazione Energetica: Trattasi di terreni per i quali la Certificazione APE non è richiesta.

Beni in Carife Corpi di Fabbrica: N) - O) - P) - Q) - R) - S) - T) - U) - V):

Spese di gestione:

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

IMU: € 0,00 : I terreni di natura rurale sono esclusi da tale imposta ai sensi dell'art. 1, comma 758, della legge 27 dicembre 2019, n. 160

TARI: € 0,00

Spese scadute: Non accertabili

Attestazione Prestazione Energetica: Trattasi di terreni per i quali la Certificazione APE non è richiesta.

Beni in Bonito Corpi di Fabbrica: N) - O) - P) - Q) - R) - S) - T) - U) - V):

Spese di gestione:

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

IMU: € 0,00 : I terreni di natura rurale sono esclusi da tale imposta ai sensi dell'art. 1, comma 758, della legge 27 dicembre 2019, n. 160

TARI: € 0,00

Spese scadute: Non accertabili

Attestazione Prestazione Energetica: Trattasi di terreni per i quali la Certificazione APE non è richiesta.

6.0 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA':

6.1 intestati e relativa provenienza

- Lotto “1”:

Beni in Grottaminarda Corpi di Fabbrica: A) - B) - C) - D) - E) - F) - G) - H)

Situazione degli intestati dal 05/05/2014 ad oggi:

DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprietà 1000/1000	fino al 08/05/2014
TOCOLLO AV0088929 DEL 05/05/2014 (n. 88929.1/2014)	

Beni in San Nicola Baronia Corpi di Fabbrica: I) - L) - M)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 19/08/1982 ad oggi

Atto del 19/08/1982 Pubblico ufficiale LUPI A Sede VALLATA (AV) Repertorio n. 2006 - UR Sede ARIANO IRPINO (AV) Registrazione n. 1710 registrato in data 03/09/1982 - Voltura n. 30883 in atti dal 20/12/1984

DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprietà 1000/1000	fino al 08/05/2014
OCOLLO AV0088929 DEL 05/05/2014 (n. 88929.1/2014)	

Beni in Carife Corpi di Fabbrica: N) - O) - P) - Q) - R) - S) - T) - U) - V):

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 03/09/1982 ad oggi

Atto del 03/09/1982 Pubblico ufficiale LUPI ANNA Sede VALLATA (AV) Repertorio n. 2006 - UR Sede ARIANO IRPINO (AV) Registrazione n. 1710 registrato in data 03/09/1982 - Voltura n. 607582 in atti dal 14/04/1988

INTESTATI	DIRITTI E ONERI REALI
	(2)1) Livellario (4) Diritto del concedente

Beni in Bonito Corpi di Fabbrica: Z):

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico dal 28/06/1977 al 13/11/2012

DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Atto del 13/11/2012 Pubblico ufficiale DIENER MARIA CRISTINA Sede MIRABELLA ECLANO (AV) Repertorio n. 16046 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17346.1/2012 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 29/11/2012	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico dal 13/11/2012 ad oggi

Atto del 13/11/2012 Pubblico ufficiale DIENER MARIA CRISTINA Sede MIRABELLA ECLANO (AV) Repertorio n. 16046 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17346.1/2012 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 29/11/2012

DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
Atto del 13/11/2012 Pubblico ufficiale DIENER MARIA CRISTINA Sede MIRABELLA ECLANO (AV) Repertorio n. 16046 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17346.1/2012 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 29/11/2012	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

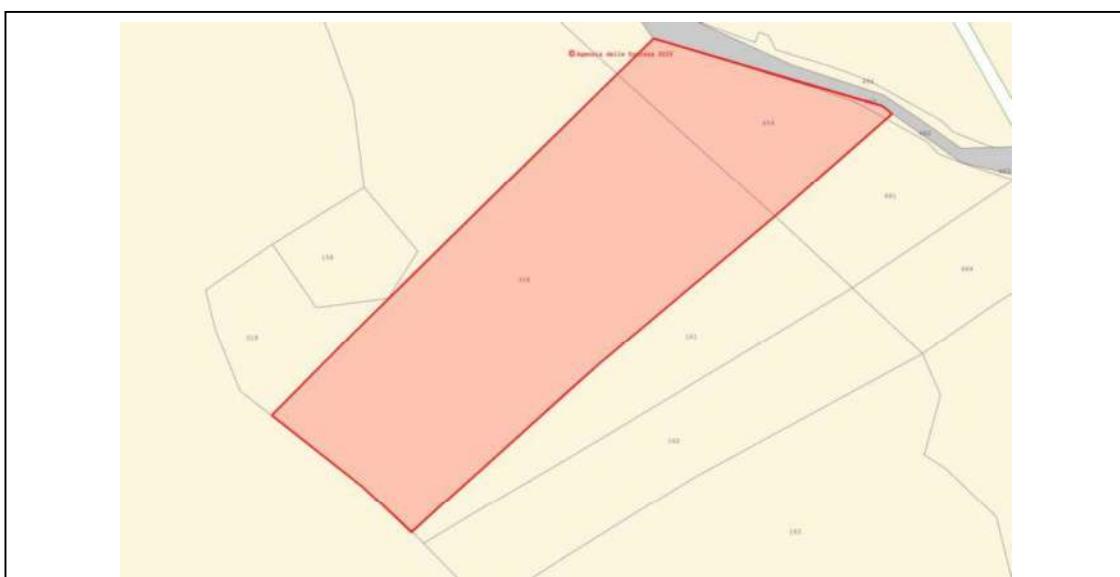
6.2 – Identificazione Catastale dei Cespiti

- Lotto “1”:

Beni in Grottaminarda Corpi di Fabbrica: A) - B) - C) - D) - E) - F) - G) – H): risultano correttamente inseriti in mappa.



Beni in San Nicola Baronia Corpi di Fabbrica: I) - L) - M)
risultano correttamente inseriti in mappa.

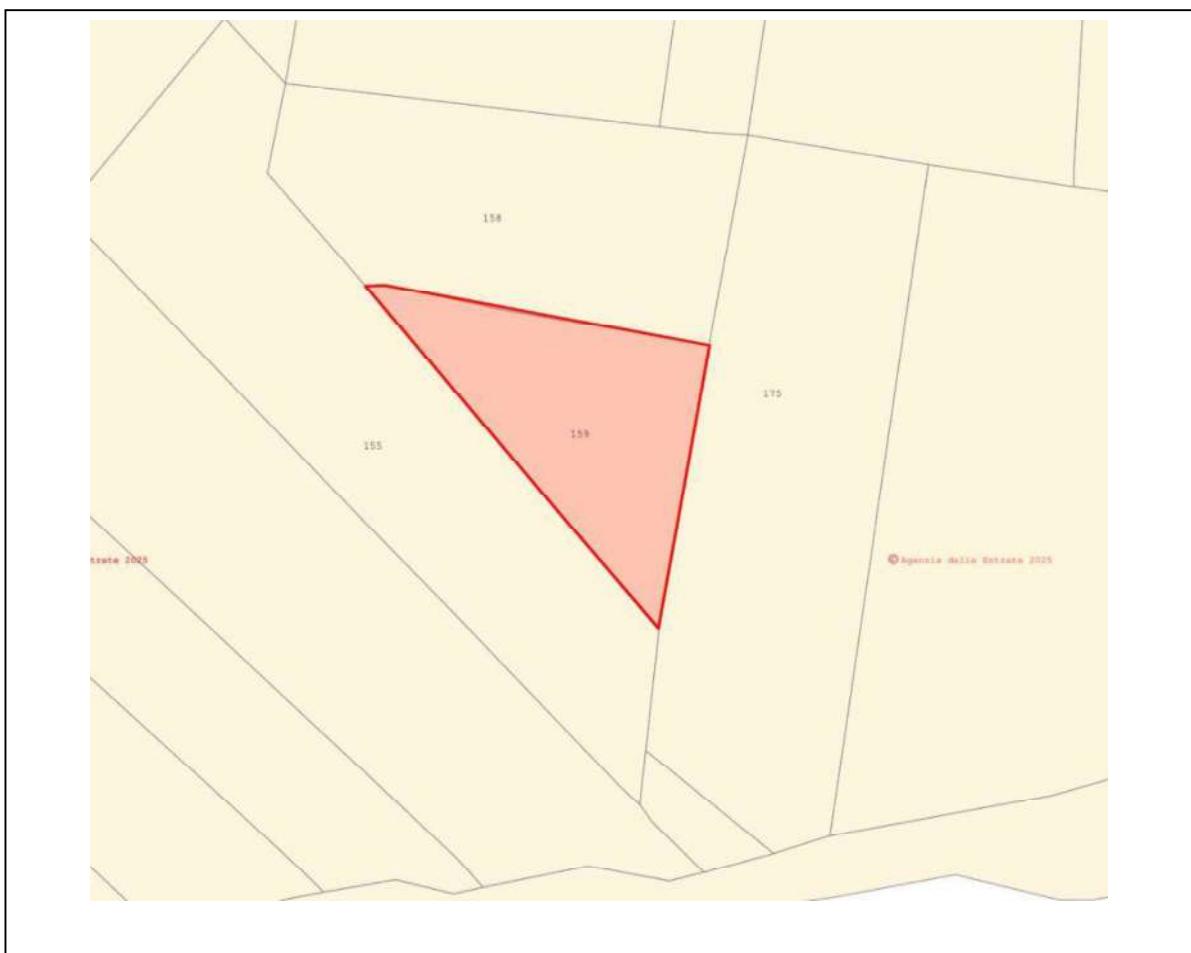


Beni in Carife Corpi di Fabbrica: N) - O) - P) - Q) - R) - S) - T) - U) - V):

risultano correttamente inseriti in mappa.



Beni in Bonito Corpi di Fabbrica: Z) :
risultano correttamente inseriti in mappa.



LOTTO 1 -

CORPO A): comune di Grottaminarda (AV): C.F. Foglio 22 p.la 1070 sub 1 cat. C/2 Classe 1 Rendita €139,96;

Risulta regolarmente acquisita in data 08/05/2014 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;

a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 02/07/2025 con prot. T13387.

Data: 02/07/2025 - n. T13387 - Richiedente: DVICMN73P10B963K Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Avellino Scheda n. 1 Scala 1:200		Dichiarazione protocollo n. AV0091868 del 08/05/2014 Planimetria di u.i.u. in Comune di Grottaminarda Via Piani civ. SNC Identificativi Catastali: Sezione: Graziosi Angelantonio Foglio: 22 Iscritto all'albo: Particella: 1070 Geometri Subalterno: 1 Prov. Avellino N. 3262	
Ultima planimetria in atti Data: 02/07/2025 - n. T13387 - Richiedente [REDACTED] Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2025 - Comune di GROTTAMINARDA(E206) - < Foglio 22 - Particella 1070 - Subalterno 1 > CONTRADA PIANI n. SNC Piano I	

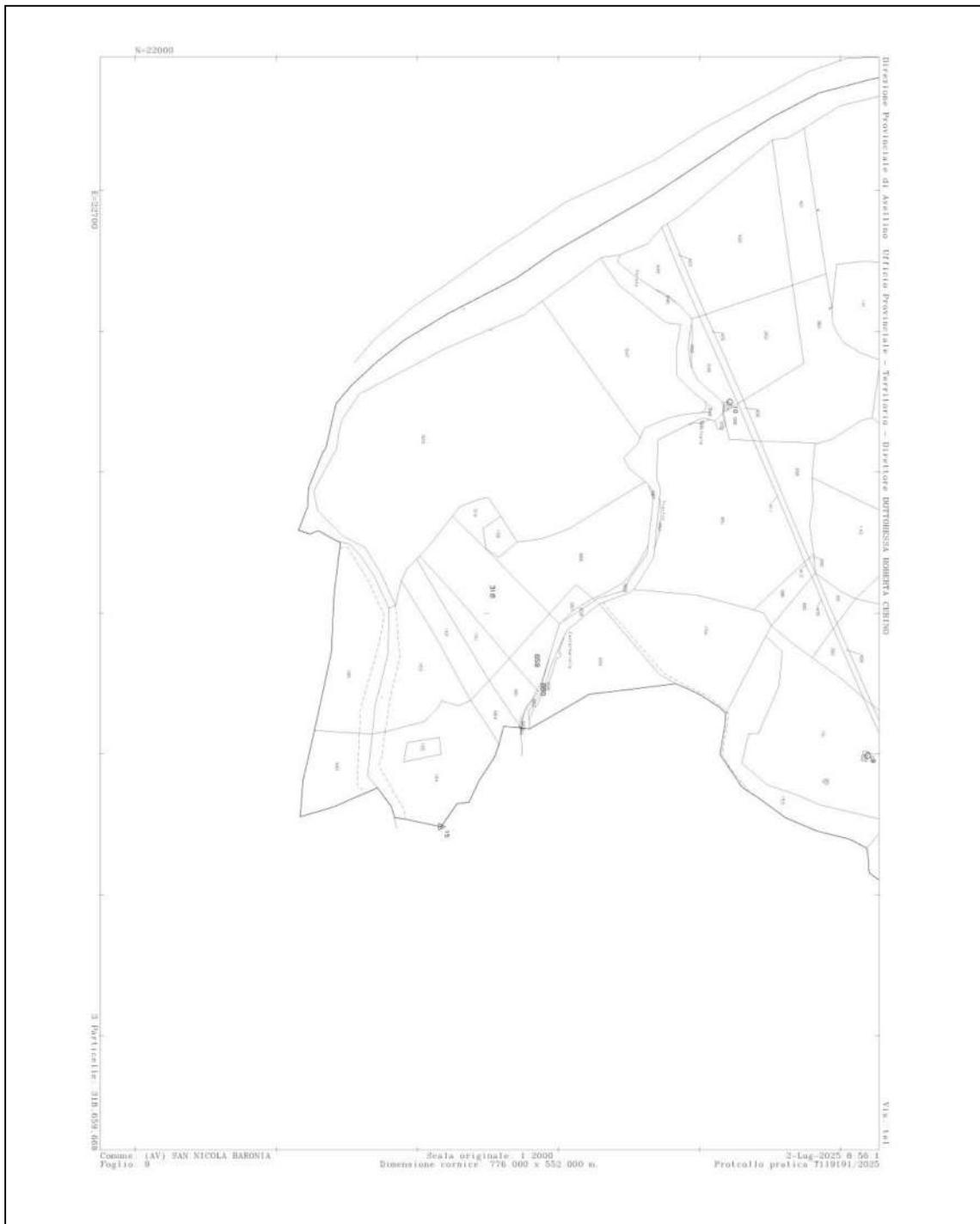
CORPO B): comune di Grottaminarda (AV): C.F. Foglio 22 p.la 1071 sub - cat. F/6 ;

Risulta assente la planimetria catastale.

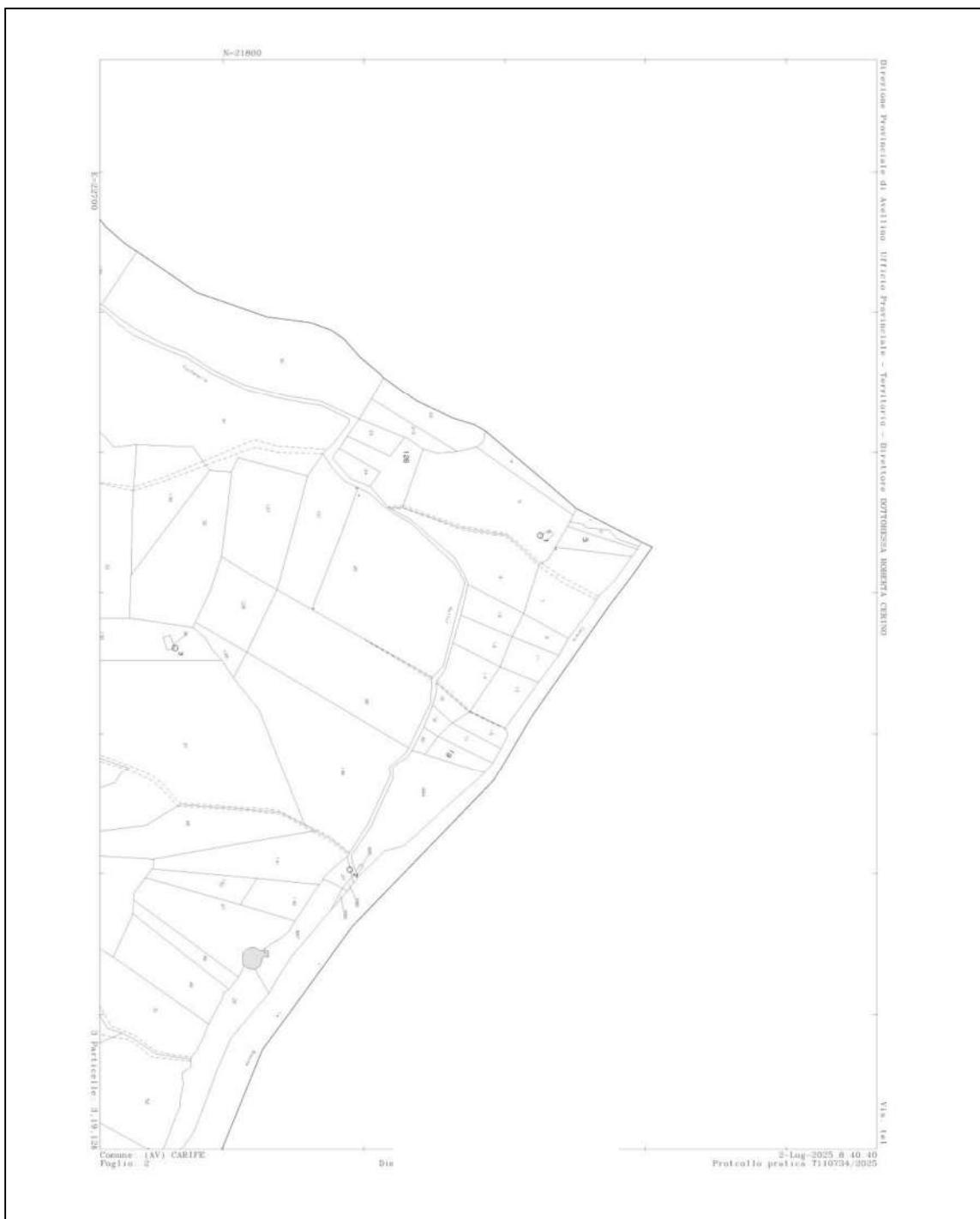
CORPI: C) - D) - E) - F) - G) - H) _ Trattasi di terreni regolarmente censiti e presenti in mappa.



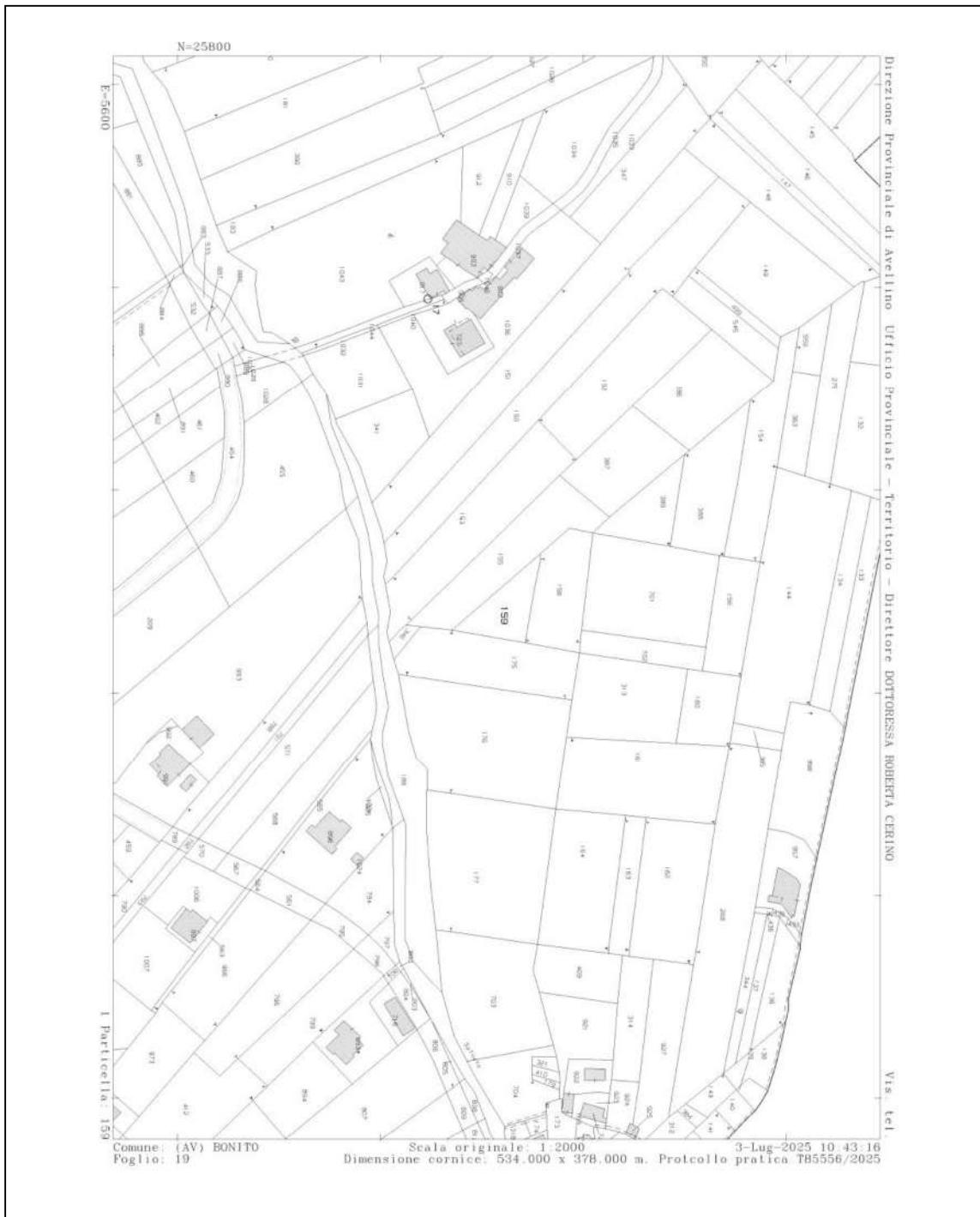
Beni in San Nicola Baronia, Corpi di Fabbrica: I) - L) - M): Trattasi di terreni regolarmente censiti e presenti in mappa.



Beni in Carife, Corpi di Fabbrica: N) - O) - P) - Q) - R) - S) - T) - U) - V): Trattasi di terreni regolarmente censiti e presenti in mappa.



Beni in Bonito, Corpi di Fabbrica: Z): Trattasi di terreni regolarmente censiti e presenti in mappa.



7.0 - EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':

7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico

Lotto “1”:

Beni in Grottaminarda

CORPO A): comune di Grottaminarda (AV): C.F. Foglio 22 p.la 1070 sub 1 cat. C/2 Classe 1 Rendita €139,96;

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato di cui al “CORPO A” della presente stima, sito nel Comune di Grottaminarda località Piana, risultava già censito in Catasto al 1977 e deriva dall’originario Fabbrico rurale censito con il mappale 393 del foglio 22 ; tuttavia, a seguito delle verifiche eseguite presso l’archivio edilizio comunale, non è stata rinvenuta alcuna documentazione autorizzativa o titolo edilizio che ne legittimi la realizzazione.

CORPI: B) - C) - D) - E) - F) - G) – H) Trattasi di terreni PRIVI DI MANUFATTI

Beni in San Nicola Baronia

CORPI: I) - L) - M) : Trattasi di terreni PRIVI DI MANUFATTI

Beni in Carife

CORPI: N) - O) - P) - Q) - R) - S) - T) - U) - V): Trattasi di terreni PRIVI DI MANUFATTI

Beni in Bonito

CORPI: Z): Trattasi di terreni PRIVI DI MANUFATTI



Gli immobili oggetto di indagine ricadono per quanto ai Beni in Grottaminarda nella zona Omogenea **ZONA E - Agricola**" ed in piccola parte delle p.lle 391 (mq. 264,69) e p.lla 1069 (mq. 202,31) in **zona ZONA C2 - Integrazione prevalentemente artigianale e terziaria in campo aperto** a del piano Regolatore vigente presso il comune di Grottaminarda.
Per gli indici e le norme si rinvia alle NTA (vedi allegato)

Strumento urbanistico vigente:	PRG	
Piano Regolatore Generale:	SI	
Immobile soggetto a convenzione:	NO	
Se sì, di che tipo?	/	
Estremi delle convenzioni:	/	
Obblighi derivanti:	/	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Se sì, di che tipo?		
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Se sì, quali?	/	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA	
Rapporto di copertura:	vedi NTA	
Altezza massima ammessa:	vedi NTA	
Volume massimo ammesso:	vedi NTA	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Se sì, quanto:	/	
Altro:	/	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
Note:		

Gli immobili oggetto di indagine ricadono sia per quanto ai Beni in San Nicola Baronia che in Carife e Bonito nella zona Omogenea **ZONA E - Agricola**"

Per gli indici e le norme si rinvia alle NTA (vedi allegato)



7.2 Conformità catastale:

Lotto “1”:

Beni in Grottaminarda

CORPO A): comune di Grottaminarda (AV): C.F. Foglio 22 p.la 1070 sub 1 cat. C/2 Classe 1 Rendita €139,96;

Dal punto di vista catastale l’immobile di cui al “Lotto 1 - CORPO A”

risulta CONFORME.

CORPO B): comune di Grottaminarda (AV): C.F. Foglio 22 p.la 1071 sub - cat. F/6 Classe - Rendita €-;

Dal punto di vista catastale l’immobile di cui al “Lotto 1 - CORPO B”

risulta NON CONFORME.

Trattasi di immobile in attesa di dichiarazione, per il quale è stato approvato il Tipo Mappale, ma non è ancora stata presentata la dichiarazione di accatastamento al Catasto Edilizio Urbano. **Necessario redigere pratica DOCFA per costituire L’AREA URBANA.**

CORPI: C) - D) - E) - F) - G) – H) Trattasi di terreni PRIVI DI MANUFATTI

risulta CONFORME.

Beni in San Nicola Baronia

CORPI: I) - L) - M): Trattasi di terreni PRIVI DI MANUFATTI

risulta CONFORME.

Beni in Carife

CORPI: N) - O) - P) - Q) - R) - S) - T) - U) - V): Trattasi di terreni PRIVI DI MANUFATTI

risulta CONFORME.

Beni in Bonito

CORPI: Z): Trattasi di terreni PRIVI DI MANUFATTI

risulta CONFORME.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull’aspetto urbanistico si valutano, per il “CORPO B” i costi di redazione di DOCFA per aggiornamento della Planimetria catastale. Le attività di aggiornamento catastali si stimano in complessivi € 300,00. Detti costi sono decurtati dalla stima finale e contemplati nelle decurtazioni di pag. 77 par. 9.2.5.

7.3 Conformità Urbanistica:

Lotto "1":

Beni in Grottaminarda

CORPO A): comune di Grottaminarda (AV): C.F. Foglio 22 p.la 1070 sub 1 cat. C/2 Classe 1 Rendita €139,96;

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato di cui al "CORPO A" della presente stima, sito nel Comune di Grottaminarda località Piana, risultava già censito in Catasto al 1977 e deriva dall'originario Fabbrico rurale censito con il mappale 393 del foglio 22; tuttavia, a seguito delle verifiche eseguite presso l'archivio edilizio comunale, non è stata rinvenuta alcuna documentazione autorizzativa o titolo edilizio che ne legittimi la realizzazione.

si dichiara la NON CONFORMITA':

CORPO B): comune di Grottaminarda (AV): C.F. Foglio 22 p.la 1071 sub - cat. F/6 Classe - Rendita €-;

risulta NON CONFORME.

CORPI: B) - C) - D) - E) - F) - G) - H) Trattasi di terreni PRIVI DI MANUFATTI

risulta CONFORME.

Beni in San Nicola Baronia

CORPI: I) - L) - M): Trattasi di terreni PRIVI DI MANUFATTI

risulta CONFORME.

Beni in Carife

CORPI: N) - O) - P) - Q) - R) - S) - T) - U) - V): Trattasi di terreni PRIVI DI MANUFATTI

risulta CONFORME.

Per le difformità sopra evidenziate, rilevata la tipologia di difformità e l'assenza di documenti anche a seguito di confronto con l'UTC, si considerano i seguenti interventi:

- Ripristino dello stato dei luoghi in complessivi € 10.000,00,.

Beni in Bonito

CORPI: Z): Trattasi di terreni PRIVI DI MANUFATTI

risulta CONFORME.

Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 5.000,00 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 77 par. 9.2.5)

GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO

Data: 02/07/2025 - n. T13387 - Richiedente: DVICMN73P10B963K

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

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. AV0091868 del 08/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grottaminarda

Via Piani

civ. SNC

Identificativi Catastali:

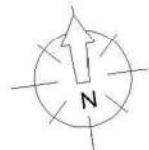
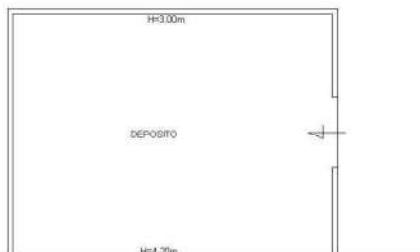
Sezione:
Foglio: 22
Particella: 1070
Subalterno: 1

Compilata da:
Graziosi Angelantonio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Avellino N. 3262

PIANO TERRA
H med=380m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2025 - Comune di GROTTAMINARDA(E2006) - < Foglio 22 - Particella 1070 - Subalterno 1 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2025 - Comune di GROTTAMINARDA(E2006) - < Foglio 22 - Particella 1070 - Subalterno 1 >

Ultima planimetria in atti

Data: 02/07/2025 - n. T13387 - Richiedente: DVICMN73P10B963K

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

8.0 - DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:

8.1 Descrizione:

Lotto 1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un fabbricato ad uso deposito, oltre terreni di natura rurale ed in piccola parte edificabili siti nel comune di Grottaminarda (AV) alla contrada Piani, in catasto al foglio 22 p.la 1070 sub 1 il fabbricato, p.la 1071 una piccola area urbana e particelle 440,149,1084,391,1069 e 1072 i terreni;

Piena proprietà di terreni di natura rurale siti nel comune di San Nicola Baronia (AV), alla località Giardino, in catasto al foglio 09 particelle 318, 660, 659;

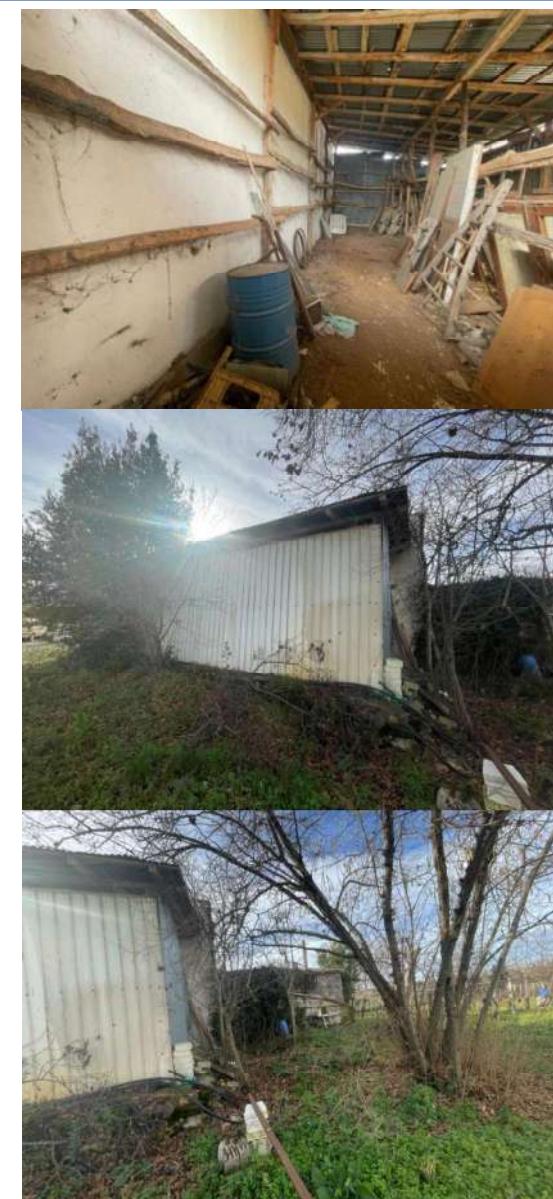
Proprietà livellaria di terreni di natura rurale siti nel comune di Carife (AV), alla località Serra in catasto al foglio 02 particelle 1, 3, 5, 6, 9, 10, 19, 20, 126;

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1" comprende una porzione immobiliare di natura rurale ad uso deposito, nonché un'estesa superficie di terreni agricoli, per una superficie catastale complessiva pari a mq 25.088,00.

I beni si collocano in ambito extraurbano e risultano materialmente distribuiti all'interno dei territori comunali di Grottaminarda, San Nicola Baronia e Carife (AV).

Nel territorio comunale di Grottaminarda sono compresi:

- un manufatto rurale ad uso deposito;
- una porzione di terreni agricoli della superficie complessiva di mq 10.827,00, di cui mq 467,00 circa con destinazione edificabile,



come attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione.).

Il fabbricato, di natura precaria e con destinazione agricola, si sviluppa su un unico livello fuori terra ed è accessibile direttamente dalla strada pubblica sita in località Piani. Esso presenta una consistenza catastale pari a circa mq 108,00, con struttura portante in legno realizzata mediante pali infissi nel terreno, tamponature perimetrali in lamiera grecata e copertura ad unica falda inclinata in lamiera grecata su orditura lignea. Il manufatto si presenta in stato rustico, privo di rifiniture ed impianti, e risulta in evidente stato di abbandono. Internamente presenta un'altezza netta pari a mt. 3,00 la minima e mt. 4,20 la massima.

In adiacenza al fabbricato si colloca la particella catastale n. 1071, censita come F/6 – unità in attesa di definizione catastale – la quale, a seguito di sopralluogo, non risulta edificata ma appare costituire l'area di sedime di un precedente manufatto rurale non più esistente. Tale particella, della superficie pari a mq 120,00, è stata quindi considerata ai fini estimativi come superficie agricola.

I terreni annessi al fabbricato presentano forme irregolari e andamento planimetrico generalmente pianeggiante, sono coltivati in parte a seminativo con sporadica presenza di alberi da frutto. Le particelle catastali 440 e 1084, ubicate a Ovest del fabbricato e distaccate dal corpo principale, presentano forma più regolare: la particella 440 è coltivata a vigneto mentre la particella 1084 è destinata a seminativo semplice. Si segnala che la particella 1069 è attraversata da una strada pubblica, la quale non risulta formalmente separata catastalmente dalla proprietà, ma la divide fisicamente in due porzioni, per una superficie occupata stimata pari a circa mq 80,00. L'accesso alle particelle 440 e 1084 è garantito da una stradina sterrata che si dirama dalla strada pubblica, attraversa le particelle 1069 e 1072 – entrambe oggetto di perizia – per circa mq 260,00 e prosegue poi attraverso fondi di proprietà di terzi, identificati con le particelle nn. 600, 895, 896, 402, 403 e 313. Si evidenzia che detta stradina risulta utilizzata anche da terzi per accedere a fondi e fabbricati limitrofi.

Per quanto alle particelle 440 e 1084 a queste si accede a mezzo di viottolo in sterrato che

Esperto alla stima: Ing. Carmine G. Iadevaia

Pag. 59

Ver. 3.0

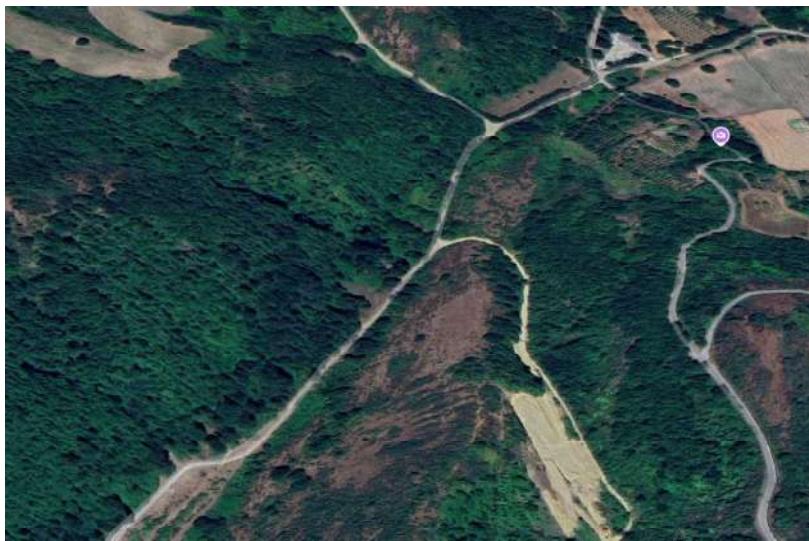
Edicom Finance srl



partendo dalla strada pubblica attraversa prima le particelle 1069 e 1072 (occupando una superficie di mq. 260 c.ca) oggetto di esecuzione e successivamente le particelle 600, 895, 896, 402, 403, 313; Si precisa che l'a stradina in sterrato che partendo dalla via Pubblica raggiunge i mappali 440 e 1084 è utilizzata non solo per l'accesso a tali terreni ma anche ai fabbricati e terreni limitrofi in ditta a terzi.

Per quanto riguarda i beni siti nel Comune di San Nicola Baronie, si rileva la presenza di un unico corpo fondiario della superficie complessiva di mq 4.600,00, costituito da tre particelle contigue e regolari. I terreni hanno accesso diretto dalla strada pubblica di via Vicinale Trevico Castelbaronia, alla località Giardino, e si trovano a una quota inferiore rispetto al piano viario, con andamento collinare degradante da Est verso Ovest. Il fondo è piantumato

prevalentemente a bosco spontaneo, composto da essenze autoctone non coltivate.



Nel territorio del Comune di Carife ricadono infine tre corpi distinti di terreno agricolo, per una superficie complessiva

di mq 9.641,00. Tali appezzamenti, tutti di forma irregolare, risultano accessibili da strada pubblica, in sterrato, di via vicinale Fontanelle Mulini alla località Serra e presentano un andamento planimetrico in lieve pendenza, con orientamento da Est verso Ovest. I terreni sono piantumati prevalentemente a bosco spontaneo, privo di coltivazione sistematica.

Il fondo rustico ubicato nel Comune di Bonito (AV) ha una superficie catastale complessiva pari a mq 810, presenta una forma planimetrica pressoché triangolare, e risulta attualmente coltivato a seminativo. Dal punto di vista morfologico, l'andamento altimetrico risulta pianeggiante, condizione che ne agevola l'uso agricolo, sebbene con estensione modesta. L'accessibilità al lotto è garantita mediante viabilità interpoderale in terra battuta, interna all'area, che consente comunque il transito di mezzi agricoli leggeri e operazioni colturali di base. Non sono presenti all'interno del fondo manufatti edilizi, impianti, recinzioni o alberature permanenti. Il bene, pertanto, presenta vocazione agricola semplice, coerente con l'uso attuale e le destinazioni urbanistiche ordinarie per aree rurali della zona.

Relativamente ai terreni ubicati in Carife, si è proceduto a valutare i necessari costi da sostenere per l'affrancamento stimati in complessivi € 1.688,80 (vedi calcolo a seguire).

Costi totali di affrancazione per singola particella

N.	Particella	Reddito Dominicale (€)	Coefficiente anni	Costo Affrancazione (€) = Reddito × Coefficiente
1	1	1,30	20	26,00
2	3	2,13	20	42,60
3	5	10,64	20	212,80
4	6 (fabbric.)	-	-	50,00 (valore assunto)
5	9	2,06	20	41,20
6	10	0,56	20	11,20
7	19	1,92	20	38,40
8	20	0,12	20	2,40
9	126	3,21	20	64,20
Costo affrancazione				488,80

Tabella con dettagli imposte e totale complessivo

(somma costo affrancazione + imposte + quota notaio)

N.	Particella	Costo Affrancazione (€)	Imposta Registro (€)	Imposta Ipotecaria (€)	Imposta Catastale (€)	Totale Imposte (€)	Quota Notaio (€)	Totale Particella (€)
1	1	26,00	10,63	10,63	10,63	31,89	66,67	124,56
2	3	42,60	17,43	17,43	17,43	52,29	66,67	161,56
3	5	212,80	87,03	87,03	87,03	261,09	66,67	540,56
4	6 (fabbricabile)	50,00	20,47	20,47	20,47	61,41	66,67	178,08
5	9	41,20	16,86	16,86	16,86	50,58	66,67	158,45
6	10	11,20	4,58	4,58	4,58	13,74	66,67	91,61
7	19	38,40	15,69	15,69	15,69	47,07	66,67	152,14
8	20	2,40	0,98	0,98	0,98	2,94	66,67	72,01
9	126	64,20	26,42	26,42	26,42	79,26	66,67	210,13



9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEI LOTTI :

9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:

**IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO
LOTTO N. 1**



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 51/2024

LOTTO N. 1

N. ordine	CORPO	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	A	Deposito - plla 1070/1 PT	Sup. Lorda Pavimento	108,00	1,00	108,00
2	B	Terreno agricolo - plla 1071	Sup. Lorda Pavimento	120,00	1,00	120,00
3	C	Terreno agricolo - plla 1069	Sup. Lorda Pavimento	423,00	1,00	423,00
4	C	Terreno edificabile - plla 1069	Sup. Lorda Pavimento	202,00	1,00	202,00
5	D	Terreno agricolo - plla 1072	Sup. Lorda Pavimento	2360,00	1,00	2360,00
6	E	Terreno agricolo - plla 1084	Sup. Lorda Pavimento	2202,00	1,00	2202,00
7	F	Terreno agricolo - plla 149	Sup. Lorda Pavimento	1440,00	1,00	1440,00
8	G	Terreno agricolo - plla 391	Sup. Lorda Pavimento	1435,00	1,00	1435,00
9	G	Terreno edificabile - plla 391	Sup. Lorda Pavimento	265,00	1,00	265,00
10	H	Terreno agricolo - plla 440	Sup. Lorda Pavimento	2400,00	1,00	2400,00
11	I	Terreno agricolo - plla 659	Sup. Lorda Pavimento	764,00	1,00	764,00
12	L	Terreno agricolo - plla 660	Sup. Lorda Pavimento	16,00	1,00	16,00
13	M	Terreno agricolo - plla 318	Sup. Lorda Pavimento	3820,00	1,00	3820,00
14	N	Terreno agricolo - plla 1	Sup. Lorda Pavimento	360,00	1,00	360,00
15	O	Terreno agricolo - plla 3	Sup. Lorda Pavimento	590,00	1,00	590,00
16	P	Terreno agricolo - plla 5	Sup. Lorda Pavimento	5150,00	1,00	5150,00
17	Q	Terreno agricolo - plla 6	Sup. Lorda Pavimento	41,00	1,00	41,00
18	R	Terreno agricolo - plla 9	Sup. Lorda Pavimento	570,00	1,00	570,00
19	S	Terreno agricolo - plla 10	Sup. Lorda Pavimento	840,00	1,00	840,00
20	T	Terreno agricolo - plla 19	Sup. Lorda Pavimento	530,00	1,00	530,00
21	U	Terreno agricolo - plla 20	Sup. Lorda Pavimento	180,00	1,00	180,00
22	V	Terreno agricolo - plla 126	Sup. Lorda Pavimento	1380,00	1,00	1380,00
23	Z	Terreno agricolo - plla 126	Sup. Lorda Pavimento	810,00	1,00	810,00
LOTTO 1		superficie Rilevata	26006,00			26006,00
Total superficie commerciale mq						

Esperto alla stima: Ing. Carmine G. Iadevaia

Pag. **63**

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9. 2.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "londa commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accettare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinarietà che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona periferica, parzialmente urbanizzata del Comune di Grottaminarda. Carife e San Nicola Baronia.

Essi sono facilmente accessibili ma, hanno una mediocre ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Colonna Casa

Capannone In Vendita
Via San Pietro S.N.C., Forino (AV)
Zona Centro

€ 90.000
Riferimento: EK-10464148



Locali: 2 Superficie: 460 m² Stato: Da ristrutturare

Certificazione energetica: non classificabile

Descrizione: Rif. 030723 Colonna Casa propone IN VENDITA € 90.000, nel comune di Forino (AV), un piazzale di mq. 1.700 con retrostante capannone uso deposito di mq 316 e un deposito agricolo di mq 144. Il piazzale è recintato ed è posizionato su un ampio fronte strada con due accessi carabbi. La proprietà viene trasferita con il progetto approvato per la demolizione e la ricostruzione del deposito di mq 316, per il quale è già ...

Forino • Via San Pietro S.N.C., Forino (AV)

Questo annuncio è visibile su **immobiliare.it**

<https://www.immobiliare.it/annunci/10464148/p1.html>

Colonna Casa

Via Roma 38, Fontanarosa (AV)

€ 180.000
Riferimento: EK-108194096



Locali: 5 Bagni: 1 Anno di costruzione: 1985 Superficie: 600 m²
Alt: Sotterraneo: 4,7 m Stato: Buono / Abitabile Piano: Piano terra

Certificazione energetica: non classificabile

Descrizione: Si propone in vendita locale commerciale di 600 mq , in zona centrale e ben servita, situata a soli 8 km dal casello autostrade di Grottaminarda (AV) . Impianti in norma e tutti funzionanti. Strutture in cemento armato.

Fontanarosa • Via Roma 38 , Fontanarosa (AV), 36

Questo annuncio è visibile su **immobiliare.it**

<https://www.immobiliare.it/annunci/108194096/p1.html>

Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un 'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative ad immobili DEPOSITI in offerta presenti nella medesima zona, con indagini esterne anche ai limitrofi comuni, e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra:

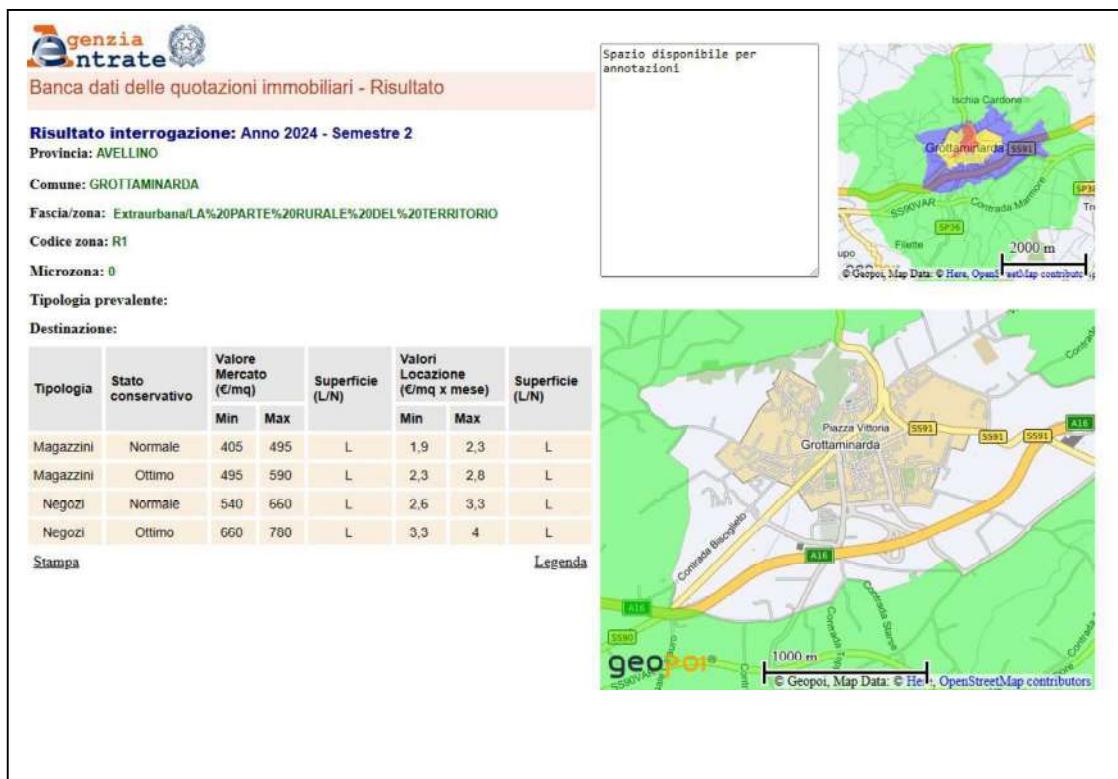
€/mq 195,00 (richiesta € 90.000 – immobile di mq 460 di superficie commerciale linda)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/110464149/>

€/mq 300,00 (richiesta € 180.000 – immobile di mq 600,0 di superficie commerciale linda),

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/106194095/>

con una richiesta media pari ad €/mq 247,50.



le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2024, relative alla zona R1/ Extraurbana/LA%20PARTE%20RURALE%20DEL%20TERRITORIO, MAGAZZINI in normale stato manutentivo, restituiscono valori variabili tra un minimo di 405,0 €/mq di Superficie commerciale linda fino ad un massimo di 495,0 **€/mq (media €/mq 450,00)**;

Terreni in Grottaminarda

La presente analisi rileva i prezzi correnti dei terreni agricoli nella zona rurale periferica denominata "Piani", nel Comune di Grottaminarda (AV), contesto caratterizzato da fondi non edificabili e privi di allacci, analoghi a quelli oggetto di perizia. Le fonti utilizzate includono annunci immobiliari attuali, dati OMI, valori OMI e tabelle VAM (Valori Agricoli Medi) dell'Agenzia delle Entrate.

Confronti da annunci immobiliari

- Terreni agricoli non edificabili (dimensioni 850–3 600 m²) offerti tra €12.000 e €30.000, equivalenti a €4–12/m²
va.mite.gov.it+4exeo.it+4tuttotecnica.it+4trovacasa.it+7caasa.it+7requot.com+7.
- Un terreno agricolo di 28.105 m², in contrada Fossi, con impianti per piscicoltura, è stato pubblicizzato a €197.000, pari a circa €7/m²
idealista.it+2immobiliare.it+2trovacasa.it+2.
- Terreni con potenzialità edificatoria (zone G, C, B) evidenziano quotazioni di €12–€31/m² (es. terreno da 1.270 m² a €16.500, pari a €12/m²)
immobiliare.it+1trovacasa.it+1.

Categoria fondi agricoli	Fascia di valore €/m ²	Note
Terreni agricoli standard , privi di impianti	€4–8/m²	Basati su annunci recenti nella stessa contrada
Terreni agricoli con impianti agricoli semplificati	€7–10/m²	Valore confermato da terreno con piscicoltura
Terreni edificabili o convertibili	>€12–31/m²	Dipende da capacità edificatoria e infrastrutture
Valori agricoli medi (VAM)	€0,4–1,1/m²	Stabiliti dalla normativa nazionale per uso agrario
Valori OMI (terreni edificabili)	~€78/m²	Riferimento per stime in contesti urbanizzati

Per un terreno agricolo in **Contrada Piani**, privo di infrastrutture e analogamente ai fondi oggetto di perizia, si ritiene congruo adottare un valore di mercato compreso tra €4 e €8/m². In presenza di impianti idraulici o agricoli (es. pozzo, vasche), tale valore può essere corretto fino a €10/m². Qualora il fondo disponga di capacità edificatoria o si trovi in prossimità di servizi, può eventualmente raggiungere €12–31/m². La metodologia seguita è pienamente conforme all'art. 41 del D.P.R. 327/2001 e alla normativa OMI/VAM



Per quanto ai Terreni siti nei comuni di San Nicola Baronia e Carife, è stata le indagini eseguite hanno prodotto le seguenti conclusioni:

I valori VAM indicano per la Regione Agraria 3 (comprendente San Nicola Baronia e Carife) i seguenti dati per ettaro:

- Pascolo: €4.200–5.380/ha → €0,42–0,54/m²
- Bosco ceduo: €5.180–6.300/ha → €0,52–0,63/m²
- Bosco d'alto fusto: €5.590–6.300/ha → €0,56–0,63/m²

Dall'analisi e confronto con le indagini di mercato si rileva che:

Categoria fondi	VAM €/m ²	Fascia di mercato €/m ²	Note comparativa
Pascolo	0,42–0,54	1–2	Terreni irriguo, pascolo aperto
Bosco ceduo	0,52–0,63	2–4	Terreni boschivi spontanei
Bosco d'alto fusto	0,56–0,63	3–5	Maggiore pregio ambientale

Per terreni agricoli, alla località Giardino di San Nicola Baronia, alla località Serra di Carife ed alla località Creta Rossa del Comune di Bonito, si rilevano le seguenti fasce di mercato:

- Pascolo: €1–2/m²
- Bosco ceduo: €2–4/m²
- Bosco d'alto fusto: €3–5/m²
- Seminativi semplici: €1–3/m²
- Seminativi irrigui/attrezzati: €3–5/m²
- Castagneto base: €1–2/m²
- Castagneto curato: €2–4/m²
- Castagneto pregiato: €4–5/m²

Queste stime risultano coerenti con le condizioni locali – assenza di infrastrutture, contesto montano, fondi non edificabili – e sono supportate da dati OMI/VAM e dal confronto con annunci reali.

9. 2. 2 Fonti di informazione:

Catastro di AVELLINO,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO,
Ufficio del registro di AVELLINO Ufficio tecnico del comune di GROTTAMINARDA(AV), CARIFE (AV) ,
SAN NICOLA BARONIA (AV), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari Operanti in tali zone;

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alle porzioni immobiliare di cui al LOTTO 1, allo stato attuale di finitura le seguenti Quotazioni:

Beni in Grottaminarda:

- **Locale Deposito €\mq 100,00**
- **Terreni seminativi €\mq 5,00;**
- **Terreni Piantumati a vigneto €\mq 7,50;**
- **Terreni ricadenti in zona "C" \mq 30,00;**

Beni in San Nicola Baronia:

- **Terreni ad uso Pascolo €\mq 1,50**
- **Terreni seminativi €\mq 2,00;**

Beni in Carife:

- **Terreni ad uso Castagno da Frutto €\mq 2,00**
- **Terreni seminativi €\mq 2,00;**

9.2.32 Valutazione corpi:

LOTTO N. 1						
N. ordine	CORPO	Destinazione	Parametro €\mq	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Valore €
1	A	Deposito - pila 1070/1 PT	100	108,00	1,00	10800,00
2	B	Terreno agricolo - pila 1071	5	120,00	1,00	600,00
3	C	Terreno agricolo - pila 1069	5	423,00	1,00	2115,00
4	C	Terreno edificabile - pila 1069	30	202,00	1,00	6060,00
5	D	Terreno agricolo - pila 1072	5	2360,00	1,00	11800,00
6	E	Terreno agricolo - pila 1084	5	2202,00	1,00	11010,00
7	F	Terreno agricolo - pila 149	5	1440,00	1,00	7200,00
8	G	Terreno agricolo - pila 391	6	1435,00	1,00	8610,00
9	G	Terreno edificabile - pila 391	30	265,00	1,00	7950,00
10	H	Terreno agricolo - pila 440	7,5	2400,00	1,00	18000,00
11	I	Terreno agricolo - pila 659	1,5	764,00	1,00	1146,00
12	L	Terreno agricolo - pila 660	1,5	16,00	1,00	24,00
13	M	Terreno agricolo - pila 318	2	3820,00	1,00	7640,00
14	N	Terreno agricolo - pila 1	2	360,00	1,00	720,00
15	O	Terreno agricolo - pila 3	2	590,00	1,00	1180,00
16	P	Terreno agricolo - pila 5	2	5150,00	1,00	10300,00
17	Q	Terreno agricolo - pila 6	2	41,00	1,00	82,00
18	R	Terreno agricolo - pila 9	2	570,00	1,00	1140,00
19	S	Terreno agricolo - pila 10	2	840,00	1,00	1680,00
20	T	Terreno agricolo - pila 19	2	530,00	1,00	1060,00
21	U	Terreno agricolo - pila 20	2	180,00	1,00	360,00
22	V	Terreno agricolo - pila 125	2	1380,00	1,00	2760,00
23	Z	Terreno agricolo - pila 159	2	810,00	1,00	1620,00
LOTTO 1		superficie Rilevata	26006,00			113857,00



9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

LOTTO N. 1

Lotto "1":

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq		Valori €
1	Lotto "1"	Corpi Tutti	26006,00		113857,00
	superficie Rilevata		26006,00		113857,00
Totale Valore LOTTO 1					



9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima: **LOTTO “1”**

LOTTO N. 1						
N. ordine	CORPO	valore Lordo Corpo €	Decurtazioni per Ripristini e\o Vizi	Decurtazioni per Regolarizzazioni Catastali	Decurtazioni per Regolarizzazioni Urbanistiche	Valore €
1	A	10800	5000	0,00	0,00	5800,00
2	B	600	0	300,00	0,00	300,00
3	C	2115	0	0,00	0,00	2115,00
4	C	6060	0	0,00	0,00	6060,00
5	D	11800	0	0,00	0,00	11800,00
6	E	11010	0	0,00	0,00	11010,00
7	F	7200	0	0,00	0,00	7200,00
8	G	8610	0	0,00	0,00	8610,00
9	G	7950	0	0,00	0,00	7950,00
10	H	18000	0	0,00	0,00	18000,00
11	I	1146	0	0,00	0,00	1146,00
12	L	24	0	0,00	0,00	24,00
13	M	7640	0	0,00	0,00	7640,00
14	N	720	124,56	0,00	0,00	595,44
15	O	1180	161,56	0,00	0,00	1018,44
16	P	10300	657,81	0,00	0,00	9642,19
17	Q	82	41,2	0,00	0,00	40,80
18	R	1140	158,45	0,00	0,00	981,55
19	S	1680	91,61	0,00	0,00	1588,39
20	T	1060	152,14	0,00	0,00	907,86
21	U	360	72,01	0,00	0,00	287,99
22	V	2760	210,13	0,00	0,00	2549,87
23	Z	1620	0	0,00	0,00	1620,00
LOTTO 1		6669,47	300,00			10687,53

Esperto alla stima: Ing. Carmine G. Iadevaia

Pag. 71

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

1. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA	€ 0.000,00
2. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE	€ 300,00
RIDUZIONE PREZZO PER Vizi – etc	€ 6.669,47

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:
€ 0,00

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 1" € 106.887,53

9.3 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore dell'intero compendio di stima € 106.887,53

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 96.887,53



Valori per Singola Quota**BENI IN GROTTAMINARDA CORPI: A) - B) - C) - D) - E) - F) - G) - H)**

LOTTO N. 1						
N. ordine	CORPO	valore Lordo Corpo €	Intestazione - Titolarità	Titolo e Quota di Possesso %	Valore Quota €	
1	A	5800	[REDACTED] PROPRIETA'	75,00%	4350,00	
			[REDACTED] PROPRIETA'	25,00%	1450,00	
2	B	300	[REDACTED] PROPRIETA'	75,00%	225,00	
			[REDACTED] PROPRIETA'	25,00%	75,00	
3	C	2115	[REDACTED] PROPRIETA'	75,00%	1586,25	
			[REDACTED] PROPRIETA'	25,00%	528,75	
4	C	6060	[REDACTED] PROPRIETA'	75,00%	4545,00	
			[REDACTED] PROPRIETA'	25,00%	1515,00	
5	D	11800	[REDACTED] PROPRIETA'	75,00%	8850,00	
			[REDACTED] PROPRIETA'	25,00%	2950,00	
6	E	11010	[REDACTED] PROPRIETA'	75,00%	8257,50	
			[REDACTED] PROPRIETA'	25,00%	2752,50	
7	F	7200	[REDACTED] PROPRIETA'	75,00%	5400,00	
			[REDACTED] PROPRIETA'	25,00%	1800,00	
8	G	8610	[REDACTED] PROPRIETA'	75,00%	6457,50	
			[REDACTED] PROPRIETA'	25,00%	2152,50	
9	G	7950	[REDACTED] PROPRIETA'	75,00%	5962,50	
			[REDACTED] PROPRIETA'	25,00%	1987,50	
10	H	18000	[REDACTED] PROPRIETA'	75,00%	13500,00	
			[REDACTED] PROPRIETA'	25,00%	4500,00	
LOTTO 1		Valore Quota [REDACTED]	59133,75		78845,00	
		Totale VALORE NETTO Grottaminarda				



BENI IN SAN NICOLA BARONIA CORPI: I) – L) - M)

11	I	1146	[REDACTED] PROPRIETA' [REDACTED] PROPRIETA'	50,00%	573,00
12	L	24	[REDACTED] PROPRIETA' 08/08/1945 PROPRIETA'	50,00%	12,00
13	M	7640	[REDACTED] PROPRIETA' [REDACTED] PROPRIETA'	50,00%	3820,00
	LOTTO 1	Valore Quota	[REDACTED]	4405,00	
		Totale VALORE NETTO SAN NICOLA BARO			8810,00



BENI IN CARIFE CORPI: O) - P) - Q)- R) - S) - T) - U) - V)

LOTTO N. 1					
N. ordine	CORPO	valore Lordo Corpo €	Intestazione - Titolarità	Titolo e Quota di Possesso %	Valore Quota €
15	O	1018,44	[REDACTED] LIVELLO	50,00%	509,22
			[REDACTED] LIVELLO	50,00%	509,22
16	P	9642,19	[REDACTED] LIVELLO	50,00%	4821,10
			[REDACTED] LIVELLO	50,00%	4821,10
17	Q	40,8	[REDACTED] LIVELLO	50,00%	20,40
			[REDACTED] LIVELLO	50,00%	20,40
18	R	981,55	[REDACTED] LIVELLO	50,00%	490,78
			[REDACTED] LIVELLO	50,00%	490,78
19	S	1588,39	[REDACTED] LIVELLO	50,00%	794,20
			[REDACTED] LIVELLO	50,00%	794,20
20	T	907,86	[REDACTED] LIVELLO	50,00%	453,93
			[REDACTED] LIVELLO	50,00%	453,93
21	U	287,99	[REDACTED] LIVELLO	50,00%	144,00
			[REDACTED] LIVELLO	50,00%	144,00
22	V	2549,87	[REDACTED] LIVELLO	50,00%	1274,94
			[REDACTED] LIVELLO	50,00%	1274,94
	LOTTO 1	valore Quot	[REDACTED]	8508,55	
		Totale VALORE Carife			17017,09



BENI IN BONITO CORPI: Z)

LOTTO N. 1					
N. ordine	CORPO	valore Lordo Corpo €	Intestazione - titolarità	Quota di Possesso %	Valore Quota €
23	Z	1620	[REDACTED] [REDACTED], 1988, Proprietà	100,00%	1620,00
	LOTTO 1	Totale VALORE BONITO	0	0,00	1620,00



10.0 - SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

LOTTO N° 1

PREZZO BASE D'ASTA € 106.887,53 (intero perimetro)

Piena proprietà di un fabbricato ad uso deposito, oltre terreni di natura rurale ed in piccola parte edificabili siti nel comune di Grottaminarda (AV) alla contrada Piani, in catasto al foglio 22 p.la 1070 sub 1 il fabbricato, p.la 1071 una piccola area urbana e particelle 440,149,1084,391,1069 e 1072 i terreni;

Piena proprietà di terreni di natura rurale siti nel comune di San Nicola Baronia (AV), alla località Giardino, in catasto al foglio 09 particelle 318, 660, 659;

Proprietà livellaria di terreni di natura rurale siti nel Carife (AV), alla località Serra in catasto al foglio 02 particelle 1, 3, 5, 6, 9, 10, 19, 20, 126;

Piena Proprietà di terreni di natura rurale siti nel comune di Bonito (AV), alla località Creta Rossa in catasto al foglio 19 particella 159;

UBICAZIONE:	I beni sono ubicati nei comuni di: <ul style="list-style-type: none"> - Grottaminarda Località Piana; - San Nicola Baronia Strada vicinale Trevico-Castelbaronia - Carife, Località Fontanelle Mulini; - Bonito, Località Creta Rossa 		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: - Grottaminarda Fg. 22 p.lle 1070 sub1 e p.la 1071; Catasto Terreni: - Grottaminarda Fg. 22 p.lle 440,149,1084,391,1069 e 1072; Catasto Terreni: - San Nicola Baronia Fg. 09 p.lle 318, 660, 659; Catasto Terreni: - Carife Fg. 02 p.lle 1, 3, 5, 6, 9, 10, 19, 20, 126; Catasto Terreni: - Bonito Fg. 19 p.lle 159;		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE In ditta ai soli esecutati (> € 73.667,30)	Intestazione Beni in Grottaminarda e San Nicola baronia  Beni in San Nicola baronia  Beni in Carife  Beni in Bonito 	Titolarità - Quota di possesso proprietà 750/1000 proprietà 5000/1000 Livello 500/1000 proprietà 1000/1000	Valore quota € € 59.133,75 € 4.405,00 € 8.508,55 € 1.620,00



TIPOLOGIA BENI:	Locale Deposito e Terreni	SUPERFICIE COMMERCIALE Fabbricato e terreni	Mq 25.898,00
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1" comprende una porzione immobiliare di natura rurale ad uso deposito, nonché un'estesa superficie di terreni agricoli, per una superficie catastale complessiva pari a mq 25.088,00. I beni si collocano in ambito extraurbano e risultano materialmente distribuiti all'interno dei territori comunali di Grottaminarda, San Nicola Baronia e Carife (AV). Nel territorio comunale di Grottaminarda sono compresi: un manufatto rurale ad uso deposito; una porzione di terreni agricoli della superficie complessiva di mq 10.827,00, di cui mq 467,00 circa con destinazione edificabile, come attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione). Il fabbricato, di natura precaria e con destinazione agricola, si sviluppa su un unico livello fuori terra ed è accessibile direttamente dalla strada pubblica sita in località Piani. Esso presenta una consistenza catastale pari a circa mq 108,00, con struttura portante in legno realizzata mediante pali infissi nel terreno, tamponature perimetrali in lamiera grecata e copertura ad unica falda inclinata in lamiera grecata su orditura lignea. Il manufatto si presenta in stato rustico, privo di rifiniture ed impianti, e risulta in evidente stato di abbandono. Internamente presenta un'altezza netta pari a mt. 3,00 la minima e mt. 4,20 la massima. In adiacenza al fabbricato si colloca la particella catastale n. 1071, censita come F/6 – unità in attesa di definizione catastale – la quale, a seguito di soprammesso, non risulta edificata ma appare costituire l'area di sedime di un precedente manufatto rurale non più esistente. Tale particella, della superficie pari a mq 120,00, è stata quindi considerata ai fini estimativi come superficie agricola. I terreni annessi al fabbricato presentano forme irregolari e andamento planimetrico generalmente pianeggiante, sono coltivati in parte a seminativo con sporadica presenza di alberi da frutto. Le particelle catastali 440 e 1084, ubicate a Ovest del fabbricato e distaccate dal corpo principale, presentano forma più regolare: la particella 440 è coltivata a vigneto mentre la particella 1084 è destinata a seminativo semplice. Si segnala che la particella 1069 è attraversata da una strada pubblica, la quale non risulta formalmente separata catastalmente dalla proprietà, ma la divide fisicamente in due porzioni, per una superficie occupata stimata pari a circa mq 80,00. L'accesso alle particelle 440 e 1084 è garantito da una stradina sterrata che si dirama dalla strada pubblica, attraversa le particelle 1069 e 1072 – entrambe oggetto di perizia – per circa mq 260,00 e prosegue poi attraverso fondi di proprietà di terzi, identificati con le particelle nn. 600, 895, 896, 402, 403 e 313. Si evidenzia che detta stradina risulta utilizzata anche da terzi per accedere a fondi e fabbricati limitrofi. Per quanto alle particelle 440 e 1084 a queste si accede a mezzo di viottolo in sterrato che partendo dalla strada pubblica attraversa prima le particelle 1069 e 1072 (occupando una superficie di mq. 260 c.ca) oggetto di esecuzione e successivamente le particelle 600, 895, 896, 402, 403, 313; Si precisa che la stradina in sterrato che partendo dalla via Pubblica raggiunge i mappali 440 e 1084 è utilizzata non solo per l'accesso a tali terreni ma anche ai fabbricati e terreni limitrofi in ditta a terzi.</p> <p>Per quanto riguarda i beni siti nel Comune di San Nicola Baronia, si rileva la presenza di un unico corpo fondiario della superficie complessiva di mq 4.600,00, costituito da tre particelle contigue e regolari. I terreni hanno accesso diretto dalla strada pubblica di via Vicinale Trevico Castelbaronia e si trovano a una quota inferiore rispetto al piano viario, con andamento collinare degradante da Est verso Ovest. Il fondo è piantumato prevalentemente a bosco spontaneo, composto da essenze autoctone non coltivate.</p> <p>Nel territorio del Comune di Carife ricadono infine tre corpi distinti di terreno agricolo, per una superficie complessiva di mq 9.641,00. Tali appezzamenti, tutti di forma irregolare, risultano accessibili da strada pubblica, in sterrato, alla località Fontanelle Mulini e presentano un andamento planimetrico in lieve pendenza, con orientamento da Est verso Ovest. I terreni sono piantumati prevalentemente a bosco spontaneo, privo di coltivazione sistematica.</p> <p>Relativamente ai terreni ubicati in Carife, si è proceduto a valutare i necessari costi da sostenere per l'affrancamento stimati in complessivi € 1.688,80.</p>		
Conformità Catastale:	<p>SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE: per tutti i beni ad eccezione della pila 1071 del foglio 22: data l'attuale categoria F/6, Trattasi di immobile in attesa di dichiarazione, per il quale è stato approvato il Tipo Mappale, ma non è ancora stata presentata la dichiarazione di accatastamento al Catasto Edilizio Urbano. Necessario redigere pratica DOCFA per costituire L'AREA URBANA.</p>		



Conformità urbanistica:	<u>Si DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA per tutti i beni ad eccezione della p.la</u>
	<u>1070 sub 1 del foglio 22:</u> Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato di cui al "CORPO A" della presente stima, sito nel Comune di Grottaminarda località Piana, risultava già censito in Catasto al 1977 e deriva dall'originario Fabbricato rurale censito con il mappale 393 del foglio 22 ; tuttavia, a seguito delle verifiche eseguite presso l'archivio edilizio comunale, non è stata rinvenuta alcuna documentazione autorizzativa o titolo edilizio che ne legittimi la realizzazione..
Confini del lotto:	<i>Per i confini si rinvia al paragrafo di pag. 28-29-30 della presente relazione</i>
APE:	Il fabbricato di cui al foglio 22 p.la 1070 sub 1 cat. C/2 non risultava dotato di attestato energetico. Per tale tipologia di immobile in linea quanto definito dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005 circa l'ambito di applicazione delle norme sull'efficienza energetica degli edifici in Italia ed in particolare all'articolo 3 comma 3 di detto Decreto, non è obbligatoria la redazione della certificazione APE.
Possesso:	Per i restanti beni trattasi di terreni per i quali la Certificazione APE non è richiesta.
Divisibilità :	L'intero Perimetro di cui al Lotto "1", alla data dell'accesso risultava libera e nella disponibilità degli esecututi..
Note :	Data la particolare disposizione e conformazione dei terreni ed in alcuni casi il valore esiguo e\o una scarsa appetibilità si sconsiglia ai fini della vendita un'alienazione frazionata, è stato pertanto ritenuto opportuno formare un solo LOTTO di vendita;
	Si segnala che la particella 1069 è attraversata da una strada pubblica, la quale non risulta formalmente separata catastalmente dalla proprietà, ma la divide fisicamente in due porzioni, per una superficie occupata stimata pari a circa mq 80,00. L'accesso alle partecelle 440 e 1084 è garantito da una stradina sterrata che si dirama dalla strada pubblica, attraversa le partecelle 1069 e 1072 – entrambe oggetto di perizia – per circa mq 260,00 e prosegue poi attraverso fondi di proprietà di terzi, identificati con le partecelle nn. 600, 895, 896, 402, 403 e 313. Si evidenzia che detta stradina risulta utilizzata anche da terzi per accedere a fondi e fabbricati limitrofi; Relativamente ai terreni ubicati in Carife, si rileva che gli stessi sono assoggettati ad enfiteusi. Si è proceduto a valutare i necessari costi da sostenere per l'affranco stimati in complessivi € 1.688,80.



11.0 DICHIARAZIONI FINALI

1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

La valutazione è stata elaborata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 14/03/2024- 03/07/2024 – 09/07/2024 -30/09/2024- 22/11/2024

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 15/09/2024.

3) Indipendenza e conflitti di interesse

Si Conferma che il sottoscritto dispone di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

Confermo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contribuito di più di un valutatore.

Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica ***REV con certificato REV-IT/ISIVI/2021/16*** e certificazione ***UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20F100031PU2)***

Il sottoscritto non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.



A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- Allegato n. 1: Titolarità
- Allegato n. 2: Catasto;
- Allegato n. 3: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n. 4: Rilievo Fotografico;
- Allegato n. 5: Rilievo dei Luoghi;
- Allegato n. 6: Urbanistica;
- Allegato n. 7: Indagini di Mercato;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo Spettabile Tribunale. Tanto in assolvimento dell' incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

30/06/2025

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

