

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Fallimentare
Fallimento n. 62/15

GIUDICE DELEGATO

Dott. ssa Grasso

PERIZIA ASSEVERATA RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI E MASSA DEL FALLIMENTO

Curatore: DOTT. SSA CONCETTA PELLECCCHIA
Perito: arch. Antonella Del Percio

Studio di Architettura e Progettazione

ARCH. ANTONELLA DEL PERCIO.

via Pescatore n.60

83100 – Avellino

tel./ fax 0825/780202

PEC. antonella.delpercioarchiworld@pec.it

Mail archdelpercio@libero.it





1. PREMESSA
2. DESCRIZIONE
3. RELAZIONE DI STIMA
4. STIMA DEI BENI MOBILI.
5. STIMA DEI BENI IMMOBILI.

pag.5
pag.7
pag.7
pag.7
pag.8

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Beni mobili :

- Lotto n. 1 pag. 9

Beni Immobili:

- Lotto n. 2
Foglio 9 p.lla 867 sub1- p.lla 863- p.lla 480 sub 9; p.lla 864- p.lla 865 Foglio 9 p.lla 917- p.lla 920- p.lla 922 pag.15
- Lotto n. 3
Foglio 2 p.lla 81- 82 - 83 - 84- 175- 391 sub 2 e p.lla 391 sub 3, p.lla 392. pag.46
- Lotto n. 4
Foglio 2 p.lla 1; p.lla 3; p.lla 4; p.lla 5; Foglio 16 p.lla 102 pag.58

ALLEGATO n.1

1. *Copia Carta di circolazione*
2. *Copia Carta di circolazione*
3. *Copia Carta di circolazione*
4. *Copia Carta di circolazione*
5. *Copia Carta di circolazione*
6. *Copia Carta di circolazione*

Stime di beni simili tratti da internet, valutazioni Quattroruote per Chevrolet.

ALLEGATO n.2

Allegati catastali relativi al lotto n.2

- *Estratto di Mappa foglio 9*
 - *Visura Storica per immobile p.lla 867 (Foglio 9) ;*
 - *Visura Storica per immobile p.lla 867 sub1 - p.lla 863 (Foglio 9) ;*
 - *Planimetria Catastale p.lla sub 867 sub1*
 - *Planimetria Catastale p.lla 863 ;*
 - *Visura Storica per immobile p.lla 480 sub 9;*
 - *Planimetria Catastale p.lla 480 sub 9*
 - *Visura Storica per immobile p.lla 865*
 - *Planimetria Catastale p.lla 865*
 - *Visura Storica per immobile p.lla 864*
 - *Grafici dello stato di fatto eseguiti dal CTU p.lla 865*
 - *Visura Storica per immobile p.lla 917*
 - *Visura Storica per immobile p.lla 920*
 - *Visura Storica per immobile p.lla 922*
- **ATTO DI PROVENIENZA (P.LLA 867/1) DEL NOTAIO D'AMORE PELLEGRINO DEL 21/06/2000**



REPERTORIO N.150103, RACCOLTA N.19024, TRASCRITTO AI NN.10926-9297

- ATTO DI PROVENIENZA (P.LLA 863 -480 SUB9-864-865) DEL NOTAIO FRANCESCO PASTORE DEL 23.06.09 REP. 42791 RACC. 14125 TRASCRITTO IL 14.07.09 AL N.4645.
- ATTO DI PROVENIENZA (P.LLA 917-920-922) DEL ATTO NOTAR GRECO DEL 4.11.11 TRASCRITTO IL 15.11.11 AI NN. 19831-16267

Allegati edilizi relativi al lotto n.2

- Concessione Edilizia n.8/1997.
- Parere ASL .
- Deposito al Genio Civile di Avellino costruzione di una tettoia in c.c.a. e acciaio 07.10.1998 al prot.6465, Relazione e grafici.
- Permesso a costruire n.47/2005 per lavori di ristrutturazione ,ampliamento e ammodernamento dell'
- Deposito al Genio Civile di Avellino ristrutturazione e ampliamento di un Azienda Vitivinicola acquisito al prot. Gener. con il n. 590699 e dep. in data 07.07.2006 al n.62982 Relazione e grafici.
- Permesso a costruire n.6/2008 VARIANTE Relazione e grafici.
- Relazione di collaudo
- D.I.A. prot. n.06954/2009 Relazione e tecnica Asseverata e grafici.
- Certificato di Agibilità 14.03.2008 dell'

Allegati Fotografici lotto n.2

Rilievo fotografico con coni ottici lotto n.2.

ALLEGATO n.3

Allegati catastali lotto n.3 :

- Estratto di Mappa foglio 2
- Visura Storica per immobile p.lla 391
- Visura Storica per immobile p.lla 391 sub2
- Visura Storica per immobile p.lla 391 sub3
- Visura Storica per immobile p.lla 392
- Visura Storica per immobile p.lla 81
- Visura Storica per immobile p.lla 82
- Visura Storica per immobile p.lla 83
- Visura Storica per immobile p.lla 84
- Visura Storica per immobile p.lla 175
- Planimetria Catastale p.lla 391 sub3
- Planimetria Catastale p.lla 391 sub2
- Rilievo Planimetrico p.lla 391 sub 2 e 391 sub 3, espletato dal sottoscritto C. T. U. con



relativo Calcolo delle Consistenze

- ATTO DI PROVENIENZA DEL NOTAIO TRIFUOGGI DEL 31.01.92 REP. 37050 E RACC. 7331
TRASCritto IL 18.02.92 AI NN. 2766-2424

Allegati edilizi relativi al lotto n.3

- Concessione Edilizia n.4/1993 Relazione e grafici
- Deposito al Genio Civile di Avellino Relazione e grafici prot. 37886 del 29.10.1993
- Concessione Edilizia n.24/1994 VARIANTE Relazione e grafici
- Concessione Edilizia n.11/1994 Relazione e grafici

Allegati Fotografici lotto n.3

Rilievo fotografico con coni ottici.

ALLEGATO n.4

Allegati edilizi relativi al lotto n.4

- Estratto di Mappa foglio 2
 - Visura Storica per immobile p.lla 1
 - Visura Storica per immobile p.lla 2
 - Visura Storica per immobile p.lla 4
 - Visura Storica per immobile p.lla 5
 - Estratto di Mappa foglio 16
 - Visura Storica per immobile p.lla 102
- ATTO DI PROVENIENZA DEL NOTAIO TRIFUOGGI DEL 26.11.2003 REP.59907 RACC. 14537 TRASCritto IL 09.12.2003 NN. 21680-17580

Allegati Fotografici lotto n.4

Rilievo fotografico con coni ottici lotto n.4.

❖ **CERTIFICATO URBANISTICO DEL COMUNE DI FORINO**

STRALCIO P.R.G. (ZONA AZIENDA AGRICOLA)

❖ **CERTIFICATI IPOCATASTALI CON RELATIVE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E ANNOTAZIONI.**

- Incarico;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia Delle Entrate- Comune Forino (AV);
- Borsino Immobiliare.
- Valori Fondiari Medi in base ai tipi di coltura forniti dalla Regione Campania.
- Schede Sintetiche : lotto n.1; lotto n.2; lotto n.3; lotto n.4



1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Antonella Del Percio nata ad Avellino il 06/09/1972, C.F. DLNNL72P46A509K, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Avellino con il n. d'Ordine 980 ed iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Avellino col n°1301, domiciliato alla via Pescatore n.60 Avellino tel. 0825/780202---347/6729301 e con studio in via Covotti n.25.

HA RICEVUTO

l'incarico di stimare i beni mobili e immobili di proprietà

con sede in via _____, in base

all'inventario redatto dalla Curatrice Fallimentare Dott.ssa PANNELLA, fallimento n.62/15, che vengono qui descritti:

AUTOMEZZI			
n.o	Tipo Automezzo	targa	PRA
1	AUTOCARRO -FIAT FIORINO	AC071ZM	AV
2	AUTOCARRO -FIAT IVECO	CN961LV	AV
3	AUTOCARRO -IVECO	CZ317AW	AV
4	AUTOCARRO- NISSAN	VT350847	AV

AUTOMEZZI			
n.o	Tipo Automezzo	targa	PRA
1	CHEVROLET	EJ597GB	AV

AUTOMEZZI			
n.o	Tipo Automezzo	targa	PRA
1	AUTOVETTURA- FIAT ALFA ROMEO	BS213KG	AV

Beni immobili:

N.C.E.U.

Foglio 9 p.lla 867 sub 1

Foglio 9 p.lla 863

Foglio 9 p.lla 480 sub 9

Foglio 9 p.lla 865

Foglio 2 p.lla 391 sub 2



Foglio 2 p.lla 391 sub 3

(terreni)

N.C.T.

Foglio 9 p.lla 917

Foglio 9 p.lla 920

Foglio 9 p.lla 922

Foglio 9 p.lla 864

Foglio 2 p.lla 1

Foglio 2 p.lla 3

Foglio 2 p.lla 4

Foglio 2 p.lla 5

Foglio 2 p.lla 175

Foglio 2 p.lla 392

Foglio 2 p.lla 81

Foglio 2 p.lla 82

Foglio 2 p.lla 83

Foglio 2 p.lla 84

Foglio 16 p.lla 102.

Con compito assegnato al sottoscritto CTU è :

- 1. Indicare la natura, l'ubicazione, l'esatta superficie, i dati di identificazione catastale, le eventuali irregolarità edilizie e il valore dell'immobile, depositando perizia (in doppio originale con due copie in carta semplice);**
- 2. Produrre certificato storico ventennale del Catasto (NCEU E CT)**
- 3. Produrre l'estratto di mappa censuaria;**
- 4. Produrre i certificati ipotecari con copia delle trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, relative agli 20 anni;**
- 5. Produrre copia autentica della planimetria del NCEU;**
- 6. Produrre copia dell'atto di provenienza.**



2. DESCRIZIONE DELL'AZIENDA.

è specializzata nella coltivazione di uve e nella produzione e commercializzazione di vini quali l'Arbosto, Falanghina, il Greco di Tufo, l'Aglianico, il Fiano di Avellino.

I beni realizzati con il proprio marchio, sono venduti e commercializzati sia sul mercato nazionale che internazionale, all'ingrosso e al dettaglio attraverso uno spaccio aziendale realizzato presso la sede di

Per lo svolgimento delle attività connesse alla produzione e alla commercializzazione dei vini i dispongono di autoveicoli - immobili e terreni elencati nell'inventario redatto dalla Curatrice Fallimentare Dott.ssa Pannella n.62/15 con sede nel Comune di Forino (AV).

3. RELAZIONE DI STIMA.

La notevole diversità dei beni hanno reso necessario l'utilizzo di differenti principi e criteri di valutazione per meglio rispondere alle specifiche caratteristiche delle categorie o delle sottocategorie dei beni in oggetto di perizia.

Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto o mediante procedimento comparativo o mediante utilizzo del principio di sostituzione.

Con il procedimento comparativo si è provveduto ad attribuire un valore di mercato a tali beni attraverso un'analisi dei prezzi mediante beni analoghi proposti sul mercato.

Sono state eseguite anche delle indagini presso operatori specializzati e tutte le informazioni ottenute sono state poi **confrontate e mediate** tenendo conto sia del valore dei beni a nuovo, che del loro stato della loro età ed anche della situazione del mercato in generale.

La valutazione delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene ed *ove è stato possibile e soprattutto opportuno* è stato anche attribuito un unico valore a corpo.

4. STIMA DEI BENI MOBILI.

La stima dei beni quali macchine e autocarri rispondenti all'inventario dei beni situati presso la sede dell' sono quasi tutti antecedenti all'anno 2006, quindi è stato necessario un confronto con i valori del mercato dell'usato proposto dai privati tramite i siti pubblicizzati su internet e in base allo **stato di conservazione interno ed esterno, all'anno d'immatricolazione e soprattutto i km percorsi.**

Infatti, il sottoscritto CTU ha potuto controllare solo visivamente lo stato di conservazione dei beni ma non il corretto funzionamento di ognuno.

Quindi è stata applicata una riduzione al valore di mercato rispetto ai dati reperiti al fine di determinare il valore di stima del bene, tenendo in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura. Il prezzo così ottenuto è quello riportato e appropriato per la vendita al dettaglio dei beni.

5. STIMA DEI BENI IMMOBILI (fabbricati e terreni).

Il metodo di stima per gli immobili e i terreni si basa sul “ **più probabile valore di mercato**” stabilito tramite il confronto dei dati FIAIP, dell'Osservatorio Immobiliare di Avellino e Provincia, del Borsino Immobiliare e i valori di fondiari medi unitari forniti dalla Regione Campania in base al tipo di coltura specifico in base alla zona.

I valori ordinari (medi) sono stati poi opportunamente modificati mediante i coefficienti e/o nel caso decurtati delle spese necessarie per regolarizzare dei beni stessi sotto il profilo urbanistico-catastale.

Pertanto i beni sono stati così suddivisi in lotti:

LOTTO 1: BENI MOBILI- Autovetture e Autocarri;

LOTTO 2: Costituisce **AZIENDA AGRICOLA** che comprende Foglio 9 p.lla 867 sub 1 e p.lla 863; Foglio 9 p.lla 480 sub 9; Foglio 9 p.lla 865, Foglio 9 p.lla 864, Foglio 9 p.lla 917; Foglio 9 p.lla 920; Foglio 9 p.lla 922 terreni limitrofi all'Azienda;

LOTTO 3: IMMOBILE CON TERRENI LIMITROFI Foglio 2 p.lla 391 sub 2 ,foglio 2 p.lla 391 sub 3 (immobile), foglio 2 p.lla 392, foglio 2 p.lla 81, foglio 2 p.lla 82, foglio 2 p.lla 83, foglio 2 p.lla 84, foglio 2 p.lla 175;

LOTTO 4: TERRENI foglio 2 p.lla 1, foglio 2 p.lla 3, foglio 2 p.lla 4, foglio 2 p.lla 5; foglio 16 p.lla 102.

LOTTO n.2

Il lotto 2 è costituito da diverse particelle che formano l

Questi beni censiti al Foglio 9 sono identificati dalle particelle:

p.lla 867 sub 1 ; p.lla 863; p.lla 480 sub 9- p.lla 865, p.lla 864;

p.lla 917; p.lla 920 ; p.lla 922 terreni limitrofi all'Azienda, sono differenti per tipologia e destinazione.

Pertanto il CTU per semplificare la stima di tali beni valuterà in un primo momento i beni separatamente in base alla destinazione e caratteristiche e soprattutto in base alla regolarità urbanistico/edilizia e all'eventuale eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e solo successivamente assegnerà un valore complessivo.

LE P.LLE 867 SUB 1 E LA P.LLA 863 FANNO PARTE DI UN FABBRICATO CON FUNZIONE PRODUTTIVA CONNESSA AD ATTIVITÀ AGRICOLA SITA NEL COMUNE DI FORINO, alla via Rapone n.1, CENSITE entrambe AL N.C.E.U. FOGLIO 9, CATEGORIA CATASTALE D/10, di PROPRIETÀ ESCLUSIVA DELLA SOCIETÀ



Google maps



IL BENE

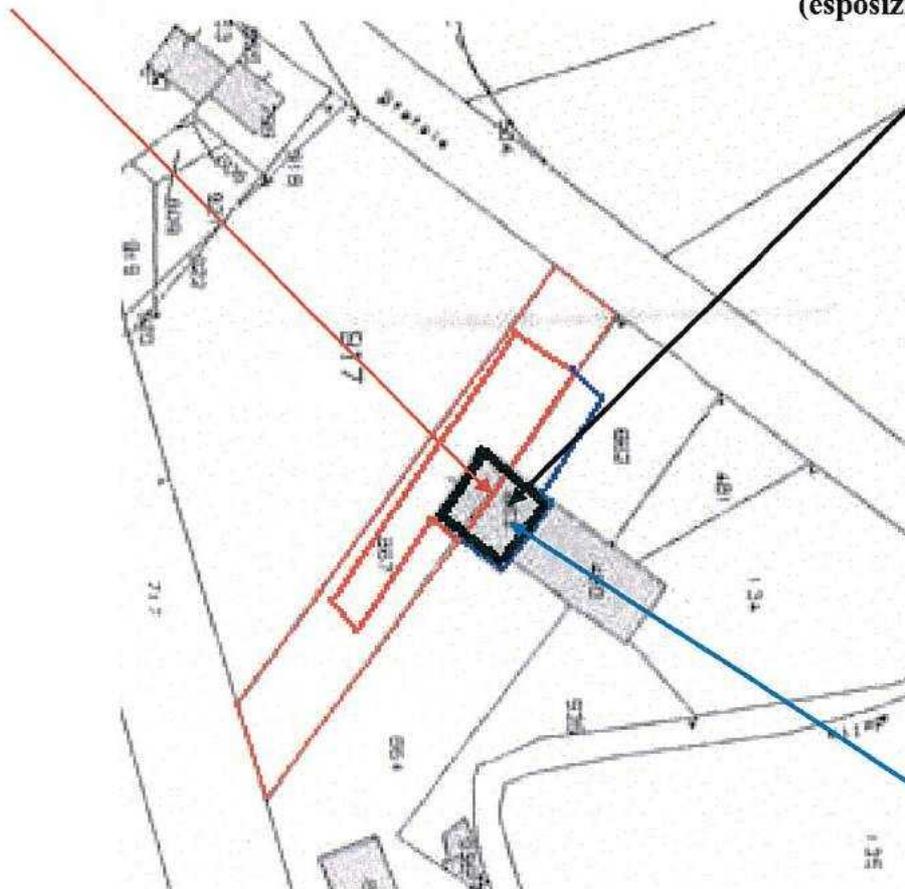
Le p.lla 867 sub 1 e la p.lla 863 fanno parte dell'immobile che costituisce l'azienda

L'Azienda è sorta per la fabbricazione ed imbottigliamento del vino e la zona in cui ha sede è ottimale in quanto vicina all'asse stradale, all' autostrada SA-AV ed ai principali centri come Avellino e Salerno.

Le particelle, in questione, a seguito di regolari interventi a **piano terra e al piano interrato** hanno **ambienti comunicanti**. Precisamente a **piano terra** troviamo una **zona esposizione- vendita – uffici** (di circa 175mq), **al piano interrato** un'area d'invecchiamento, impianto di refrigerazione, deposito e bagni (circa 710 mq) , oltre ad un area destinata a verde (circa 330 mq) , al **transito e al parcheggio per i clienti** (circa 74mq).

P.lla 867 sub 1

**Piano terra o rialzato
(esposizione/vendita/ uffici)**



p.lla 863

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catastalmente le Particella 867 sub 1 e p.lla 863 sono censite entrambe al Foglio 9 del Comune di Forino (AV), entrambe con categoria catastale D/10 e di proprietà esclusiva **1000/1000 della**

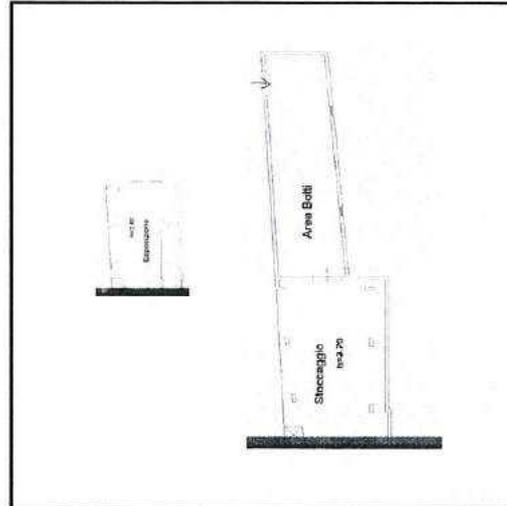
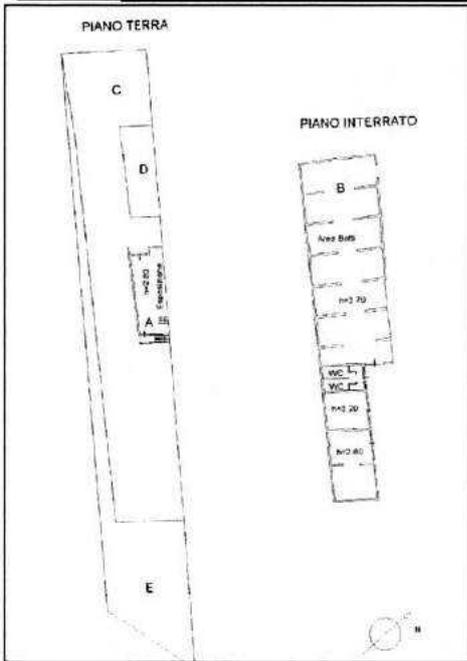
La situazione agli atti informatizzati al 01.03.2016 è la seguente:

(v. allegati catastali)

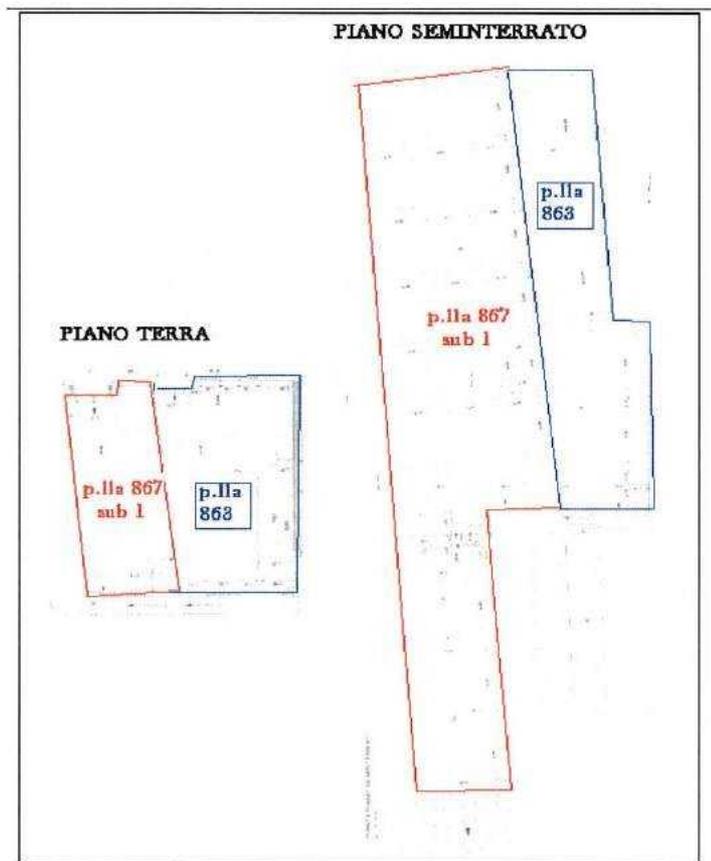


Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita
9	867	1	D/10	3.512,00

Fog	Particella	Categoria	Super.	Rendita
9	863	D/10		2.534,00



Planimetrie catastali



Grafici Variante 6/2008

DAL CONFRONTO DELLE PLANIMETRIA CATASTALI RILASCIATE DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI AVELLINO e DAL RILEVO ESEGUITO IN SEDE DI SOPRALLUOGO NON SONO STATE RISCOSE DIFFORMITA'.

Il bene individuato (p.lla 867sub1 e p.lla 863) può essere suddiviso nelle seguenti zone:



- A. Esposizione- vendita- uffici, circa 180,0 mq
- B. Depositi azienda circa 710,0 mq
- C. Area piazzale circa 615,00 mq
- D. Parcheggi, circa 75,00 mq
- E. Area a verde circa 330 mq

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA:

Le p.lla 867 sub 1 e la p.lla 863 sono state oggetto delle seguenti pratiche edilizie :

- **Permesso a Costruire n. 47 / 2005;**
- **Deposito presso il Genio Civile di Avellino prot. n.62982 il giorno 07.07.2006**
- **Permesso di Costruire n. 6 Variante del 31/01/2008**

che prevedevano:

- La riorganizzazione dei locali esistenti;
- L'utilizzo come bottaia di un locale autorimessa esistente trasferendo l'area parcheggio;
- L'ampliamento del vano imbottigliamento;
- La costruzione di un ampio locale interrato destinato all'invecchiamento;
- La costruzione di un locale spogliatoio con annessi servizi;
- La costruzione di un locale per la esposizione e la vendita dei prodotti;
- La costruzione di uffici con annessi servizi;
- La costruzione di un capannone per stoccaggio e deposito dei prodotti e materiali aziendali;
- La costruzione di una tettoia di copertura dell'area di stoccaggio esterno;
- La realizzazione di un blocco per la lavorazione delle uve;
- Ampliare la superficie destinata alle attività di gestione commerciale e di rappresentanza;
- Di ridurre lo sviluppo della rampa carrabile di accesso per aumentare la superficie libera del lotto;
- Di utilizzare una parte della superficie sottorampa per la realizzazione di locali tecnici da destinare a centrale di refrigerazione ed a deposito attrezzi;
- Di sistemare diversamente l'area esterna di stoccaggio;
- Successivamente **nel 2009** presso il Comune di Forino è stata presentata una **DIA Cod.Prat. 06954/2009 del 30.06.2009** che interessava le particelle **p.lle 867 la p.lla 863 e 864** per la sistemazione degli esterni e dei locali zona uffici ed esposizione.
- All'intera azienda è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità prot.n.2046 del 14/03/2008.**

Dal punto di vista urbanistico, l'intera azienda secondo il P.R.G. del Comune di Forino ricade in **zona D1: zone produttive di completamento a carattere industriale o artigianale.**



Tali zone omogenee sono destinate ad insediamenti a carattere produttivo, industriale o artigianale e relative infrastrutture.

Gli indici di zona sono:

- Rapporto massimo di copertura $q = 0,50$ mq/mq
- Altezza massima $H = 11$ ml
- Distanza minima dai confini $D_c = 10$ ml
- Distanza minima degli opifici $D_f = 50$ ml
- Distanza minima dalle strade degli opifici $D_s = 10$ ml
- Distanza minima dagli spazi pubblici : $D_{sp} = 10$ ml (v. certificato urbanistico)

PROVENIENZA DEL BENE ED ELENCO DELLE TRASCRIZIONI (P.LLA 867/1).

La p.lla 867/1 Cat. D/10 deriva dalla 714 (ex 309 unita alla p.lla 427) pervenuta alla azienda

➤ **ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 21/06/2000 DEL NOTAIO D'AMORE PELLEGRINO REPERTORIO N.150103, RACCOLTA N.19024, TRASCRITTO AI NN.10926-9297 DAI SIGG.:**

SI PRECISA CHE:

➤ **LA P.LLA 714 (ARE 12,00) DEL FOGLIO 9 SITA IN FORINO FRAZ. CELZI, V. DUE PRINCIPATI, E' STATA SOPPRESSA ED HA ORIGINATO LA NUOVA P.LLA 867 (ARE 12,00) "ENTE URBANO" FOGLIO 9, DOVE E' STATO REALIZZATO L' IMMOBILE P.LLA 867/1 CAT.D/10 IN FORINO CONTRADA RAPONE N. 1, P.T.-S1 IN DITTA CATASTALE:**

1) LE P.LLE 309 E 427 (EX 311/B) DEL F. 9 NCT FORINO SONO PERVENUTE A

CON

DA:

In comunione legale

2) LA P.LLA 309 DEL F. 9 NCT FORINO E' PERVENUTA AL SOLO N. 16.05.24 CON ATTO NOTAR PIROLI DEL 25.07.78 TRASCRITTO IL 3.08.78 AI NN. 8553-7722.

LA P.LLA 427 E' PERVENUTA A

TRASCRITTO IL 3.08.78 AI NN. 8553-7722

GRAVAMI:



- a) IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA IL 26.06.08 AI NN. 14040-2506 A FAVORE DELLA BANCA DELLA CAMPANIA SPA SEDE NAPOLI DI € 1.400.000,00 MUTUO € 700.000,00, DURATA ANNI 20
- b) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 26.03.14 AI NN. 5238-250 A FAVORE DELLA
- c) PIGNORAMENTO TRASCRITTO IL 26.03.14 AI NN. 5269-4526.
- d) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO TRASCRITTO IL 14.09.05 AI NN. 19236-14641

SI SOTTOLINEA LA CORRISPONDENZA CON IL CERTIFICATO STORICO VENTENNALE E CON LE VISURE STORICHE CATASTALI DEL 14.03.2016

PROVENIENZA DEL BENE ED ELENCO DELLE TRASCRIZIONI (P.LLA 863).

La p.lla **863 del foglio 9**, censita NCEU del Comune di FORINO proviene dalla EX P.LLA 311 DEL F. 9 NCT FORINO

Essa è un bene personale di proprietà di:

PROVENIENZA:

- **CON ATTO NOTAR PASTORE DEL 23.06.09 rep. 42791 racc. 14125 TRASCRITTO IL 14.07.09 al n.4645 pervenuta**

DAI GENITORI:

- 1) Al _____ LA PROPRIETA' È PERVENUTA CON ATTO NOTAR GIANNITTI DEL 09.08.82 TRASCRITTO IL 19 DETTI AI NN. 8902-7970 IL SUOLO, SU CUI E' STATO REALIZZATO IL FABBRICATO, (P.LLA 863 DEL F. 9 NCEU FORINO) E' RIPORTATO ALLA P.LLA 311

GRAVAMI:

- 1 VINCOLO TRASCRITTO IL 6.09.01 AI NN. 15565-13515 A FAVORE DEL COMUNE DI FORINO
- 2 IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA IL 26.06.08 AI NN. 14040-2506
- 3 IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 23.07.13 AI NN. 12619-785
- 4 IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 26.03.14 AI NN. 5238-250
- 5) PIGNORAMENTO IMM.RE TRASCRITTO IL 6.06.14 AI NN. 7927-9229 RETTIFICATO CON: PIGNORAMENTO IMM.RE TRASCRITTO IL 22.12.14 AI NN. 16984-19745

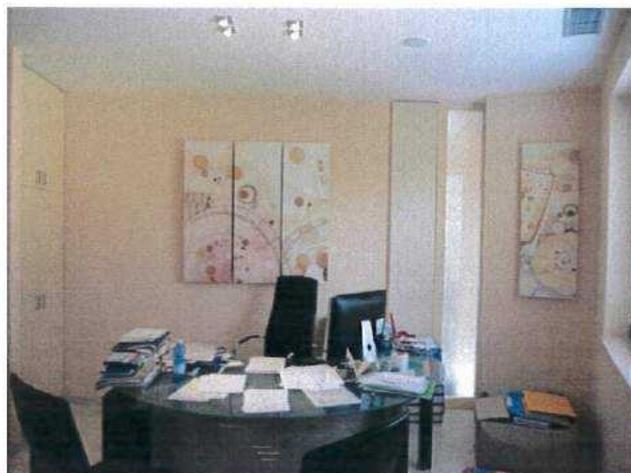
SI SOTTOLINEA LA CORRISPONDENZA CON IL CERTIFICATO STORICO VENTENNALE E CON LE VISURE STORICHE CATASTALI DEL 14.03.2016

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

La zona esposizione- vendita è situata al piano rialzato a diretto contatto con la strada statale ex SS.88 dalla quale si accede attraverso un area di parcheggio. Nella zona esposizione troviamo due ambienti, il primo adibito a vendita ed il secondo ad esposizione ed uffici. L'ambiente è particolarmente curato nel dettaglio e realizzato con materiali di pregio. Gli ambienti sono contrassegnati con i n.11 e n.12 nelle planimetrie di Variante del Permesso di Costruire n. 6 del 31/01/2008 e della Denuncia di inizio Attività prot. 6954 del 30 giugno 2009 relativa al progetto di ristrutturazione, ampliamento, ammodernamento dell'Azienda Viticola

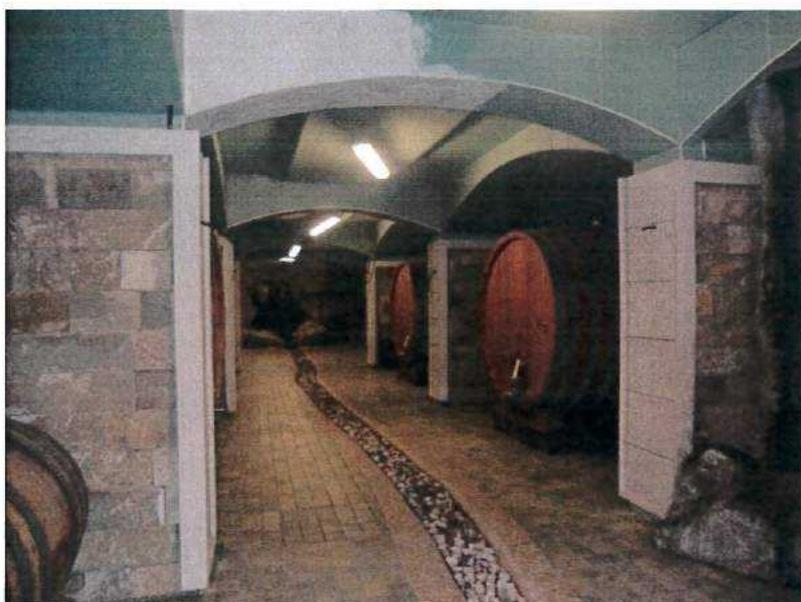


Zona esposizione –vendita



Zona uffici

Dalla zona esposizione tramite una scala esterna in ferro zincato si può scendere al piano seminterrato dove troviamo dei depositi contrassegnati con il n. 16 , l'impianto di refrigerazione n. 14, i bagni e spogliatoi col n. 7, n. 4 area disimpegno locali, n. 5 bottaia, n.6 area invecchiamento.



Area invecchiamento

Quest'ultima è una zona molto particolare in quanto presenta un buon effetto scenografico, infatti oltre alle botti poste a destra e sinistra, il locale si presenta come una grotta con cascata finale, vasca di raccolta delle acque e percorso d'acqua lungo tutto il corridoio. Tale effetto è stato realizzato con rocce finte e ricircolo delle acque.

Come riportato nella planimetria del piano seminterrato e del piano rialzato dei disegni del Permesso di Costruire n.6/2008 –VARIANTE ZONA ESPOSIZIONE -UFFICI

(PIANO RIALZATO)

1) TIPOLOGIA DEL BENE: commerciale
2) ALTEZZA INTERNA UTILE: media 2,80 m
3) COMPOSIZIONE INTERNA: zona espositiva
4) SUPERFICE UTILE: totale circa mq 180,00
5) SUPERFICE ACCESSORIA: parcheggio mq 75,00,
6) ESPOSIZIONE: est - ovest
7) CONDIZIONE DI MANUTENZIONE: OTTIMA
8) TIPO DI FONDAZIONI: -----
9) STRUTTURE VERTICALI: pilastri e pareti in c.c.a.
10) SOLAI: latero-cemento
11) COPERTURE : in c.c.a.
12) MANTO DI COPERTURE: in tegole
13) SCALE: esterna in ferro zincato per piano seminterrato
14) PARETI ESTERNE DELL' EDIFICIO: intonaco cementizio e pitturazione
15) INFISSI INTERNI: ottimo stato
16) INFISSI ESTERNI: vetro alluminio
17) TRAMEZZATURE INTERNE: arco in pietra
18) PAVIMENTAZIONI: monocottura
19) PORTA D' INGRESSO: alluminio e vetro
20) IMPIANTO ELETTRICO: a norma
21) IMPIANTO IDRICO: a norma
22) IMPIANTO SANITARIO: a norma
23) SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE a norma
REFLUE RISP. NORMATIVA D. LGS 152/99:

DEPOSITI, AREA DI REFRIGERAZIONE, BAGNI/SPOGLIATOI, AREA INVECCHIAMENTO , BOTTAIA

**(PIANO SEMINTERRATO)**

1) TIPOLOGIA DEL BENE: area invecchiamento/bagni/depositi
2) ALTEZZA INTERNA UTILE: variabile, ml 4,50 nell'area invecchiamento
3) COMPOSIZIONE INTERNA: vari ambienti
4) SUPERFICE UTILE: totale circa mq 710,00
5) SUPERFICE ACCESSORIA: area piazzale mq 721 e area verde mq 330
6) ESPOSIZIONE: est - ovest
7) CONDIZIONE DI MANUTENZIONE: ottima
8) TIPO DI FONDAZIONI: -----
9) STRUTTURE VERTICALI: pilastri e pareti in c.c.a.
10) SOLAI: latero-cemento
11) COPERTURE : -----
12) MANTO DI COPERTURE: -----
13) SCALE: esterna collegante il piano rialzato
14) PARETI ESTERNE DELL' EDIFICIO: intonaco cementizio
15) INFISSI INTERNI: -----
16) INFISSI ESTERNI: ottimo stato
17) PAVIMENTAZIONI: cemento grezzo e piastrelle nei servizi igienici
18) PORTE laterali provviste di maniglione antipanico
19) IMPIANTO ELETTRICO: a norma
20) IMPIANTO IDRICO: a norma
21) IMPIANTO SANITARIO: a norma
22) SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE RISP. NORMATIVA D. LGS 152/99: fognatura comunale

Nell'intento di valutare tali beni, il sottoscritto ha diretto un'indagine economica accurata, che mira ad accertare l'andamento del mercato, *di fabbricati ad uso produttivo e dei locali commerciali*, in particolare nella zona ove sono siti gli immobili oggetto di valutazione.

L'indagine svolta presso agenzie immobiliari, hanno determinato elementi utili alla valutazione. Inoltre si è anche fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

La stima applicata, nel caso specifico, è quella denominata " **in base al valore di mercato ricercato per via sintetica**". Tale stima consiste nel pervenire al valore di mercato del bene da stimare attraverso una comparazione con fabbricati, opifici, locali commerciali, simili per condizioni estrinseche ed intrinseche e di cui siano noti i recenti prezzi di mercato.

La difficoltà principale di tale metodo di stima consiste nel ricercare il reale valore di scambio di beni simili, perchè secondo i dati ufficiali di riferimento, e gli atti pubblici di compravendita questi valori potrebbero essere inferiori rispetto a quelli effettivi per ovvi motivi di natura fiscale. Quindi il valore di un immobile deve tenere conto delle reali caratteristiche del bene stesso, deve soprattutto considerare tutte quelle caratteristiche che lo personalizzano, quali ad esempio la reale ampiezza dei



vani, il grado di finiture, l'esposizione e la posizione etc. Da tale analisi si è pervenuti ad un valore di mercato per beni simili e soprattutto in **OTTIME CONDIZIONI**, dove il valore di mercato si distingue in base alle funzioni specifiche delle aree:

- A. Zona esposizione –uffici –vendita ha un costo di 500,00€/mq;
- B. Zona depositi ha un costo 450,00€/mq;
- C. Zona Area piazzale ha un costo 20,00€/mq;
- D. Zona Parcheggio, ha un costo 20,00€/mq;
- E. Zona Area a verde, ha un costo 10,00€/mq.

Per cui si avrà :

- A. Esposizione- vendita- uffici, mq circa 180,0 x € 500,00 =90.000,00;
- B. Depositi azienda, mq circa 710,0 x €/mq 450,00 = € 319.500,00;
- C. Area piazzale, mq circa 615,00 x €/mq 20,00 = € 12.300,00;
- D. Parcheggio, mq circa 75,00 x €/mq 20,00 = € 1.500,00;
- E. Area a verde, mq circa 330 x €/mq 10,00 = € 3.300,00

VALORE DELLE P.LLE 867 SUB 1 E P.LLA 863

426.600,00 €

FOGLIO N.9 P.LLA 480 SUB 9.

LA P.LLA 480 SUB 9 FA PARTE DEL FABBRICATO CON FUNZIONE PRODUTTIVA CONNESSA AD ATTIVITÀ DELL'AZIENDA F. SITA NEL COMUNE DI FORINO, alla via Rapone n.1, E' CENSITA AL N.C.E.U. FOGLIO 9, CATEGORIA CATASTALE C/6, di



Google Maps

SITUAZIONE URBANISTICA

La p.lla 480 sub 9 fa parte dell'immobile che costituisce l'azienda

. Tale particella è posta al piano seminterrato nella zona centrale del fabbricato.

In base Piano Regolatore del Comune di Forino anche la particella 480 sub9 rientra in **zona DI:** *zone produttive di completamento a carattere industriale o artigianale.*

(v. stralcio PRG)

SITUAZIONE EDILIZIA

La particella in questione ed è stata oggetto:

- di **Concessione edilizia del 8/1997** che ne ha modificato 1) la destinazione d'uso da autorimessa a cantina vinicola, 2) è stata realizzata una tettoia per il deposito uve e autoveicoli 3) costruzione centrale termica;
- **Deposito al Genio Civile di Avellino n.48218** tettoia in c.c.a e acciaio.
- Successivamente è stato oggetto d'intervento a seguito del **Permesso di Costruire n.47/2005**
- **Deposito al Genio Civile di Avellino** per la costruzione della tettoia in data 23.09.1998
- **Deposito al Genio Civile di Avellino n.62982** del 07.07.2006



Permesso di Costruire n. 6 Variante del 31/01/2008 che ha modificato l'ampiezza e la nuova distribuzione interna.

- L'intera azienda è provvista di **Certificato di Agibilità prot.n.2046 del 14/03/2008**

P.LLA 480 SUB 9



Mappa Catastale con individuazione della p.lla 480 sub9



Accesso ai locali

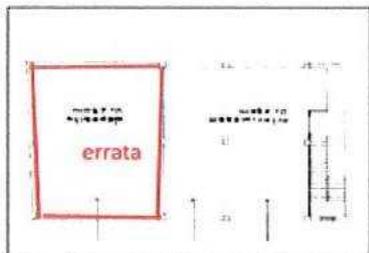
SITUAZIONE CATASTALE

Al NCEU la situazione agli atti informatizzati al 01/03/2016 sono è la seguente:

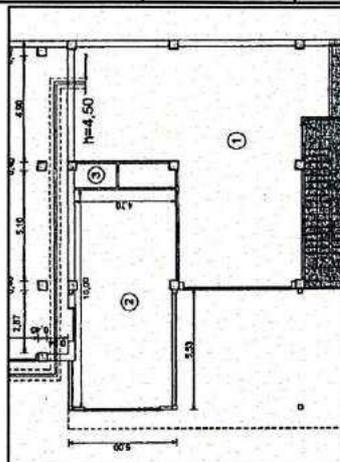
(vedi allegati catastali Lotto n. 2)



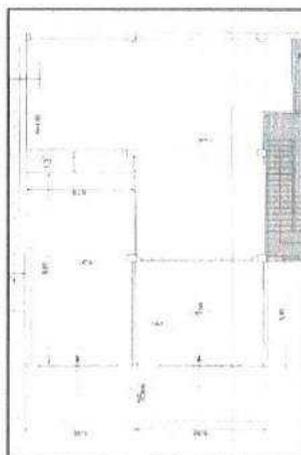
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita
9	480	9	C/6	210 mq	238,60



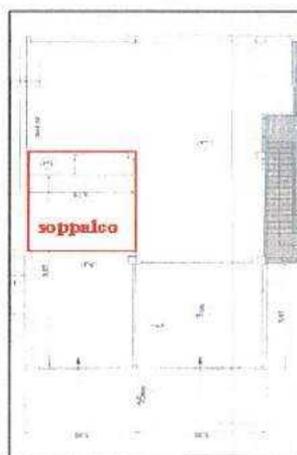
Planimetria Catastale



Plan.Deposito al Genio Civile n.62982

Plan-Var. Permesso a Costruire n.6/08
(v. allegati catastali ed edilizi Lotto n. 2)

Planimetria - Var. Permesso a Costruire n.6/2008



Stato dei luoghi

DIFFORMITA' CATASTALI:

- 1) E' EVIDENTE CHE LA PLANIMETRIA CATASTALE NON È STATA AGGIORNATA NÈ PER GLI AMPLIAMENTI ESEGUITI NÈ PER LA NUOVA DESTINAZIONE CAT.D10 REGOLARMENTE AUTORIZZATA.
- 2) INOLTRE NELLA VECCHIA PLANIMETRIA CATASTALE VIENE RIPORTATO ERRONEAMENTE UN VANO CHE ERA GIÀ STATO DESCRITTO NELLA P.LLA 863
- 3) A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO IL CTU HA RISCONTRATO CHE SULLA ZONA 2 (SALA IMBOTTIGLIAMENTO) VI E' UN SOPPALCO (DI DIMENSIONI CIRCA 5,00X4,70) NON REGOLARE IN DIFFORME ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.8 DEL 1997 DOVE SI LEGGE: *NON DOVRÀ ESSERE REALIZZATO IL SOPPALCO LOCALE IMBOTTIGLIAMENTO, COME PRESCRITTO DALL'A.S.L. PERTANTO SI PROVVEDERÀ ALLA DEMOLIZIONE DELLO STESSO PER UN IMPORTO DI CIRCA 2.000,00 EURO.*

PER LA SANATORIA CATASTALE SARA' NECESSARIO PRESENTARE UN NUOVO DOCFA CON " L'ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA, RETTIFICA



DEI METRI QUADRATI, NUOVA CATEGORIA E NUOVO INSERIMENTO IN MAPPA PER UN IMPORTO DI CIRCA 1.800,00 EURO COMPRESIVO DI ONERI TECNICI.

I locali sopra descritti sono rappresentati nella Variante al Permesso a Costruire n.6 del 2008 e comprendono :

- n.1 la tinaia ,
- n. 1 bis è presente l'ampliamento della tinaia
- n.2 la sala imbottigliamento;
- n.3 sono presenti i wc e al n.16 bis e una tettoia stagionale di dim. 10,5 x2,50.

PROVENIENZA DEL BENE ED ELENCO DELLE TRASCRIZIONI (PLLA. 480 SUB 9).

La p.lla **480 sub9 del foglio 9** ,censita NCEU del Comune di FORINO proviene dalla EX P.LLA 311 DEL F. 9 NCT FORINO

Essa è un bene personale di proprietà di:

PROVENIENZA:

DAI (GENITORI) CONIUGI:

TUTTI E DUE IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI

**ATTO DI DONAZIONE PER NOTAR PASTORE DEL 23.06.09 rep. 42729 racc.14125
TRASCRITTO IL 14.07.09 al n.4645**

1. PROVENIENZA:

GRAVAMI:

- a) VINCOLO TRASCRITTO IL 6.09.01 AI NN. 15565-13515 A FAVORE DEL COMUNE DI FORINO
- b) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 23.07.2013 AI NN. 12619-785 A FAVORE DI VALENTINO CARMINE N. CONTRADA 22.03.66, DI € 140.000,00 CAPITALE € 100.000,00
- c) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 26.03.2014 AI NN. 5238-250 A FAVORE DELLA CENTRO LEASING SPA DI € 10.000,00 CAPITALE € 13.184,63
- d) IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA IL 26.06.08 AI NN. 14040-2506 A FAVORE DELLA BANCA DELLA CAMPANIA DI € 1.400.000,00 MUTUO € 700.000,00, DURATA ANNI 20
- e) PIGNORAMENTO IMM.RE TRASCRITTO IL 6.06.2014 AI NN. 7927-9229 RETTIFICATO CON IL SEGUENTE PIGNORAMENTO IMM.RE TRASCRITTO IL 22.12.2014 AI NN. 19745-16984

SI PRECISA LA CORRISPONDENZA CON LE VISURE STORICHE CATASTALI E I CERTIFICATI IPOCATASTALI DATATI 14.03.2016

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

I locali di circa 155 mq della p.lla 480 sub 9 fanno parte dell'.

questi comprendono:

- **una area destinata all'imbottigliamento,**
- **una area destinata a tinaia;**
- **un area di ampliamento tinaia,**
- **un piccolo laboratorio indicato plani metricamente con wc, e una zona soppalcata con accesso tramite scala in ferro (opera non autorizzata).**

L'ingresso dei locali è sul fronte posteriore dell'immobile, attraverso la p.lla 867 si accede ai locali provvisti di due ingressi tramite il piazzale asfaltato p.lla 864.



Zona n.1



Zona n.2



Zona n.3

1) TIPOLOGIA DEL BENE: area tinaia/bagni/sala imbottigliamento
2) ALTEZZA INTERNA UTILE: variabile, nella sala imbottigliamento 3,23
3) COMPOSIZIONE INTERNA: vari ambienti



4) SUPERFICE UTILE: totale circa mq 155
5) CONDIZIONE DI MANUTENZIONE: buona
6) STRUTTURE VERTICALI: pilastri e pareti in c.c.a.
7) SOLAI: latero-cemento
8) COPERTURE : -----
9) MANTO DI COPERTURE: -----
10) PARETI interne DELL' EDIFICIO: piastrellate
11) PAVIMENTAZIONI
12) PORTE D'INGRESSO: porta esterna provvista di maniglione antipanico
13) TETTOIA IN C.C.A ED ACCIAIO
14) IMPIANTO ELETTRICO: a norma
15) IMPIANTO IDRICO: a norma
16) IMPIANTO SANITARIO: a norma
17) SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE
18) IMPIANTO SANITARIO: a norma
23) SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE
REFLUE RISP. NORMATIVA D. LGS 152/99: fognatura comunale

Come per la precedente stima il bene è stato valutato " **in base al valore di mercato ricercato per via sintetica**". Il valore, però, a metro quadrato di tale bene si aggira intorno ai 300,00 euro, inferiore rispetto a quello della particella contigua, perché sebbene in BUONO STATO è privo di elementi di pregio e di decoro.

superficie laboratorio 155 mq x 300,00€/mq= **46.500,00 euro**

tettoia 26,3 mq x 150= **3.945,00 euro**

**VALORE DEL BENE SENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHI
/CATASTALI**

50.445,00 €

ONERI PRESUNTI DI REGOLARIZZAZIONI CATASTALE

- 1.800,00 €

48.645,00€

DEMOLIZIONE SOPPALCO NON REGOLARE ((DIM. 4,70X 5,00 MQ= 23,50 MQ)

48.645,00 €

-2.000,00 €

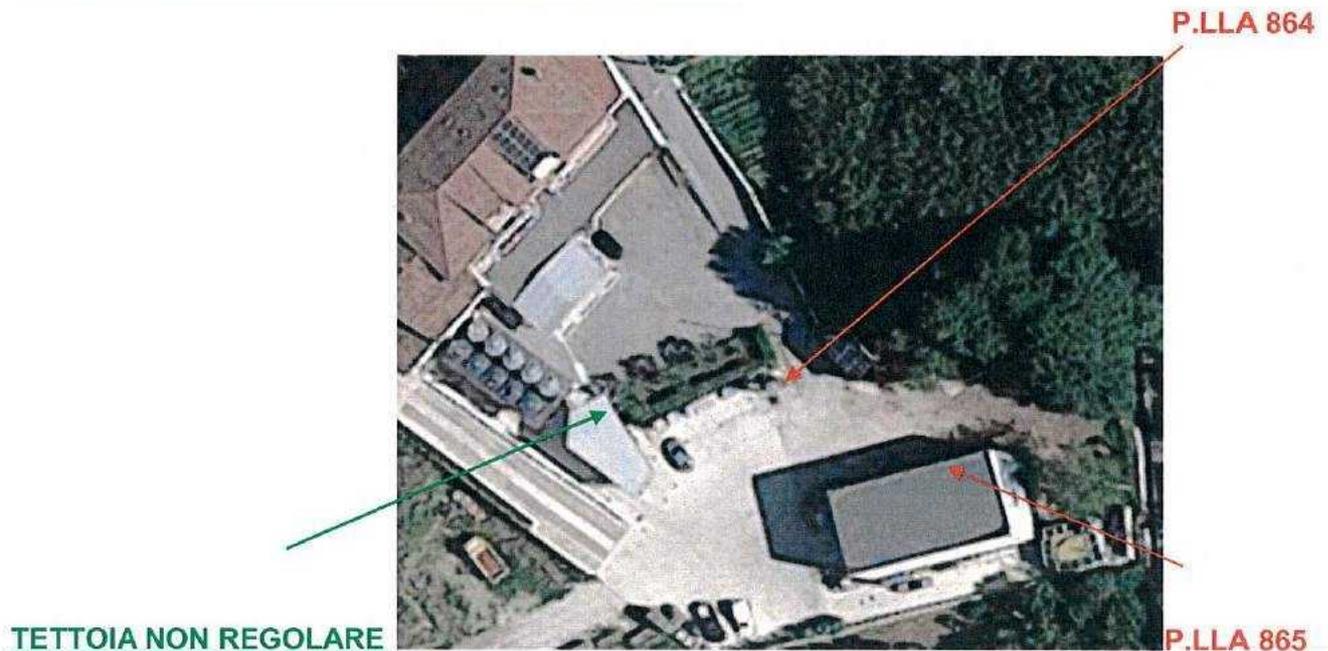
46.645,00 €

VALORE FINALE DEL BENE

46.645,00 €= 46.600,00 €

FOGLIO N.9 P.LLA 864 E P.LLA 865.

P.LLA 864 E LA P.LLA 865, SONO RISPETTIVAMENTE UN TERRENO E CAPANNONE (allo stato attuale piazzale asfaltato) su quale insiste. Queste particelle sono censite al FOGLIO 9, NEL COMUNE DI FORINO, alla via Rapone n.1, DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DEI



Google Maps

SITUAZIONE URBANISTICA DELLA P.LLA 864 E P.LLA 865

L'ufficio Tecnico del Comune di Forino Visto il PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n. 40 del 28.02.1991 - prot. n. 5932 del 28.02.1991 pubblicato sul B.U.R. Campania del 25.03.1991;

Visto il Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n.3 bis del 09.09.1997;

certifica che

particella 864 rientra in **zona D1: produttive di completamento a carattere industriale o artigianale.**

Tali zone omogenee sono destinate ad insediamenti a carattere produttivo, industriale o artigianale e relative infrastrutture.

Gli indici di zona sono:

- Rapporto massimo di copertura $q = 0,50$ mq/mq
- Altezza massima $H = 11$ ml
- Distanza minima dai confini $D_c = 10$ ml
- Distanza minima degli opifici $D_f = 50$ ml
- Distanza minima dalle strade degli opifici $D_s = 10$ ml

- Distanza minima dagli spazi pubblici : Dsp = 10 ml

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (P.LLA 864)

La p.lla 864 foglio 9 è censita al N.C.T. con qualità di noccioleto di 16 are .



La situazione degli atti informatizzati al 01/03/2016 è la seguente :

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie	Classe	qualità	Rendita	
				Ha are ca	Nocchieleto	2	Dominicale	Agraria
9	864			16 00			18,18	5,37 euro

(V. VISURE CATASTALI)

Su tale particella è stata rilevata la presenza di una tettoia realizzata in acciaio con base in cemento armato, come la protezione dagli agenti atmosferici durante le operazioni di carico e scarico merci di dim. circa 4,30x8,40 .

Tale opera risulta **NON REGOLARE** e **NON SANBILE**, pertanto si provvederà allo demolizione del manufatto per un importo di circa 3.000,00 euro.



Tettoia priva di Pratica Autorizzativa presente sulla p.lla 864

DIFFORMITA' CATASTALI P.LLA 864



IL TERRENO NON È PIU' UN NOCCIOLETO, MA È UNA ZONA DI CARICO E SCARICO MERCI, PERTANTO SARA' NECESSARIO PRESENTARE UN NUOVO CLASSAMENTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI AVELLINO ATTRAVERSO UNA PROCEDURA DI TIPO DOCFA (COSTI NECESSARI CIRCA 200 € COMPRESIVI DEGLI ONERI TECNICI/CATASTALI).

PROVENIENZA DEL BENE ED ELENCO DELLE TRASCRIZIONI (P.LLA 864).

La p.lla 864 censita al foglio 9 al NCT del Comune di Forino proviene dalla EX 426.

Tale p.lla (864) è di proprietà

Il bene è pervenuto

TRAMITE ATTO DI DONAZIONE PER NOTAR PASTORE DEL 23.06.09 rep. 42729 racc.14125 TRASCRITTO IL 14.07.09 al n.4645

DAI (GENITORI) CONIUGI:

TUTTI E DUE IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI

- 1) AL SOLO (LA P.LLA 426 DEL F. 9) È PERVENUTA CON ATTO NOTAR GIANNITTI DEL 09.08.82 TRASCRITTA IL 19.08.82 AI NN. 8902-7970

SULLA P.LLA 864 EX 426 DEL F. 9 NCT FORINO, GRAVANO:

- a) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 23.07.13 AI NN. 12619-**785** A FAVORE DI DI € 140.000,00 CAPITALE € 100.000,00
- b) IPOTECA ISCRITTA IL 26.03.14 AI NN. 5238-**250** A FAVORE DELLA CENTRO LEASING SPA DI € 10.000,00 CAPITALE € 13.184,63
- c) IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA IL 26.06.08 NN. 14040-**2506** A FAVORE DELLA BANCA DELLA CAMPANIA DI € 1.400.000,00 MUTUO € 700.000,00, DURATA ANNI 20
- d) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO IL 6.06.2014 AI NN. 9229-7927 RETTIFICATO DAL SEGUENTE:
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO IL 22.12.2014 AI NN. 19745-16984
- e) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO TRASCRITTO IL 14.09.05 AI NN. 19237-14642

DESCRIZIONE ANALITICA E STIMA DELLA P. LLA 864

L'area oggetto di stima era un terreno a coltivazione di nocciole, ma come affermato precedentemente a seguito dell'ammodernamento dell'Azienda F.lli Urciuolo tale area è stata trasformata in un piazzale pertanto il valore si aggira intorno ai 20 euro a metro quadrato.

Pertanto 1.600 mq x 20 euro = **32.000,00 €**

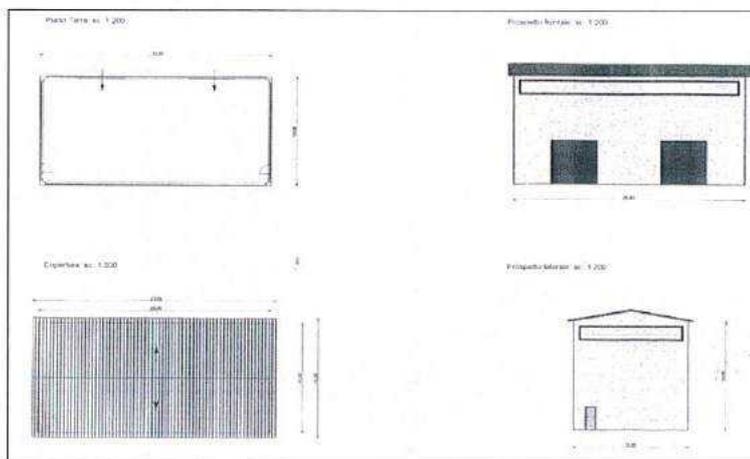
INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLA P.LLA 865

La p.lla **865** è un capannone prefabbricato censito AL N.C.E.U. foglio 9, categoria catastale D/10 sito nel Comune di Forino, alla via Rapone n.1, di proprietà esclusiva

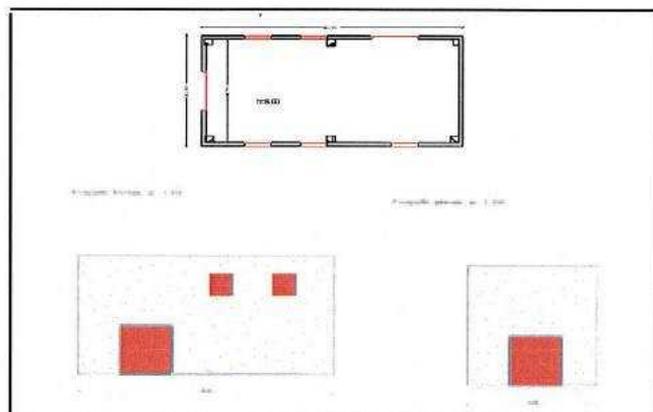
Al NCEU la situazione agli atti informatizzati al 01/03/2016 è la seguente:

(vedi allegati catastali)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita
9	865	9	D/10		1.188,00



Planimetria - Permesso a Costruire n.47/2005 (v. allegati edilizi)



Stato dei luoghi Capannone con copertura piana

DIFFORMITÀ CATASTALI P.LLA 865:

DAL CONFRONTO DELLE PLANIMETRIA CATASTALI RILASCIATE DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI AVELLINO e IL RILEVO ESEGUITO IN SEDE DI SOPRALLUOGO SONO STATE RISCONTRATE ALCUNE DIFFORMITÀ:

1. Differenti aperture;

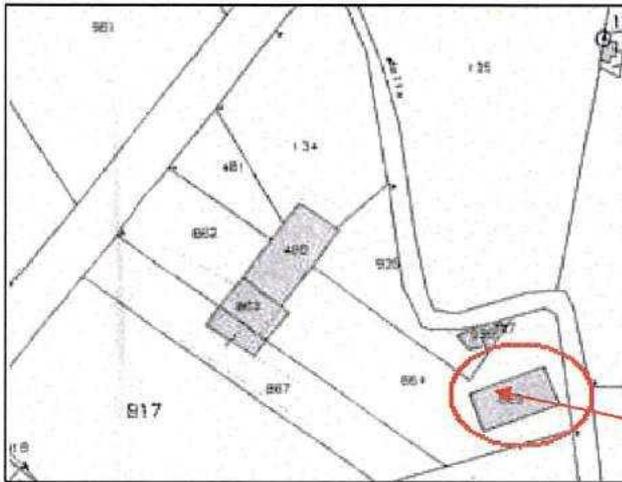
2. Copertura Piana differente da quella a due falde del Permesso a Costruire n.47 del 2005.

PERTANTO SI DOVRÀ PRESENTARE UN NUOVO "DOCFA" PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI AVELLINO CON LE RELATIVE PLANIMETRIE PER UN IMPORTO DI CIRCA 800,00 EURO COMPRESIVO DI ONERI TECNICI.

SITUAZIONE EDILIZIA DELLA P.LLA 865 (capannone)

Il capannone è stato realizzato con:

- **il Permesso a Costruire n.47/2005 per il quale è stato presentato presso il Genio Civile di Avellino il 23.01.2006 prot. 2006-0064560 il progetto strutturale.**



P.LLA 865

Mappa Catastale con individuazione della p.lla 865



Accesso principale al capannone

PER LE DIFFORMITA' EDILIZIE P.LLA 865

A CAUSA DELLA DIVERSA COPERTURA E DELLE DIVERSE APERTURE RISPETTO AL PERMESSO AL COSTRUIRE N.47/2005 SARA' NECESSARIO PRESENTARE UNA S.C.I.A. IN SANATORIA PRESSO IL COMUNE DI FORINO CON LA RETTIFICA E L'ESATTA RAPPRESENTAZIONE (PER UN COSTO DI CIRCA 1.500,00 EURO COMPRESIVO DI ONERI TECNCI).



foto interna al Capannone

PROVENIENZA DEL BENE ED ELENCO DELLE TRASCRIZIONI (PALL. 865).

La p.lla 865 del foglio 9 ,censita NCEU del Comune di Forino proviene dalla EX P.LLA 426 EX 309 sempre del foglio 9 NCT del Comune di Forino

IN DITTA:

PROVENIENZA

tramite **ATTO DI DONAZIONE PER NOTAR PASTORE DEL 23.06.09 rep. 42729 racc.14125 TRASCritto IL 14.07.09 al n.4645**

PROVENIENZA:

- 1) AL SOLO 1 PROVENIENZA DEL SUOLO SU PARTE DEL QUALE E' STATO REALIZZATO IL FABB.TO, C.U. F. 9 P.LLA 865, (P.LLA DI TERRENO N. 426 EX 309) E' Pervenuto con Atto Notar Giannitti del 09.08.82 TRASCritto IL 19 DETTI AI NN. 8902-7970

GRAVAMI:

- a) IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA ESATTORIALE ISCRITTA IL 13.03.13 AI NN. 4637-222 A FAVORE EQUITALIA SUD SPA DI € 71.738,20 CAPITALE € 35.869,10
- b) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 23.07.13 AI NN. 12619-785 A FAVORE DI DI € 140.000,00 CAPITALE € 100.000,00
- c) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 26.03.14 AI NN. 5238-250 A FAVORE DELLA CENTRO LEASING SPA SEDE FIRENZE DI € 10.000,00 CAPITALE € 13.184,63
- d) IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA IL 26.06.08 AI NN. 14040-2506 A FAVORE DELLA BANCA DELLA CAMPANIA DI € 1.400.000,00 MUTUO € 700.000,00, DURATA ANNI 20 (IP. CONTRO
- e) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCritto IL 6.06.2014 AI NN. 9229-7927 RETTIFICATO CON:
- f) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCritto IL 22.12.2014 AI NN. 19745-16984



SI PRECISA LA CORRISPONDENZA CON LE VISURE STORICHE CATASTALI E I CERTIFICATI IPOCATASTALI.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE (P.LLA 865)

Il bene è un capannone prefabbricato per stoccaggio e deposito di prodotti aziendali. Esso è costituito da un unico ambiente caratterizzato da un ingresso principale e uno laterale e dalla presenza di finestre poste in alto per consentire un buon ricambio d'aria:

1) TIPOLOGIA DEL BENE: capannone
2) ALTEZZA INTERNA UTILE: 8.00m
3) COMPOSIZIONE INTERNA: unico ambiente
4) SUPERFICE UTILE: totale circa mq 200,00
5) CONDIZIONE DI MANUTENZIONE: ottima
6) STRUTTURE in c.c.a. e c.a.
7) COPERTURA PIANA
8) IMPIANTO ELETTRICO: a norma

STIMA SINTETICA – COMPARATIVA

La valutazione eseguita per conoscere *“il più probabile valore di mercato”* ha avuto come riferimento all'attualità i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Avellino, e del Borsino Immobiliare che comparati con i valori di stima dettati dalle Agenzie immobiliari IL VALORE È DI 330 EURO/MQ.

Quindi per la p.lla 865 capannone in ottimo stato 200 MQ X 375 €/MQ = IL VALORE È **75.000,00 €**

Pertanto il valore totale delle due p.lla 864-865 sarà:

p.lla 864 valore **32.000,00 €**

p.lla 865 valore **75.000,00 € = TOT. 107.000,00 €**

VALORE SENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONI	107.000,00 €
URBANISTICI/CATASTALI	
CON ONERI PRESUNTI DI REGOLARIZZAZIONI CATASTALI / EDILIZIE	107.000,00 €
	- 200,00 €
	- 800,00 €
	-1.500,00 €
DEMOLIZIONE OPERA	<u>-3.000,00 €</u>
VALORE FINALE DEL BENE	101.500,00 €

FOGLIO N.9 P.LLE 917- 920 -921.

LE P.LLE 917-920-921 SONO SITUATE NEL COMUNE DI FORINO, alla via Rapone n.1, E CENSITE AL N.C.T. FOGLIO 9, con Qualità di Nocciolo e di]



Google Maps

SITUAZIONE URBANISTICA

L'ufficio Tecnico del Comune di Forino Visto il PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n. 40 del 28.02.1991 - prot. n. 5932 del 28.02.1991 pubblicato sul B.U.R. Campania del 25.03.1991;

Visto il Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n.3 bis del 09.09.1997; ha certificato che:

-che le particelle **n. 917, n.920 e n.922** del foglio n.9 del Comune di Forino ricadono in **zona E: zone produttive agricole, non distrutte o danneggiate da incendio.**

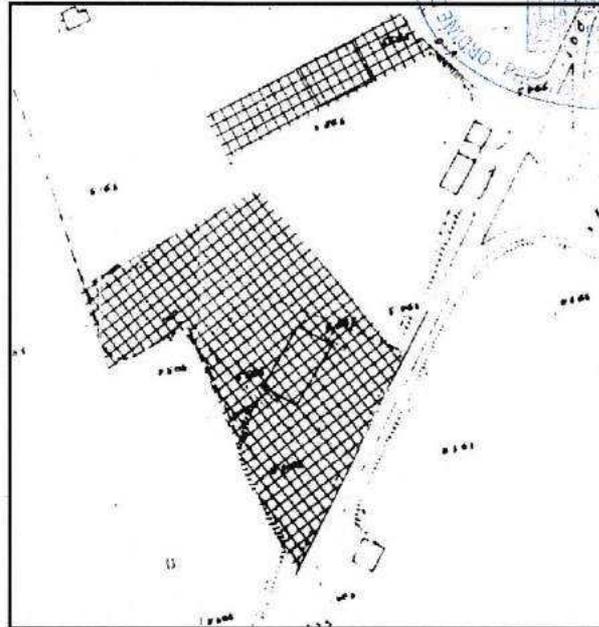
SITUAZIONE CATASTALE

La situazione degli atti informatizzati al 01/03/2016 è la seguenti :

(vedi allegati catastali Lotto n. 2)



Mappa Catastale con individuazione p.lle 917-920-922



Stralcio PRG Comune di Forino

Foglio	Particella	Prz.	Classe	qualit	Superficie	Rendita	
9	917		NOCCIOLETO	2	Ha are ca	Dominicale	Agraria
					34 81	39,55 euro	11,69 euro

Foglio	Particella	Prz.	Classe	qualit	Superficie	Rendita	
9	920		NOCCIOLETO	2	Ha are ca	Dominicale	Agraria
					00 19	0,22 euro	0,06 euro

Foglio	Particella	Prz.	Classe	qualit	Superficie	Rendita	
9	922		NOCCIOLETO	2	Ha are ca	Dominicale	Agraria
					00 20	0,23 euro	0,07 euro

DIFFORMITA' CATASTALI E' STATO RISCONTRATO UN CAMBIAMENTO DELLA CLASSIFICAZIONE IN QUANTO TUTTE LE PARTICELLE NON SONO PIÙ COLTIVATE A NOCCIOLETO MA SONO SOLO TERRENI INCOLTI UTILIZZATI COME ACCESSO ALL'AZIENDA VINICOLA.

PERTANTO SARA' NECESSARIO ESEGUIRE UNA VARIAZIONE DEI DATI DI CLASSAMENTO DI TUTTE E TRE LE PARTICELLE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI AVELLINO, ATTRAVERSO UNA PROCEDURA DI TIPO DOCFA (per un importo di CIRCA 600 € COMPRESI DEGLI ONERI TECNICI/ CATASTALI).

PROVENIENZA DEI BENI ED ELENCO DELLE TRASCRIZIONI (P.LLA 917).

La p.lla 917 del foglio 9 è censita NCT del Comune di Forino, di aree 34,31 proviene dalla (EX 713



4. ALLA SOLA _____, (_____)
p.lla 607 PERVIENE CON ATTO NOTAR D'AMORE DEL 17.09.99
TRASCritto IL 16.10.99 AI NN. 16381-13590, DA:

5. AL SOLO _____ PERVIENE LA P.LLA 134/"A" CON
ATTO NOTAR GIANNITTI DEL 27.06.62 TRASCritto L'11.07.62 AI NN. 10573 - 9658
(p.lle 134/pars, poi 313, poi 607 ORA 920)

GRAVAMI:

- a) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 26.03.14 AI NN. 5238-250 A FAVORE DELLA
"CENTRO LEASING SPA SEDE FIRENZE DI € 10.000,00 CAPITALE € 13.184,63
- b) VINCOLO DI INDIVISIBILITA' TRASCritto IL 15.11.11 AI NN. 19832-16268

PROVENIENZA DEI BENI ED ELENCO DELLE TRASCRIPTIONI (PLLA.922).

La p.lla 922 del foglio 9 ,censita NCT del Comune di Forino proviene dalla EX 312 UNITA
ALLA P.LLA 607 EX 134 . ESSA È DI :

1) _____

CON ATTO NOTAR GRECO DEL 4.11.11 TRASCritto IL 15.11.11 AI NN. 19831-16267

2) CON ATTO DI PERMUTA PER NOTAIO CASALE DEL 19.10.11 TRASCritto IL
24.10.11 AI NN. 18435-15100, PERMUTA _____

3) A PERNA ATTILIO N. AV 02.09.73 LA P.LLA 312 DI ARE 2,40, E' PERVENUTA CON
ATTO NOTAR D'AMORE DELL'8.01.07 TRASCritto IL 17.01.2007 AI NN. 1235-1023

4) A _____

_____ la p.lla 312 E' PERVENUTA CON ATTO NOTAR D'AMORE
DEL 17.09.1999. TRASC. il 16.10.99 ai nn. 16380-13589,
DA _____ BENE PERSONALE



5) A REGA ENRICO E' PERVENUTA LA P.LLA 134/PARS CON ATTO NOTAR
GIANNITTI DELL'11.07.62 TRASCritto L'11.07.62 AI NN.10573-9658

GRAVAMI:

- a) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 26.03.14 AI NN. 5238-250 A FAVORE DELLA
"CENTRO LEASING SPA" SEDE FIRENZE DI € 10.000,00 CAPITALE € 13.184,63
- b) VINCOLO DI INDIVISIBILITA' TRASCritto IL 15.11.11 AI NN. 19832-16268

SI PRECISA LA CORRISPONDENZA CON I CERTIFICATI IPOCATASTALI .

STIMA DELLE N. 917- N.920 - N.922.

I terreni appena descritti sono annessi all'azienda agricola F.lli Urciuolo, infatti come si evince dal rilievo fotografico questi non sono più terreni coltivati a nocciole, ma sono aree annesse all'Azienda Vinicola che consentono l'accesso che l'uscita dei mezzi.

Il Valore di riferimento rispetto alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Regione Campania è intorno **2,90 Euro/mq** per il nocciolo, ma tale valore è certamente irrisorio se si pensa all'utilità dei beni soprattutto se si tiene conto che nell'attuale PRG del Comune di Forino tali beni sebbene ricadono in **zona E: zone produttive agricole**, si ritrovano tra due aree a destinazione DI zone produttive di completamento a carattere industriale o artigianale.

Pertanto in base alle specifiche caratteristiche dei terreni, in quanto:

- pianeggianti;
- con affaccio diretto su strada
- serviti da utenze, ma soprattutto contigui all'Azienda.

il valore è di circa 10 euro/mq soprattutto per la loro "utilità marginale". Per cui 3.520 mq (p.lle 917-920-922) x 10,00 €/mq = i valore del lotto è di **35.200,00 €**

VALORE SENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONI URBANISTICI/CATASTALI	35.200,00 €
CON ONERI PRESUNTI DI REGOLARIZZAZIONI CATASTALI	- 600,00 €
VALORE	34.600,00 €



VALORE LOTTO N.2

DATI CATASTALI	DESCRIZIONE	VALORE
Foglio 9 p.lla 867 sub 1 ; p.lla 863	<p>Piano Terra : troviamo una zona esposizione- vendita – uffici (di circa 180 mq),</p> <p>Piano Interrato : ritroviamo un'area d'invecchiamento vini con impianti di refrigerazione, deposito e bagni –spogliatoi (di circa 710 mq)</p> <p>Esternamente vi sono: area destinata a piazzale (di circa 615mq) area destinata a parcheggi (di circa 75mq) area destinata a verde, (di circa 330 mq).</p>	426.600,00€
Foglio 9 p.lla 480 sub 9	Laboratori con servizio -igienico	46.600,00 €
Foglio 9 p.lla 864, p.lla 865	Capannone con spiazzale asfaltato per carico e scarico merci	101.500,00 €
Foglio 9 p.lla 917; p.lla 920 ; p.lla 922	Terreni limitrofi all'azienda oggi incolti	34.600,00 €
609.330,00 euro= 609.300,00 €		

LOTTO n.3

ALLA LOCALITA' ARBOSTO NEL COMUNE DI FORINO (AV), AL FOGLIO 2 SONO CENSITE LE PARTICELLE 81- 82 - 83 - 84- 175- 392 - 391 SUB 2 E P.LLA 391 SUB 3. IL TUTTO DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA 1000/1000 DI

FABBRICATO P.LLA 391



Google Maps

SITUAZIONE URBANISTICA

L'ufficio Tecnico del Comune di Forino Visto il PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n. 40 del 28.02.1991 - prot. n. 5932 del 28.02.1991 pubblicato sul B.U.R. Campania del 25.03.1991; Visto il Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n.3 bis del 09.09.1997;

CERTIFICA CHE

che le particelle n. 81 - n. 82 - n. 83 - n. 84 - n. 175 e n. 392 del foglio n. 2 del Comune di Forino ricadono in zona E: "zone produttive agricole" sottoposte a vincolo idrogeologico.

Gli indici fondiario massimo:

- per le aree boschive, pascolive, incolte if=0,003 mc/mq
 - per le aree seminative ed a frutteto if= 0,03 mc/mq
 - per le aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti produzione intensiva if=0,005 mc/mq
- Rapporto massimo di copertura q= 0,50 mq/mq
- Altezza massima H= 8,50 ml
 - numero dei piani massimo n=2
 - Distanza minima tra i fabbricati Df= 10 ml
 - Distanza minima tra pareti finestrate Dpf= 10 ml
 - Distanza minima tra pareti finestrate e altezze : dpf = 1
 - Distanza minima dai confini privati Dc= 5 ml
 - Distanza minima dai confini privati e dalle pareti finestrate Dcpf= 5 ml
 - Rapporto tra distanza dai confini privati dalle pareti finestrate e altezze dcpf= ½
 - Distanza minima dalle strade statali Ds= 30 ml
 - Distanza minima dalle strade provinciali e comunali Ds= 20 ml
 - Distanza minima dalle strade vcinali Ds= 10 ml
 - Distanza minima dagli spazi pubblici Dsp=10 ml

,ma non distrutti o danneggiati da incendio ai sensi dell'art. 10 della legge 353 del 21.11.2000.

SITUAZIONE CATASTALE

La situazione degli atti informatizzati al 01/03/2016 è la seguenti : (vedi allegati catastali Lotto n. 3)

Foglio	Particella	Prz.	Classe	qualit	Superficie	Rendita	
		A	SEMIN ARABORATO	1	Ha are ca	Dominicale	Agraria
2	81	B	SEMINATIVO	2	47 87 00 50	53,03 euro 0,31 euro	32,14 euro 0,18 euro

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie	Classe	qualità	Rendita	
2	82			Ha are ca	Semin arborato	1	Dominicale	Agraria
				42 00			46,64 euro	28,20 euro

Foglio	Particella	porz	Qualità Classe	qualit	Superficie	Rendita	
2	83	A	SEMIN ARABORATO	1	Ha are ca	Dominicale	Agraria
		B	SEMINATIVO	2	30 00 02 30	33,31 euro 1,43 euro	20,14 euro 0,83 euro

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Qualità Classe	Superficie	Rendita	
2	84		SEMIN ARABORATO	3	Ha are ca	Dominicale	Agraria
					21 18	12,03 euro	8,75 euro

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Rendita	
					Dominicale	Agraria
2	391		Nocciolo 1	16 00	24,65 euro	14,90 euro

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Rendita	
					Dominicale	Agraria
2	392		nocciolo 1	22 20	24,65 euro	14,90 euro

Foglio	Particella	Sub	Categoria asse	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
2	391	3	C/2	1	76mq	10 3mq	47,10

Foglio	Particella	Sub	Categoria asse	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
2	391	2	A/4	4	6,5 vani	208 mq	214,85

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Rendita	
					Dominicale	Agraria
2	175		SEMIN 2	33 59	40euro	14,90 euro

DESCRIZIONE P.LLA 391 SUB2- SUB3

Le p.lle 392 e la 391 costituivano un'unica particella ex 159 di 38,20 are.



Ingresso superiore p.lla 391 sub 2 e accesso inferiore p.lla 391 sub3

Il fabbricato è stato identificato catastalmente con la p.lla 391 sub 2-3, **ma dalla sovrapposizione di Google Maps e dalla documentazione Edilizia e le Planimetrie presentate al Genio Civile di Avellino il fabbricato insiste in realtà sulla p.lla 392.**



Il bene è stato oggetto di :

- **Concessione Edilizia n.4 del 19.02.1993 rilasciata dal Comune di Forino per la **CONSTRUZIONE DI UN DEPOSITO AGRICOLO**;**
- **Deposito presso il Genio Civile di Avellino 29.Ottobre 1993 prot. 37886 **Costruzione di un edificio in c.a. ad uso abitazione in loc. Arbosto**;**
- **Variante n.24 del 19.02.1994;**
- **Concessione Edilizia n. 11 /1994 “Costruzione vasca di raccolta acque”, con relativo deposito presso il Genio Civile di Avellino Genio Civile di Avellino prot. 8779 del 15.07.1994.**

DIFFORMITÀ URBANISTICHE

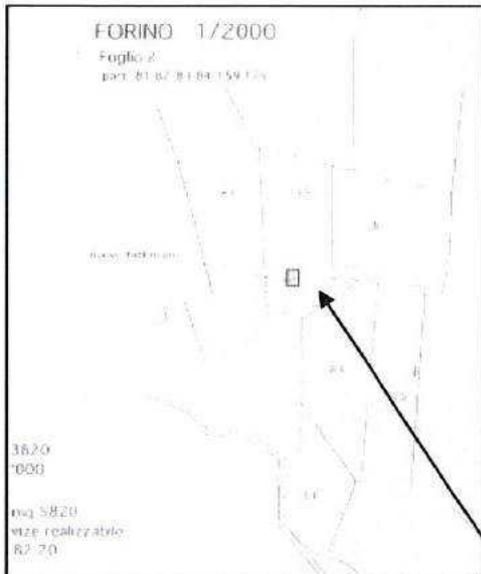
IL SOTTOSCRITTO CTU, A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO E AD UNA VERIFICA URBANISTICA/EDILIZIA DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA PRESSO I PUBBLICI UFFICI HA RISCONTRATO CHE LA P.LLA 391 SUB 2 E' UNA ABITAZIONE. COMPLETA DI SERVIZI-IGIENICI, CUCINA, IMPIANTO IDRICO, ELETTRICO , DI RISCALDAMENTO, DI ALLARME - IMPIANTO TELEVISIVO IN VIOLAZIONE CON LE CONCESSIONE EDILIZIA N.4 DEL 1993 E ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N.24 DEL 1994,.

IL TUTTO NON RISULTA SANATO AL COMUNE DI FORINO, MA SANABILE PRESUMIBILMENTE ALLO STATO TEMPORALE ODIERNO CON UN PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA IN BASE ALL' ART. 36 DEL DPR 380/2001 IN QUANTO COMPATIBILE CON IL PRG DEL COMUNE DI FORINO CHE CONSENTE LA REALIZZAZIONE IN ZONA AGRICOLA E CON INDICE IF= 0,03 MC/MQ , CON COSTI PRESUNTI DI CIRCA € 2.500,00 COMPRESI ISTRUTTORIA PRATICA ,DIRITTI DI SEGRETERIA E BOLLI, ONERI DI COSTRUZIONE CALCOLATI AL DOPPIO E PARERE ASL ,.

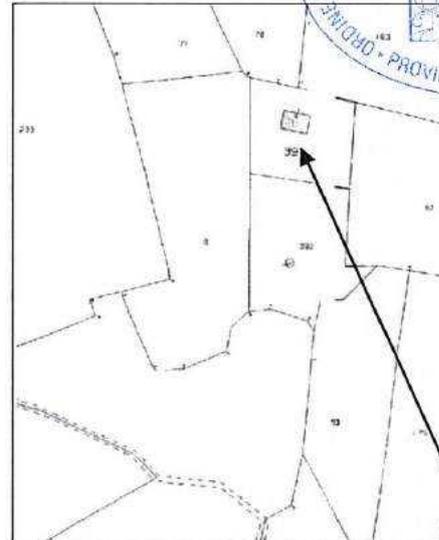
A QUESTI SI DOVRÀ AGGIUNGERE NUOVO ATTO DI ASSERVIMENTO CIRCA 1.200,00/1.500,00 € L'ONORARIO TECNICO PER LA PRESENTAZIONE DELLA NUOVA PRATICA CIRCA 1.500,00 EURO PER UN IMPORTO TOTALE 5.500,00 EURO

DIFFORMITÀ CATASTALI:

1) L'IMMOBILE E' STATO ERRONEAMENTE POSIZIONATO SULLA P.LLA391, MA IL FABBRICATO SI TROVA SULLA P.LLA 392, PER TALE MOTIVO SARA' NECESSARIO INSERIRE CORRETTAMENTE IN MAPPA IL FABBRICATO.



Concessione edilizia in Variante n.24 del 1994



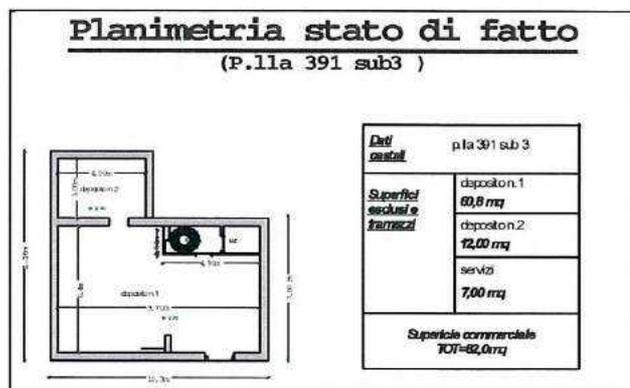
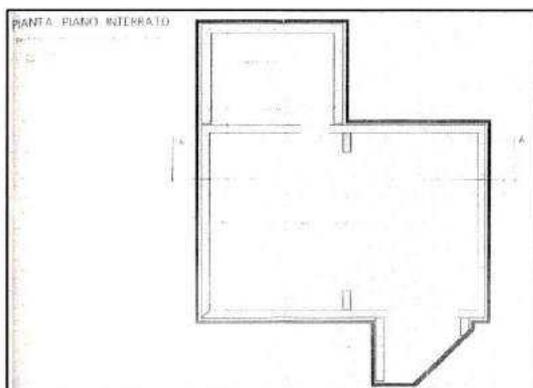
Stralcio di mappa catastale del 01.03.2016

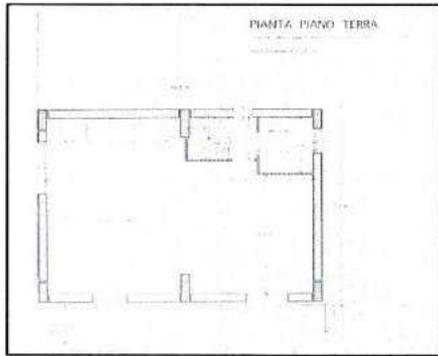
2) LA PLANIMETRIA CATASTALE DELLA P.LLA 391 SUB 3 NON RIPORTA LA SCALA CHIOCCIOLA IN FERRO CHE COLLEGA IL PIANO SEMINTERRATO CON IL PIANO TERRA PRESENTE SUI LUOGHI E CONFORME CON LA CONCESSIONE EDILIZIA E I GRAFICI DEL GENIO CIVILE.

3) LA PLANIMETRIA CATASTALE DELLA P.LLA 391 SUB 2 (PIANO TERRA) NON RIPORTA IL SERVIZIO- IGIENICO E LA TRAMEZZATURA PRESENTE SULLO STATO DEI LUOGHI.

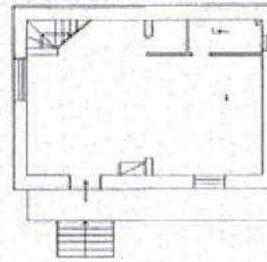
4) LA PLANIMETRIA CATASTALE DELLA P.LLA 391 SUB 2 (PRIMO PIANO) DIFFERENTE TRAMEZZATURA CHE DIVIDE GLI AMBIENTI.

QUINDI LA PRESENTAZIONE DEL NUOVO MAPPALE A SEGUITO DEL RILIEVO TOPOGRAFICO E DELLE NUOVE PLANIMETRIE PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO DI AVELLINO COMPORTERA' UN COSTO DI CIRCA 2.800,00 COMPRESO DI ONERI TECNICI.

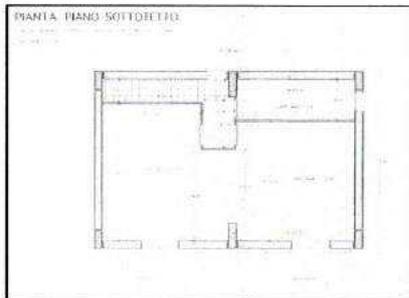




PIANO TERRA



**Primo Piano
-Sottotetto**



Concessione Edilizia in Variante n.24 del 1994

Plan. Catastale p.lla 391 sub2

PROVENIENZA DEI BENI ED ELENCO DELLE TRASCRIZIONI P.LLE 391 SUB 3 E 391 SUB 2 e P.LLA 392

1) P.LLE 391 SUB 3 E 391 SUB 2 DEL Foglio 2 NCEU FORINO

2) P.LLA 392 DEL Foglio 2 NCT FORINO

EX C.T. P.LLA 159 DI ARE 38,20

TUTTE SONO DI PROPRIETA' DI:

AVUTE CON ATTO NOTAR TRIFUOGGI DEL 31.01.92 rep. 37050 e racc. 7331 TRASCritto IL 18.02.92 AI NN. 2766-2424

DA:

PRECISAMENTE: LA P.LLA 159 di Are 38,20 E' STATA SOPPRESSA, ED HA ORIGINATO LE P.LLE 391 DI ARE 16,00 E 392 DI ARE 22,20

LA 391 DI ARE 16,00 E' DIVENUTA ENTE URBANO DOVE SONO STATI REALIZZATI I SEGUENTI IMMOBILI:

- A/4 IN FORINO LOC. ARBOSTO, P.T.-1, VANI 6,5 C.U. F. 2 P.LLA 391/2
- C/2 IVI, MQ. 76 PS1, C.U. F. 2 P.LLA 391/3

IN DITTA CATASTALE DI URCIUOLO CIRO nato ad Avellino il 14.05.72 PIENO PROPRIETARIO

LA RESTANTE SUPERFICIE DI ARE 22,20 E' INDIVIDUATA CON LA P.LLA 392 (EX 159) IN



DITTA _____, PIENO PROPRIETARIO
GRAVAMI:

- a) IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA IL 13.05.2010 AI NN. 9124-1590 A FAVORE DELLA B.C.C. DI SERINO DI € 510.000,00 MUTUO € 300.000,00 DURATA ANNI 10
- b) IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA ESATTORIALE, ISCRITTA IL 13.03.2013 AI NN. 4637-222 A FAVORE DELL'EQUITALIA SUD SPA DI € 71.738,20 CAPITALE € 35.869,10
- c) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 23.07.13 AI NN. 12619-785 A _____ DI € 140.000,00 CAPITALE € 100.000,00
- d) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 26.03.14 NN. 5238-250 A FAVORE DELLA CENTRO LEASING SPA SEDE FIRENZE DI € 10.000,00 CAPITALE € 13.184,63
- e) VINCOLO TRASCRITTO IL 14.01.93 AI NN. 509-444 A FAVORE COMUNE DI FORINO
- f) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO IL 6.06.2014 AI NN. 9229-7927 RETTIFICATO DAL SEGUENTE:
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO IL 22.12.2014 AI NN. 19745-16984

SI SOTTOLINEA LA CORRISPONDENZA CON IL CERTIFICATO STORICO VENTENNALE E CON LE VISURE STORICHE CATASTALI DEL 14.03.2016

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE P.LLA 391 SUB2 E SUB3

Il fabbricato sito alla località Arbosto è stato realizzato come deposito agricolo. Esso è composto da:
- un piano quasi completamente interrato (0,50cm fuori terra) identificato catastalmente con la p.lla 391 sub 3 ; e da un Piano Terra e Primo Piano identificato catastalmente con la p.lla 391 sub 2.



Locale deposito n.1 Piano Interrato



wc. Piano Interrato



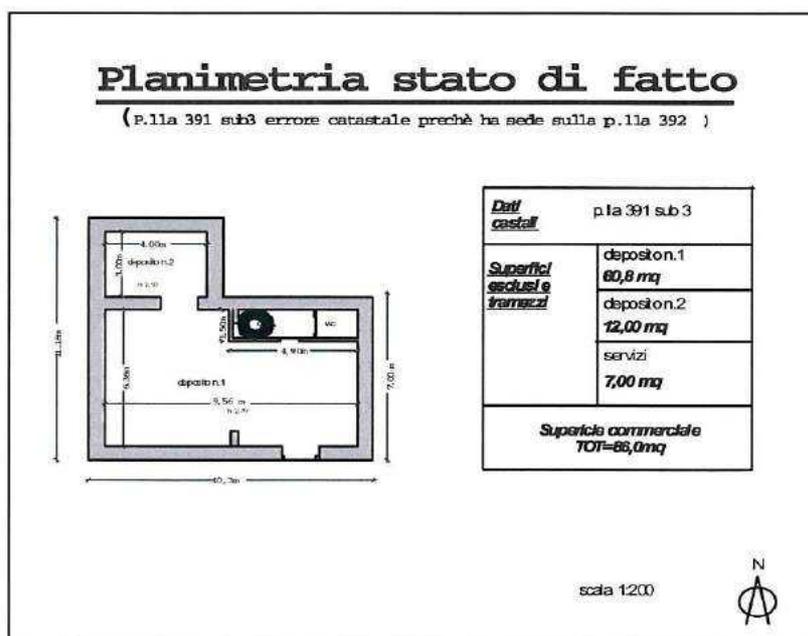
Locale deposito n.2 Piano Interrato

Il **Piano seminterrato** è composto da due depositi e un servizio igienico con una piccola scala in ferro che conduce al piano terra.

Entrambi i depositi sono pavimentati e illuminati, il **deposito n.1** ha un'altezza utile interna di 2,70 m ed è completamente tinteggiato, mentre il **deposito n.2** ha un'altezza media di 2,10 m e le pareti sono prive d'intonaco.

Il servizio-igienico è provvisto di sanitari e di un doccino, privo però di piatto doccia.

La superficie commerciale è di circa **86 mq.**



¹ La misurazione della superficie commerciale è avvenuta lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni.

Tabella delle superfici è allegata al rilievo dello stato di fatto scala 1:200

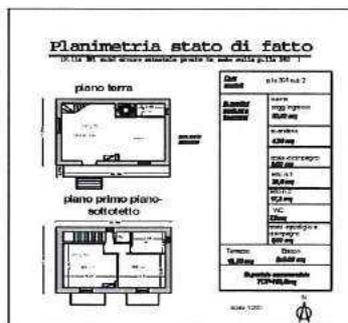
Piano Terra p.lla 391 sub2

Il Piano terra vi è un grande terrazzo che si sviluppa longitudinalmente all'edificio.

Esso è caratterizzato da grande ambiente provvisto di termo-camino con annessa zona cucina piastrellata e provvista di attacchi. Sempre allo stesso piano vi è un servizio-igienico dotato di wc e lavabo, per una superficie di circa **81,3 mq¹**

Primo Piano

Il Primo Piano è composto da due camere da letto ognuna con rispettivo balcone nel corridoio vi è un servizio igienico il tutto per una superficie di circa **78,7 mq**



Sogg./cucina Piano Terra



Letto n.1



Letto n.2

¹ La misurazione della superficie commerciale è avvenuta la lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni.

Tabella delle superfici è allegata al rilievo dello stato di fatto scala 1:200

(cfr. all.3 C.T.)



CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Descrizione	Superficie Utile Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)
PIANO INTERRATO <i>Deposito seminterrato</i>	76	86
PIANO TERRA <i>Ingresso /Sogg. Cucina, lavanderia scala rip.,disimpegno Attinenze Dipendenze Terrazzo</i>	50,00 2,02 4,34 13,77	81,3
PIANO PRIMO (sottotetto) Letto n.1 Letto n.2	24,80 17,20	78,7
Attinenze Dipendenze <i>Balcone 1-2</i> Servizio- igienico Disimpegno scala	4,16 7,00	
	Totale 160 mq	

Lo stato di manutenzione e conservazione di tutti i piani dello stabile è buono, come buone sono le condizioni degli infissi e della porta d'ingresso entrambe lignee.

Per quanto attiene le caratteristiche interne dell'immobile sia la p.lla 391 sub3 che sub 2, le pareti sono rivestite con intonaco liscio e sono tinteggiate con pittura lavabile a chiari toni. I bagni invece sono quasi interamente rivestiti con piastrelle di dimensione circa 20x20cm di color chiaro.



I balconi e i gradini della scala esterna di accesso come quella laterale, sono pavimentati con gres porcellanato antiscivolo per esterni, di dimensioni circa 25x25 cm di colore rosso opaco. In tutti gli ambienti sono presenti inoltre i battiscopa. Infine sono presenti gli impianti elettrico, da cui emerge dal sopralluogo che le prese e gli interruttori sono privi delle placche esterne, l'impianto idrico, sanitario, termico, citofonico sono presenti.

L'immobile presenta un' ottima esposizione, una buona illuminazione naturale Per estrazione l'immobile è di buono tono residenziale, di buona edificazione, si presenta con buone condizioni di conservazione e manutenzione e gode di una sufficiente panoramicità.

L'immobile è **IN BUONE CONDIZIONI** come gli esterni che circondano l'immobile e tutta l'area attrezzata dove è presente la vasca di raccolta (piscina) di dim. 12,00 x 6,00.



PERTANTO OLTRE A VALUTARE L'IMMOBILE BISOGNA TENER PRESENTE TUTTA L'AREA CHE VIENE ANNESSA AL FABBRICATO CHE SI SOTTOLINEA ESSERE PARTE DELLA P.LLA 392 E NON DELLA 391.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Prima di procedere alla stima dell'immobile e dall'area di pertinenza dello stesso è **fondamentale precisare che poiché l'immobile ha sede sulla p.lla 392 (2. 220 mq) e non sulla 391 (1.600mq)**



Pertanto cambieranno i metri quadrati computati come area di pertinenza dell'immobile e quelli disposti a coltura.



In modo approssimativo circa 1.185 mq della p.lla 392 rappresentano l'area annessa e occupata dall'immobile mentre la restante parte è disposta coltura.

Quindi nonostante non vi sia un rilievo topografico si può affermare che:

2.220 mq - (p.lla 392)

1.185 mq = (area pertinenza immobile compreso la sagoma del fabbricato)

1.035 mq terreno coltivato a vite

Le aree di pertinenza a ville e villini secondo quanto redatto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia dell'Entrate) devono essere valutate con l'incidenza del 10% fino a 25 mq e l'eccedenza al 2%.

Pertanto

1.185 mq-

25 mq =

1.160 mq x 2% = 23,2 mq

25 mq x 10% = 2,5 mq

Totale 25,5 mq aree di pertinenza all'immobile + 160 mq (immobile) = 185,5 mq

Ottenute le aree, possiamo stabilire il valore dell'immobile con l'area di pertinenza tramite il metodo del "più probabile valore di mercato" tramite i valori forniti dalla FIAIP, e dall'Osservatorio

Immobiliare di Avellino e Provincia che stabilisce che per immobili simili nella zona di Forino il valore varia tra i 500,00 e i 600,00 euro al metro quadrato per abitazioni in BUONO STATO.

Per la posizione, l'esposizione e le condizioni dell'immobile, la sistemazione delle aree esterne, si reputerà congruo 550,00 euro/mq per l'immobile e il valore di 250,00 euro per il deposito.

Pertanto il deposito 86 mq x 250,00 euro/mq = avrà un valore di 21.500,00 euro

L'immobile 185,5 mq x 550,00 euro/mq = avrà un valore 102,025,00 euro

L'area coltivata a vite 1.035 mq x 2,9 euro/mq = avrà un valore 3.001,5 euro

Valore totale = 126.526,50 = 126.500,00 Euro

VALORE DEL BENE SENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	126.500,00 €
<i>ONERI PRESUNTI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA</i>	-5.500,00 €
<i>ONERI PRESUNTI DI REGOLARIZZAZIONI CATASTALI</i>	- 2.800,00 €
VALORE FINALE DEL BENE	118.200,00 €

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE P.LLA 81-82-83- 84-175

La zona dove sono posizionati i terreni è ottima come l'esposizione e l'accesso ai fondi. Infatti per giungere ai terreni dal centro del paese si percorre la SS27 che attraverso una piccola stradina privata e un cancello in ferro consente un comodo accesso sia alle persone che a mezzi meccanici.



Ingresso ai fondi (p.lla 175)

Per quanto concerne p.lle 81, 82, 83, censite al foglio 2 NCT del comune di Forino nonché p.lla 175 e sono tutte sistemate a vigneto. Mentre la p.lla 84 e la 391 sono terreni a seminativo arborato.

DIFFORMITÀ URBANISTICHE
NESSUNA

DIFFORMITÀ CATASTALI:

SARA' È NECESSARIO ESEGUIRE UNA VARIAZIONE DEI DATI DI CLASSAMENTO PER I TERRENI 81-82-83-84-175-391-392 PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI AVELLINO ATTRAVERSO UNA PROCEDURA DI TIPO DOCFA (per un costo di CIRCA 1.200,00 €) .

PROVENIENZA DEI BENI ED ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DELLE P.LLE N. 81, N. 82, N. 83, N. 84 , N. 175 N.391

SONO TUTTE DI PROPRIETA' DI _____, QUOTA 1000/1000
**AVUTE CON ATTO NOTAR TRIFUOGGI DEL 31.01.92 rep. 37050 e racc. 7331
TRASCRITTO IL 18.02.92 AI NN. 2766-2424**

DA:

DI:

GRAVAMI

- a) IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA IL 13.05.2010 AI NN. 9124-1590 A FAVORE DELLA B.C.C. DI SERINO DI € 510.000,00 MUTUO € 300.000,00 DURATA ANNI 10
- b) IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA ESATTORIALE, ISCRITTA IL 13.03.2013 AI NN. 4637-222 A FAVORE DELL'EQUITALIA SUD SPA DI € 71.738,20 CAPITALE € 35.869,10
- c) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 23.07.13 AI NN. 12619-785 A FAVORE DI VALENTINO CARMINE N. CONTRADA IL 22.03.66 DI € 140.000,00 CAPITALE € 100.000,00
- d) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 26.03.14 NN. 5238-250 A FAVORE DELLA CENTRO LEASING SPA SEDE FIRENZE DI € 10.000,00 CAPITALE € 13.184,63
- e) VINCOLO TRASCRITTO IL 14.01.93 AI NN. 509-444 A FAVORE COMUNE DI FORINO

PROCEDIMENTO DI STIMA DELLE P.LLE N. 81, N. 82, N. 83, N. 84 , N. 175

I terreni oggetto di valutazione sono parte coltivati a vigneto e parte a seminativo arborato, per tale motivo dopo avere descritto i metri quadrati delle singole particelle si indicherà la totalità di terreno sui cui è avvenuto il cambio di coltura e l'investimento a vigneto.

I terreni:

- la p.lla 391 è di **1.600mq** ed è un seminativo arborato
- la p.lla 81 è di **4.837 mq** , è quasi totalmente coltivata a vigneto
- la p.lla 82 è di **4.200 mq** è quasi totalmente coltivata a vigneto



- la p.lla 83 è di **3.230 mq** ed è un seminativo arborato
- la p.lla 84 è di **2.118 mq** ed è un seminativo arborato
- la p.lla 175 è di **3.359 mq** quasi totalmente disposti a vigneto

Totale terreni 19.344 mq

Quelli coltivati a vigneto sono 12.252 Ha cioè 12.252 mq mentre la restante parte è coltivato come seminativo arborato.

Per stabilire i valori dei terreni sono stati presi in considerazione i valori Fondiari Medi riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura forniti dalla Regione Campania, presso la sede di Collina Liquorini (Av),dove il sottoscritto CTU ha chiesto informazioni.

Per la ZONA N.4

che comprende anche il comune di Forino i valori fondiari medi unitari

Euro/HA sono:

• **Seminitavo arborato**

22.472,99

• **Vigneto**

29.342,80

Pertanto i valori sono

12.252 mq x 2,93= 35.898, 36 euro

7.092 mqx 2,24=15.886 euro

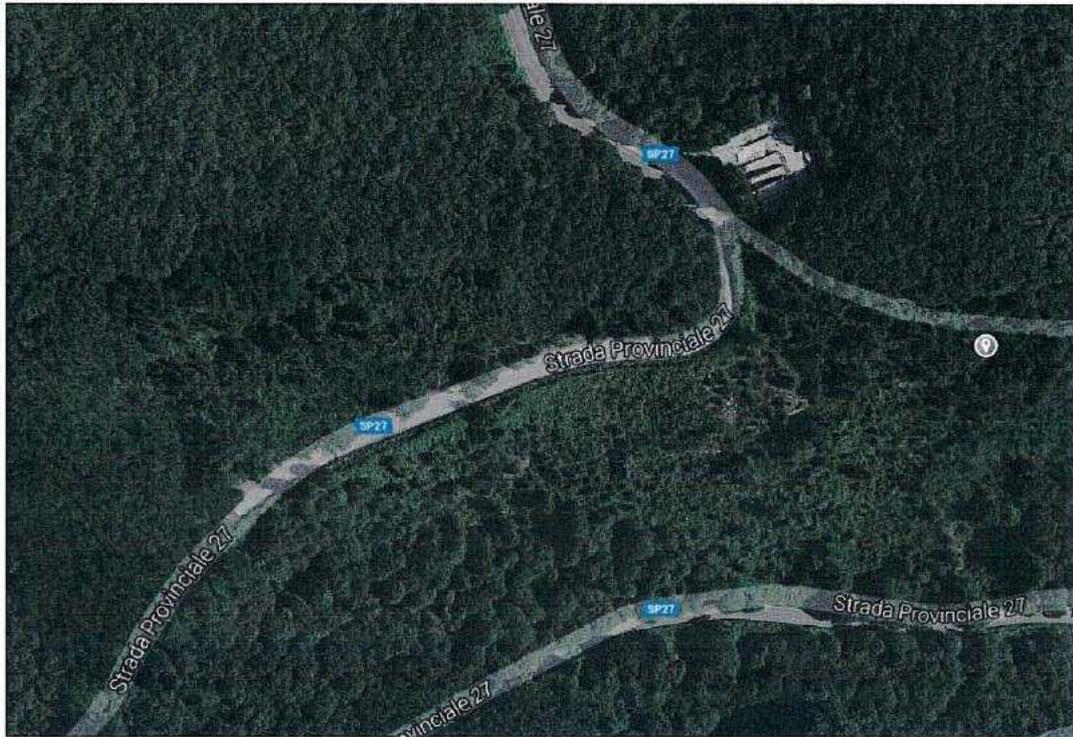
PER UN TOTALE DI 51.784,44 EURO

VALORE DEL BENE SENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	51.784,44 €
ONERI PRESUNTI DI REGOLARIZZAZIONI CATASTALI	- 1.200,00 €
VALORE FINALE DEL BENE	50.584,44 €= 50.600,00 €

VALORE LOTTO N.3		
DATI CATASTALI	DESCRIZIONE	VALORE
P.LLE 391 SUB 3 391 SUB 2 IN REALTA 392	Immobile con area di pertinenza	VALORE FINALE DEL BENE 118.200,00 €
P.LLE N. 81, N. 82, N. 83, N. 84 , N. 175-391	terreni	VALORE FINALE DEL BENE 50.600,00 €
VALORE FINALE DEL LOTTO N.3		168.800,00 €

LOTTO n.4

NEL COMUNE DI FORINO (AV) AL FOGLIO 2 SONO CENSITE LE PARTICELLE 1- 3 - 4- 5 SITUATE ALLA LOCALITÀ BRECCELLE E FOGLIO 16 P.LLA 102 IL TUTTO DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA 1000/1000 DI _____



Google Maps

SITUAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA

L'ufficio Tecnico del Comune di Forino Visto il PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n. 40 del 28.02.1991 - prot. n. 5932 del 28.02.1991 pubblicato sul B.U.R. Campania del 25.03.1991;

Visto il Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n.3 bis del 09.09.1997;

certifica che:

- a) che la particella n. 1 di mq. 22.020 del foglio n.2 del Comune di Forino ricade per circa mq. 7.995 in zona E : zone produttive agricole e ricade per circa mq. 14.025 in zona inedificabile per motivi geomorfologici ed è sottoposta a vincolo idrogeologico e a vincolo per aree boschive (art. 1/g legge 431/85);
- b) che le particene n. 3 - n. 4 e n. 5 del foglio n. 2 del Comune di Forino ricadono in zona E: zone produttive agricole e sono sottoposte a vincolo per aree boschive (art. 1/g legge 431/85)



ZONA E: PRODUTTIVE AGRICOLE

1) le zone omogenee E indicate nella tavola 5 sono destinate allo svolgimento delle attività di carattere agricolo, salvi i casi previsti dai commi 8 e 11 dell'art.15 del P.R.G. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche in tale zona, ove ammesse, si attuano per intervento diretto in conformità delle indicazioni degli art. 3 e 4 del P.R.G. e delle ulteriori prescrizioni contenute nei seguenti commi.

2) La tavola 6 di piano distingue, nell'ambito delle zone omogenee E:

- le aree riservate dal piano per le opere di urbanizzazione
- da quelle in cui è consentita la permanenza o la edificazione di pertinenze agricole, ivi compresi le residenze utili per la conduzione del fondo
- le aree inedificabili per motivi geomorfologici,
- le aree di rispetto del cimitero, dei depuratori e del mattatoio.

3) La tavola 2 di Piano indica le zone assoggettate al vincolo idrogeologico ex legge 8/8/1985, n.431, ove le trasformazioni del territorio sono soggette al nulla osta preventivo degli Enti istituzionali preposti alla tutela del vincolo.

La stessa tavola 2 indica altresì le strade provinciali e statali che interessano il territorio comunale e distingue , nell'ambito delle zone omogenee E:

- le aree boschive, pascolive e incolte,
- le aree seminative ed a frutteto,
- le aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione intensiva.

Ai sensi e ai fini dell'art. 10 della legge 353 del 21.11.2000 si attesta che fino al 31 dicembre 2012:

1. Una parte del terreno individuato in catasto al foglio **2 p.la 1** è stato distrutto dal fuoco danneggiato da incendio negli anni 1994-1997-2000-2001-2008-2009-2010-2011.
2. Una parte del terreno individuato in catasto al foglio **2 p.la 3** è stato distrutto dal fuoco danneggiato da incendio negli anni 2000-2009-2011
3. Una parte del terreno individuato in catasto al foglio **2 p.la 5** è stato distrutto dal fuoco danneggiato da incendio negli anni 2000-2006-2007-2009-2011

Le p.lle 4 foglio 2 e p.lle 102 foglio 16 non sono state distrutte o danneggiate dal fuoco

NON E' STATA RICONTRATA ALCUNA DIFFORMITA' URBANISTICA

SITUAZIONE CATASTALE

- La situazione degli atti informatizzati al 01/03/2016 è la seguenti : *(vedi allegati catastali Lotto n. 4)*

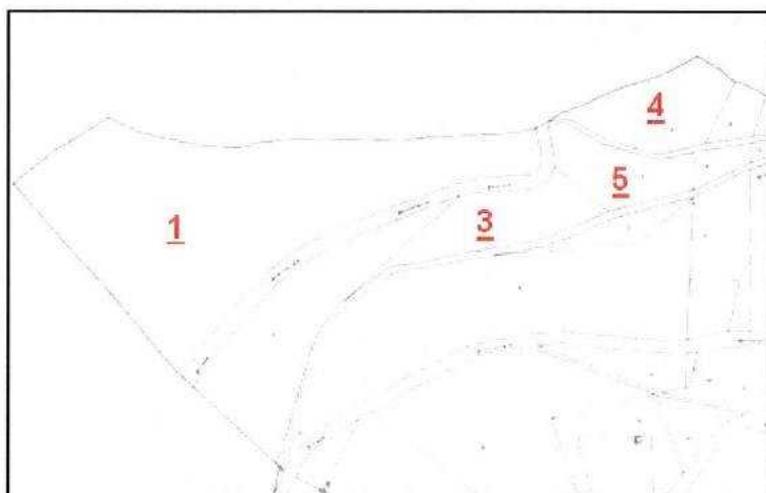
Foglio	Particella	Prz.	Classe	qualit	Superficie	Rendita	
2	1		BOSCO CEDUO	2	Ha are ca	Dominicale	Agraria
					2 20 20	56,86 euro	13,12 euro

Foglio	Particella	Prz.	Classe	qualit	Superficie	Rendita	
2	3		BOSCO CEDUO	5	Ha are ca	Dominicale	Agraria
					36 51	0,19 euro	1,13 euro

Foglio	Particella	Prz.	Classe	qualit	Superficie	Rendita	
2	4		BOSCO CEDUO	2	Ha are ca	Dominicale	Agraria
					36 19	9,35 euro	1,12 euro

Foglio	Particella	Prz.	Classe	qualit	Superficie	Rendita	
2	5		BOSCO CEDUO	2	Ha are ca	Dominicale	Agraria
					26 75	6,91 euro	0,83 euro

Foglio	Particella	Prz.	Classe	qualit	Superficie	Rendita	
16	102		BOSCO CEDUO	2	Ha are ca	Dominicale	Agraria
					26 75	6,91 euro	0,83 euro



Mappa Catastale p.lla 1-3-4-5

NON E' STATA RISCOSTRATA ALCUNA DIFFORMITA' CATASTALE

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Le p.lle 1-3-4-5 identificate catastalmente al foglio 2 sono dei terreni, di tre ettari, diciannove are e sessantacinque centiare, confinano con la strada Provinciale Monteforte - Petruro che li



attraversa e con la strada Breccelle con cui confina e che pure li attraversa. I terreni classificati come bosco ceduo si trovano in una zona di collina non facilmente accessibile.



Strada Provinciale che conduce ai terreni



(terreno) P.IIa 1



Terreni (p.lla 3-5)



Terreni (p.lla 4)

PROVENIENZA DEI BENI ED ELENCO DELLE TRASCRIZIONI (P.LLA. 1- 3-4-5).

SONO TUTTE DI PROPRIETA' DI

TALI BENI SONO PERVENUTI A URCIUOLO ANTONELLO



**CON ATTO NOTAR TRIFUOGGI DEL 26.11.03 rep. 59907 e racc. 14537 TRASCRITTO
IL 10.12.03 AI NN. 21680-17580**

LE P.LLE N. 1, 3, 4, 5 DEL F. 2 NCT FORINO DALLA DENUNZIA DI SUCCESSIONE DEL
PADRE VOL. 193 TRASCRITTA IL 14.08.45
AI NN. 8158-7394

ATTO NOTAR

DE VIVO DEL 21.02.85

PER STRALCIO DI QUOTA ALLA
ASSEGNANO ALTRI IMMOBILI

IL TERRENO RIPORTATO IN CATASTO AL F. 2 P.LLE 1, 3, 4, 5 RESTA IN PARTI UGUALI
AI

GRAVAMI:

a) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 23.07.2013 AI NN. 12619-785 A FAVORE DI
€ 140.000,00

CAPITALE € 100.000,00

b) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 26.03.2014 AI NN. 5238-250 A FAVORE
DELLA CENTRO LEASING SPA SEDE FIRENZE, DI € 10.000,00 CAPITALE €
13.184,63

c) PIGNORAMENTO IMM.RE TRASCRITTO IL 6.06.2014 AI NN. 9229-7927
RETTIFICATO CON IL SEGUENTE:

PIGNORAMENTO TRASCRITTO IL 22.12.2014 AI NN. 19745-16984

**SI SOTTOLINEA LA CORRISPONDENZA CON IL CERTIFICATO STORICO
VENTENNALE E CON LE VISURE STORICHE CATASTALI DEL 14.03.2016**

PROCEDIMENTO DI STIMA DELLE (P.LLA. 1- 3-4-5).

Per stabilire i valori dei terreni sono stati presi in considerazione i valori Fondiari Medi riferiti ad
unità di superficie in base ai Tipi di Coltura forniti dalla Regione Campania, presso la sede di Collina

Liquorini (Av).

Tale valore è di 4.836,37 €/HA per i boschi cedui nelle zone collinari, Forino. Ma si precisa quanto riportato nel Certificato Urbanistico del Comune di Forino che tutte le particelle tranne la p.lla 4 e la 109 foglio 16 sono state danneggiate dal fuoco, pertanto si avrà un deprezzamento di queste particelle e il loro valore sarà 3.836,37 €/HA , mentre sarà ritenuto valido per le altre.

Le p.lle 1-3-5 hanno una superficie di 2. 83 46 Ha circa

$2. 83 46 \text{ HA} \times 3.836,37 \text{ €/HA} = 10.874,57 \text{ euro}$

La p.lla 4 ha una superficie di 3.619 mq $X=0,38\text{€ /mq} = 1.375,22 \text{ euro}$

VALORE FINALE DEL BENE

12.249,79 € = 12.250,00 €

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

La p.lla 102 censita al foglio 16 del NCT è un terreno in collina in prossimità del Santuario di S. Nicola sito alla Località Celzi di Forino.





NON E' STATA RISCOSTRATA ALCUNA DIFFORMITA' URBANISTICA NE' CATASTALE



MAPPA CATASTALE

PROVENIENZA DEI BENI ED ELENCO DELLE TRASCRIZIONI (P.LLA 102).

LA P.LLA 102 CENSITA AL FOGLIO 16 È DI PROPRIETA' 1/1 DI

TALI BENI SONO PERVENUTI A

CON ATTO NOTAR TRIFUOGGI DEL 26.11.03 rep. 59907 e racc. 14537 TRASCRITTO IL 10.12.03 AI NN. 21680-17580 DA

L'IMM.LE E' PERVENUTO:

CON ATTO NOTAR MICHELE DE VIVO DI NAPOLI DEL 21.02.85, TRASCRITTO IL 16.03.85 AI NN. 2952-2525

CON LO STESSO ATTO, (NOTAR DE VIVO DEL 21.02.85 TRASCRITTO IL 16.03.85 AI NN. 2952-2525) CON STRALCIO DI QUOTA AD VENGONO ASSEGNATI ALTRI IMMOBILI

QUINDI LA P.LLA 102 DEL F. 16 NCT FORINO E' DI PROPRIETA' DEI

LA P.LLA 102 DEL F. 16 RISULTA GRAVATA DA:

- A) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 23.07.2013 AI NN. 12619-785 A FAVORE DI VALENTINO CARMINE N. A CONTRADA IL 22.03.1966 DI € 140.000,00 CAPITALE € 100.000,00
- B) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 26.03.2014 AI NN. 5238-250 A FAVORE DELLA CENTRO LEASING SPA SEDE FIRENZE, DI € 10.000,00 CAPITALE € 13.184,63
- C) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO IL 6.06.2014 AI NN. 9229-7927 RETTIFICATO CON IL SEGUENTE

PIGNORAMENTO IMM.RE TRASCRITTO IL 22.12.14 AI NN. 19745-16984

PROCEDIMENTO DI STIMA DELLE (P.LLA. 102).

Come chiarito precedentemente la stima è stata eseguita tramite i valori Fondiari Medi in base ai tipi di coltura forniti dalla Regione Campania, ha stimato tale bene 4.836,37 €/HA,

Il terreno è 2.675 mq x 0,483 €= 1.292,05 €

Avrà un valore di 1.292,05 €

VALORE FINALE DEL BENE	1.292,05 € = 1.300,00 €
-------------------------------	--------------------------------

VALORE LOTTO N.4		
DATI CATASTALI	DESCRIZIONE	VALORE
P.LLE 1-3- 4-5 FOGLIO 2	terreni	VALORE FINALE DEL BENE 12.250,00 €
P.LLE N. 102 FOGLIO 16	terreni	VALORE FINALE DEL BENE 1.300,00 €
VALORE FINALE DEL LOTTO N.4		13.550,00 €