

## TRIBUNALE DI BENEVENTO ( sezione civile )

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 157/2001 R. Es., promossa dalla Banca del Lavoro e Piccolo Risparmio ed a cui sono riunite le procedure iscritte ai n. 21/2002, n. 158/ 2007 e n. 337/2009, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

**Giudice dell'esecuzione : Dottoressa Maria Letizia D'Orsi.**

Prossima udienza : 13/11/2013.



ing. GIANCARLO MALGIERI 0824/977634 SOLOPACA

## ILL. MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**Dott.ssa M. Letizia D'Orsi del Tribunale di Benevento**

### P R E M E S S A

Con provvedimento del 02/04/2013, io sottoscritto ing. Giancarlo Malgieri, iscritto al n. 515 dell'ordine degli ingegneri della provincia di Benevento ed all'albo dei consulenti di codesto tribunale, venivo nominato dalla S. V. I, consulente tecnico di ufficio, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 157/2001 R. Es., promossa dalla Banca del Lavoro e Piccolo Risparmio ed a cui sono riunite altresì le procedure iscritte ai n. 21/2002, n. 158/ 2007 e n. 337/2009, contro xxxxxxxxxxxxxxxx. In data 02/05/2013, effettuato il relativo giuramento di rito, mi veniva conferito il seguente

### MANDATO:

**- previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice, provveda il tecnico ( con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento ), identificati catastalmente in Ammosi al foglio 6 particelle 591 – 592; part. 792 sub 2 e 3 e part. 791:**

a) alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) all'esatta elencazione ed **individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc. ), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

c) alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fù realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/"85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso ( ove non sanabile );

d) all'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, segnalando al GE l'eventuale omissione;

e) all' indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

f) alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

g) ad acquisire ogni **informazione concernente**:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie );
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione ), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

h) alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni;

i) Nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminati i fascicoli d'ufficio degli avvocati: xxxxxx xxxxxxxx, xxxxxxxx xxxxxx e xxxxxxxxxxxx, in qualità di rappresentanti legali dei creditori procedenti, rispettivamente per la **Banca Del Lavoro e Piccolo Risparmio** ( procedura n. 157/2001 e n. 21/2002 ), xxxxxx xxxxxxxx ( procedura n. 158/2007 ) e **La Molisannio S. p. a.** ( procedura 337/2009 ), e verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c., il sottoscritto mediante lettere raccomandate a. r. del 07/05/2013 ( allegato n. 4 ), convocava le parti in causa, per l'inizio delle operazioni peritali, fissando l'appuntamento per il giorno 24/05/2012, alle ore 9,30 circa, in Amorosi alla contrada Curtole ( strada provinciale Puglianello – Amorosi ), presso gli immobili oggetto di stima. Tale giorno, all'ora fissata, giunto sul posto, trovai ad attendermi il solo esecutato, signor xxxxxxxxxxxx. Alla presenza dell'intervenuto, dopo aver presa visione degli immobili, procedetti all'effettuazione di alcune foto esterne ed interne e alla misurazione di parte dei locali del piano seminterrato del fabbricato destinato ad abitazione. Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, non potendo portare a termine le operazioni peritali, rinviavi per il prosieguo al giorno 05/06/2013 alle ore 9,30 circa, restando l'intervenuto così avvisato. Alle ore 12,30 redatto il relativo verbale di sopralluogo, ne davo lettura all'astante, che lo sottoscriveva unitamente a me c. t. u., per accettazione. Successivamente il giorno 05/06/2013, mi recavo di nuovo presso gli immobili oggetto di stima, per continuare le operazioni peritali. Ivi giunto alle ore 9,10, trovai ad attendermi l'esecutato, signor xxxxxxxxxxxx. Alla presenza costante dell'intervenuto,

procedetti all'effettuazione di altre foto, ed all'esecuzione di alcune misure sia del fabbricato destinato ad abitazione, che di quello destinato a deposito. Alle ore 10,30 portate a termine le operazioni peritali, dichiaravo definitivamente chiuse le stesse e quindi redatto il relativo verbale, ne davo lettura all'astante, che lo sottoscriveva, unitamente a me c.t.u., per accettazione ( allegato n. 7 ).

Prima dell'inizio delle operazioni peritali e successivamente, le indagini proseguivano in modo autonomo da parte del sottoscritto, presso vari uffici, al fine di reperire documenti e/o notizie utili all'espletamento dell'incarico affidatomi, ed in particolare le stesse interessavano:

- l' Agenzia delle Entrate ( ufficio del territorio ) di Benevento, presso la quale veniva reperita la documentazione catastale ( allegato n. 8 ), ed altre informazioni utili;
- il comune di Amorosi, ove veniva acquisita la documentazione tecnica – amministrativa inerente gli aspetti urbanistici – edilizi dei beni oggetto di stima ( allegato n. 10);
- la Conservatoria dei RR. II. di Benevento, ove venivano effettuate delle visure ( elenco sintetico ) delle formalità interessanti gli immobili ( allegato n. 11 );
- l'Ufficio del Genio Civile di Benevento, ove venivano effettuate delle indagini connesse con gli aspetti edilizi dei fabbricati.

Sulla scorta di detti elementi, e dallo studio della documentazione allegata al fascicolo di ufficio, ho provveduto alla redazione della presente relazione.

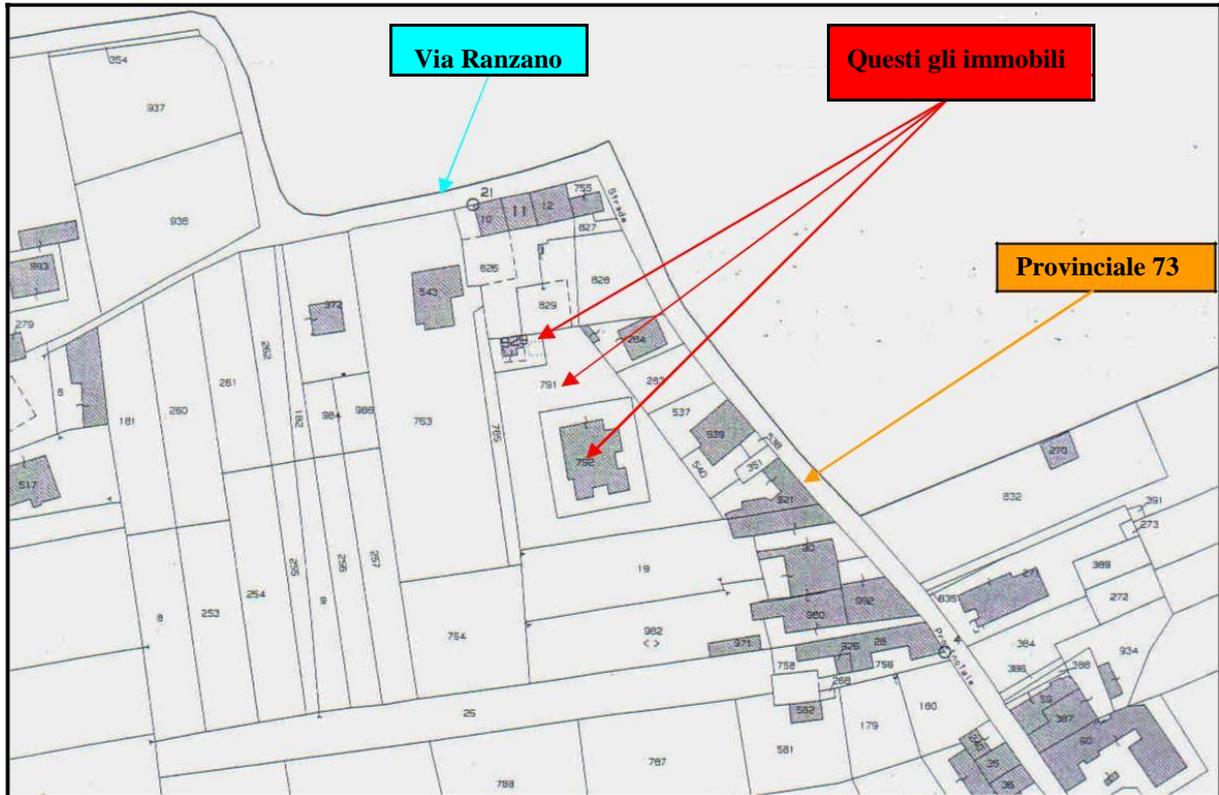
## RISPOSTA AI QUESITI

### a) – INDIVIDUAZIONE DEI BENI ED EVENTUALE FORMAZIONE DEI LOTTI –

Con riferimento agli immobili oggetto di valutazione siti in Amorosi, di cui ai provvedimenti della S. V. I. del 02/04/2013 e del 23/05/2013 ( allegato n 6), premesso che, limitatamente ai sottostanti immobili, i relativi dati censuari sono:

- foglio 6 part. 591: **soppresso**. La soppressione, conseguente al tipo mappale del 30/04/1999 n. 10893, ha originato i seguenti immobili: part. **791 e 792**.
- foglio 6 part. 592 ( fabbr. rurale ): **soppresso**. La soppressione, conseguente al tipo mappale del 28/06/2010 n. 133459, ha originato il seguente immobile: part. **929**.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato e delle successive variazioni introdotte negli atti catastali ( costituzione nel catasto fabbricati di unità immobiliari, limitatamente alle part. 792 e 929 – e di cui si dirà in dettaglio al punto d - ) **la variata ed attuale** rappresentazione degli immobili oggetto di stima ( stralcio planimetrico sottostante ), è la seguente:



- appezzamento di terreno sito in Amorosi alla contrada 'Puglianello' e n. 2 fabbricati, siti in Amorosi rispettivamente alla via Ranzano e alla via Puglianello, ognuno dei quali con annessa corte esclusiva, riportati attualmente in catasto, con i dati di cui alle sottostanti tabelle:

### COMUNE CENSUARIO : AMOROSI – Catasto terreni -

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq.)	Reddito		Dati derivanti da
					Dominicale	Agrario	
6	791	Semin. Arb.	2	2.331	22,87	14,45	Tipo mappale del 30/04/1999 n. 10893 in atti dal 30/04/1999

DITTA INTESTATARIA :

1) xxxxxxxxxxx nato a Amorosi il xxxxxxxxxxx, cod. fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1000/1000.

### COMUNE CENSUARIO : AMOROSI – Catasto dei fabbricati -

Foglio	Part.la	Ind.zzo	Sub	Cat.ria	Cl.se	Cons.za	Piano	Rendita (€)	Dati derivanti da
6	792	Via Ranzano n. 2	2	C/6	1	132 mq	S1	224,97	Variatione nel classamento del 26/09/2011 n. 61489 in atti dal 26/09/2011 ( prot. n. BN0285084 ). VARIATIONE DI CLASSAM. TO
			3	A/2	4	18 vani	S1-T-1	1.440,91	Variatione nel classamento del 26/09/2011 n. 61490 in atti dal 26/09/2011 ( prot. n. BN0285085 ). VARIATIONE DI CLASSAM. TO
	929	Via Puglianello s.n.c.	===	C/2	1	51 mq.	S1-T	94,82	Variatione nel classamento del 30/06/2011 n. 38735 in atti dal 30/06/2011 ( prot. n. BN0206713 ). VARIATIONE DI CLASSAM. TO



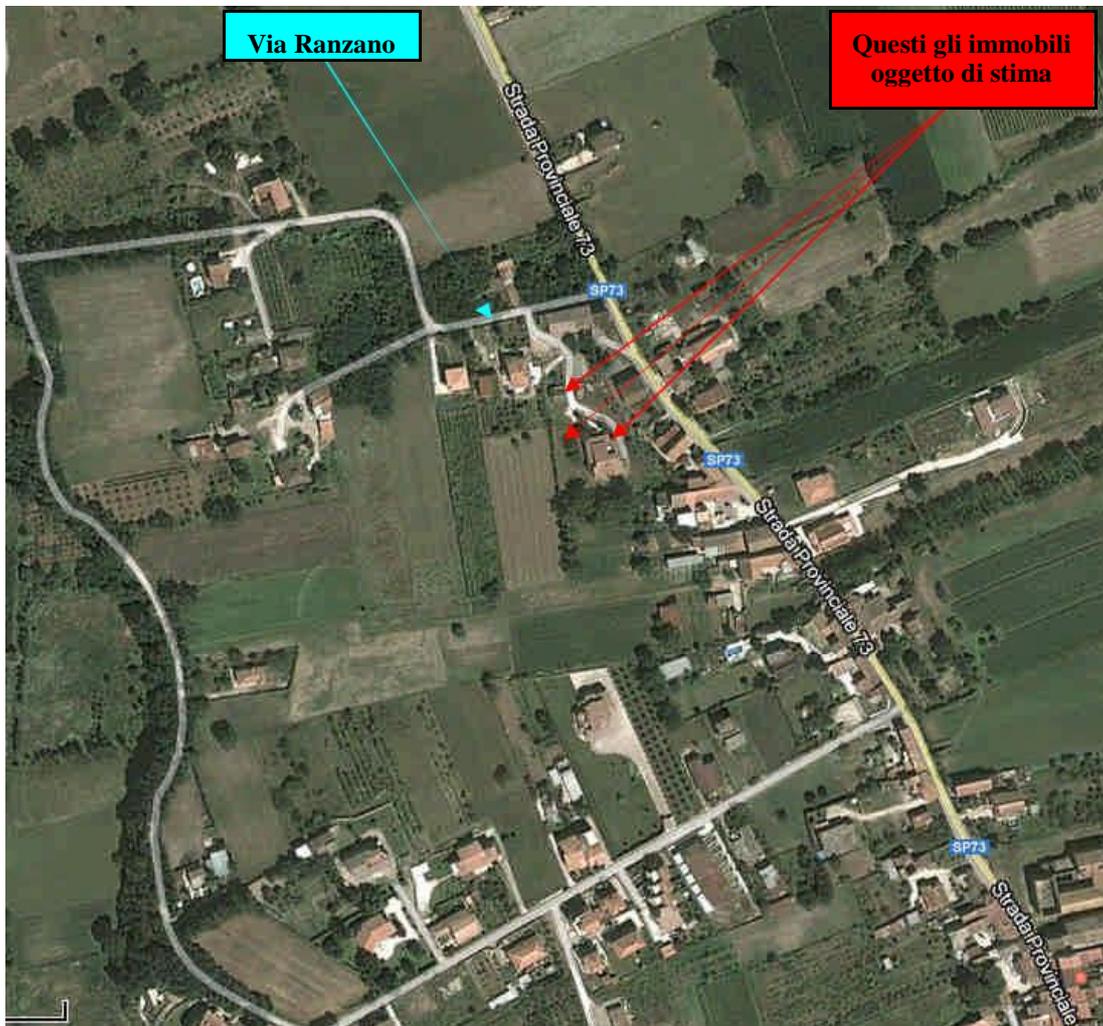
Con la formazione del lotto di cui sopra, visto complessivamente, le relative coerenze sono:

- nord, con spazio scoperto, di fatto destinato a strada e/o corte, catastalmente intestati in parte a xxxxxxxxxxxxxx ( part. xxx ), ed in parte a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ( part. xxxx );
- est, con altri appezzamenti di terreno, di aliena proprietà, catastalmente intestati in parte a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ( part. xxxxxxxxxxxxxx ) e in parte a xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ( part. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx )
- sud, con altro appezzamento di terreno, di aliena proprietà, catastalmente intestato a xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ( part. xxxxxxxx );
- ovest, con altro appezzamento di terreno, di aliena proprietà, catastalmente intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (part. xxxxxxxx );

Si precisa infine: non vi è bisogno di redigere alcun tipo di frazionamento.

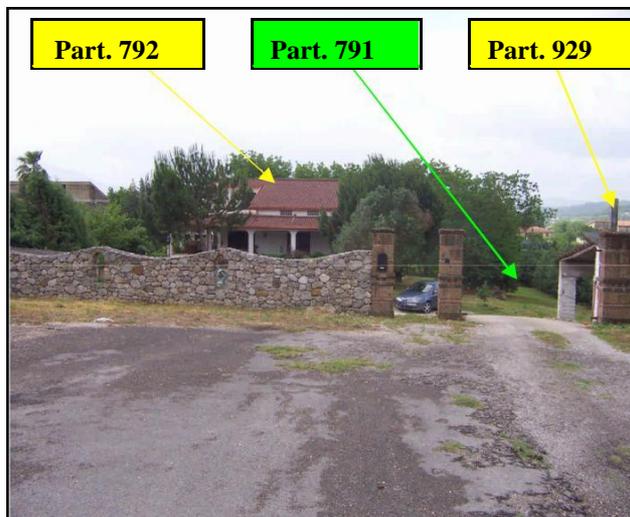
### **b) –ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI –**

Le caratteristiche salienti degli immobili, di cui al lotto unico precedentemente individuato, possono essere così riassunte: sono ubicati alla contrada ‘Puglianello’ del comune di Amorosi,



in un contesto caratterizzato da un tessuto edilizio sparso, con prevalenza di fabbricati a 2 - 3 piani, aventi caratteristiche architettoniche ed ambientali di tipo economico ( molti dei quali

ristrutturati con i benefici di cui alla legge n. 219/’81 ), con altri di più recente impianto, di tipo residenziale ( villette con annesso spazio a giardino ). Sono posizionati da ambo i lati della strada provinciale n. 73, Amorosi – Puglianello e destinati prevalentemente, in parte ad abitazione ed in parte ad attività connesse con l’agricoltura, La microzona, periferica rispetto al centro cittadino, dista circa 1,0 km. dalla casa comunale e dal locale cimitero. Sono facilmente raggiungibili mediante la suddetta strada provinciale, su cui si innesta la comunale Ranzano, e dalla quale si diparte una stradina ‘privata’, della lunghezza di circa 50 mt., che consente l’accesso agli immobili ( foto sottostante – vista d’insieme - ). La zona è dotata delle



principali opere di urbanizzazione primaria ( acquedotto comunale, fognatura, impianto pubblica illuminazione etc. ), ma è alquanto carente di adeguati marciapiedi pedonali. Urbanisticamente, tutti gli immobili oggetto di stima ricadono nella zona agricola E, del vigente Piano Regolatore Generale.

In particolare, visti singolarmente, gli immobili, possono essere così rappresentati:

- **per il terreno** ( rif. catastali: part. **791** – foto sottostante - ): è costituito da un appezzamento,



di forma regolare, anche se articolata, che circonda i fabbricati oggetto di valutazione, dell’estensione di 2.331 mq., classificato catastalmente come seminativo arborato. E’ recintato sui 4 lati, in parte mediante paletti in ferro con relativa rete metallica (lati sud - est – ovest) ed in parte mediante un muro in

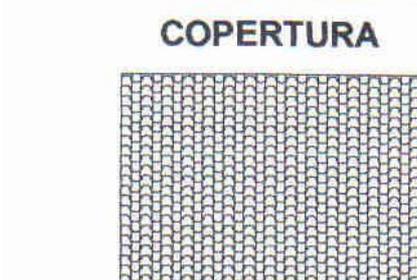
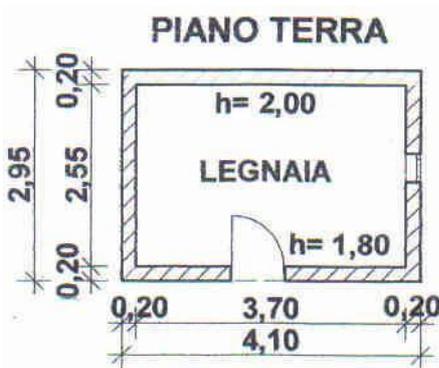
pietrame ( lato nord ), ad opera incerta, su cui è posizionato l’accesso. Presenta una lieve

pendenza lungo la direttrice nord – sud ed è costituito da terreno di scarsa consistenza e buona lavorabilità; è privo di colture attualmente in atto e sullo stesso insistono alcuni alberi di olive secolari, oltre ad alcuni alberi da frutta ( fichi, albicocche, melograni etc. e diversi alberi



ornamentali ( pini e abeti ). Al lato nord ( foto a lato ), in prossimità dell'accesso, è stata rilevata la presenza di un pozzo, per il prelievo di acqua e tutt'ora attivo, della profondità di circa 15 – 20 mt., la cui bocca di prelievo, è delimitata da un altro caratteristico muretto in pietrame, ove

trova posto, la pompa di sollevamento dell'acqua, utilizzata per irrigare il terreno. Sul confine, lato nord – est, insiste un modesto manufatto, non censito in catasto, di forma rettangolare e dimensioni in pianta di 2,95 x 4,10 mt. circa, destinato a legnaia ( grafico sottostante ),



che si articola su di un' unico piano (terra).

Ha struttura portante in muratura di blocchi di lapillo- cemento vibrocompresso, dello spessore di circa 20 cm. e copertura del tipo a tetto, ad un'unica falda inclinata, che degrada lungo la direttrice est – ovest.

Il manto di copertura, supportato da travi e correntine di legno abete, è del tipo in lastre di 'eternit' della larghezza di circa 1,00 mt. E' di vecchia costruzione, presuntivamente realizzato prima del settembre 1967, di superficie utile netta pari a 9,43 mq. e altezza media utile netta di circa 1,90

mt. Si presenta completo nella sola

parte strutturale, ed è privo di tutte le relative opere di completamento e rifinitura e degli impianti, ad eccezione della porta di accesso, del tipo in lamiera di ferro, ad un'unica anta, a

semplice disegno. Per le relative coerenze si rimanda a quanto precedentemente riportato al punto a) della presente.

- **quanto al fabbricato** ( rif. catastali: part. **929** –foto sottostante- ): è costituito da un modesto



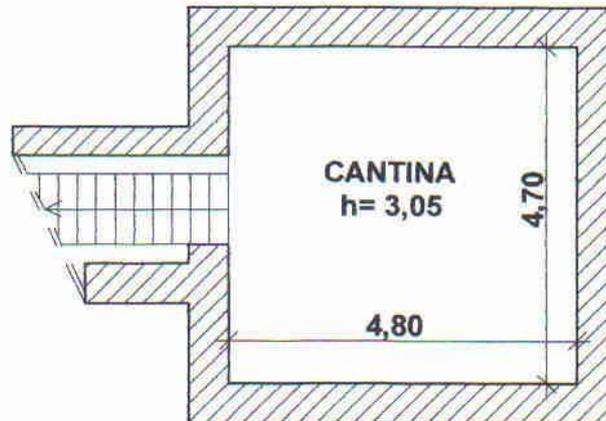
manufatto, di forma regolare, pressoché rettangolare, articolato su n. 2 livelli di piano ( interrato e terra ), con annessa corte esclusiva perimetrale, disposta sui lati est-sud – ovest. La suddetta corte, al lato est, è rappresentata, in tutto e/o in parte, dalla stradina asfaltata, della larghezza di circa

6,00 mt., che in continuazione di quella ‘privata condominiale’ che si innesta su via Ranzano, consente, l’unico accesso, anche agli altri immobili oggetto di stima. Il fabbricato, di vecchia costruzione, presuntivamente realizzato nel 1930 – 1940, si presenta ‘libero’ su 3 lati ( sud – est – ovest ), mentre il restante ( lato nord ) è posizionato sul confine di proprietà. Ha struttura portante, in muratura ordinaria ( tufi squadrati ), con solai in parte del tipo a volta in muratura ( piano interrato ) ed in parte in latero – cemento ( locale deposito al piano terra ). L’accesso al piano interrato ( disposto sul lato ovest della circostante corte ), è garantito dalla presenza di una scala in muratura di tufo, ad un’unica rampa. Al piano terra ( sul lato sud ), antistante il locale deposito, è posizionato un porticato coperto, con struttura verticale costituita da n. 2 pilastri in muratura di tufo, posti a sostegno della sovrastante struttura lignea ( travi e correntine di abete ). Per le relative coerenze si rimanda a quanto precedentemente riportato al punto a) della presente.

La consistenza ai diversi livelli di piano ( interrato e terra ), è così caratterizzata ( planimetrie sottostanti redatte dal sottoscritto ):

- **Piano interrato**: costituito da un unico locale, utilizzato a cantina, oltre all’annessa scala di accesso, così rappresentabili:

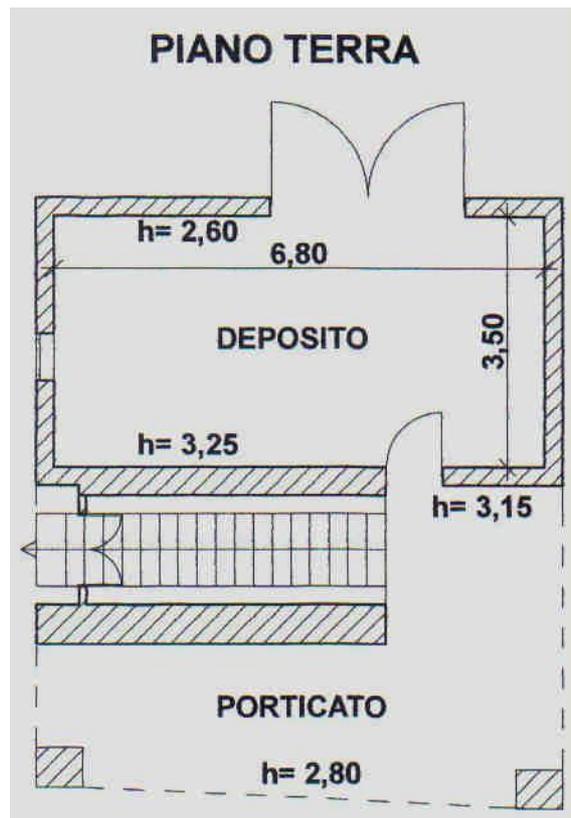
### PIANO INTERRATO



- cantina ( riportata nella planimetria catastale, come 'grotta'), di 22,56 mq. di superficie utile netta;
- scala di accesso, di 7,20 mq. di superficie utile netta.

L' altezza utile netta della cantina è di 3,05 mt. circa; la superficie netta complessiva è di mq. 29,76 mq.

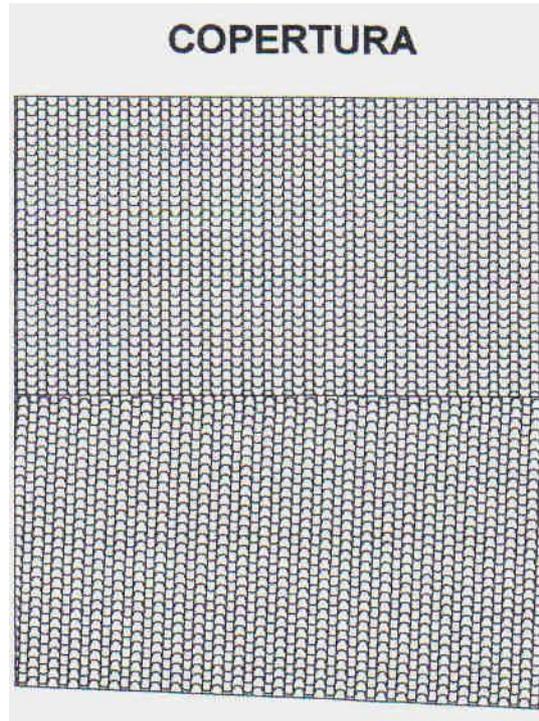
- **Piano terra:** costituito dal locale adibito a deposito, con annesso porticato coperto, così rappresentabile:



- deposito, di 23,80 mq. di superficie utile netta, a cui si accede mediante una porta disposta sul lato sud del porticato;
- porticato coperto, di 21,37 mq. di superficie utile netta.

L' altezza utile media netta dei locali è di 2,90 – 2,95 mt. circa; la superficie netta complessiva è di mq. 45,17 mq.

La copertura è del tipo a tetto, a due falde, degradanti rispettivamente verso i lati sud ( porticato ) e nord ( deposito ), e linea di colmo pressoché centrale, con manto di tegole in coppi di argilla per il solo porticato, mentre il deposito presenta la sola guaina bituminosa, a protezione del sottostante solaio inclinato.



Completa il tutto la presenza delle seguenti opere di rifinitura e degli impianti, inerenti il locale adibito a deposito:

- intonaci interni di tipo liscio, per civile abitazione e relativa tinteggiatura;
- pavimento in piastrelle di grès rosse tipo 15 x 7,5 cm.
- rivestimento delle pareti, del tipo in piastrelle di ceramica smaltata di dimensioni 30 x 15 ed altezza h = 1,50 mt.;
- soglie in marmo per porte e finestre;
- infissi esterni del tipi in lamiera di ferro, a semplice disegno;

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico autonomo e dell'impianto idrico, mentre è tutt'ora privo di allacciamento nella fognatura comunale, ma dotato di fossa settica.

In particolare: l'impianto elettrico, anche se da ritenersi a norma, ai sensi della D. M. 22/01/2008 n. 37 ( ex Legge 46/'90 ), andrà rivisto al fine dell' emissione del relativo certificato di conformità.

Il costo per la revisione del suddetto impianto con relativa certificazione di conformità, è presuntivamente fissato dal sottoscritto, in una somma pari a 300,00 €.

Non è dotato di attestato di qualificazione e/o di certificazione ( A.C.E.) di cui al Decreto Legge n. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazione. L'emissione di detta

certificazione, comporterà un costo, presuntivamente fissato dal sottoscritto, in una somma pari a 300,00 €. Quindi, in definitiva:

Costo per revisione e certificazione impianti (elettrico e qualificazione energetica) = 600,00 €.

Complessivamente è tenuto in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, anche sono state riscontrate:

- tracce di umidità alle pareti ed al soffitto.

- **quanto al fabbricato** ( rif. catastali: part. **792 sub 2 e 3** – foto sottostante - ): è costituito da



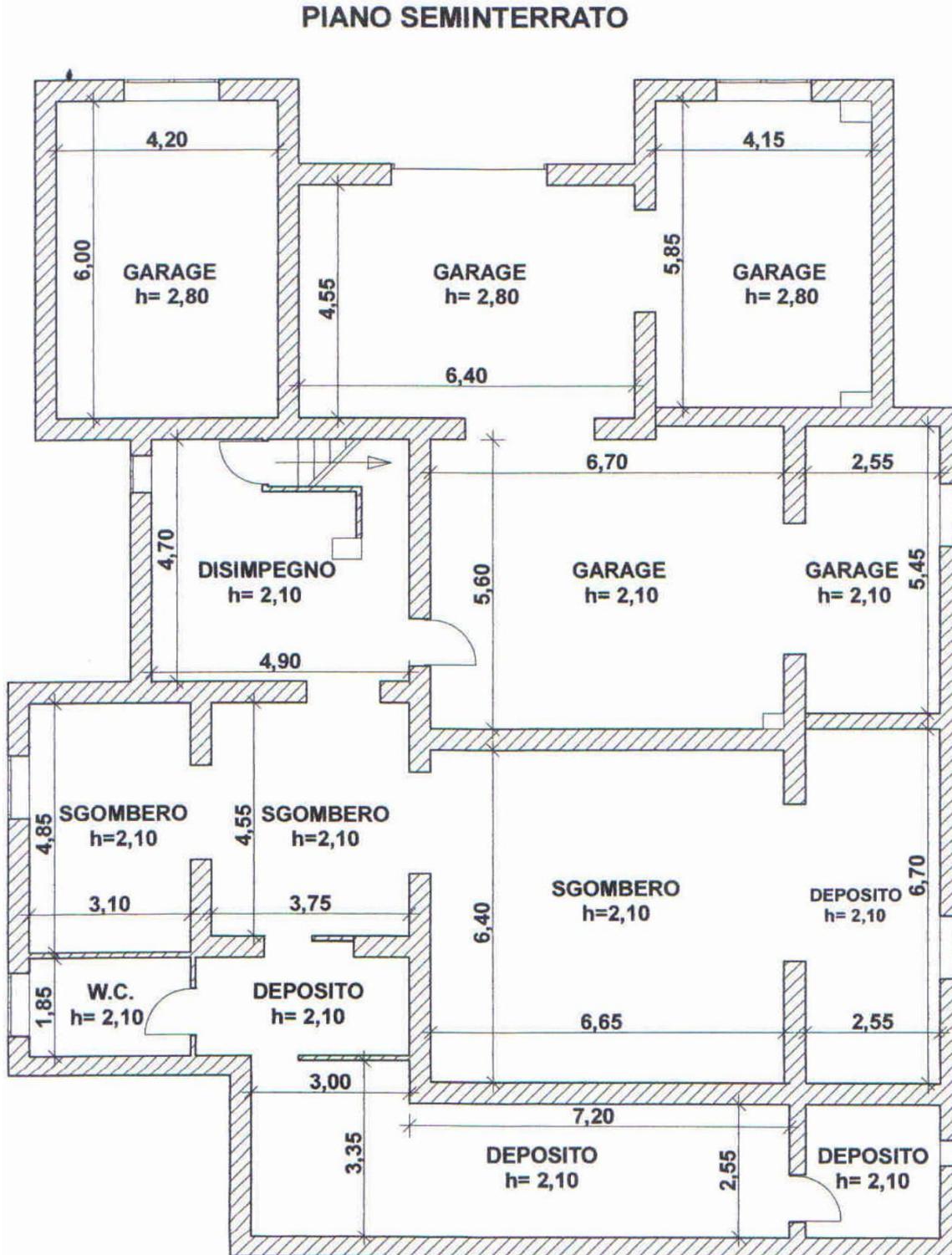
una villetta unifamiliare, destinata ad abitazione, che si articola su n. 3 livelli di piano ( semint., terra e I ), con annessa e circostante corte esclusiva, quest'ultima individuata catastalmente con il sub 1 ( bene comune non censibile comune ai sub 2 e 3 ). Planimetricamente di forma

regolare, anche se articolata, si presenta completamente libera sui 4 lati, ed anche se ripartita in due unità immobiliari ( sub 2, locali destinati a garage al piano seminterrato e sub 3, locali ad abitazione al piano seminterrato, terra e I ), di fatto costituisce un'unica abitazione. Al lato nord, e parzialmente ai lati est – ovest, a livello del piano terra, è presente un ampio porticato coperto, su cui è posizionato, al lato nord, l'accesso all'abitazione; l'accesso ai locali del piano seminterrato è invece posizionato sul lato sud. Il collegamento tra i diversi livelli è garantito

dalla presenza di n. 2 scale interne, del tipo a due rampe, disposte rispettivamente al lato est ( disimpegna il piano terra con il piano seminterrato ) ed al lato ovest ( disimpegna il piano terra con il I ). Il fabbricato è stato realizzato tra il 1991 – 1992, beneficiando dei contributi post- sisma del 1980 e come previsti dalla legge n. 219/1981 ( ricostruzione fuori sito di altro immobile ). Ha struttura portante in muratura ordinaria ( tufi e/o pietrame ), con solai di piano in latero – cemento e scale interne del tipo in c.a. I divisori interni sono del tipo in laterizi forati; la copertura è del tipo a tetto, a più falde, con manto di copertura in tegole di argilla.

Per le relative coerenze si rimanda a quanto precedentemente riportato al punto a).  
La consistenza ai diversi livelli di piano ( seminterrato, terra e I ), è così caratterizzata ( planimetrie sottostanti redatte dal sottoscritto ):

- **Piano seminterrato:** costituito da un insieme di ambienti di servizio all'abitazione, così rappresentabili:

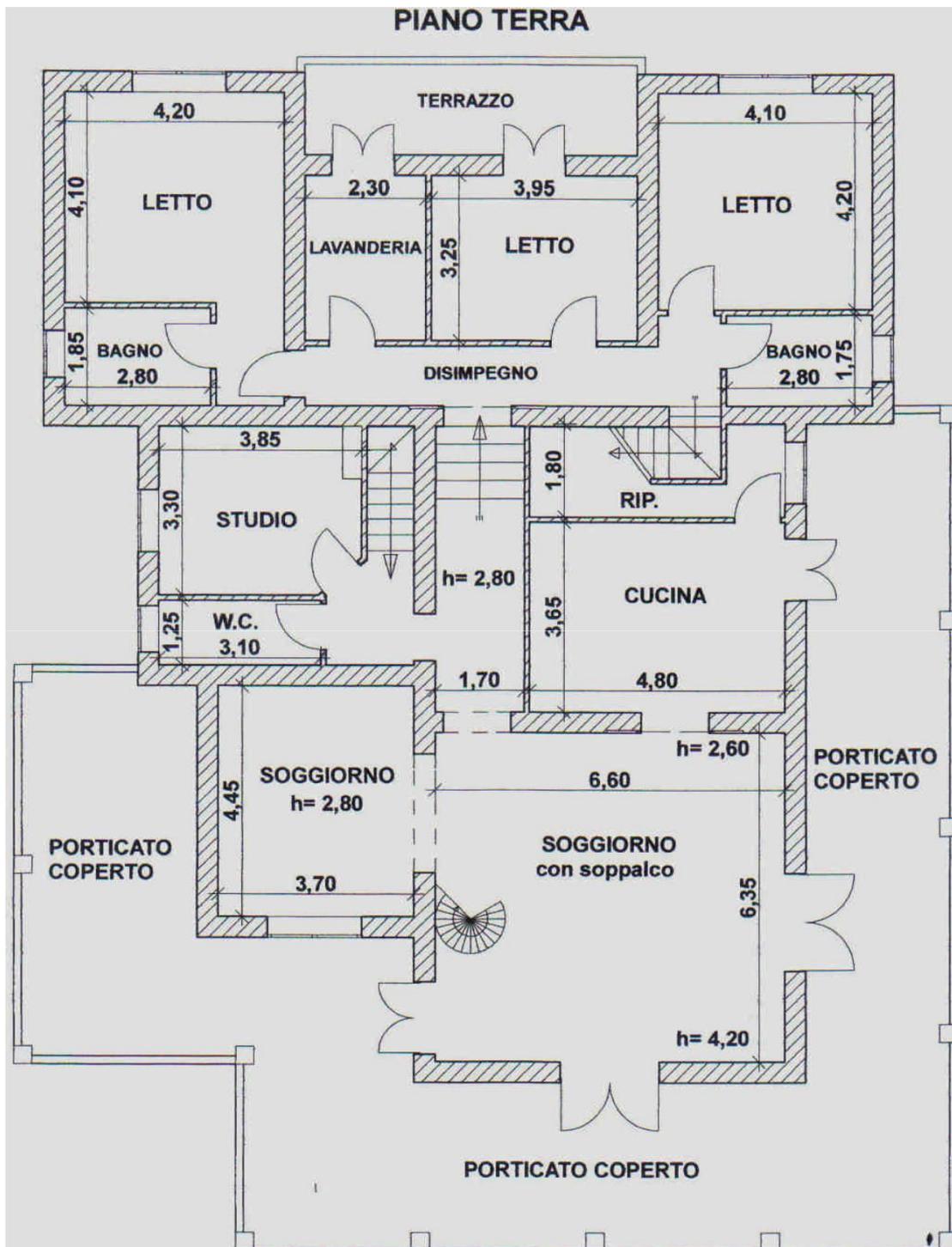


- disimpegno con annessa scala che conduce alla zona giorno dei locali del piano terra, di 22,81 mq. di superficie utile netta;
- n. 5 locali tra di loro comunicanti, adibiti a garage, di 130,23 mq. di superficie utile netta complessiva, dotati di un unico accesso disposto al lato sud;

- n. 3 locali tra di loro comunicanti, destinati a locali di sgombero, di 74,65 mq. di superficie utile netta complessiva;
- w.c., di 5,73 mq. di superficie utile netta, dotato dei seguenti apparecchi igienici – sanitari: lavabo, bidet e vaso;
- n. 4 locali, destinati a deposito, di 59,96 mq. di superficie utile netta complessiva.

I locali descritti, presentano un'altezza utile netta di 2,80 mt. (parte dei locali adibiti a garage) mentre per i restantia è di 2,10 mt.; la superficie netta complessiva è di mq. 293,38 mq.

- **Piano terra:** è l'abitazione dell'esecutato, costituita da un insieme di ambienti disposti su piani sfalsati, ben distribuiti tra zona giorno e zona notte, e così rappresentabile:

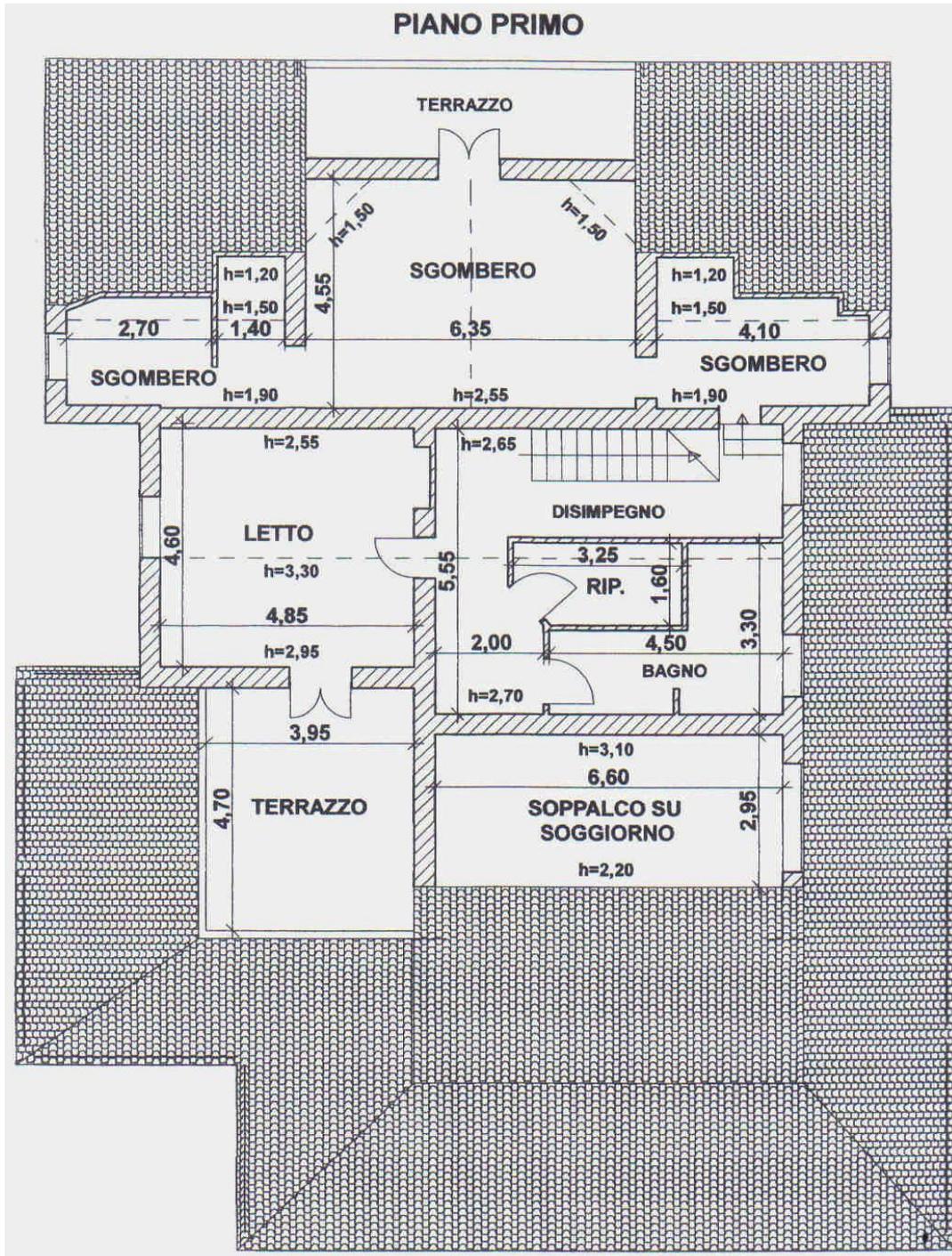


- porticato coperto, di 111,58 mq. di superficie utile netta, su cui è posizionato il portoncino di ingresso del fabbricato;
- ingresso – soggiorno, costituito da n. 2 locali, tra di loro comunicanti, di 58,37 mq. di superficie utile netta, da cui è possibile accedere, tramite una scaletta a chiocciola, ad un caratteristico soppalco che si affaccia sul sottostante locale;
- cucina, di 17,52 mq. di superficie utile netta, posta in comunicazione con il soggiorno, per il tramite di una porta scorrevole a due ante;
- ripostiglio, di 8,82 mq. di superficie utile netta;
- disimpegno ( zona giorno e zona notte ), di 19,63 mq. di superficie utile netta. Da quello della zona giorno, tramite alcuni gradini, è possibile accedere ai locali della zona notte;
- w.c. ( zona giorno ), di 3,87 mq. di superficie utile netta, dotato dei seguenti apparecchi igienici – sanitari: lavabo, bidet e vaso;
- studio, di 11,78 mq. di superficie utile netta;
- disimpegno con annessa scala che conduce ai locali del piano seminterrato, 5,36 mq. di superficie utile netta;
- n. 3 camere da letto ( lato sud ), di 49,81 mq. di superficie utile netta complessiva, che si articolano, da un lato del disimpegno della zona notte. Di queste, in particolare quella disposta al lato sud –est, è dotata di bagno personale;
- locale adibito a lavanderia - stireria, di 7,47 mq. di superficie utile netta;
- bagno personale, di 5,18 mq. di superficie utile netta, dotato dei seguenti apparecchi igienici – sanitari: lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno;
- altro bagno, 4,90 mq. di superficie utile netta, dotato dei seguenti apparecchi igienici – sanitari: lavabo, bidet, vaso, piatto per doccia;
- terrazzo ( lato sud ), di 10,88 mq. di superficie utile netta, accessibile sia dal locale adibito a lavanderia, che da una delle camere da letto;

Tutti i locali hanno altezza netta pari a 2,80 mt. circa, ad eccezione della parte di soggiorno soppalcata che presenta logicamente, un'altezza media utile variabile; la superficie netta complessiva ( compreso il terrazzo ed il porticato è di 315,17 mq. circa.

- **Primo piano:** caratterizzato dai serie di locali, disposti al di sotto delle falde del tetto e così rappresentabili:

- soppalco su soggiorno, di 19,47 di superficie utile netta, dotato di apposita ringhiera di protezione per l'affaccio, del tipo in ferro, a semplice disegno;
- disimpegno e scala, quest'ultima proveniente dalla zona notte del piano terra, di 20,21 mq. di superficie utile netta;
- letto ( lato nord – est ), di superficie utile netta di 22,67 mq. dal quale è possibile accedere tramite porta, ad un ampio terrazzo scoperto;
- ripostiglio, di superficie utile netta di 5,00 mq.;
- w.c., di 10,17 mq. di superficie utile netta, dotato del solo impianto idrico e dell'intonaco, ma privo delle altre opere di rifinitura ( pavimenti, rivestimenti etc. ) e degli apparecchi igienici – sanitari;
- terrazzo ( lato nord - est ), di superficie utile netta di 18,56 mq., dotato di idonei parapetti di protezione in muratura, di altezza di circa 90 cm.;;



- altro terrazzo ( lato sud ), di superficie utile netta di 10,88 mq., accessibile dall'antistante locale di sgombero, dotato di idonei parapetti di protezione in muratura, di altezza di circa 90 cm.;

- alcuni locali di sgombero ( lato sud ), di superficie utile netta complessiva di circa 47,48 mq., disposti in posizione leggermente sopraelevata ( + 50 - 60 cm. circa ) rispetto ai locali precedentemente descritti, ed accessibili tramite alcuni gradini, disposti nell'antistante locale adibito a disimpegno. I suddetti si presentano in parte completi delle rifiniture e degli impianti ed in parte privi ( solo intonaco ).

I vari locali, essendo localizzati nel sottotetto, presentano altezza netta media variabile, ma in ogni caso, quelli considerati, superiore a 1,50 mt.; la superficie netta complessiva ( compreso

il terrazzo ) è di mq. 154,44.

La superficie utile netta complessiva ( piano seminterrato, terra e I ) è di mq. 763,00 circa.

Tutte le opere di rifinitura e gli impianti, sono di ottima fattura e qualità, ed in particolare:

- le facciate sono tutte intonacate e tinteggiate e sono dotate di zoccolatura in pietra locale, disposte ad opera incerta, per un'altezza di circa 1,00 mt.;
- intonaci interni del tipo liscio, per civile abitazione, con relativa tinteggiatura in tutti gli ambienti;
- pavimenti in piastrelle di ceramica smaltata di varie dimensioni e colori, ad eccezione delle camere da letto del piano terra ( zona notte ), che presentano i pavimenti in parquet di legno;
- rivestimento alle pareti dei vari bagni e della cucina, del tipo in piastrelle di ceramica smaltata di varie dimensioni e colori;
- rivestimento in marmo ( pedate e alzate ) della scala interna che dal piano terra porta al piano seminterrato; l'altra scala interna, di collegamento tra piano terra e I, presenta il rivestimento in ceramica smaltata di color bianco;
- soglie in marmo per porte e finestre;
- rivestimento della parte superiore del parapetto di protezione del porticato e dei terrazzi, del tipo in cotto;
- battiscopa dei vari ambienti, sono analoghi ai pavimenti.
- infissi interni in legno massello con laccatura di pregevole fattura;
- infissi esterni del tipo in legno ( finestre e porte ), a singola e/o doppia anta, con invetriata e retrostanti persiane di oscuramento;
- inferriate di protezione delle finestre del piano seminterrato, del tipo bombate;
- porta di accesso del garage del tipo in lamiera.
- grondaie, scossaline e pluviali del tipo in rame e/o lamiera preverniciata.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sottotraccia autonomo, dell'impianto idrico e di Riscaldamento autonomo, funzionante sia a gas ( bombolone ) o mediante termocamino. E' privo di allacciamento dell'impianto fognario a quello comunale, ma è dotato di fossa settica, a svuotamento periodico.

In particolare: l'impianto elettrico, anche se da ritenersi a norma, ai sensi della D. M. 22/01/2008 n. 37 ( ex Legge 46/'90 ), andrà rivisto al fine dell' emissione del relativo certificato di conformità.

Il costo per la revisione del suddetto impianto con relativa certificazione di conformità, è presuntivamente fissato dal sottoscritto, in una somma pari a 500,00 €.

Non è dotato di attestato di qualificazione e/o di certificazione ( A. C. E.) di cui al Decreto Legge n. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazione. L'emissione di detta certificazione, comporterà un costo, presuntivamente fissato dal sottoscritto, in una somma pari a 500,00 €. Quindi, in definitiva:

Costo per revisione e certificazione impianti ( elettrico e riscaldamento ) = 1.000,00 €.

Il fabbricato è mantenuto in un ottimo stato di conservazione e manutenzione.

**Consistenza** : di seguito, nelle sottostanti tabelle, vengono riportati i dati metrici riepilogativi ai diversi livelli di piano del fabbricato ( superfici in mq. ), conseguenti in parte alle misurazioni effettuate sul posto a seguito dei sopralluoghi ed in parte dedotte con l'utilizzo delle planimetrie catastali, e di cui nel dettaglio, ai grafici illustrativi ( allegato n. 1 ).

<b>SUPERFICIE LORDA E COMMERCIALE - LOTTO UNICO -</b>					
<b>- Fabbricato adibito a deposito e cantina - rif. catastali: foglio 6 part. 929 -</b>					
<b>Livello di Piano</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Dimensioni ( mt. x mt. )</b>	<b>Superf. lorda ( mq. )</b>	<b>Coeff. Omog.</b>	<b>Superf. Comm. ( mq. )</b>
Interrato	Cantina e vano scala	5,80 x 5,70 + 4,80 x 2,50 =	45,06	0,50	22,53
Terra	Deposito	7,30 x 4,00 =	29,20	0,50	14,60
	Porticato coperto	$\frac{1}{2} ( 4,50 + 4,20 ) \times 7,30 =$	31,75	0,35	11,11
	Corte esterna	$105 - ( 29,20 + 31,75 ) =$	44,05	0,10	4,40
Sommano					52,64

<b>SUPERFICIE UTILE - LOTTO UNICO -</b>			
<b>- Fabbricato adibito a deposito e cantina - rif. catastali: foglio 6 part. 929 -</b>			
<b>Livello di Piano</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Dimensioni ( mt. x mt. )</b>	<b>Superficie utile ( mq. )</b>
Interrato	Cantina	4,80 x 4,70 =	22,56
	Scala	4,80 x 1,50 =	7,20
Terra	Deposito	6,80 x 3,50 =	23,80
	Porticato	$\frac{1}{2} ( 4,20 + 4,50 ) \times 7,30 - 2 ( 0,55 \times 0,65 ) - 4,30 \times 2,25 =$	21,37
Sommano			74,93

<b>SUPERFICIE LORDA E COMMERCIALE - LOTTO UNICO -</b>					
<b>- Fabbricato per abitazione - rif. catastali: foglio 6 part. 792 sub 2 - 3 -</b>					
<b>Livello di Piano</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Dimensioni ( mt. x mt. )</b>	<b>Superf. lorda ( mq. )</b>	<b>Coeff. Omog.</b>	<b>Superf. Comm. ( mq. )</b>
Semint.	Garage - Depositi	$18,20 \times 22,85 - ( 1,10 \times 6,45 + 1,80 \times 4,70 + 0,65 \times 11,60 + 3,95 \times 3,45 ) =$	379,15	0,50	189,57
Terra	Abitazione	$16,40 \times 19,40 - ( 4,15 \times 2,80 + 1,15 \times 7,70 + 1,80 \times 12,50 + 1,80 \times 12,95 ) =$	251,88	1,00	251,88
	Porticato coperto	$( 13,95 + 12,95 ) \times 3,00 + 1,10 \times 0,35 + 7,45 \times 3,50 + 2,35 \times 0,35 + 3,40 \times 2,80 + 0,75 \times 2,25 =$	119,18	0,35	41,71
	Terrazzo	6,40 x 1,90 =	12,16	0,25	3,04
	Corte esclusiva	$1.044 - ( 251,88 + 119,18 + 12,16 ) =$	660,78	0,10	66,08
Primo	Abitazione	$7,50 \times 8,95 + 5,30 \times 5,05 =$	93,88	1,00	93,88
	Locali sgombero	$7,25 \times 5,45 + 1,40 \times 3,25 + 3,05 \times 2,65 + 1,40 \times 3,15 + 2,30 \times 2,45 + 0,85 \times 2,15 =$	64,01	0,50	32,00
	Terrazzi	$4,10 \times 4,85 + 6,35 \times 1,90 =$	31,94	0,25	7,98
Sommano					<b>686,14</b>

**Nota alle tabelle:** si precisa che nel catasto terreni le particelle **929** e **792**, risultano così censite:

- quanto alla particella **792**: ente urbano, partita 1, della superficie di 1.044 mq.
- quanto alla particella **929**: ente urbano, partita 1, della superficie di 105 mq.

SUPERFICIE UTILE - LOTTO UNICO -			
- Fabbricato per abitazione - rif. catastali: foglio 6 part. 792 sub 2 - 3			
Livello di Piano	Destinazione d'uso	Dimensioni ( mt. x mt. )	Superficie utile ( mq. )
Semint.	Garage (h=2,80 mt.)	6,40 x 4,55 =	29,12
	Garage (h=2,80 mt.)	4,15 x 5,85 - 0,40 x 0,60 =	24,04
	Garage (h=2,80 mt.)	4,20 x 6,00 =	25,20
	Garage (h=2,10 mt.)	6,70 x 5,60 + 2,30 x 0,25 - 0,40 x 0,30 =	37,97
	Garage (h=2,10 mt.)	2,55 x 5,45 =	13,90
	Disimpegno e scala	4,90 x 4,70 - 0,55 x 0,40 =	22,81
	Locale sgombero	3,75 x 4,55 =	17,06
	Locale sgombero	3,10 x 4,85 =	15,03
	W.C.	3,10 x 1,85 =	5,73
	Locale sgombero	6,65 x 6,40 =	42,56
	Deposito	2,55 x 6,70 =	17,08
	Deposito	4,05 x 1,85 + 1,60 x 0,30 =	7,97
	Deposito	3,00 x 3,35 + 7,20 x 2,55 =	28,41
	Deposito	2,55 x 2,55	6,50
Terra	Porticato esterno	13,60 x 3,00 + 12,95 x 2,85 + 7,45 x 3,35 + 4,15 x 2,10 + 3,25 x 0,55 - 13 x 0,35 x 0,35 =	111,58
	Soggiorno	6,60 x 6,35 + 3,70 x 4,45 =	58,37
	Cucina	4,80 x 3,65 =	17,52
	Ripostiglio e scala	4,90 x 1,80 =	8,82
	Disimpegno	5,55 x 1,70 + 6,75 x 1,20 + 1,20 x 1,75 =	19,63
	Disimpegno e scala	1,60 x 1,20 + ½ ( 1,60 + 0,90 ) x 1,10 + 0,90 x 2,30 =	5,36
	W.C.	3,10 x 1,25 =	3,87
	Studio	3,85 x 2,25 + ½ ( 3,85 + 3,10 ) x 1,00 - 1,00 x 0,35 =	11,78
	Letto	4,20 x 4,10 + 1,30 x 1,95 =	19,75
	Bagno personale	2,80 x 1,85 =	5,18
	Lavanderia	2,30 x 3,25 =	7,47
	Altro letto	3,95 x 3,25 =	12,84
	Altro letto	4,10 x 4,20 =	17,22
	Bagno	2,80 x 1,75 =	4,90
Terrazzo	6,40 x 1,70	10,88	
Primo	Soppalco su soggiorno	6,60 x 2,95 =	19,47
	Disimpegno e scala	6,60 x 2,15 + 2,00 x 1,70 + 1,40 x 0,90 + ½ ( 1,40 + 2,00 ) x 0,80 =	20,21
	Ripostiglio	2,75 x 1,60 + ½ ( 0,80 + 1,60 ) x 0,50 =	5,00
	Bagno	4,50 x 1,60 + 1,75 x 1,70 =	10,17
	Letto	4,85 x 4,60 + 0,30 x 1,20 =	22,67
	Terrazzo	3,95 x 4,70 =	18,56
	Locale Sgombero	6,35 x 4,55 =	28,98
	Locale Sgombero	1,40 x 2,80 + 2,70 x 2,10 =	9,59
	Locale Sgombero	0,50 x 1,60 + 2,30 x 2,00 + 1,30 x 2,70 =	8,91
	Terrazzo	6,40 x 1,70	10,88
Sommano			<b>762,99</b>

**Note alle tabelle:** la superficie commerciale e la superficie utile dell'immobile, che compaiono nelle tabelle, ed utilizzate per la determinazione del valore degli immobili (superficie commerciale), secondo la consuetudine estimativa nel mercato degli immobili, sono pari alla somma:

- delle superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie lorda) o delle superfici nette (superficie utile);

- della superficie 'omogeneizzata' delle pertinenze di uso esclusivo:

- a) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- b) di servizio (cantine, garage, depositi etc.).

Per tali superfici (di servizio e di ornamento), i relativi coefficienti di 'omogeneizzazione', in base alla norma **UNI 10750**, elaborata dall'**UNITER** (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi di Qualità Aziendali, Turismo e Servizi), sono pari (e così fissati) rispettivamente a:

- \* per depositi, garage e cantine = 0,50
- \* per balconi e terrazzi scoperti = 0,25
- \* per porticati e terrazzi coperti = 0,35
- \* per giardini, parchi e similari = 0,10

Adottando tale criterio, si sono determinate rispettivamente, la superficie totale commerciale e la superficie totale utile, di cui sopra.

### c) – PROFILO URBANISTICO –

Dallo studio della documentazione tecnica – amministrativa fornitami dall'ufficio tecnico del comune di Amorosi per gli immobili de quo (allegato n. 10), si è evinto:

- tutti gli immobili (terreno e fabbricati) oggetto di stima, ricadono nella zona agricola E del vigente Piano Regolatore comunale, quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica del xxxxxxxx prot. xxxx (allegato alla procedura n. 157/2001) e che dalle verifiche effettuate successivamente dal sottoscritto, tale destinazione non ha subito modifiche;

\* **quanto al locale adibito a legnaia, insistente sulla particella 791 e non censito in catasto:** è di vecchia costruzione ed agli atti del comune non sono emersi atti autorizzativi, ma è da presumersi, considerata la natura e qualità dei materiali impiegati, che lo stesso sia stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967;

\* **quanto al fabbricato adibito a deposito di cui alla particella 929:** è di vecchia costruzione ed agli atti del comune non sono emersi atti autorizzativi, ma è da presumersi, considerata la natura e qualità dei materiali impiegati, che anch'esso sia stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, così come peraltro riportato nell'atto notarile del 05/10/1998;

\* **quanto al fabbricato per abitazione di cui alla particella 792:** è stato realizzato con l'ausilio dei contributi previsti dalla legge 219/1985, mediante la ricostruzione fuori sito di altro immobile in Amorosi, danneggiato dagli eventi sismici del novembre 1980. La relativa autorizzazione, intestata a xxxxxxxxxxxx, nato ad xxxxx il xxxxxxxxxxxx, è del xxxxxxxxxxxx prot. n. xxxx/TER/RIC. Successivamente, il xxxxxxxxxxxx, la suddetta autorizzazione venne volturata al signor xxxxxxxxxxxx, nato ad xxxx il xxxxxxxx. Il deposito degli atti tecnici all'ufficio del Genio Civile di Benevento, fù effettuato il xxxxxxxxxxxx prot. xxxx, munito del visto n. xxxxx e dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato, è tutt'ora privo del certificato di collaudo statico, nonché del certificato di abitabilità rilasciato dal comune.

Dal raffronto tra i grafici allegati all'autorizzazione di cui sopra, e quanto da me rilevato in

sede di sopralluogo ( allegato n. 1 ), sono state riscontrate le seguenti difformità:

- *piano seminterrato*: è completamente abusivo;
- *piano terra*: modifica della sagoma conseguente ad un ampliamento in pianta al lato sud – ovest del locale adibito a letto ed altro ampliamento in pianta del porticato, al lato nord – est; modifiche nella distribuzione interna dei locali e della destinazione d’uso di parte degli stessi ( attuali locali adibiti a soggiorno, destinati ad autorimessa e deposito nel progetto assentito ); mancata realizzazione di n. 2 balconi previsti al lato sud prospicienti le camere da letto; variazione dell’altezza netta dei locali ( prevista h = 3,00 mt., realizzata h = 2,80 mt. ); modifica delle aperture esterne con creazione e/o eliminazioni di altre aperture;
- *sottotetto e copertura*: modifica della sagoma conseguente ad un ampliamento in pianta al lato sud – ovest del locale di sgombero; creazione di alcuni locali per abitazione nel sottotetto; modifica della sagoma della copertura ( in progetto era previsto un tetto a ‘padiglione’, in luogo di quello realizzato, sostanzialmente del tipo a due falde ); realizzazione di n. 2 terrazzi ( lato sud e nord)

Considerato che, per le difformità riscontrate non esistono agli atti del comune i relativi provvedimenti autorizzatori ( concessione e/o permesso a costruire in variante e/o a sanatoria o condono edilizio, etc. ), occorre preliminarmente procedere alla verifica della eventuale ‘**sanabilità**’ degli abusi riscontrati. A tal proposito si farà riferimento al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 ( testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). L’art. 32, comma 2 del citato D. P. R., recita: ‘ non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative’. Considerato che, i locali ubicati al piano seminterrato ( garage, locali di sgombero e deposito ), sono degli accessori dell’abitazione vera e propria e che in particolare gli stessi ( ad eccezione dei garage ) presentano un’altezza utile limitata ( h = 2,10 mt. ), ritengo a mio modesto avviso, che gli stessi rientrano nella categoria di interventi, eseguiti in parziale difformità, di cui all’art. 34. Considerato altresì che, nel caso specifico, la eventuale demolizione ( piano seminterrato ), comporterebbe logicamente ‘**pregiudizio**’ anche alla parte eseguita in conformità ( piano terra e I piano ), ritengo che gli abusi riscontrati possano essere ‘**sanati**’ mediante un permesso di costruire a sanatoria, il cui costo complessivo, è costituito da n. 2 aliquote distinte ( C1 e C2 ), comprendenti:

1) costo C1 ( limitatamente all’intero piano seminterrato e alle parti ampliate site al piano terra e I ), costituito da: sanzione + oneri concessori ( contributo di costruzione e contributo per urbanizzazione). La sanzione è definita in base all’art. 34 comma 2 del citato D.P.R., mediante la corresponsione di una somma, pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27/7/1978 n. 392; mentre gli oneri concessori, sono da calcolare utilizzando i parametri unitari vigenti nel comune di Amorosi, che attualmente prevedono:

- prezzo unitario ( oneri di costruzione ) = 13,77 €/mq. da calcolare su superficie utile.
- prezzo unitario ( oneri di urbanizzazione ) = 0,23 €/mc.

2) costo C2 ( per i restanti abusi al piano terra e I ), costituito da: oblazione + oneri di urbanizzazione ( quest’ultimi, al doppio ). L’oblazione, è definita in base all’art. 36 comma 2 del citato D. P. R., mediante la corresponsione di una somma pari al doppio del contributo di costruzione.

Pertanto di seguito, si procederà ai relativi calcoli distinti, della sanzione e dell’oblazione, oltre che degli oneri concessori.

Calcolo Sanzione: il costo unitario di produzione, così come definito dall’art. 13 e seguenti di cui alla Legge 392/1978, è pari a:

Costo unitario di produzione = Costo base x coefficienti correttivi; in cui

Costo base = € 609,42/mq., relativo all'anno 1992 e di cui al D.M. 09/11/1994;

Coefficienti correttivi del costo base: stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Nel caso specifico, i valori applicati, sono riassunti nella sottostante tabella:

Tipologia catastale	Classe demografica	Ubicazione	Livello di piano	Vetustà	Stato conserv. e manutenzione
1,25	0,80	0,85	0,80	0,85	1,00

Costo unitario di produzione = Costo base x coefficienti correttivi = € 609,42 x ( 1,25 x 0,80 x 0,85 x 0,80 x 0,85 x 1,00 ) = 352,24 €/mq.

La superficie convenzionale a cui verrà applicato il costo di produzione, nel caso in esame è pari a ( vedi tabella sottostante ):

<b>Superficie convenzionale per calcolo Sanzione: art. 13 Legge 398/1972</b>					
<b>Livello di Piano</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Dimensioni ( mt. x mt. )</b>	<b>Sup. netta ( mq. )</b>	<b>Coef.</b>	<b>Sup. conv.le ( mq. )</b>
Semint.	Garage (h=2,80 mt.)	6,40 x 4,55 =	29,12	0,50	14,56
	Garage (h=2,80 mt.)	4,15 x 5,85 - 0,40 x 0,60 =	24,04	0,50	12,02
	Garage (h=2,80 mt.)	4,20 x 6,00 =	25,20	0,50	12,60
	Garage (h=2,10 mt.)	6,70 x 5,60 + 2,30 x 0,25 - 0,40 x 0,30 =	37,97	0,50	18,98
	Garage (h=2,10 mt.)	2,55 x 5,45 =	13,90	0,50	6,95
	Disimpegno e scala	4,90 x 4,70 - 0,55 x 0,40 =	22,81	0,25	5,70
	Locale sgombero	3,75 x 4,55 =	17,06	0,25	4,26
	Locale sgombero	3,10 x 4,85 =	15,03	0,25	3,76
	W.C.	3,10 x 1,85 =	5,73	0,25	1,43
	Locale sgombero	6,65 x 6,40 =	42,56	0,25	10,64
	Deposito	2,55 x 6,70 =	17,08	0,25	4,27
	Deposito	4,05 x 1,85 + 1,60 x 0,30 =	7,97	0,25	1,99
	Deposito	3,00 x 3,35 + 7,20 x 2,55 =	28,41	0,25	7,10
Terra	Deposito	2,55 x 2,55	6,50	0,25	1,62
	Letto ( lato sud-ovest)	2,60 x 1,90 =	4,94	1,00	4,94
Primo	Porticato coperto	3,50 x 1,20 =	4,20	0,25	1,05
	Terrazzo lato sud	6,40 x 1,70 =	10,88	0,25	2,72
	Terrazzo lato nord	3,95 x 4,70 =	18,56	0,25	4,64
	Locale di sgombero ( lato sud - ovest)	2,60 x 1,90 =	4,94	0,25	1,23
<b>Sommano</b>			<b>336,90</b>		<b>120,46</b>

Sanzione da applicare = 2 x Superficie convenzionale x Costo unitario produzione = 2 x 120,46 mq. x 352,24 €/mq. = € 84.861,66

Oltre alla sanzione sono dovuti gli oneri accessori ( contributo di costruzione e contributo per urbanizzazione ).

Calcolo contributo di costruzione = S utile x Prezzo Unitario in cui:

S utile = 60% x Sup. netta = 60% x 336,90 = 202,14 mq. ( la superficie utile, trattandosi di locali accessori ( garage, depositi e locali di sgombero ), corrisponde al 60% della superficie netta di cui alla tabella sovrastante. Quindi:

Contributo di costruzione = 202,14 mq. x 13,77 €/mq. = 2.783,47 €

Calcolo contributo per urbanizzazione = Volume ( vuoto per pieno ) x Prezzo unitario in cui  
Volume vuoto per pieno = S superficie lorda x h

Le relative superfici ed il relativo volume ai diversi livelli di piano , possono essere facilmente desunti dalla sottostante tabella:

<b>SUPERFICI LORDE E CALCOLO VOLUME VUOTO PER PIENO</b>					
<b>Livello di Piano</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Dimensioni ( mt. x mt. )</b>	<b>Sup. lorda ( mq. )</b>	<b>h lorda ( mt. )</b>	<b>Volume ( mc. )</b>
Semint.	Garage (h=2,80 mt.)	16,35 x 6,80 - 6,40 x 1,60 =	100,94	3,05	307,87
	Garage, locali sgombero e depositi (h=2,10 mt.)	379,15 - 100,94 =	278,21	2,35	653,79
Terra	Letto ( lato sud-ovest)	2,60 x 1,90 =	4,94	3,05	15,07
	Porticato coperto	3,50 x 1,20 =	4,20	3,30	13,86
Primo	Locale di sgombero ( lato sud - ovest)	2,60 x 1,90 =	4,94	0,55	2,72
Sommano			393,23		993,31

Contributo per urbaniz.one = Volume ( v. p. p. ) x Prezzo unitario = 993,31 mc. x 0,23 €/mc  
= 228,46 €

In definitiva il costo C1 = € 84.861,66 + 2.783,47 € + 228,46 € = 87.873,59 €

Calcolo oblazione: in riferimento all'art. 36 comma 2 del citato D.P.R. 380/2001.

Oblazione = 2 x contributo costo di costruzione;

Le relative superfici ai diversi livelli di piano, possono essere desunte dalla sottostante tabella:

<b>SUPERFICI NETTE PER CALCOLO OBLAZIONE</b>			
<b>Livello di Piano</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Dimensioni ( mt. x mt. )</b>	<b>Sup. netta ( mq. )</b>
Terra	Soggiorno	6,60 x 6,35 + 3,70 x 4,45 =	58,37
Primo	Letto	4,85 x 4,60 + 0,30 x 1,20 =	22,67
	Disimpegno e scala	6,60 x 2,15 + 2,00 x 1,70 + 1,40 x 0,90 + ½ ( 1,40 + 2,00 ) x 0,80 =	20,21
	Ripostiglio	2,75 x 1,60 + ½ ( 0,80 + 1,60 ) x 0,50 =	5,00
	Bagno	4,50 x 1,60 + 1,75 x 1,70 =	10,17
	Soppalco su soggiorno	6,60 x 2,95 =	19,47
Sommano			135,89

Calcolo contributo di costruzione = S utile x Prezzo Unitario in cui:

S utile = Superficie netta = 135,89 mq. ( la superficie utile, trattandosi di locali ad abitazione, corrisponde con la superficie netta di cui alla tabella sovrastante. Quindi:

Contributo di costruzione = 135,89 mq. x 13,77 €/mq. = 1.871,20 €

Oblazione da applicare = 2 x Costo di costruzione = 2 x 1.871,20 € = 3.742,41 €

Calcolo contributo per urbanizzazione = Volume ( vuoto per pieno ) x Prezzo unitario in cui  
Volume vuoto per pieno = S superficie lorda x h e pertanto si ha:

Volume vuoto per pieno = ( 4,10 x 4,95 ) x 3,05 + ( 7,40 x 6,75 ) x 5,20 + ( 5,25 x 2,50 ) x ½  
( 3,20 + 3,55 ) + 5,25 x 2,90 x ½ ( 2,80 + 3,55 ) + 7,40 x 3,40 x ½ ( 2,95 + 3,55 ) + 7,40 x 2,95 x  
½ ( 2,90 x 3,55 ) = 61,90 + 259,74 + 44,30 + 48,34 + 81,77 + 70,40 = 566,45 mc.

Contributo per urbaniz.one = Volume (v. p. p.) x Prezzo unitario = 566,45 mc. x 0,23 €/mc =  
130,28 €

In definitiva il costo,

C2 = Oblazione + 2 x Contributo urbaniz.one = 3.742,41 € + 2 x 130,28 € = 4.002,97 €

Oltre ai suddetti costi, occorrerà prevedere gli ulteriori costi per:

- diritti segreteria = 516,46 €

- spese tecniche inerenti la redazione del progetto, compreso il deposito degli atti 'a sanatoria' all'ufficio del Genio Civile e relativa autorizzazione sismica e successivo collaudo. Per le stesse viene previsto un costo 'presunto' pari a: € 18.000,00.

Tutti i dati di cui sopra, vengono riassunti nella sottostante tabella:

<b>COSTO PER PERMESSO COSTRUZIONE A SANATORIA: fabbricato di cui alla particella 792 sub 2 e 3.</b>			
<b>Costo</b>	<b>Livello di piano</b>	<b>Importo calcolato e/o presunto ( € )</b>	<b>Importo</b>
Sanzione	Semint., terra e I	84.861,66	84.861,66
Contributo costruzione		2.783,47	2.783,47
Oneri urbanizzazione		228,46	228,46
Oblazione	Terra e I	3.742,41	3.742,41
Oneri urbanizzazione		260,56	260,56
Diritti segreteria	Tutto fabbricato	516,46	516,46
Spese tecniche	Tutto fabbricato	presunte	18.000,00
Sommano			110.393,00

In definitiva, il costo complessivo per permesso di costruzione 'a sanatoria' = € 110.393,00.

#### **d) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RAFFRONTO CON ATTO DI PIGNORAMENTO -**

Gli immobili oggetto di stima, sono caratterizzati dagli attuali dati catastali ( allegato n. 8 ):

<b>COMUNE CENSUARIO : AMOROSI - Catasto terreni -</b>							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ( mq. )	Reddito		Dati derivanti da
					Dominicale	Agrario	
6	791	Semin. Arb.	2	2.331	22,87	14,45	Tipo mappale del 30/04/1999 n. 10893 in atti dal 30/04/1999
DITTA INTESTATARIA :							
1) xxxxxxxxxxxx nato a xxxxx il xxxxxxxxxxxx, cod. fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1000/1000.							

COMUNE CENSUARIO : AMOROSI – Catasto dei fabbricati -									
Foglio	Part.la	Ind.zzo	Sub	Cat.ria	Cl.se	Cons.za	Piano	Rendita (€)	Dati derivanti da
6	792	Via Ranzano n. 2	2	C/6	1	132 mq	S1	224,97	Variazione nel classamento del 26/09/2011 n. 61489 in atti dal 26/09/2011 ( prot. n. BN0285084 ). <b>VARIAZIONE DI CLASSAM. TO</b>
			3	A/2	4	18 vani	S1-T-1	1.440,91	Variazione nel classamento del 26/09/2011 n. 61490 in atti dal 26/09/2011 ( prot. n. BN0285085 ). <b>VARIAZIONE DI CLASSAM. TO</b>
	929	Via Puglianello s.n.c.	===	C/2	1	51 mq.	S1-T	94,82	Variazione nel classamento del 30/06/2011 n. 38735 in atti dal 30/06/2011 ( prot. n. BN0206713 ). <b>VARIAZIONE DI CLASSAM. TO</b>

DITTA: entrambi gli immobili di cui sopra, presentano la sottostante intestazione:  
**1) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** nato a xxxxx il xxxxxxxxxxxx, cod. fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1000/1000.

Con riferimento al fabbricato di cui alla part. 792 sub 2 – 3, si precisa:

- limitatamente all'indirizzo riportato, il numero civico indicato ( n. 2 ) è **errato**, in quanto l'immobile, è tutt'ora privo di numero civico.

Nel catasto terreni le particelle di cui sopra, risultano così censite:

- quanto alla particella 792: ente urbano, partita 1, della superficie di 1.044 mq.
- quanto alla particella 929: ente urbano, partita 1, della superficie di 105 mq.

I dati completi, relativi agli atti di pignoramento, desunti dalle relazioni notarili e dalle visure effettuate alla Conservatoria, sono:

\* Pignoramento immobiliare del xxxxxxxx n. xxxxxx di rep., trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Benevento il xxxxxxxx Reg. Gen. xxxx e Reg. Part. xxxxx, a favore della **BANCA DEL LAVORO E PICCOLO RISPARMIO SPA**, codice fiscale 00052430626 ( quota di 1/1 nuda proprietà )

**contro**

\* xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato ad xxxx il xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx ( quota di 1/1 nuda proprietà )

interessante i seguenti beni siti in Amorosi:

\* immobili riportati nel catasto terreni al foglio 6, particelle 591 e 592

\* Pignoramento immobiliare del xxxxxxxxxxxx n. xx di rep., trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Benevento il xxxxxxxx Reg. Gen. xxxx e Reg. Part. xxxxx, a favore della **BANCA DEL LAVORO E PICCOLO RISPARMIO SPA**, codice fiscale 00052430626 ( quota di 1/1 nuda proprietà )

**contro**

\* xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato ad xxxxx il xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx ( quota di 1/1 nuda proprietà )

interessante i seguenti beni siti in Amorosi:

\* immobili riportati nel catasto dei fabbricati al foglio 6, particelle 792 sub 2 e 3;

\* immobili riportati nel catasto terreni al foglio 6, particelle 791 e 592;

\* Pignoramento immobiliare del xxxxxx n. xxxx di rep., trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Benevento il xxxxxxxx Reg. Gen. xxxx e Reg. Part. xxxxxxxx a favore di **MOLISANNIO S. P. A.** con sede in Benevento, codice fiscale 01094190624 ( quota di piena proprietà ),

**contro**

\* xxxxxxxxxxxx, nato ad xxxxx il xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx ( quota di piena proprietà )

interessante i seguenti beni siti in Amorosi:

- unità immobiliari in corso di costruzione, riportate nel catasto dei fabbricati al foglio 6, particelle 792 sub 2 e 3;
- immobili riportati nel catasto terreni al foglio 6, particelle: 791 – 592.

\* Pignoramento immobiliare del xxxxxxxx n. xxxx di rep., trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Benevento il xxxxxxxx Reg. Gen. xxxxxxxx e Reg. Part. xxxxxxxx, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxx il xxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx ( quota di piena proprietà ),

**contro**

\* xxxxxxxxxxxxxxxx, nato ad xxxxx il xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx ( quota di piena proprietà )

interessante i seguenti beni siti in Amorosi:

- unità immobiliari in corso di costruzione, riportate nel catasto dei fabbricati al foglio 6, particelle 792 sub 2 e 3.

**Raffronto dati catastali e atto di pignoramento:** vi è piena ed **univoca** corrispondenza tra gli attuali dati catastali, con quelli riportati negli atti di pignoramento, ove si considerano, le variazioni catastali intervenute per le particelle 591 e 592, che possono essere così riassunte:

\* con riferimento alla particella **591** ( **soppressa** - estesa 3.375 mq. - ): deriva dalla part. xx ( **soppressa** – estesa 3.480 mq. - ), per effetto della variazione di ufficio del xxxxxxxx n. xxxxxxxx in atti dal xxxxxx mod. xx n. xxxx. Dalla suddetta particella, sono scaturiti, per effetto del tipo mappale del xxxxxxxx n. xxxxxxx, i seguenti immobili:

- part. **791**, estesa 2.331 mq.
- part. **792**, ente urbano, partita 1, estesa 1.044 mq (catasto terreni). Su parte di detta particella, veniva realizzato il fabbricato per abitazione, che a seguito della costituzione del xxxxxxxx n. xxxxxxx ( in corso di costruzione ) e successive variazioni del xxxxxxxx n. xxxxxx prot. n. xxxxxxxxxxxx ( ultimazione di fabbricato urbano), del xxxxxxxx n. xxxxxx prot. n. xxxxxxxx ( variazione di toponomastica ) e del xxxxxxxx n. xxxxxxxx prot. n. xxxxxxx ( variazione di classamento ), veniva censito nel catasto dei fabbricati con i sub **2** e **3** e con i dati di cui alla sovrastante tabella;

\* con riferimento alla particella **592** ( **soppressa** –fabbr. rurale, esteso 105 mq.- ): deriva dalla part. xx ( **soppressa** – estesa 3.480 mq. ), per effetto della variazione di ufficio del xxxxxxxx n. xxxxxxxx in atti dal xxxxxxxx mod. 26 n. xxxxxxx. Dalla suddetta particella, è scaturita, per effetto del tipo mappale del xxxxxxxx n. xxxxxx prot. n. xxxxxxxxxxxx, il seguente immobile:

- part. **929**, ente urbano, partita 1, esteso 105 mq (catasto terreni). A seguito di accatastamento,

derivante dalla costituzione del xxxxxxxxxx n. xxxxxxxx prot. n. xxxxxx e successiva variazione nel classamento del xxxxxxxxxx n. xxxxxx prot. n. xxxxxxxxxxxx, l'immobile veniva censito nel catasto dei fabbricati, con i dati catastali di cui alla sovrastante tabella.

**Eventuali variazioni da introdurre negli atti catastali:**

\* **limitatamente ai fabbricati di cui alle part. 929 e 792 sub 2 – 3:** non vi è bisogno di apportare alcuna modifica negli atti catastali, in quanto le relative planimetrie degli immobili, attualmente agli atti dell'ufficio del territorio ( allegato n. 8 ), corrispondono, ad eccezione di qualche lieve ed insignificante modifica interna, a quanto da me riscontrato sul posto a seguito dei sopralluoghi effettuati ( allegato n. 1 );

\* **per il locale adibito a legnaia, insistente sulla particella 791 e non censito in catasto:** non ho provveduto al relativo accatastamento in quanto, ha limitata altezza media utile netta ( h = 1,90 mt. ), inferiore a 2,00 mt.

**e) - STATO DI POSSESSO ED EVENTUALI FITTI E/O LOCAZIONI -**

Gli immobili, di proprietà dell'esecutato ( quota di 1000/1000 della piena proprietà ), a cui sono pervenuti:

- con atto di donazione accettata ( con riserva di usufrutto a favore del donante - xxxxxxx xxxxxx, nato ad xxxxxx il xxxxxxxx e deceduto in data xxxxxxxxxxxx, giusta denuncia di successione numero xx volume xxx trascritta a Benevento il xxxxxxxxxxx Reg. Gen. xxxx e Reg. Part. xxxx- ), del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx del xxxxxxxx n. xxxxxx di rep., trascritto il xx/xx/xxxx Reg. Gen. xxxxxxxx e Reg. Part. xxxxxxxx, **non sono concessi in fitto e/o locazione.**

**f) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -**

Dallo studio della documentazione allegata al fascicolo di ufficio, e dalle successive visure effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR. II. (allegato n. 11), per gli immobili oggetto di stima, sono state riscontrate le seguenti formalità:

**a) che saranno cancellate e/o regolarizzate con il decreto di trasferimento:**

\* Iscrizione di ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito del notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del xxxxxxxx rep. n. xxxxxx registrata alla Conservatoria dei RR. II. di Benevento il xxxxxxxx, Reg. Gen. xxxx e Reg. Part. xxx, a favore di **UNICREDITO ITALIANO SOCIETA' PER AZIONI**, con sede in Genova, codice fiscale 00348170101 ( quota di 1/1 piena proprietà )

**contro**

\* **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, nato ad xxxxxx il xxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx ( quota 1/1 della nuda proprietà )

\* **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, nato ad xxxxxx il xxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx ( quota 1/1 per usufrutto )

interessante i seguenti immobili siti in Amorosi:

- unità immobiliari riportate nel catasto dei fabbricati al foglio 6, particelle 792 sub 2 e 3;

\* Pignoramento immobiliare del xxxxxxxx n. xxxx di rep., trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Benevento il xxxxxxxxx Reg. Gen. xxxxx e Reg. Part. xxxxxx, a favore della **BANCA DEL LAVORO E PICCOLO RISPARMIO SPA**, codice fiscale 00052430626 ( quota di 1/1 nuda proprietà )

**contro**

\* **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato ad xxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ( quota di 1/1 nuda proprietà )

interessante i seguenti beni siti in Amorosi:

\* immobili riportati nel catasto terreni al foglio 6, particelle 591 e 592

\* Pignoramento immobiliare del xxxxxxxxx n. xx di rep., trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Benevento il xxxxxxxxxxxxx Reg. Gen. xxxxx e Reg. Part. xxxxxx, a favore della **BANCA DEL LAVORO E PICCOLO RISPARMIO SPA**, codice fiscale 00052430626 ( quota di 1/1 nuda proprietà )

**contro**

\* **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato ad xxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxx ( quota di 1/1 nuda proprietà )

interessante i seguenti beni siti in Amorosi:

\* immobili riportati nel catasto dei fabbricati al foglio 6, particelle 792 sub 2 e 3;

\* immobili riportati nel catasto terreni al foglio 6, particelle 791 e 592;

\* Pignoramento immobiliare del 05/12/2009 n. 3945 di rep., trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Benevento il 22/12/2009 Reg. Gen. 16907 e Reg. Part. 11855 a favore di **MOLISANNIO S. P. A.** con sede in Benevento, codice fiscale 01094190624 ( quota di piena proprietà ),

**contro**

\* **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato ad xxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxx ( quota di piena proprietà )

interessante i seguenti beni siti in Amorosi:

- unità immobiliari in corso di costruzione, riportate nel catasto dei fabbricati al foglio 6, particelle 792 sub 2 e 3;

- immobili riportati nel catasto terreni al foglio 6, particelle: 791 – 592.

\* Pignoramento immobiliare del xxxxxxxxx n. xx di rep., trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Benevento il xxxxxxxxxxxxx Reg. Gen. xxxxx e Reg. Part. xxxxxx, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx ( quota di piena proprietà ),

**contro**

\* **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato ad xxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxx ( quota di piena proprietà )

interessante i seguenti beni siti in Amorosi:

- unità immobiliari in corso di costruzione, riportate nel catasto dei fabbricati al foglio 6, particelle 792 sub 2 e 3.

**b) che resteranno a carico dell'acquirente:** non vi sono formalità a carico dell'acquirente, ove si considera altresì che:

\* il signor xxxxxxxxxxxxxx, nato ad xxxxx il xxxxxxxxxxx, è deceduto in data xxxxxxxxxxx giusta denuncia di successione numero xx volume xxx trascritta a Benevento il xxxxxxxxxxx Reg. Gen. xxxxx e Reg. Part. xxxxx.

#### **g) – INFORMAZIONI VARIE –**

Entrambi i fabbricati oggetto di stima, non hanno **dotazioni condominiali** e pertanto:

- \* **non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione;**
- \* **non vi sono spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute;**
- \* **non vi sono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni;**
- \* **non vi sono cause in corso.**

**Precedenti proprietari:** come rilevato dalla relazione notarile allegata al fascicolo d'ufficio, gli immobili oggetto di stima sono pervenuti all'esecutato, mediante i seguenti trasferimenti:

- da xxxxxxxxxxx fu xxxxxxx, nato ad xxxxx il xxxxxxxxxxx con atto di donazione accettata, con riserva di usufrutto a favore del donante, del notaio xxxxxxxxxxx del xxxxx xxxx n. xxxxx di rep., trascritto il xxxxxxx Reg. Gen. xxxxx e Reg. Part. xxxx, ad esso pervenuti in forza di titoli di provenienza anteriori al I giugno 1943, non più esistenti presso la Conservatoria dei RR. II. di Benevento in virtù di eventi bellici e eventi naturali ( alluvione). Con detto atto, pervenivano all'esecutato gli immobili: in Amorosi, foglio 6 part. 792 sub 2 -3 ( fabbricato in corso di costruzione ); appezzamento terreno al foglio 6 part. 791 e 592 ( oggi **soppressa** ed identificabile all'attualità con il fabbricato di cui alla part. **929**).

Il signor xxxxxxxxxxx, nato ad xxxxx il xxxxxxxxxxx è deceduto in data xxxxxxxxxxx giusta denuncia di successione numero xx volume xxx trascritta a Benevento il xxxxxxxxxxx Reg. Gen. xxxx e Reg. Part. xxxx.

#### **h) – VALUTAZIONE DEI BENI –**

**a) Criteri di stima:** al fine di ricercare il più probabile valore di mercato, è stato applicato il criterio basato sulla comparazione dei prezzi di vendita: il valore degli immobili viene determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato, adottando come parametro di riferimento il metro quadrato ( mq. ); Come fattori influenti la stima, sono stati presi in considerazione:

- \* per i fabbricati: caratteristiche posizionali d'intorno e specifiche dell'immobile;
- \* per il terreno: ubicazione, destinazione urbanistica, consistenza e geometria del fondo, tipo di coltura praticata, lavorabilità.

**b) Indagini e ricerche di mercato per il terreno:** onde acquisire gli elementi di cui sopra, ho provveduto in maniera autonoma, ad eseguire delle indagini di mercato, che hanno interessato:

- per il terreno: Area Generale di Coordinamento Sviluppo Attività Settore Primario della Regione Campania. Sono stati reperiti i valori fondiari medi unitari per ettaro e tipo di coltura, di cui alla Legge n. 590/65 art. 4, validi per l'anno 2012 e ricadenti nella zona n. 2, in cui rientra il comune di Amorosi ( allegata tabella ).

**ZONA n°2** – Comprende i Comuni di Amorosi, Castelvenere, Dugenta, Faicchio, Guardia Sanframondi, Limatola, Melizzano, Puglianello, San Lorenzello, San Lorenzo Maggiore, San Lupo, San Salvatore Telesino, Solopaca e Telese.

TIPI DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
<b>A) Parte pianeggiante</b>	
Seminativo	20.758,46
Seminativo irriguo	36.441,19
Seminativo arborato	28.417,63
Vigneto	41.803,26
Vigneto - Oliveto	32.211,41
Orto	67.286,06
<b>B) Parte Collinare</b>	
Seminativo	14.153,50
Seminativo irriguo	24.646,61
Seminativo arborato	19.359,38
Vigneto	28.502,21
Oliveto	15.666,46
Vigneto - Oliveto	21.962,32

Considerato che l'appezzamento di terreno ( part. 791 ), catastalmente è classificato come seminativo arborato, per cui il relativo prezzo unitario, di cui alla tabella sovrastante, è pari a 2,84 €/mq. Tale prezzo è inferiore rispetto a quello scaturito dalle mie indagini di mercato e pari a: 5,00 €/mq. Pertanto utilizzando quest'ultimo valore, più congruo, si ha:

Valore appezzamento di terreno ( part. 791 ) = Superficie x prezzo unitario = 2.331 mq. x 5,00 €/mq. = 11.655,00 €

**b) Indagini e ricerche di mercato per i fabbricati:** le indagini di mercato hanno interessato:

- Osservatorio dei valori immobiliari dell'ufficio del territorio di Benevento. Per il comune di Amorosi, le quotazioni di mercato, relative agli immobili aventi le caratteristiche di cui alla sottostante tabella ( allegato n. 2 ):

<b>Caratteristiche appartamento in Benevento: fonte Osservatorio Immobiliare</b>				
Fascia/Zona	Codice di zona	Microzona catastale	Tipologia prevalente	Destinazione
Centrale/Intero territorio com.le	B1	1	Abitazioni civili	Residenziale

attribuisce i seguenti valori unitari ( minimo e massimo ):

<b>Fabbricato per abitazione in Amorosi: ( II semestre anno 2012)</b>					
Tipologia	Stato conservativo	Valore unit. Minimo ( € )	Valore unit. Massimo (€)	Prezzo locat. Minimo (€)	Prezzo locat. Max ( € )
Abitazioni civili	Normale	910	1.000	3,90	5,40
Ville e Villini	Normale	1.450	1.700	6,10	8,70

- Alcune agenzie immobiliari, site in Telesse Terme e nello specifico: Geta Immobiliare, sita al viale Minieri n. 198; Obiettivo Casa, sita al viale Minieri n. 52 e Tecnocasa, sita alla via Roma n. 191. Dalle indagini esperite, secondo il mercato della zona in cui ricadono i fabbricati, è possibile attribuire i seguenti prezzi unitari ( minimo e massimo ):

<b>Fabbricato per abitazione in Amorosi: ( da agenzie immobiliari )</b>					
Destinazione	Ubicazione	Valore unit. Minimo ( € )	Valore unit. Massimo (€)	Prezzo locat. Minimo (€)	Prezzo locat Max ( € )
Abitazioni civili	Semicentrale	800	1.000	=====	=====
Abitazioni ville e villini	Semicentrale	1.200,00	1.500,00	=====	=====

Ed è appunto a tali valori, senza dubbio più ‘reali’ in quanto scaturiti da indagini ‘ dirette ’ che il sottoscritto farà riferimento, e pertanto :

\* **per fabbricato di cui alla part. 792 sub 2 – 3 :**

- prezzo medio unitario ( stato conservativo normale ) = 1.350,00 € / mq. ( media dei valori minimo e max ).

\* **per fabbricato di cui alla part. 929:**

- prezzo medio unitario ( stato conservativo normale ) = 900,00 € / mq. ( media dei valori minimo e max ).

Come fattori influenti la stima, sono stati presi in considerazione:

- 1) **caratteristiche posizionali d’intorno** : posizione urbana, accessibilità a mezzi pubblici, parcheggio e posti auto;
- 2) **caratteristiche dell’edificio**: ubicazione, vetustà, stato di conservazione, finiture, tecnica costruttiva, destinazione d’uso, presenza di impianti, veduta, presenza di garage.

<b>TABELLA DEI COEFFICIENTI DI ATTRIBUZIONE POSIZIONALI: fabbricati in catasto: foglio 6 part. 792 sub 2 – 3 e 929</b>		
Fattore	Grado	Coefficiente attribuito
Posizione urbana	Semicentrale	0,96
Accessibilità mezzi pubblici	Buona	0,97
Parcheggi e posti auto	Buona	1,00

Il relativo coefficiente posizionale, è pertanto pari a :  $K1 = 0,96 \times 0,97 \times 1,00 = 0,93$

<b>TABELLA DEI COEFFICIENTI DI ATTRIBUZIONE DEL FABBRICATO: riferimenti catastali: foglio 6 part. 792 sub 2 – 3</b>		
Fattore	Grado	Coefficiente attribuito
Ubicazione	semicentrale	0,96
Vetustà	21 anni	0,94
Stato di conservazione.	Buono	1,00
Finiture	Ottime	1,05
Tecnica costruttiva	Attuale	1,00
Destinazione d’uso	Adeguata	1,00
Presenza di impianti	Buona	1,00

Veduta	Buona	1,00
Presenza di garage	Ottima	1,02

<b>TABELLA DEI COEFFICIENTI DI ATTRIBUZIONE DEL FABBRICATO: riferimenti catastali: foglio 6 part. 929</b>		
<b>Fattore</b>	<b>Grado</b>	<b>Coefficiente attribuito</b>
Ubicazione	semicentrale	0,96
Vetustà	75 anni	0,77
Stato di conservazione.	Discreto	0,95
Finiture	Mediocri	0,95
Tecnica costruttiva	In parte superata	0,92
Destinazione d'uso	Adeguate	1,00
Presenza di impianti	Discreta	0,95
Veduta	Discreta	0,95

I relativi e distinti coefficienti dei fabbricati sono pertanto pari a:

**\* per fabbricato di cui alla part. 792 sub 2 – 3 :**

$$K2 = 0,96 \times 0,94 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,02 = 0,97$$

**\* per fabbricato di cui alla part. 929:**

$$K2 = 0,96 \times 0,77 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,92 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = 0,55$$

Il coefficiente complessivo di attribuzione, distinto per i singoli fabbricati è pertanto pari a:

**\* per fabbricato di cui alla part. 792 sub 2 – 3**

$$: K = K1 \times K2 = 0,93 \times 0,97 = 0,90$$

**\* per fabbricato di cui alla part. 929:**

$$K = K1 \times K2 = 0,93 \times 0,55 = 0,51$$

Tenuto conto delle caratteristiche proprie degli immobili, estrinsecate attraverso i coefficienti complessivi correttivi K, i relativi prezzi unitari, con cui valutare i singoli fabbricati, sono:

$$\text{Prezzo unitario di vendita ( fabbricato part. 792 sub 2 – 3 )} = \text{Prezzo unitario} \times K = 1.350,00 \text{ €/mq.} \times 0,90 = 1.215,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo unitario di vendita (fabbricato part. 929)} = \text{Prezzo unitario} \times K = 900,00 \text{ €/mq.} \times 0,51 = 459,00 \text{ €/mq}$$

Considerato che, le rispettive superfici commerciali, precedentemente calcolate ( vedi tabelle ) sono rispettivamente pari a:

$$S \text{ commerciale ( per fabbricato part. 792 sub 2 – 3 )} = 686 \text{ mq.}$$

$$S \text{ commerciale ( per fabbricato part. 929 )} = 53 \text{ mq.}$$

I relativi valori di mercato, dei singoli fabbricati, sono riportati nell'allegata tabella:

<b>Tabella riepilogativa del valore dei singoli fabbricati</b>			
Riferimenti catastali	Superficie commerciale	Prezzo Unitario ( € )	Valore di mercato ( € )
Foglio 6 part. 792 sub 2 - 3	686	1.215,00	833.490,00
Foglio 6 part. 929	53	459,00	24.327,00
<b>Valore di stima complessivo dei fabbricati</b>			<b>857.817,00</b>

- **Correzioni alla stima:** ai valori di mercato dell'appezzamento di terreno e dei singoli fabbricati precedentemente calcolati, intendo apportare delle aggiunte, limitatamente all'appezzamento di terreno ( part. 791 ) e delle detrazioni, limitatamente ai fabbricati ( part. 792 sub 2 – 3 e 929 ) che tengono conto, oltre a quanto già riportato ( costo oneri per

regolarizzazione edilizia e/o per revisione impianto elettrico e di riscaldamento, etc.), delle seguenti circostanze, connesse con lo stato d'uso, ed in particolare:

\* **limitatamente all'appezzamento di terreno di cui alla part. 791:** sullo stesso insiste un pozzo per erogazione di acqua, un modesto manufatto ( legnaia ) ed è recintato su tutti i lati, così come precedentemente descritti al punto b). La presenza degli stessi, logicamente incrementa il relativo valore dell'immobile, con delle aggiunte che ritengo 'equo' stabilirle ( a corpo ), nei seguenti e distinti valori:

Aggiunta per presenza pozzo = € 8.000,00

Aggiunta per presenza legnaia = € 3.000,00

€ Aggiunta per recinzione = € 5.000,00

Il riepilogo delle aggiunte apportate, viene esplicitato nella sottostante tabella:

<b>Tabella riepilogativa del valore del lotto al netto delle correzioni.</b>			
<b>Lotto Unico ( appezzamento di terreno ), in catasto: foglio 6 part. 791.</b>			
Motivazione	% valore di mercato e/o presunti	Importo Aggiunte ( € )	Valore di mercato ( € ) - piena proprietà -
			11.655,00
Per stato d'uso: presenza di pozzo per prelievo acqua	=====	8.000,00	8.000,00
Per stato d'uso: presenza di pozzo per prelievo acqua	=====	3.000,00	3.000,00
Per stato d'uso: presenza di recinzione sul perimetro	=====	5.000,00	5.000,00
Per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili:	=====	=====	=====
<b>Valore di stima della piena proprietà ( al netto delle correzioni )</b>			<b>27.655,00</b>

\* **limitatamente al fabbricato di cui alla part. 792 sub 2 – 3 :**

1) limitata altezza netta, di parte dei locali siti al piano seminterrato ( locali di sgombero, depositi e parte dei garage con h = 2,10 );

2) alcuni dei locali di sgombero ed il bagno del I piano del fabbricato, sono privi delle relative opere di rifinitura e degli impianti;

3) locali del I piano ( mansarda ) disposti sotto le falde del tetto;

\* **limitatamente al fabbricato di cui alla part. 929:**

1) la copertura del porticato al piano terra, andrà completamente revisionata nella struttura lignea; la copertura del locale deposito andrà completata con il relativo manto di copertura in tegole di argilla;

2) realizzazione dell'intonaco esterno e relativa tinteggiatura dei locali del piano terra;

3) realizzazione di pavimentazione esterna, interessante il solo porticato coperto;

4) revisione e verniciatura degli infissi esterni;

Conglobando insieme tali circostanze, ed esprimendo la detrazione connessa, in percentuale del valore di mercato V dei singoli fabbricati, ritengo 'equo' così fissarla:

\* **limitatamente al fabbricato di cui alla part. 792 sub 2 – 3:** 3%.

\* **limitatamente al fabbricato di cui alla part. 929:** 10%.

Pertanto le relative detrazioni, da apportare ai singoli fabbricati sono pari rispettivamente:

Detrazione (fabbricato di cui alla part. 792 sub 2 – 3)= Valore mercato x 3% = 833.490,00 € x 3% = 25.005,00 €

Detrazione ( fabbricato di cui alla part. 929 ) = Valore mercato x 10% = 24.327,00 € x 10% = 2.433,00 €

Il riepilogo delle detrazioni apportate, viene esplicitato nelle sottostanti tabelle:

<b>Tabella riepilogativa del valore del lotto al netto delle correzioni.</b>			
<b>Lotto Unico ( fabbricato per abitazione con corte esclusiva ) in catasto: foglio 6 part. 792 sub 2 – 3.</b>			
Motivazione	% valore di mercato e/o presunti	Importo Detrazione ( € )	Valore di mercato lordo ( € ) - piena proprietà -
			833.490,00
Per regolarizzazione edilizia: permesso costr.ne 'a sanatoria'	=====	110.393,00	- 110.393,00
Per revisione e adeguamento impianto elettrico e di riscald.	presunto	500,00	- 500,00
Per certificazione energetica	presunto	500,00	- 500,00
Per stato d'uso	3%	25.005,00	- 25.005,00
Per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili:	=====	=====	=====
Per spese condominiali	=====	=====	=====
<b>Valore di stima della piena proprietà ( al netto delle detrazioni )</b>			<b>697.092,00</b>

<b>Tabella riepilogativa del valore del lotto al netto delle correzioni.</b>			
<b>Lotto Unico ( fabbricato destinato a deposito con corte esclusiva ) in catasto: foglio 6 part. 929.</b>			
Motivazione	% valore di mercato e/o presunti	Importo Detrazione ( € )	Valore di mercato lordo ( € ) - piena proprietà -
			24.327,00
Per regolarizzazione edilizia:	=====	=====	=====
Per revisione e adeguamento impianto elettrico	presunto	300,00	- 300,00
Per certificazione energetica	presunto	300,00	- 300,00
Per stato d'uso	10%	2.433,00	- 2.433,00
Per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili:	=====	=====	=====
Per spese condominiali	=====	=====	=====
<b>Valore di stima della piena proprietà ( al netto delle detrazioni )</b>			<b>21.294,00</b>

Il **valore definitivo** del lotto unico, costituito dagli immobili precedentemente rappresentati, viene riassunto nella sottostante tabella:

<b>Tabella riepilogativa del valore complessivo del lotto al netto delle correzioni.</b>		
<b>Lotto Unico: appezzamento di terreno e n. 2 fabbricati, riportati in catasto al foglio 6, part. 791; 792 sub 2 - 3 e 929.</b>		
Riferimenti catastali: Amorosi	Natura del bene	Valore di mercato netto ( € ) - piena proprietà -
Foglio 6 part. 791	Appezzamento di terreno	27.655,00
Foglio 6 part. 792 sub 2 - 3	Fabbricato per abitazione	697.092,00
Foglio 6 part. 929	Fabbricato adibito a deposito	21.294,00

Valore di stima complessivo del lotto unico	746.041,00
---	------------

### i) - QUOTE E DIVISIBILITA' -

Non esistono **quote indivise**, in quanto l'esecutato è proprietario per tutti gli immobili oggetto di stima, della piena proprietà.

Gli immobili non sono divisibili e pertanto non vi sono **parti separabili** in favore della procedura.

### CONCLUSIONI

La descrizione degli immobili oggetto di stima è quella precedentemente trattata nell'allegata relazione e prevede la formazione di un' unico lotto per la vendita, così sintetizzabile:

**LOTTO UNICO:** quota della piena proprietà dei seguenti immobili siti in Amorosi, costituiti:

\* appezzamento di terreno, alla contrada Puglianello, riportato in catasto al foglio 6, particella 791, categoria seminativo arborato di classe 2, esteso 2.331 mq. reddito dominicale 22,87 € e reddito agrario 14,45 €.

\* fabbricato urbano destinato ad abitazione, con annessa corte esclusiva, alla via Ranzano s. n. c., costituito da n. 2 unità immobiliari distribuite su n. 3 livelli funzionali (S1 – T – I), censito nel catasto dei fabbricati al foglio 6, particella 792 **sub 2**, piano terra, categoria C/6 classe 1, della consistenza di 132 mq. e rendita 224,97 € e **sub 3**, piano seminterrato, terra e I, categoria A/2 classe 4, della consistenza di 18 vani e rendita 1.440,91 €;

\* fabbricato urbano destinato a deposito, con annessa corte esclusiva, alla via Puglianello s. n. c., costituito da un'unica unità immobiliare distribuita su n. 2 livelli funzionali ( S1 – T ), censito nel catasto dei fabbricati al foglio 6, particella 929, categoria C/2 classe 1, della consistenza di 51 mq. e rendita 94,827 €.

Visti complessivamente, gli immobili di cui al lotto precostituito, confinano sui 4 lati, con appezzamenti di terreno di aliena proprietà. Valore di stima complessivo pari a: 746.041,00 €. Tutti gli immobili, rientrano nella zona agricola E del vigente Piano Regolatore Generale. Il fabbricato di cui alla particella 929 è di vecchia costruzione, antecedente al I settembre 1967; quello di cui alla particella 792 sub 2 -3 è stato realizzato beneficiando dei contributi di cui alla legge n. 219/1981 ( post sisma 1980 ) tra il 1991 – 1992 e di cui all'autorizzazione del xx/xx/xxxx prot. n. xxx/TER/RIC, rispetto alla quale presenta delle difformità, sanabili mediante richiesta di permesso di costruzione 'a sanatoria', ed è tutt'ora privo sia del certificato di collaudo statico che del certificato di abitabilità. Tutti gli immobili sono di esclusiva proprietà del convenuto, al quale sono pervenuti per atto di donazione del 05/10/1998, trascritto il 13/10/1998 al N. 10081/8595 e non risultano essere concessi in fitto e/o locazione. Sono gravati dai seguenti pignoramenti: del 30/08/2001 N. 9475/8079; del 12/02/2002 N. 2455/2145; del 22/12/2009 N. 16907/11855; del 26/03/2010 N. 3686/2652, nonché da ipoteca volontaria, del 02/08/1999 N. 7855/959.

Per quant'altro non è espressamente indicato, si rimanda all'allegata relazione.

Nel rassegnare la presente relazione di consulenza tecnica di ufficio, si ringrazia la S. V. I. per la fiducia accordatami e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti. In allegato alla presente:

- stralcio estratto di mappa catastale;
- n. 8 foto esterne degli immobili oggetto di stima;

A parte ( su cd rom ), un allegato comprendente:

- 1) Grafici illustrativi con allegate tabelle dei dati metrici, redatti dal sottoscritto c. t. u.
- 2) Valori di mercato dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ( ufficio del territorio ) relativi al II semestre dell'anno 2012.
- 3) Incarico e giuramento.
- 4) Convocazioni delle parti.
- 5) Osservazioni all'incarico del 21/05/2013.
- 6) Provvedimento della S. V. I. del 23/05/2013 inerente le mie osservazioni.
- 7) Verbali di sopralluogo ( originali e dattiloscritti ).
- 8) Visure storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco con ripartizione in sub, planimetrie catastali.
- 9) Documentazione fotografica.
- 10) Documentazione tecnica - amministrativa fornitami dall'ufficio tecnico del comune di Amorosi, comprendente:
  - concessione edilizia per ricostruzione fuori sito di una unità prediale ' abitativa, facente parte di un fabbricato xxxxxxxxxxxx sito alla via xxxxxxxxxxxx, del xxxxxxxxxxxx prot. n. xxx/TER/RIC, intestata a xxxxxxxxxxxx;
  - deposito degli atti tecnici all'ufficio del Genio Civile del xxxxxxxxxxxx prot. xxxx, munito del visto n. xxxxxxxxxxxx;
  - voltura del xxxxxxxxxxxx prot. n. xxxxxxx /US, della concessione edilizia n. xxx/TER/RIC del xxxxxxxxxxxx, da xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
  - planimetria generale e particolare e grafici illustrativi di cui alla concessione edilizia n. xxxx/xxxxx;
  - planimetria generale e particolare con ubicazione fabbricato di cui alla concessione edilizia n. xxx/xxxx, su altro appezzamento di terreno.
- 11) Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In allegato a parte:

- Specifica delle competenze professionali.
- Lettera di invio della relazione di consulenza all' esecutato ed ai creditori precedenti ed intervenuti.

Solopaca li 22/06/2013







**FOTO N. 1. Prospetto ( lato sud – est ) del fabbricato adibito a deposito, con relativo porticato e corte esclusiva censito in catasto con la particella 929.**



**FOTO N. 2. Prospetto ( lato sud ) del fabbricato di cui sopra.**



**FOTO N. 3. Prospetto ( lato nord ) del fabbricato per civile abitazione, con relativa corte esclusiva, censito in catasto con la particella 792.**



**FOTO N. 4. Prospetto ( lato ovest ) del fabbricato per civile abitazione, di cui sopra.**



**FOTO N. 5. Questo l'appezzamento di terreno, censito in catasto con la particella 791.**



**FOTO N. 6. Stesso appezzamento di terreno, di cui sopra.**



**FOTO N. 7. Prospetto del locale adibito a legnaia, non riportato in catasto, insistente sull'appezzamento di terreno di cui alla particella 791.**



**FOTO N. 8. Altro prospetto del locale di cui sopra.**

