

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Esecuzioni immobiliari n. 86.2018 promossa dalla

G.E DOTT. Ssa Protano

C.T.U Ing. P. Lemmo

La scrivente nominata C.T.U in data per la procedura in argomento, prestava il giuramento di rito e riceveva dal G.E il seguente mandato:

Provveda il perito previo controllo della documentazione di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza ed inidoneità sarà segnalata immediatamente al magistrato.

a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini e 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) Alla 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 inetrno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui esse si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comune, 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 di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla normativa vigente e in caso contrario i costi per il loro adeguamento;

Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuale 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 legge 47/85 e alla luce degli attuali strumenti urbanistici e relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso ove sanabile.

c) Indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/ APE).

e) Alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza ai 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, provvederà in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione qualora le operazioni di accatastamento richiedono una spesa superiore alla somma di €1.000,00, il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa al creditore procedente previa autorizzazione del G.E segnalando l'eventuale omissione.

f) all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore. Ove siano occupati in base ad un contratto di fitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la data di 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.

g) alla specifica dei vincoli e degli oneri gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che invece saranno cancellati con la procedura;

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 spese in corso;

alla individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elenzazione 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;



i) Alla individuazione complessiva dei beni, previa specificazione del valore riportato dall'OMI – distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti dell'informazioni utilizzate per la stima, il calcolo della superficie commerciale del valore a mq, del valore totale, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzione di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedure, nonché eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni.

i) nel caso si tratta di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro ; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale e proceda in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod.proc.civile, dell'art.846 cod. civ. E della legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo con cauzione del 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art.590 cod. proc.civ, si procederà a iudicio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.

La scrivente per la procedura in argomento ha eseguito due accessi sui i luoghi oggetto di procedura, di cui il primo in compagnia del custode giudiziario, avvocato Panella e un altro il 09.02.2022, nel corso del quale effettuava un controllo metrico dell'appartamento ed un rilievo metrico del locale identificato al catasto al Fl.9, particella 211. Nel corso dello stesso aveva modo di visionare i fondi di terreno in oggetto.



Risposte ai quesiti del mandato

A) **Alla esatta individuazione** dei beni oggetto di pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini e 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.

Dalla nota di trascrizione riportata agli atti, si rileva che i beni oggetto di esecuzione sono situati alla via Vitulanese della c/da Monaca nel comune di Montesarchio e sono costituiti da un appartamento, da un piccolo fabbricato rurale e da cinque fondi di terreno.

I cespiti eseguiti sono i seguenti:

a) Appartamento censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 210, sub.1, Categoria A/3, consistenza n. 5,5 , rendita catastale pari a €. 411,87 e risulta intestato per la quota di 1000/1000 a . (all.1). La planimetria catastale documenta i luoghi censiti (all.2).

Detta identificazione deriva da una costituzione del 24.06.1993, in atti dal 07.07.1993 (n. 2724.2/1993).

Il bene in oggetto confina con cortile censito con particella 258 di proprietà e , e con fabbricato p.lla 257 di proprietà e con particella 256 di proprietà .

b) fabbricato censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 211, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.49, superficie catastale mq.67, rendita pari a €.131,597, risulta intestato per la quota di 1000/1000 a (all.3).



Detta identificazione deriva da una costituzione del 24.06.1993 in atti dal 07.07.1993. La planimetria catastale documenta i luoghi censiti (all.4).

Il bene in oggetto confina con terreno censito con la particella 258 di proprietà _____ e _____, da cui avviene anche l'accesso, terreno censito con la particella 256 di proprietà _____ e con terreno censito con la particella 273 di altra proprietà.

c) fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 254, classificato come seminativo arboreto, classe 4, superficie are 340, reddito dominicale €.1,58 e agrario €.1,76, risulta intestato per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà a _____ e $\frac{1}{2}$ di proprietà a _____ nato a Benevento il _____ (all.5). Detta identificazione deriva da un frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001).

Il bene confina con particella 253 di proprietà _____ e 258 di proprietà _____ e _____, con la particella 384 di altra ditta, e con strada provinciale via Vitulanese.

La planimetria catastale (all. 6 vax), documenta i luoghi.

d) fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio Fl. 9, particella 258, classificato come seminativo, arboreto di classe 4, superficie are 959, reddito dominicale €.4,46 e agrario €.4,95 risulta intestato per la quota di $\frac{1}{2}$ a _____ e per $\frac{1}{2}$ a _____ (all.7). Detta identificazione deriva dal tipo mappale del 19.05.1993 e eseguita sulla originaria particella 99 e successivo frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001,. La planimetria catastale documenta i luoghi (all.6).

Il bene confina con particella 254 di proprietà _____ e _____, 256 di proprietà _____, con particella 210 e 211 di proprietà _____, e con la particella 257 di proprietà _____.



e) fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 253, classificato come seminativo, arboreto di classe 4, superficie are 612, reddito dominicale €2,84 e agrario €3,16 risulta intestato per la quota di di proprietà 1/1 a , (all.8). Detta identificazione deriva da un frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001) eseguito sulla originaria particella 139.

Il bene confina con particelle 254 di proprietà e , con particella 256 di proprietà e strada provinciale via Vitulanese.

La planimetria catastale (all.6) documenta i luoghi.

f) fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 250, classificato come seminativo, arboreto di classe 4, superficie are 6750, reddito dominicale €31,37 e agrario €34,86 risulta intestato per la quota di di proprietà 1/1 a (all.9). Detta identificazione deriva da un frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001) eseguita sulla originaria particella 137.

Il bene confina con particelle 262, 251 e 33 di altra proprietà.

La planimetria catastale (all.6) documenta i luoghi.

g) fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 256, classificato come seminativo, arboreto di classe 4, superficie are 48.440, reddito dominicale €22,52 e agrario €25,02 risulta intestato per la quota di proprietà 1/1 a (all.10). Detta identificazione deriva da Tipo Mappale del 19.05.933 (n.22103.1/1933) eseguito sulla particella 99 e successivo



frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001, eseguita sulla originaria particella di terreno 99.

Il bene confina con particelle 258 di proprietà _____ e _____, con 253 di proprietà _____ e con particelle 255 e 33 di altra ditta.

La planimetria catastale (all.6) documenta i luoghi.

A) Alla 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 in interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui esse si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comune, 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 di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla normativa vigente e in caso contrario i costi per il loro adeguamento;

I beni oggetto di esecuzione sono situati nel comune di Montesarchio alla via Vitulanese della C/da Monaca, e sono costituito da un appartamento, da un piccolo fabbricato rurale e da cinque appezzamenti di terreno.

La zona in argomento è situata nella periferica del comune di Montesarchio si presenta urbanizzata e fornita di tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Essa è facilmente raggiungibile con il centro di Montesarchio e i comuni limitrofi.

La scrivente ha già elencato i cespiti in oggetto, considerato che gli stessi costituiscono beni autonomi, li suddividerà per singoli lotti.



Lotto n.1 Fl. 9, particella 210, sub.1

Il lotto in oggetto è un appartamento situato al piano terra di un piccolo fabbricato ubicato in Montesarchio alla via Vitulanese della C/da Monaca.

Il bene è censito presso il N.C.E.U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 210, sub.1, Categoria A/3, consistenza n. 5,5 , superficie catastale di mq. 126, rendita catastale pari a €. 411,87 e risulta intestato per la quota di 1000/1000 a . (all.1).

La planimetria catastale (all.2), documenta i luoghi censiti presso gli uffici del catasto.

Detta identificazione deriva da una costituzione del 24.06.1993, in atti dal 07.07.1993 (n. 2724.2/1993).

Venendo da via Vitulanese si imbecca una stradina privata che porta ad area in parte adibita a cortile e parte a verde (censita con la particella 258), dove alla destra è ubicato il fabbricato di cui al piano terra è situato il cespite in questione (le foto dal n.1 al n.7 visualizzano il cespite in questione). In aderenza allo stesso è situato un locale garage-deposito di proprietà nipote del debitore. Alla sinistra entrando, è ubicato un fabbricato rurale anche esso oggetto di esecuzione, che si sviluppa su di un solo livello di proprietà le foto 20,21,22, visualizzano il cespite in questione.

Dal cortile salendo dei gradini si accede ad un piccolo terrazzino che conduce alla porta d'ingresso dell'appartamento, dalla stessa si entra in un grazioso soggiorno e cucina, e ad un disimpegno che conduce al bagno a tre camere.

Le due camere da letto prospettano sulla particella 256, la prima indicata nella planimetria sviluppata dalla scrivente (all.11), come letto 1 mediante un balcone di mq. 6.54, (foto n.16) invece la camera da letto indicata come 2, mediante una finestra. Anche il bagno prospetta sulla particella 256 mediante una finestra. (la foto n.5 mostra il prospetto posteriore del fabbricato).

Il soggiorno affaccia sul cortile (p.lla 258) mediante un piccolo terrazzino da cui avviene anche l'accesso.



La cucina affaccia mediante una finestra sempre sul cortile (foto n.2).

Il bene si sviluppa su di una superficie calpestabile di mq. 90,00, e commerciale di mq.124,00 ottenuta sommando all'ingombro dei muri perimetrali e divisori, il 20% della superficie destinata ai balconi. I vani si estendono su di un'altezza di m.3,00.

Le foto dal n.1 al n.19 insieme alla planimetria sviluppata dalla scrivente illustra i luoghi (all.11).

In tempi recenti con interventi murari è stata frazionata la superficie del vano cucina (precedentemente destinata a soggiorno) al fine di realizzare una nuova e ulteriore camera da letto. Sul muro divisorio della cucina-camera è stata realizzata una finestra interna allo scopo di dare luce alla camera stessa (foto n.19). Infine nel bagno è stato ricavato occupando una parte della consistenza della camera da letto 2, una zona doccia (foto n.14).

E' stato demolito in parte il muro divisorio dell'ingresso soggiorno, al fine di realizzare un unico ambiente (foto n.8,9).

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura di tufo e solai in latero cemento. Il bene sebbene realizzato nel 1976 a seguito rilascio di concessione edilizia n. 973 (all.17), presenta rifiniture di recente fattura, come le foto allegate ben documentano. A tal proposito il sig. _____ riferiva che il bene è stato interessato da lavori di ristrutturazione sia per quanto riguarda le rifiniture che gli impianti, tutti interventi realizzati in assenza di titolo autorizzativo. Oggetto di intervento edilizio è stato anche il frazionamento del vano precedentemente destinato a cucina in due ambienti come la planimetria (all.11) ben documentata. Anche detto intervento è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo.

I pavimenti sono in gres maiolicato, le rifiniture del bagno e della cucina sono in gres porcellanato. Gli infissi interni sono in tamburato di legno, quelli esterni in legno. Il bene è fornito di impianto elettrico, idrico, l'adduzione del gas avviene mediante bombole E' fornito altresì di impianto di riscaldamento che allo stato non è funzionante in quanto la caldaia risulta guasta.

In merito all'impianto elettrico il sig. _____ mi riferiva di non possedere una certificazione energetica.



Il cespite in oggetto non è dotato di millesimi in quanto le spese di gestione del fabbricato vengono ripartite in parte equa con l'occupante del primo piano di proprietà (nipote del debitore) e censita come particella 210/2.

Lotto n.2 Fabbricato censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 211.

Il bene in oggetto è un piccolo fabbricato che si sviluppa su di piano terra, realizzato in epoca remota. Dall'atto di provenienza per notar Capone di cui la scrivente ha allegato copia (all.12) si evince che la sua realizzazione è antecedente il 1.09.1967. Il bene è censito presso gli uffici del catasto al Fl.9, particella 211, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.49, superficie catastale mq.67, rendita pari a €.131,597, risulta intestato per la quota di 1000/1000 a (all.3).

L'accesso al bene avviene mediante un area di corte esclusiva antistante di mq. 35,50, ricavata dalla maggiore consistenza della particella 258, come la planimetria catastale ben documentata (all.4).

Il cespite si compone di tre vani più un piccolo bagno, si sviluppa su di una superficie abitabile di mq.51,00 di cui mq. 4,50 sono occupati dal bagno. La superficie commerciale è di mq. 81,74, di cui mq.6,24 sono occupati dal bagno. La superficie commerciale è ottenuta tenendo sommando all'ingombro dei muri perimetrali e divisori, il 20% della superficie destinata a corte esclusiva. Per la determinazione dell'area riservata a corte esclusiva la scrivente ha fatto riferimento a quanto è riportato nella planimetria catastale (all.4). I vani si sviluppano su di un'altezza di m.2.90. Il bagno presenta un'altezza di circa m.2,00. Come ha già riferito la scrivente è stato realizzato in tempi successivi in assenza di titolo autorizzativo.



La planimetria sviluppata dalla scrivente documenta i luoghi (all.14).

Il fabbricato di epoca remota è stato realizzato in muratura in tufo, la copertura è stata realizzata con la posa in opera di lamiere e tegole, presenta rifiniture di pessima fattura, come le foto allegate ben documentano.

Sul posto la scrivente rilevava che sebbene il bene è censito presso gli uffici del catasto come C/6 (deposito-garage), di fatto ha una destinazione abitativa, in esso è presente un vano precedentemente adibito a cucina-pranzo, successivamente con la posa in opera di un tramezzo posizionato nella zona ingresso è stata ricavata una nuova cucina, alla dx entrando si incontra una camera da letto ed infine un piccolo bagno che come ha già riferito è stato realizzato in tempi successivi, le foto dal n.20 al n.35 documentano i luoghi.

Allo stato il cespite si presenta completamente disabitato.

Il sig. _____ figlio del sig. _____ mi riferiva in fase di accesso, che il bene precedentemente era abitato dal proprio nonno.

Alla sx entrando si incontra una stanza dotato di un camino le cui pareti sono state rifinite in parte con la posa opera di vecchie piastrelle, e in parte con attintatura di vecchissima fattura. Il pavimento è stato realizzato con vecchi lastroni riciclati, anche la camera da letto e il bagno presentano rifiniture di vecchia data e di pessima qualità, con elementi riciclati da altri ambienti.

La copertura è stata realizzata in parte con vecchie tegole.

A fianco al fabbricato e sulla particella 256 si rinviene un area di circa mq.15, parzialmente chiusa con vecchi profilati riciclati in ferro e lamiera, la copertura è stata realizzata con vecchie lamiere, le foto n.36 e 37 visualizzano l'area in questione. All'interno di detta superficie si rileva un vecchio forno a legno.



Lotto n.3 fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 254.

Il bene in oggetto è un appezzamento di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 254, è classificato come seminativo arboreto, classe 4, superficie are 340, reddito dominicale €.1,58 e agrario €.1,76, risulta intestato per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà a _____ e $\frac{1}{2}$ di proprietà a _____ (nipote del debitore nato a Benevento il _____ all.5). Detta identificazione deriva da un frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001) eseguito sulla particella 139, di cui la 139/c ha dato luogo alla 254.

La planimetria catastale (vax) visualizza il bene in questione (all. 6).

Sul posto la scrivente rilevava che su parte della consistenza di detta particella è stata realizzata una strada in parte asfaltata che dalla via provinciale via Vitulanese porta ai cespiti del debitore e quelli di proprietà del proprio nipote

Da una sovrapposizione tra l'aereofotogrammetria rilevata presso gli uffici del comune di Montersarchio (all.15) e la planimetria catastale (all.6) emerge che la strada occuperebbe una superficie di circa 102 mq. Per una determinazione più dettagliata si sarebbe dovuto procedere ad un rilievo topografico, il cui costo non sarebbe giustificato dalla modesta entità della superficie occupata.

La scrivente al fine di evitare di sovraccaricare ulteriormente di costi il creditore non ha richisto alla SV l'autorizzazione ad avvalersi di un tecnico per eseguire un rilievo celerimetrico dell'area in questione e al posizionamento in mappa della via. Tali operazioni richiedono un costo di circa €.1.000,00, qualora il giudicante ritenesse necessario tale operazioni, la scrivente si attiverà per eseguire tale operazione.

Sempre dalla sovrapposizione tra planimetria catastale (all.6) e aereofotoframmetria (all.15), si rileva che la strada è stata realizzata a confine con la particella 253 per cui non ha diviso il fondo creando due parti relitte.



A dire del sig. _____ la strada esisterebbe da tempi remoti soltanto in epoca più recente è stato oggetto di ampliamento, i suddetti lavori sono stati eseguiti in assenza di titolo autorizzativi. La strada viene utilizzata dal debitore e dai familiari del debitore che occupano l'appartamento al primo piano (p.lla 210/2) e il locale deposito (p.lla 257), entrambi di proprietà _____, nipote del debitore.

Dall'atto per notar Capone (all.12) emerge che il sig. _____ nipote del debitore, risulta proprietario dei cespiti su menzionati.

La strada è ben visibile nello stralcio aereofogrammetrico (all.15).

La rimanente parte del fondo si presenta acclive verso via Vitulanese, il soprassuolo è ricoperto solo di vegetazione spontanea come la foto allegate (n.38.) ben documenta.

In merito alla destinazione della zona, dal certificato di destinazione urbanistica con relative norme di attuazioni rilasciatomi dal comune di Montesarchio (all.16) è emerso che dal Piano Regolatore approvato con decreto del Presidente della Provincia di Benevento prot. 30396 del 08.10.2003, pubblicato con BURC n.52 del 10.11.2003, la particella in argomento ricade in zona “ E2” AGRICOLA DI SALVAGUARDIA -nel vigente Piano Territoriale Paesistico dell'ambito del massiccio del Taburno approvato con DM 30.09.1996 pubblicato sulla G.U n.251 del 25.10.1996 in zona CIP ZONA DI CONSERVAZIONE INTEGRATA DEL PAESAGGIO DI PENDICE MONTANA E COLLINARE.

nel Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera di Giunta Comunale n. 89 del 11.05.2018 in zona N NUCLEI EXTRAURBANI CONSOLIDATI, inoltre rientra nell'area ARCHEOLOGICA TIPO B.

Nel Piano Stralcio per l'Assetto Idreogeologico - Rischio Frana relativamente ai bacini Liri Garigliano e Volturo approvato con D.P.C.M del 12.12.2006, pubblicato sulla G.U n.122 del 28.05.2007, interessato dall'area “ A2” e C1.

Nella zona E2 - Agricola di salvaguardia - comprende aree agricole prevalentemente boschive e pascolive, sono consentiti

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione.
- nuove costruzioni nel rispetto degli indici previsti
- nuove costruzioni di fabbricati rurali extra residenziali nel rispetto degli indici



previsti

-nuove costruzioni di fabbricati rurali e pertinenze agricole nel rispetto degli indici previsti

-cambi di destinazione d'uso solo se compatibili con le caratteristiche pecunarie della zona.

attività agrituristica

(C.I.P.) - La zona di Conservazione Integrata del Paesaggio di pendice montana e collinare - comprende le aree agricole con presenza di boschi, cespugliati e incolti che presentano rilevante interesse paesaggistico per le visuali privilegiate dalle emergenze naturalistiche, vegetazionali e morfologiche del massiccio. La zona è sottoposta alle norme di tutela di conservazione integrata, dell'attuale paesaggio di pendice montana e collinare (C.I.P.)

In detta zona sono consentiti opere di sistemazione di aree libere per uso ricreativo o attività sportive all'aperto che non comportano alterazioni dell'anadamento naturale dei terreni, muri di sostegno, ed eventuali manufatti destinati alla dotazione di servizi igienici e spogliatoi, che non dovranno superare i limiti prescritti.

- ristrutturazione edilizia integrale degli edifici esistenti a parità di volume e con le limitazioni prescritte.

Et - zona Agricola di Tutela - riguarda le aree agricole di particolare tutela stante le caratteristiche di fragilità ambientale relative alle condizioni idrogeologiche evidenziate dalla pianificazione dell'Autorità di Bacino e dallo studio GeologicoTecnico di cui alla LR n. 9/93, nonché alle valenze naturalistico-ambientali di cui al piano Territoriale Paesistico per la conservazione integrata del paesaggio di pendice montana e collinare (zona CIP). 4Nelle aree individuate dallo studio Geologico Tecnico di cui alla L.R del 9/93 e quelle per le quali la pianificazione dell'Autorità di Bacino prevede un rischio elevato R3 e molto elevato R4 o una classe di attenzione medio alta A3 e alta A4 è inibito ogni intervento edilizio che comporta incremento del carico urbanistico e del livello di rischio per persone e cose.



LA ZONA N comprende i nuclei extra-urbani sviluppatasi e consolidatisi nel paesaggio periurbano, nel paesaggio agricolo di fondevalle o in quello di pendice. Obiettivo del piano sono la ristrutturazione e la riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale anche ai sensi della L.R n.26/2002 e del relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R n.376 del 11.06.2003 finalizzate anche all'individuazione del grado di sviluppo delle attività agricole e produttive esistenti e al potenziamento delle attività extraresidenziali compatibili con l'attuale equilibrio paesistico.

Lotto n.4 fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 258

Il fondo costituisce una piccola area che consente l'accesso ai beni di proprietà del debitore e di _____, risulta censita presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio Fl. 9, particella 258, è classificata come seminativo, arboreto di classe 4, superficie are 959, reddito dominicale €.4,46 e agrario €.4,95 risulta intestato per la quota di $\frac{1}{2}$ a _____ e per $\frac{1}{2}$ a _____ nipote del debitore (all.4). Detta identificazione deriva da un frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001), eseguito sulla originaria particella 212, di cui la 212/e ha dato luogo alla 258.

La planimetria catastale (all.6) e le foto allegate documentano i luoghi in questione.

La particella di terreno presenta una conformazione planimetrica pianeggiante e consente come detto precedentemente l'accesso ai cespiti che lo circondano.

La particella risulta in parte ricoperta di vegetazione spontanea e parte pavimentata con piccoli in elementi in pietrisco.

Dal certificato di destinazione urbanistica con relative norme di attuazioni rilasciati dal comune di Montesarchio (all.16) è emerso che dal Piano Regolatore approvato con decreto del Presidente della Provincia di Benevento prot. 30396 del 08.10.2003, pubblicato con BURC n.52 del 10.11.2003, la



particella in argomento ricade in zona “ E2” AGRICOLA DI SALVAGUARDIA - nel vigente Piano Territoriale Paesistico dell'ambito del massiccio del Taburno approvato con DM 30.09.1996 pubblicato sulla G.U n.251 del 25.10.1996 in zona CIP ZONA DI CONSERVAZIONE INTEGRATA DEL PAESAGGIO DI PENDICE MONTANA E COLLINARE, nel Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera di Giunta Comunale n. 89 del 11.05.2018 in zona N NUCLEI EXTRAURBANI CONSOLIDATI, inoltre rientra nell'area ARCHEOLOGICA TIPO B

Nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio Frana relativamente ai bacini Liri Garigliano e Volturo approvato con D.P.C.M del 12.12.2006, pubblicato sulla G.U n.122 del 28.05.2007, interessato dall'area “ A2” e C1.

Nella zona E2 – Agricola di salvaguardia - comprende aree agricole prevalentemente boschive e pascolive, sono consentiti

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione.
- nuove costruzioni nel rispetto degli indici previsti
- nuove costruzioni di fabbricati rurali extra residenziali nel rispetto degli indici previsti
- nuove costruzioni di fabbricati rurali e pertinenze agricole nel rispetto degli indici previsti
- cambi di destinazione d'uso solo se compatibili con le caratteristiche pecunarie della zona.
- attività agrituristica

(C.I.P.) - La zona di Conservazione Integrata del Paesaggio di pendice montana e collinare - comprende le aree agricole con presenza di boschi, cespugliati e incolti che presentano rilevante interesse paesaggistico per le visuali privilegiate dalle emergenze naturalistiche, vegetazionali e morfologiche del massiccio. La zona è sottoposta alle norme di tutela di conservazione integrata, dell'attuale paesaggio di pendice montana e collinare (C.I.P.)

In detta zona sono consentiti opere di sistemazione di aree libere per uso ricreativo o attività sportive all'aperto che non comportano alterazioni dell'anadamento naturale dei terreni, muri di sostegno, ed eventuali manufatti destinati alla dotazione di servizi igienici e spogliatoi, che non dovranno superare i limiti prescritti.



- ristrutturazione edilizia integrale degli edifici esistenti a parità di volume e con le limitazioni prescritte.

Et - zona Agricola di Tutela - riguarda le aree agricole di particolare tutela stante le caratteristiche di fragilità ambientale relative alle condizioni idrogeologiche evidenziate dalla pianificazione dell'Autorità di Bacino e dallo studio GeologicoTecnico di cui alla LR n. 9/93, nonché alle valenze naturalistico-ambientali di cui al piano Territoriale Paesistico per la conservazione integrata del paesaggio di pendice montana e collinare (zona CIP). 4Nelle aree individuate dallo studio Geologico Tecnico di cui alla L.R del 9/93 e quelle per le quali la pianificazione dell'Autorità di Bacino prevede un rischio elevato R3 e molto elevato R4 o una classe di attenzione medio alta A3 e alta A4 è inibito ogni intervento edilizio che comporta incremento del carico urbanistico e del livello di rischio per persone e cose.

LA ZONA N comprende i nuclei extra-urbani sviluppatasi e consolidatisi nel paesaggio periurbano, nel paesaggio agricolo di fondevalle o in quello di pendice. Obiettivo del piano sono la ristrutturazione e la riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale anche ai sensi della L.R n.26/2002 e del relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R n.376 del 11.06.2003 finalizzate anche all'individuazione del grado di sviluppo delle attività agricole e produttive esistenti e al potenziamento delle attività extraresidenziali compatibili con l'attuale equilibrio paesistico.

Lotto n.5 fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 253.

Il bene è fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 253, è classificato come seminativo, arboreto di classe 4, superficie are 612, reddito dominicale €2,48 e agrario €3,16 risulta



intestato per la quota di di proprietà 1/1 a (all. 8). Detta identificazione deriva da un frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001), eseguito sulla originaria particella 139, di cui la 139/b ha dato luogo alla 253.

La planimetria catastale (all.6), e la foto n.4, documentano i luoghi in questione. Dalla foto allegata si rileva il fondo in questione si presenta acclive verso la via Vitulanese ed è completamente ricoperta di vegetazione spontanea.

Dal certificato di destinazione urbanistica con relative norme di attuazioni, rilasciatomi dal comune di Montesarchio (all.16) è emerso che dal Piano Regolatore approvato con decreto del Presidente della Provincia di Benevento prot. 30396 del 08.10.2003, pubblicato con BURC n.52 del 10.11.2003, la particella in argomento ricade in zona “ E2” AGRICOLA DI SALVAGUARDIA - nel vigente Piano Territoriale Paesistico dell'ambito del massiccio del Taburno approvato con DM 30.09.1996 pubblicato sulla G.U n.251 del 25.10.1996 in zona CIP ZONA DI CONSERVAZIONE INTEGRATA DEL PAESAGGIO DI PENDICE MONTANA E COLLINARE .

Nel Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera di Giunta Comunale n. 89 del 11.05.2018 in zona N NUCLEI EXTRAURBANI CONSOLIDATI, inoltre rientra nell'area ARCHEOLOGICA TIPO B

Nel Piano Stralcio per l'Assetto Idreogeologico - Rischio Frana relativamente ai bacini Liri Garigliano e Volturo approvato con D.P.C.M del 12.12.2006, pubblicato sulla G.U n.122 del 28.05.2007, interessato dall'area “ A2” e C1.

Nella zona E2 – Agricola di salvaguardia - comprende aree agricole prevalentemente boschive e pascolive, sono consentiti

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione.
- nuove costruzioni nel rispetto degli indici previsti
- nuove costruzioni di fabbricati rurali extra residenziali nel rispetto degli indici previsti
- nuove costruzioni di fabbricati rurali e pertinenze agricole nel rispetto degli indici previsti
- cambi di destinazine d'uso solo se compatibili con le caratteristiche pecunarie della zona.



- attività agrituristica

(C.I.P.) - La zona di Conservazione Integrata del Paesaggio di pendice montana e collinare - comprende le aree agricole con presenza di boschi, cespugliati e incolti che presentano rilevante interesse paesaggistico per le visuali privilegiate dalle emergenze naturalistiche, vegetazionali e morfologiche del massiccio. La zona è sottoposta alle norme di tutela di conservazione integrata, dell'attuale paesaggio di pendice montana e collinare (C.I.P.)

In detta zona sono consentiti opere di sistemazione di aree libere per uso ricreativo o attività sportive all'aperto che non comportano alterazioni dell'anadamento naturale dei terreni, muri di sostegno, ed eventuali manufatti destinati alla dotazione di servizi igienici e spogliatoi, che non dovranno superare i limiti prescritti.

- ristrutturazione edilizia integrale degli edifici esistenti a partità di volume e con le limitazioni pescrete.

Et - zona Agricola di Tutela - riguarda le aree agricole di particolare tutela stante le caratteristiche di fragilità ambientale relative alle condizioni idrogeologiche evidenziate dalla pianificazione dell'Autorità di Bacino e dallo studio GeologicoTecnico di cui alla LR n. 9/93, nonché alle valenze naturalistico-ambientali di cui al piano Territoriale Paesistico per la conservazione integrata del paesaggio di pendice montana e collinare (zona CIP). 4Nelle aree individuate dallo studio Geologico Tecnico di cui alla L.R del 9/93 e quelle per le quali la pianificazione dell'Autorità di Bacino prevede un rischio elevato R3 e molto elevato R4 o una classe di attenzione medio alta A3 e alta A4 è inibito ogni intervento edilizio che comporta incremento del carico urbanistico e del livello di rischio per persone e cose.

LA ZONA N comprende i nuclei extra-urbani sviluppatasi e consolidatisi nel paesaggio periurbano, nel paesaggio agricolo di fondevalle o in quello di pendice. Obiettivo del piano sono la ristrutturazione e la riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale anche ai sensi della L.R n.26/2002 e del relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R n.376 del 11.06.2003 finalizzate anche all'individuazione del grado di sviluppo delle attività agricole e produttive esistenti e al potenziamento delle attività extraresidenziali compatibili con l'attuale



equilibrio paesistico.

Lotto n.6 fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 250,

Il bene in questione è un appezzamento di terreno classificato come seminativo, arboreto di classe 4, superficie are 6.750, reddito dominicale €.31,37 e agrario €.34,86 risulta intestato per la quota di di proprietà 1/1 a (all.10 visura catastale). Detta identificazione deriva da un frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001) eseguito sulla originaria particella 139, di cui la 139/b ha dato luogo alla 253.

La planimetria catastale (all.6), e la foto n.40 documentano i luoghi in questione. Dal certificato di destinazione urbanistica con relative norme di attuazione rilasciati dal comune di Montesarchio (all.16) è emerso che dal Piano Regolatore approvato con decreto del Presidente della Provincia di Benevento prot. 30396 del 08.10.2003, pubblicato con BURC n.52 del 10.11.2003, la particella in argomento ricade in zona “ E2” AGRICOLA DI SALVAGUARDIA - Nel vigente Piano Territoriale Paesistico nell'ambito del Massiccio del Taburno approvato con D.M 30.09.1996, pubblicato sulla G.U n.251 del 25.10.1996 in zona CIP ZONA DI CONSERVAZIONE INTEGRATA DEL PAESAGGIO DI PENDICE MONTANA E COLLINARE.

Nel Piano Urbanistico comunale adottato con Delibera dei Giunta Comunale n.89 del 11.05.2018, il cui avviso di deposito è stato pubblicato sul BURC n.44 del 25.06.2018, prevalentemente in zona “ET” agricola di tutela, inoltre rientra nell'area archeologica tipo B, nel “ Piano Stralcio per l'assetto Idreogeologico-Rischio Frana “ relativamente ai bacini LiriGarigliano e Volturno approvato con D.P.C.M del 12.12.2006, pubblicato sulla G.U n.122 del 28.05.2007, interessato dall'area “A2” e “ C1” .



Nella zona E2 – Agricola di salvaguardia - comprende aree agricole prevalentemente boschive e pascolive, sono consentiti

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione.
- nuove costruzioni nel rispetto degli indici previsti
- nuove costruzioni di fabbricati rurali extra residenziali nel rispetto degli indici previsti
- nuove costruzioni di fabbricati rurali e pertinenze agricole nel rispetto degli indici previsti
- cambi di destinazione d'uso solo se compatibili con le caratteristiche pecunarie della zona.
- attività agrituristica

(C.I.P.) - La zona di Conservazione Integrata del Paesaggio di pendice montana e collinare - comprende le aree agricole con presenza di boschi, cespugliati e incolti che presentano rilevante interesse paesaggistico per le visuali privilegiate dalle emergenze naturalistiche, vegetazionali e morfologiche del massiccio. La zona è sottoposta alle norme di tutela di conservazione integrata, dell'attuale paesaggio di pendice montana e collinare (C.I.P.)

In detta zona sono consentiti opere di sistemazione di aree libere per uso ricreativo o attività sportive all'aperto che non comportano alterazioni dell'andamento naturale dei terreni, muri di sostegno, ed eventuali manufatti destinati alla dotazione di servizi igienici e spogliatoi, che non dovranno superare i limiti prescritti.

- ristrutturazione edilizia integrale degli edifici esistenti a parità di volume e con le limitazioni prescritte.

Et - zona Agricola di Tutela - riguarda le aree agricole di particolare tutela stante le caratteristiche di fragilità ambientale relative alle condizioni idrogeologiche evidenziate dalla pianificazione dell'Autorità di Bacino e dallo studio GeologicoTecnico di cui alla LR n. 9/93, nonché alle valenze naturalistico-ambientali di cui al piano Territoriale Paesistico per la conservazione integrata del paesaggio di pendice montana e collinare (zona CIP). 4Nelle aree individuate dallo studio Geologico Tecnico di cui alla L.R del 9/93 e quelle per le quali la pianificazione dell'Autorità di Bacino prevede un rischio elevato R3 e molto



elevato R4 o una classe di attenzione medio alta A3 e alta A4 è inibito ogni intervento edilizio che comporta incremento del carico urbanistico e del livello di rischio per persone e cose.

LA ZONA N comprende i nuclei extra-urbani sviluppatasi e consolidatisi nel paesaggio periurbano, nel paesaggio agricolo di fondevalle o in quello di pendice. Obiettivo del piano sono la ristrutturazione e la riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale anche ai sensi della L.R n.26/2002 e del relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R n.376 del 11.06.2003 finalizzate anche all'individuazione del grado di sviluppo delle attività agricole e produttive esistenti e al potenziamento delle attività extraresidenziali compatibili con l'attuale equilibrio paesistico.

La scrivente non ha potuto accedere sui i luoghi in quanto la particella in argomento è stata interessata da un evento franoso. Per quel che ha potuto rilevare in lontananza si rilevano sul soprassuolo sono vegetazione spontanea e alberi di alto fusto, (foto n.41).

Lotto n.7 fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 256.

Il bene in questione è un fondo di terreno classificato come seminativo, arboreto di classe 4, superficie are 48.440, reddito dominicale €.22,52 e agrario €.25,02 risulta intestato per la quota di di proprietà 1/1 a (all.11). Detta identificazione deriva da un frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001, eseguito sulla originaria particella 212 di cui la 212/b ha dato luogo alla 256.

Parte dell'area in oggetto contorna i fabbricati sia di proprietà che (nipote del debitore). Sempre su detta particella si rinviene che una superfice di mq.15 ricoperta con vecchie lamiere e profilati in ferro (foto n.36 e 37).



La rimanente superficie è ricoperta di vegetazione spontanea e di alberi di alto fusto. E' stato possibile ispezionare soltanto la superficie che contorna i cespiti in quanto la rimanente superficie è stata interessata da un evento franoso.

La planimetria catastale (all.6), documentano i luoghi in questione.

Dal certificato di destinazione urbanistica con relative norme di attuazioni rilasciati dal comune di Montesarchio (all.16) è emerso E2” AGRICOLA DI SALVAGUARDIA -

Nel vigente Piano Territoriale Paesistico nell'ambito del Massiccio del Taburno approvato con D.M 30.09.1996, pubblicato sulla G.U n.251 del 25.10.1996 in zona CIP ZONA DI CONSERVAZIONE INTEGRATA DEL PAESAGGIO DI PENDICE MONTANA E COLLINARE .

Nel Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera di Giunta Comunale n.89 del 11.05.2018, pubblicato sul BURC n.44 del 25.06.2018, parzialmente in zona “ET” NUCLEI EXTRAURBANI CONSOLIDATI, rientra nell'AREA ARCHEOLOGICA TIPO B.

Tutto l'intero territorio di Montesarchio con D.M del 28.03.1985 pubblicato sulla G.U n. 98 del 26.04.1985 è stato riconosciuto di “ notevole interesse pubblico “ ai sensi dell'art.4 della L. 1497/39 e di conseguenza soggiace al regime generale di tutela paesistica disciplinato dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) nonché dalle norme di dettaglio contenute nel Piano Paesistico approvato con D.M del 30.09.1996, pubblicato sulla G.U n.251 del 25.10.1996.

Nella zona E2 - Agricola di salvaguardia - comprende aree agricole prevalentemente boschive e pascolive, sono consentiti

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione.
- nuove costruzioni nel rispetto degli indici previsti
- nuove costruzioni di fabbricati rurali extra residenziali nel rispetto degli indici previsti
- nuove costruzioni di fabbricati rurali e pertinenze agricole nel rispetto degli indici previsti
- cambi di destinazione d'uso solo se compatibili con le caratteristiche pecunarie



della zona.

- attività agrituristica

La zona di Conservazione Integrata del Paesaggio di pendice montana e collinare (C.I.P.) comprende le aree agricole con presanza di boschi, cespugliati e incolti che presentano rilevante interesse paesaggistico per le visuali privilegiate dalle emergenze naturalistiche, vegetazionali e morfologiche del massiccio. La zona è sottoposta alle norme di tutela di conservazione integrata, dell'attuale paesaggio di pendice montana e collinare (C.I.P.)

In detta zona sono consentiti opere di sistemazione di aree libere per uso ricreativo o attività sportive all'aperto che non comportano alterazioni dell'anadamento naturale dei terreni, muri di sostegno, ed eventuali manufatti destinati alla dotazione di servizi igienici e spogliatoi, che non dovranno superare i limiti pescritti.

- ristrutturazione edilizia integrale degli edifici esistenti a partità di volume e con le limitazioni pescritte.

La zona ET Agricola di Tutela riguarda le aree agricole di particolare tutela stante le caratteristiche di fragilità ambientale relative alle condizioni idreogeologiche evidenziate dalla pianificazione dell'Autorità di Bacino e dallo studio GeologicoTecnico di cui alla LR n. 9/93, nonché alle valenze naturalistico-ambientali di cui al piano Territoriale Paesistico per la conservazione integrata del paesaggio di pendice montana e collinare (zona CIP). 4Nelle aree individuate dallo studio Geologico Tecnico di cui alla L.R del 9/93 e quelle per le quali la pianificazione dell'Autorità di Bacino prevede un rischio elevato R3 e molto elevato R4 o una classe di attenzione medio alta A3 e alta A4 è inibito ogni intervento edilizio che comporta incremento del carico urbanistico e del livello di rischio per persone e cose.

LA ZONA N comprende i nuclei extra-urbani sviluppatasi e consolidatisi nel paesaggio periurbano, nel paesaggio agricolo di fondevalle o in quello di pendice. Obiettivo del piano sono la ristrutturazione e la riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale anche ai sensi della L.R n.26/2002 e del relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R n.376 del 11.06.2003 finalizzate anche all'individuazione del grado di sviluppo delle attività agricole e produttive esistenti



e al potenziamento delle attività extraresidenziali compatibili con l'attuale equilibrio paesistico.

b) Proceda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu 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 della legge 47/85 e alla luce degli attuali strumenti urbanistici e relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso ove sanabile.

Lotto n.1 appartamento Fl.9 p.la 210/1

Il cespite esecutato è stato realizzato a seguito rilascio autorizzazione edilizia n.973 del 10.06.1976 del comune di Montesarchio a _____ nata il 23.07.1929 (all.18). Dal titolo autorizzativo emerge che la c/da Monaca precedentemente era chiamata come contrada Mauro

Dall'ispezione dei luoghi sono emerse delle variazioni rispetto a quanto autorizzato. Si rileva il parziale abbattimento del muro divisorio del soggiorno con l'ingresso al fine di ottenere un unico ambiente ingresso- soggiorno.

Il vano che precedentemente era destinato a soggiorno è stato adibito a cucina, in quest'ultima la superficie è stata frazionata al fine di ricavare un'ulteriore camera.

Nel bagno è stato ricavato dalla maggiore consistenza della camera da letto 2 una piccola area destinata a piatto doccia (foto 14), infine nella camera da letto 1, così indicata nella planimetria sviluppata dalla scrivente (all.11), è stata chiusa con interventi murari la finestra che dà sul prospetto laterale al fine di realizzarne una nuova nel prospetto posteriore.

Il sig. _____ mi riferiva che tutti gli interventi sono stati realizzati senza titolo autorizzativo.



Un eventuale aggiudicatario all'asta per sanare le modifiche apportate dovrà presentare presso i competenti uffici del comune di Montesarchio un permesso a costruire in sanatoria, da sottoporre al parere preventivo della Soprintendenza – paesaggistica. I costi ammontano a €. 75,00 come diritti di istruttoria al comune, più €.516,00 come diritti paesaggistici, eventuali altri oneri saranno meglio definiti in fase istruttoria.

Considerata che la chiusura del vano finestra nel prospetto laterale e l'apertura di un nuovo vano finestra nel prospetto posteriore nella camera da letto¹, ha interessato parti strutturali del fabbricato, è necessario anche acquisire una autorizzazione sismica in sanatoria. Anche qui gli oneri verranno meglio definiti in fase istruttoria.

La scrivente può riferire che il costo di un tecnico per la presentazione degli elaborati è di circa €.2.500,00.

Lotto n.2 censito al Fl.9, p.lla 211

Il fabbricato rurale è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo data l'epoca remota della sua costruzione, che risulta antecedente il 1.09.1967, come si evince anche dall'atto per notar Capone (all.12). In quell' epoca non vi era l'obbligo del titolo abilitativo soltanto da tale data (L. 765/1967 “ Ponte “) diveniva obbligatorio sia per gli immobili costruiti all'interno che all'esterno dei centri abitati.

Il bene è stato realizzato con muratura in pietra di tufo, le rifiniture sono di vecchia fattura e di pessima qualità, realizzate la maggior parte con elementi riciclati. Dall'area di corte pertinenziale si accede direttamente ad un piccolo ingresso che conduce ad vano allo stato adibito a cucina, alla sx entrando, è situata un'ampia stanza un tempo molto probabilmente destinata a cucina-pranzo, alla dx si trova un'ampia camera adibita a letto ed infine un piccolo bagno realizzato in tempi più recenti, in assenza di titolo autorizzativo. Le foto



allegate (dal n.20 al n.33) insieme alla planimetria sviluppata dalla scrivente (all.14) documentano i luoghi.

In merito a variazioni o difformità la scrivente riferisce che sia presso gli uffici del catasto (all. 2 e 4) che nell'atto per notar Marina Capone del 24.01.2002 (all.12) atto con cui i debitori sono divenuti proprietari del bene in questione, risulta come destinazione deposito-garage, mentre allo stato ha una destinazione abitativa.

Gli unici elementi a cui può fare riferimento non essendo in possesso di titolo autorizzativo con relativi grafici rappresentativi dei luoghi originari, è quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Facendo riferimento a quest'ultima si rileva la realizzazione di un piccolo bagno di mq.4,50, una diversa distribuzione degli ambienti interni, e un diverso prospetto. Dalla planimetria catastale si rinviene che precedentemente il cespite affacciava sul cortile esterno mediante due portoni di ingresso, allo stato la scrivente rinveniva un solo portone di accesso, le due finestre di cui sono dotate le camere affacciano sul cortile del prospetto frontale, mentre le finestre posizionate sui due prospetti laterali e in quello posteriore riportate nella planimetria catastale, sono state chiuse con interventi murari, come la planimetria sviluppata dalla scrivente (all.14) e le foto allegate ben documentano. E' possibile sanare tali variazioni con una SCIA in sanatoria presso il comune di Montesarchio, da sottoporre al parere preventivo della Sovrintendenza. I costi ammontano a €. 560,00 come diritti per il comune e di altri €. 560,00 per l'aspetto paesaggistico.

Anche qui è necessario conseguire un autorizzazione sismica in quanto gli interventi consistenti nella chiusura dei due portoni di accesso e delle due finestre laterali, la realizzazione di un nuovo ingresso e finestre nel prospetto frontale, ha comportato interventi strutturali.

Oggetto di autorizzazione sismica è anche la realizzazione del varco di accesso dalla camera da letto al bagno.

In merito ad eventuali altri oneri comunali verranno definiti meglio in fase istruttoria. Non è possibile sanare il cambio di destinazione d'uso in quanto la zona essendo - agricola- non consente la realizzazione di altri volumi per la



destinazione abitativa.

Il merito alla realizzazione del bagno non è possibile sanare tale volumetria, in quanto nella zona in argomento non sono consentiti aumenti di volumetria, ma è solo oggetto di demolizione.

Oggetto di demolizione è anche l'area deposito realizzata a fianco il bagno le foto allegate n.36 e 37.documenatano i luoghi.

In merito agli altri lotti trattandosi di fondi di terreno, la scrivente ha allegato il certificato di destinazione urbanistica (all.16).

d) Indichi se è presente o meno l'attestato di certificazine energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato).

Il sig. in fase di accesso mi dichiarava di non essere in possesso di un certificato ACE/APE, e di un libretto di impianto di climatizzazione.

La caldaia della marca Ariston allo stato non risultava funzionante, solo in parte è stato possibile leggerne le caretteristiche.

Il debitore non essendo in possedendo di un libretto di impianto di climatizzazione, non è stato possibile redigere certificato APE in quanto lo stesso ha valore legale soltanto se corredato di tale libretto.

e) Alla 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, provvederà in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione qualora le operazioni di accatastamento richiedono una spesa superiore alla somma di €1.000,00, il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa al creditore procedente previa



autorizzazione del G.E segnalando l'eventuale omissione.

Lotto n.1 al Fl. 9, particella 210, sub.1.

I dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Il lotto in oggetto è un appartamento situato al piano terra di un piccolo fabbricato ubicato in Montesarchio alla via Vitulanese della C/da Monaca.

Il bene è censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 210, sub.1, Categoria A/3, consistenza n. 5,5 , superficie catastale pari a mq.126, rendita catastale pari a €. 411,87 e risulta intestato per la quota di 1000/1000 a . (all.1). Detta identificazione deriva da una costituzione del 24.06.1993 in atti dal 07.07.1993 (n. 2724.2.1993).

Dalla visura storica eseguita al catasto terreni sulla particella 210 (all.18) è emerso che essa è derivata dalla particella 99 del Fl.9 di mq. 11.340, (esistente dall'impianto meccanografico del 12.11.1976), intestata a nata ad Apollosa il , Su detta particella, è stato realizzato il cespite in questione, per cui veniva presentato presso i competenti uffici del catasto, Tipo Mappale del 19.05.1993 (in atti dal 19.05.1993 n. 22103.1/1993). A seguito di detto tipo mappale, la particella 99 veniva soppressa e dava luogo alle particelle 210, 211 e 212. La particella 210 di mq.147, passavano al catasto fabbricati e veniva censita come ente urbano.

Lo stato dei luoghi denunciato presso gli uffici del catasto non corrisponde a quanto rilevato allo stato attuale, si rileva una diversa distribuzione interna e la realizzazione di una nuova camera ottenuta grazie al frazionamento del vano cucina (precedentemente destinata a soggiorno). Considerato le variazioni apportate la scrivente su autorizzazione della SV ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento catastale con elaborato DOCFA, qui allegato. (all. 19 e 20). Trattandosi di variazione interne non è variata l'identificazione catastale, per cui il bene conserva la stessa identificazione, Fl.9, particella 210, sub.1, categoria A/3, classe 1, consistenza di n.5,5 vani, superficie catastale mq.126, rendita



catastale €.411,87.

La visura (all.21) e la planimetria catastale (all.22) documentano i luoghi aggiornati.

Lotto n.2 Fl. 9, particella 211

Il fabbricato è censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 211, classificato come C/6, classe 3, consistenza mq.49, superficie catastale mq.67, rendita pari a €.131,597, risulta intestato per la quota di 1000/1000 a (all.2). Dalla visura storica eseguita al catasto terreni (all.23), risulta che il cespite insisteva sulla particella 99, a seguito presentazione di Tipo Mappale del 19.05.1993 (in atti dal 19.05.1993) eseguito sulla particella 99 del Fl.9 di mq. 11340, (esistente all'impianto meccanografico del 12.11.1976 intestata a nata ad Apollosa il), la particella 99 veniva soppressa e mq. 95 della stessa venivano censiti come 211, passando così al catasto fabbricati come ente urbano. Successivamente veniva presentato Tipo Mappale del 13.08.2001, pratica n.200444 in atti del 13.08.2001 per un ampliamento di corte (n.2984.1/2001).

La planimetria catastale documenta i luoghi censiti presso gli uffici del catasto (all.4).

I dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto denunciato presso i competenti uffici del catasto in quanto si rileva una diversa distribuzione degli ambienti interni e anche una diversa destinazione d'uso, si rileva anche una variazione di prospetto, consistenti nell'apertura di nuove finestre e la chiusura di quelle preesistenti. Si rileva infine la realizzazione di un bagno ex novo. La planimetria sviluppata dalla scrivente documenta i luoghi (all.14).

Anche qui su autorizzazione del G.E la scrivente ha provveduto a fare i dovuti aggiornamenti presso gli uffici del catasto.



La scrivente tenuto conto che a fianco dell'immobile sulla particella 258 è stato realizzato un piccolo bagno, la cui realizzazione ha comportato un ampliamento di superficie, ha proceduto ad aggiornare la mappa con un elaborato PREGEO, che qui ha allegato (all.24), La scrivente ha allegato la mappa aggiornata dei luoghi (all.25). Successivamente ha proceduto ad accatastare il bagno. Considerato che quest'ultimo insiste sulla particella 258 di proprietà

e (nipote del debitore) e il fabbricato a cui esso è aggregato è di proprietà , è stato necessario procedere alla fusione fiscale con due elaborati DOCFA (all.26 e 27) qui allegati.

Da tali aggiornamenti il bagno risulta censito al F19, particella 352, categoria A/4, classe 3, consistenza di 1,5 vani, superficie catastale mq. 7, rendita catastale €. 73,60. La visura catastale (all.28).

Con DOCFA (all.27) ha proceduto a censire presso gli uffici del catasto anche le difformità riscontrate nel fabbricato (p.lla 211) tra tra quanto denunciato e quello che è lo stato dei luoghi attuali. Ha provveduto a censire anche il cambio di destinazione d'uso da garage-deposito ad abitazione, e ad aggregare la superficie del bagno, in quanto essa ha ne ha variato la consistenza del cespite. La scrivente ha allegato visura (all.29) e planimetria aggiornata (all.30 e 31).

A seguito fusione fiscale è variata l'identificazione della particella 258, che ha assunto l'identificazione di particella 351, la scrivente ha allegato visura catastale (32) e la planimetria dei luoghi aggiornata (all.25).

La scrivente non ha proceduto ad accatastare il manufatto ubicato a fianco (foto n.36 e 37) in quanto trattasi di struttura precaria, priva di fondazione e per il D.M del 2.01.1998, n.28 la stessa non è oggetto di iscrizione presso gli uffici del catasto.



Lotto n.3 Fl. 9, particella 254

Il bene in oggetto è un appezzamento di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 254, è classificato come seminativo arboreto, classe 4, superficie are 340, reddito dominicale €.1,58 e agrario €.1,76, risulta intestato per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà a _____ e $\frac{1}{2}$ di proprietà a _____ (nipote del debitore nato a Benevento il _____). Dalla visura (all.5) risulta che a seguito frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001), eseguito sulla particella 139 il di mq. 1240 esistente dall'impianto mevanografico del 12.11.1976 e intestata a _____ nato a Campoli del Monte di Taburno il _____ , si originavano le particelle 139/a, 139/b e 139/c, di cui la 139/c ha dato luogo alla 254, di mq. 340.

Copia di detto frazionamento è allegato all'atto per notar Capone Marina con cui il sig. _____ diveniva proprietario del bene in questione (all.12).

Sul posto la scrivente rilevava che su parte di detta particella è stata realizzata la via di accesso che dalla strada provinciale via Vitulanese porta ai manufatti sia di proprietà del sig. _____ che del proprio nipote _____. Da un riscontro tra il rilievo aereofotogrammetrico rilevato presso gli uffici del comune di Montesarchio (all. 15) e la planimetria catastale (all.6) è emerso che la strada verosimilmente occupa una superficie di mq.102. La strada in oggetto non è nella planimetria catastale (all.6).

I dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Lotto n.4 Fl.9, particella 258 ora 351

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quanto riportato presso gli uffici del catasto.

Il bene in questione di proprietà per $\frac{1}{2}$ _____ e per $\frac{1}{2}$ a _____



(nipote del debitore) era censito presso il N.C.E.U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 258 (all.4), a seguito aggiornamento catastale eseguito dalla scrivente, la particella in oggetto ha assunto l'identificazione di 351, reddito dominicale di €.4,43, reddito di €.4,92 superficie di mq.952 (all.32 visura catastale). Come ha già riferito precedentemente, l'area in questione rappresenta consente l'accesso ai cespiti confinanti.

La particella 258 deriva dalla particella 99 di mq.11.340, esistente all'impianto meccanografico del 1976, di proprietà a seguito di tipo mappale del 19.05.1993 in atti dal 19.05.1993 (n. 22103.1/1993) veniva generata la particella 212 di mq. 11.124. Successivamente la stessa a seguito frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001), eseguito sulla particella 212, venivano generate le (212/a, 212/b, 212/c, 212/d e 212/e), di cui la 212/e dava luogo alla particella 258.

Copia di detto frazionamento è allegato all'atto per notar Capone (all.13).

Lotto n.5 Fl.9, particella 253

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quanto riportato presso gli uffici del catasto.

Il fondo di terreno in questione è censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 253, è classificato come seminativo, arboreto di classe 4, superficie are 612, reddito dominicale €.2,48 e agrario €.3,16 risulta intestato per la quota di di proprietà 1/1 a (all.5 visura catastale). Detta identificazione deriva da un frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001).

All'impianto meccanografico del 12.11.1976 esisteva la particella 139 di mq.1240, di proprietà di nato a Campoli del Monte di taburno il . A seguito frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal



10.07.2001 (n.174049.1/2001, la suddetta particella veniva frazionata in 139/, 139/b e 139/c, di cui la 139/b dava luogo alla particella 253 di mq. 612.

Copia di detto frazionamento è allegato all'atto per notar Capone (all.12).

Lotto n.6 Fl. 9, particella 250

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quanto riportato presso gli uffici del catasto.

Il fondo di terreno in questione è censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 250, Il bene in questione è un appezzamento di terreno classificato come seminativo, arboreto di classe 4, superficie are 6750, reddito dominicale €.31,37 e agrario €.34,86 risulta intestato per la quota di 1/1 a (all.6 visura catastale).

Detta identificazione deriva da un frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001).

All'impianto meccanografico del 12.11.1976 esisteva la particella 137 di mq. 13.500 di proprietà nato a Campoli del Monte di Taburno il , a seguito frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001, la suddetta particella veniva frazionata in 137/a e 137/b , di cui la 137/a dava luogo alla particella 250.

Copia di detto frazionamento è allegato all'atto per notar Capone (all.12).

Lotto n.7 Fl. 9, particella 256,

IL fondo di terreno in questione è censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 256, classificato come seminativo, arboreto di classe 4, superficie are 48.440, reddito dominicale €.22,52 e agrario €.25,02 risulta intestato per la quota di di proprietà 1/1 a Detta



identificazione deriva da un frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001, (all.7 visura catastale).

All'impianto meccanografico del 12.11.1976 risultava la particella 99 di mq.11.340 a seguito presentazione di tipo mappale del 19.05.1993, in atti dal 19.05.1993, essa veniva soppressa e dava luogo alla particella 212 di mq. 11.124 successivamente a seguito frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001, veniva generata la 212/a, 212/b, 212/c, 212/d, 212/e, di cui la 212/b dava luogo alla particella 256.

Copia di detto frazionamento è allegato all'atto per notar Capone (all.12).

La scrivente riferisce che le particelle di terreno 253, 256 e 250 sebbene catastalmente risultano di piena proprietà del sig. _____, dall'atto per notar Capone del 11.01.2002 risulta che il sig. _____ le ha acquistate con atto per notar Marina Capone del 11.01.2002 (all.12) in regime di comunione legale dei beni con propria moglie. _____. Per cui le quote di proprietà di dette particelle risultano $\frac{1}{2}$ _____ e $\frac{1}{2}$ di _____

f) all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore. Ove siano occupati in base ad un contratto di fitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la data di 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.

I beni sono detenuti dal sig. _____

g) alla specifica dei vincoli e degli oneri gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che invece saranno cancellati con la procedura;

ad acquisire ogni informazione concernete:



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 spese in corso;

non esistono oneri condominiali in quanto le spese di gestione del fabbricato vengono ripartite in parte equa con l'occupante dell'immobile del primo piano.

Gli oneri che saranno a carico dell'acquirente risultano quelli per sanare le difformità riscontrate. Altri oneri necessari sono quelli relativi all'abbattimento del bagno, in quanto come ha già riferito la scrivente non può essere oggetto di sanatoria.

h) alla individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elenzazione 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;

Lotto n.1 e 2 Fl.9 p.la 210/1 e 211

Il sig. _____ diveniva proprietario delle particelle 210/1 e 211 con atto di donazione dai propri genitori _____ e _____ per notar Capone del 11.02.2002 protocollo n. 38021, Repertorio n. 54540, registrato a Benevento il 24.01.2002 e trascritto il 07.02.2002 (all.12). Le particelle 210/1 e 211 sono sorte a seguito presentazione di un tipo mappale del 1993 (in atti dal 15.05.1993 n. 22103.1/1993), eseguito sulla originaria particella 99 di proprietà nata ad Apollosa il _____ .



Lotto n.3 Fl.9, p.lla 254

Il sig. _____ diveniva proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ insieme a _____, (nipote del debitore) con atto di donazione per notar Capone del 11.02.2002 protocollo n. 38021, Repertorio n. 54540, registrato a Benevento il 24.01.2002, e trascritto il 07.02.2002 (all.12). La suddetta particella è stata generata a seguito frazionamento del 10.07.2001, pratica n. 174049, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001) eseguito sulla particella 139 (p.lla 139/c) di proprietà del donante _____ nato a Campoli del monte Taburno il _____.
Copia di detto frazionamento è allegato all'atto per notar Capone (all.12).

Lotto n.4 Fl.9, *particella 258*

Il sig. _____ diveniva proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà insieme al proprio nipote _____ (nipote del debitore nato a Benevento il _____) della particella in oggetto, con atto di donazione per notar Capone del 11.02.2002 protocollo n. 38021, Repertorio n. 54540, registrato a Benevento il 24.01.2002. e trascritto il 07.02.2002 (all.12).

La suddetta particella è stata generata a seguito frazionamento del 10.07.2001, pratica n. 174049, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001) eseguito sulla particella 212, di cui la 212/e ha dato luogo alla 258.

La particella 212 è sorta a seguito presentazione di un tipo mappale del 1993 (in atti dal 15.05.1993 n. 22103.1/1993), eseguito sulla originaria particella 99 di proprietà _____ nata ad Apollosa il _____. Successivamente a seguito aggiornamento catastale di cui ha relazionato precedentemente e stata aggiornata e censita come 351, con reddito dominicale di €.4,43, agrario di €.4,92, superficie di mq.952.



Lotto n.5 fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 253.

Il sig. _____ diveniva proprietario della quota di 1/1 / con atto di compravendita per notar Capone del 11.02.2002, (protocollo n. 38021, Repertorio n. 54540, registrato a Benevento il 24.01.2002) dalle germane Filomena e Immacolata (all.12).

La suddetta particella è derivata da un frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001, eseguito sulla originaria particella 139, di cui la 139/b dava luogo alla particella 253.

Una copia di detto frazionamento è allegato all'atto stesso.

La particella 139 originaria risultava di proprietà del donante _____ nato a Campoli del Monte Taburno il _____ .

Lotto n.6 Fl. 9, particella 250,

Il sig. _____ è divenuto proprietario della quota di 1/1 con atto di compravendita dai germani Filomena e Immacolata, per notar Capone del 11.02.2002 protocollo n. 38021, Repertorio n. 54540 (all.12), registrato a Benevento il 24.01.2002 e trascritto al n.396.

La suddetta particella è derivata da un frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001, eseguito sulla originaria particella 137, di cui la 137/a dava luogo alla particella 250.

Copia di detto frazionamento è allegato all'atto stesso.

La particella 137 originaria all'impianto meccanografica, risultava di proprietà del donante _____ nato a Campoli del Monte Taburno il _____ .



Lotto n.7 Fl. 9, particella 256.

Il sig. diveniva proprietario del fondo in questione con atto di compravendita dai germani Filomena e Immacolata per notar Capone del 11.02.2002, protocollo n. 38021, Repertorio n. 54540, registrato a Benevento il 24.01.2002 e trascritto al n. 346 (all.12). La suddetta particella è derivata da un frazionamento del 10.07.2001, protocollo n. 17409, in atti dal 10.07.2001 (n.174049.1/2001, eseguito sulla originaria particella 212, di cui la 212/b dava luogo alla particella 256.

Copia di detto frazionamento è allegato all'atto stesso.

La particella 212 è sorta a seguito presentazione di un tipo mappale del 1993 (in atti dal 15.05.1993 n. 22103.1/1993), eseguito sulla originaria particella 99 di proprietà nata ad Apollosa il .

h) alla specifica dei vincoli e degli oneri gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che invece saranno cancellati con la procedura;

In merito agli oneri e vincoli che saranno cancellati dalla procedura non risultano altri oltre a quelli per cui si procede e quanto riportato nei certificati ipotecari depositati e nelle ispezioni ipotecarie rilevate e qui allegate (da all.33 a 40) .

Gli oneri che un eventuale aggiudicatario dovrà sostenere sono quelli dovuti per sanare le variazioni apportate all'appartamento (p.lla 210/1) con una permesso a costruire in sanatoria, e il conseguimento di un autorizzazione sismica, costi di cui ne ha già parlato precedentemente.

In merito al cespite censito con la particella 211 gli oneri che un eventuale aggiudicatario da sostenere sono quelli relativi alla presentazione di una SCIA in sanatoria per sanare le variazioni apportate, il costo per conseguire un autorizzazione sismica in sanatoria,più il costo per la demolizione del bagno in



quanto in zona non sono consentiti aumenti di volumetria.

Oggetto di demolizione risulta anche il deposito realizzato sulla particella 256.

i) Alla individuazione complessiva dei beni, previa specificazione del valore riporato dall'OMI – distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti dell'informazioni utilizzate per la stima, il calcolo della superficie commerciale del valore a mq, del valore totale, esponendoaltresi analiticamente gli adeguamenti e correzzione di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedure, nonché eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzzioni. nel caso si tratta di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotto, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro ; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del iudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senso il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale e proceda in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod.proc.civile, dell'art.846 cod. civ. E della legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo con cauzione del 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art.590 cod. proc.civ, si procedera a iudizzio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.La scrivente ha proceduto ad effettuare una stima basata sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari relative al 2° semestre 2019 dell'Agenzia del Territorio, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Montesarchio e da indagini presso agenzie immobiliari del luogo.

La scrivente per la valutazione dei cespiti ha tenuto conto della destinazione d'uso e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi quali:

caratteristiche di localizzazione (ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità a distanza pedonale di attrezzature collettive, quali scuole, uffici e mercati, di attività commerciali, livello di qualificazione dell'ambiente),

caratteristiche di posizione (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza del piano),



caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche e manutenzione degli ambienti e delle parti comuni, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici,

caratteristiche di tipo produttive (situazione locativa dell'unità immobiliare, presenza di servitù attiva o passiva, stato giuridico del venditore, modalità di pagamento del prezzo richiesto, la presenza di mutui bancari, eventuale agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto).

Lotto n.1 Appartamento censito al FL.9, P.la 210/1

Da indagini effettuate presso gli uffici del comune di Montesarchio e agenzie immobiliari operanti nella zona(Immobiliare.it, Tecnocasa, Idealista e EureKsa) è emerso che i prezzi unitari praticati variano tra 500-800, da un indagini delle tabelle OMI dell'anno 2021, (all. 40) riportano per le zone rurali un valore di €. 550-800 per le abitazioni per civile abitazioni, con stato di conservazione normale e di €470-610 per le abitazioni di tipo economico. La scrivente tenuto conto di quanto è emerso dalle quotazioni di cui sopra e delle caratteristiche del bene, stima un valore unitario di €/mq. 600,00, tale valore andrà moltiplicato per la superficie commerciale del bene che è pari a mq. 124,15 (ottenuta sommando alla superficie utile di mq.90, l'ingombro delle pareti perimetrali conteggiati al 100% dei muri divisorii al 50%, e dei balconi al 25%, risulta .

€/mq.600,00 x mq.124,15 = €. 74.500,00

Stima del lotto n.1 pari a €. 74.500,00



Lotto n.2 Fabbricato censito al FL.9, P.lla 211/1

In merito al bene in oggetto la scrivente lo stimerà come fabbricato rurale in quanto non è possibile sanare il cambio di destinazione d'uso da agricola ad abitazione.

Il C.T.U ha stimato per il bene in argomento un valore unitario di €/mq. 200,00. Detto valore unitario va moltiplicato per la superficie complessiva del bene ottenuta pari a mq.75,60, ottenuta sommando alla superficie utile di mq. mq.46,50, l'ingombro dei muri perimetrali e il 20% dell'area di corte pertinenziale. La scrivente nella determinazione della superficie complessiva non ha tenuto conto di quella occupata dal bagno, in quanto esso è solo oggetto di demolizione.

$$\text{€/mq.}200,00 \times \text{mq.}75,60 = \text{€}15.120,00$$

A ciò bisogna detrarre del costo per la demolizione del bagno che è di circa €1.500,00 comprensivo anche dei costi per il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, per cui risulta .

Stima del lotto n.2 pari a €. 13.620,00

Stimato i valori dei due beni, la scrivente riferisce che l'accesso agli stessi avviene dalla strada realizzata sulla particella 254 di proprietà _____ e
(nipote del debitore) e dalla particella 258 sempre di proprietà
e _____ (nipote del debitore).



Stima dei fondi terreni

In merito ai fondi di terreno essi hanno poco interesse nel mercato immobiliare sia per via della loro destinazione agricola che planimetrica. Per i fondi censiti con la particella 250 e 256 il mercato si riduce ulteriormente essendo gli stessi stati interessati da un evento franoso.

Lotto n.3 Fondo di terreno censito al Fl.9, p.lla 254

Come ha già riferito precedentemente una parte della consistenza del fondo in questione è stata occupata dalla strada che dalla via provinciale via "Vitulanese" porta ai cespiti in questione. Dall'ispezione visiva e dal confronto tra la planimetria catastale e quella aereofotogrammetrica, si ritiene che la strada è stata realizzata sul confine della particella a ridosso della 253, per non cui ha ha diviso il fondo in in due parti relitte.

Tenuto conto di ciò e delle caratteristiche della stessa la scrivente per il bene in questione un valore unitrio di €/mq.6,00, tale valore andrà moltiplicato per la superficie del fondo che è pari a mq. 340, per cui il valore del bene è pari a

$$\text{€/mq. } 6,00 \times 340 = \text{€}2.040,00$$

Considerata che il debitore risulta proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$, e che il bene non può essere oggetto di divisione, risulta la quota a carico di pari a €. 1.020,00

Stima del lotto n.3 pari a €. 1.020,00

Lotto n.4 Fondo di terreno censito al Fl.9, p.lla 258 ora 351



la scrivente ricorda che a seguito di aggiornamenti catastali la particella ha assunto l'identificazione di particella 351 (visura catastale all.32).

Il fondo in argomento sebbene non costituisce in tutto area di pertinenze degli immobili che lo circondano, allo stato rappresenta una area che consente l'accesso ai beni di proprietà dei sig.ri _____ e _____ (nipote del debitore), per cui essa non gode ne di un valore proprio e ne di un valore di mercato

Lotto n.5 fondo di terreno censito _____ presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 253.

Per la particella di terreno in argomento la scrivente ha stimato un valore di €/mq.6,00, tale valore unitario andrà moltiplicato per la superficie del fondo che è pari a mq. 612, per cui il valore stimato è pari a
€. 1.020,00 €/mq. 6,00 x mq. 612 = €. 3.672,00.

Stima del lotto n.5 pari a €. 3.672,00.

Lotto n.6 fondo di terreno censito _____ presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 250.

Per la particella di terreno in argomento la scrivente ha stimato un valore di €/mq.2,00, tale valore unitario andrà moltiplicato per la superficie del fondo che è pari a mq. 6.750 per cui il valore stimato è pari a
€/mq. 2,00 x mq. 6.750 = €. 13.500,00

Stima del lotto n.6 pari a €. 13.500,00



Lotto n.7 fondo di terreno censito presso il N.C.E. U del comune di Montesarchio al Fl. 9, particella 256.

Per il fondo in oggetto, la scrivente stima un valore unitario di €/mq. 2,00 tale valore unitario andrà moltiplicato per la superficie del fondo che è pari a mq. 4.844, per cui il valore stimato è pari a €/mq. 3,00 x mq. 4.844 = €. 14.532,00.

A questo valore bisognerà detrarre il costo per la demolizione del vano deposito, il cui costo è di circa €.500,00.

Stima del lotto n.7 pari a €. 14.032,00.

Il valore dei beni stimati ammonta a €.120.300,00

La scrivente Rassegna la Presente Relazione ringraziando la SV per la fiducia accordatela e resta a disposizione per qualunque chiarimento necessitatesse.



TRIBUNALE DI BENEVENTO

Procedura di esecuzione immobiliare n.86/2018 /

G.E Dott.ssa Protano

C.T.U Ing. P. Lemmo

A seguito comunicazione del 17.05.2023 della SV in merito alle problematiche evidenziate nell'elaborato peritale dal delegato alla vendita, la scrivente Relazione quanto segue:

Lotto n.2 p.lla 211

In merito al punto 1, il C.T.U ha ampiamento risposto nel proprio elaborato peritale nel riferire che a fianco del fabbricato censito con la particella 211 (di proprietà) è stato realizzato un bagno che insiste sulla particella 258 di proprietà e per cui ha proceduto ad aggiornare i luoghi presso i competenti uffici del catasto. A seguito di tali aggiornamenti la particella 258 è stata soppressa e generata la 351, mentre il bagno veniva censito con la particella 352 di proprietà e .
Ha anche riferito che l'accesso al bene avviene unicamente dalla particella 351 (ex 258) il cui accesso è consentito da un unica stradina privata realizzata sulla particella 254 di proprietà e .

La scrivente ha precisato nella pagina n. 41 del proprio elaborato peritale che l'accesso a tutti i cespiti eseguiti avviene unicamente da un unica stradina privata realizzata sulla particella 254 di proprietà e , dalla stessa è poi possibile arrivare all'area cortilizia censito con la p.lla 351 (ex 258), di proprietà e , e ai cespiti in questione.



In merito alla particella 250 la scrivente ha chiarito che la stessa risulta interclusa per l'accesso avviene unicamente dalle particelle confinanti di altre proprietà.

In merito ai lotti 1 e 2 L'accesso ai lotti avviene dall'area cortilizia censita con la particella 351 (ex 258). L'accesso a quest'ultima particella avviene dalla stradina realizzata su parte dell'area della particella 254.

In merito al lotto n.5 censito con la particella 253 sebbene lo stesso confina con la strada pubblica l'accesso allo stato avviene dalla stradina realizzata sulla particella 254.

In merito al lotto n.6 censito con la particella 250 la scrivente ha chiarito che la stessa risulta interclusa e l'accesso avviene unicamente dalle particelle confinanti di altre proprietà. E' stato possibile rilevare soltanto in lontananza il fondo in questione in quanto lo stesso è stato interessato da un evento franoso.

In merito al lotto n.7 censito con la particella 256 l'accesso avviene dalla particella 258 ora 351, l'accesso a quest'ultima particella avviene dalla stradina realizzata sulla particella 254.

La scrivente ritenendo di aver risposto ai richiesti chiarimenti Resta a disposizione per qualunque e ulteriore chiarimento necessitasse.



TRIBUNALE DI BENEVENTO

II SEZIONE CIVILE

Procedura di esecuzione immobiliare n. 86/2018 promossa da /

G.E DOTT.ssa Andricciola

C.T.U Ing. P. Lemmo

La scrivente nella C.T.U nel proprio elaborato peritale evidenziava che l'accesso ai beni esecutati particella 210 sub.1, particella 211, avveniva unicamente dalle particelle 254 e 258, per cui il G.E assegnava alla scrivente il seguente Mandato:

Ritenuto che l'accesso ai lotti pignorati avviene mediante le particelle 254 e 258 di proprietà di terzi non esecutati, di tal chè i beni staggiti risultano allo stato di fatti interclusi, invita al C.T.U a quantificare eventuali costi di un giudizio per ottenere sentenza costitutiva di servitù di passaggio che dovranno essere detratti dal prezzo base d'asta.

Risposta al quesito del Mandato

Venendo da via Vitulanese l'accesso ai beni del debitore è possibile mediante una stradina privata che da una sovrapposizione tra il rilievo aereofogrammetrico rilevato presso gli uffici del comune (all.1) e la planimetria catastale (all.2), qui nuovamente allegati per una maggiore comprensione, risulterebbe realizzata sulla particelle 254, a confine con la particella 253. Da detta stradina parte un'area cortilizia (censita precedentemente come particella 258, a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti dalla scrivente, è ora censita come particella 351), che conduce ai cespiti esecutati.

In merito alla particella 254 dalla visura catastale (all.5 visura catastale allegata alla C.T.U) il bene è intestato per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà a (nato a Campoli del Monte Taburno e $\frac{1}{2}$ di proprietà a ex filio, nato a Benevento il

In merito alla particella 258 ora 351 risulta intestata per la quota di $\frac{1}{2}$ a nato a Campoli del Monte Taburno e per $\frac{1}{2}$ a ex filio nato a Benevento il (all.7 visura catstale C.T.U).



Come ha già riferito nella precedente C.T.U dalla particella 254 e 258 ora 351, è possibile accedere anche ai beni confinanti (210 e 257) di altra proprietà.

La strada (sempre dalla tra il rilievo aereofogrammetrico (all.1) e la planimetria catastale all.2) , occuperebbe una superficie pari a mq. 102.

Sempre nella C.T.U la scrivente riferiva che per una determinazione più dettagliata dell'area risultava necessario effettuare un rilievo topografico dal costo di circa €1.000,00, costo che a parere della scrivente risulterebbe oneroso in merito all' esiguità e al valore dell'area occupata. Resto comunque d'intesa come già riferito nella C.T.U che qualora la SV lo ritenesse necessario, la scrivente si attiverà ad eseguire un rilievo topografico e al successivo sviluppo.

Relazionato ciò, la SV riteneva necessario per la vendita all'asta la costituzione di una servitù di passaggio, e pertanto invitava alla scrivente a determinare la relativa indennità, il cui costo è da detrarre al prezzo base d'asta.

L'indennizzo da corrispondere secondo la sentenza della Corte di Cassazione n. 1545 del 28.01.2004 deve comprendere oltre il valore dell'area asservita ogni danno e pregiudizio che il fondo servente subisce.

L'indennità è pari al valore dell'area occupata (V) , più il valore dei frutti pendenti (Fp) , del soprassuolo (Vs) , più i danni arrecati al fondo compreso quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente (D).

$$\mathbf{In = V + Fp + Vs + D}$$

Considerato che sulla particella 254 non vi è nessuna coltura in atto, non risulta arrecato alcun danno sia al soprassuolo che ai frutti pendenti.

La realizzazione della strada non ha portato ad una separazione del fondo in due parti, e quindi ad un deprezzamento del fondo servente, per cui l'unico indennizzo da corrispondere è pari al valore dell'area occupata (V).

La scrivente ha stimato nella C.T.U per la particella 254 il valore di €/mq. 6,00, che va moltiplicato per il valore dell'area occupata pari a mq. 102

$$\mathbf{In = (V) = \text{€}6,00 \times \text{mq. } 102 = \text{€} 612,00}$$

Stimato l'indennità da corrispondere occorre tener presente che il debitore risulta proprietario della particella 254 soltanto per la quota di $\frac{1}{2}$, mentre la rimanente quota risulta intestata a _____ ex filio nato a Benevento il _____ .



Particella 258 ora particella 351

Come ha già riferito la scrivente il suddetto fondo sebbene non è censito catastalmente come area di corte allo stato assolve a tale funzione in quanto consente l'accesso sia ai beni del debitore che a quelli del proprietario confinante (particella 210 e dell'annesso locale particella 257), per cui lo stesso non gode di un valore di mercato.

Su mandato del G.E il C.T.U in questa fase attribuirà alla particella in oggetto, un valore di stima solo ai fini della determinazione dell'indennità da corrispondere per la servitù di passaggio sullo stesso.

L'indennità è pari al valore dell'area occupata (V) , più il valore dei frutti pendenti (Fp) , del soprassuolo (Vs) , più i danni arrecati al fondo compreso quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente (D).

$$\mathbf{In = V + Fp + Vs + D}$$

Considerato che sulla particella 258 non vi è nessuna coltura in atto, non risulta arrecato alcun danno sia al soprassuolo che ai frutti pendenti.

Considerato l'area asservita comprende tutta la superficie per cui non vi è una separazione del fondo in due parti, un deprezzamento al fondo, per cui l'unico indennizzo da corrispondere è pari al valore dell'area occupata (V).

La scrivente tenuto conto delle caratteristiche dell'area in oggetto e da quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica (all. 16 C.T.U) attribuisce all'area in questione un valore di €/mq. 3,00.

Tale valore va moltiplicato per la superficie della particella, detraendo dalla stessa la quota di superficie di pertinenza del cespite 211, di mq. 33,6.

$$\mathbf{In = (V) = \text{€}/\text{mq. } 3,00 \times \text{mq. } 925 = \text{€}.\mathbf{2.775,00}$$

Stimato l'indennità da corrispondere, occorre tener presente che il debitore risulta proprietario della particella 258 ora 351 solo per la quota di ½, mentre la rimanente quota di ½ risulta intestata a _____ ex filio nato a Benevento il _____ .



La scrivente Rassegna la presente Relazione ringraziando la SV per la fiducia accordatela e resta a disposizione per qualunque chiarimento necessitasse.

Benevento 23.01.2024

Il C.T.U

Ing. P.Lemmo

