

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO:

Consulenza Tecnica d'Ufficio in merito alla PROCEDURA 297/2007 dinnanzi al Tribunale Ordinario di Benevento – Sezione Esecuzioni Immobiliari tra

██████████ contro ██████████

PREMESSA.

Il giorno 01/03/2012, VS Ill.ma Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI, Giudice nella Causa di cui all'Oggetto, nominava (*all. I*) me sottoscritta Architetto Giuseppina Lizza, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Benevento col n. 684, quale Consulente d'Ufficio incaricato di redigere una Relazione Tecnica avente ad oggetto la descrizione e la valutazione degli immobili sottoposti a pignoramento, accertando l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri, sulla scorta dei documenti agli atti e delle opportune ricerche ed indagini. In particolare mi si chiedeva di rispondere ai seguenti:

QUESITI.

- a** – Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento indicandone almeno tre confini, anche in funzione della eventuale formazione di più lotti in funzione della vendita;
- b** – Descrizione dei beni componenti ciascun lotto con indicazione: della tipologia, della ubicazione e caratteristiche della zona con le relative dotazioni in servizi, delle caratteristiche delle zone

1

contermini, della eventuale situazione condominiale, dei dati catastali, delle caratteristiche strutturali planimetriche e volumetriche interne, delle caratteristiche delle opere di finitura con le relative condizioni di manutenzione, della dotazione impiantistica e relativa osservanza della normativa di riferimento;

c – Verifica dello regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio con indicazione dell'epoca di costruzione e delle eventuali successive manomissioni controllando l'esistenza dei relativi atti autorizzativi, e verificando la sanabilità di eventuali opere realizzate abusivamente;

d – Identificare catastalmente il bene acquisendo le relative Visure e Schede, accertando l'esatta corrispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento;

e – Individuazione dello stato di possesso dei beni pignorati;

f – Specificare vincoli ed oneri gravanti sul bene distinguendo quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno sanati dalla Procedura;

g – Acquisire informazioni in merito ad eventuali canoni e/o spese pendenti derivanti da questioni condominiali o cause in corso; e individuare i precedenti proprietari nel ventennio precedente indicando gli estremi degli atti traslativi;

h – Valutare complessivamente i beni, indicando criteri di stima, fonti delle informazioni acquisite e utilizzate per la stima, criteri e calcoli utilizzati per determinare superfici commerciali, valore a mq, coefficienti di apprezzamento e deprezzamento, fino alla determinazione del valore finale al netto delle decurtazioni e correzioni;

i – Individuare e valutare la sola quota oggetto di procedura nel caso trattasi di beni indivisi e tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

SOPRALLUOGHI.

Dopo attento studio degli atti processuali e delle produzioni delle parti, il giorno 10/04/2012 alle ore 15,30, convocate le parti nei modi di legge, mi sono recata assieme al mio collaboratore Architetto Pasquale Damiano sui luoghi per cui è causa in S. Leucio del Sannio (BN) alla Via Rizzi 19 per iniziare le operazioni peritali.

All'ora fissata risultava presente sui luoghi di controversia il solo Convenuto Sig. [REDACTED] il quale mi dava l'accesso ai beni di cui alla presente Procedura.

In quella occasione ho proceduto, assieme al mio collaboratore, ad una prima ricognizione dei luoghi effettuando rilievi fotografici e metrici, appuntando note e schizzi su fogli a parte. Ho preso inoltre atto dello stato interno ed esterno dei luoghi per cui è causa. Del che è Verbale (all. 2).

Riconvocate le parti come da verbale del precedente sopralluogo, il giorno 16/04/2012 alle ore 16,30 mi sono recata nuovamente sui luoghi oggetto di perizia per la prosecuzione delle operazioni. Assistita dal mio collaboratore Arch. Pasquale Damiano, all'ora fissata, registravo la presenza della solo signor [REDACTED], proprietario dei beni oggetto di causa; non era presente la parte precedente.

Assieme al [REDACTED] e all'Arch. Damiano ho proceduto alla individuazione, sulla cartografia catastale nel frattempo acquisita, della particelle di terreno facenti parte dei beni pignorati. Ho potuto constatare che tra i numerosi appezzamenti di cui trattasi, molti sono di piccola estensione, ed alcuni ubicati in zone non facilmente raggiungibili e di difficile individuazione. Ho inoltre effettuato i primi rilievi interni ed esterni del fabbricato e fotografati i luoghi, effettuando riscontri con la documentazione agli atti e con quella nel frattempo acquisita presso i vari Enti ed Uffici. Necessitando di ulteriore sopralluogo, rinviavo le operazioni ad altra data. Del che è Verbale n. 2 allegato alla presente CTU, valido anche come notifica (*all. 3*).

Il giorno 5 maggio 2012 alle ore 10,30 ho svolto un ulteriore sopralluogo per continuare le operazioni peritali. Col mio collaboratore Arch. Damiano, in presenza del signor [REDACTED] continuavo il rilievo del complesso di fabbricati costituenti il pub-ristorante e annessi. Del che è Verbale Numero 3 allegato alla presente (*all. 4*).

Riconvocate le parti nei modi di legge, il giorno 7 maggio 2012 alle ore 10,30, mi sono nuovamente recata presso i luoghi per cui è causa. Col mio collaboratore Arch. Damiano ho proceduto ad ulteriori rilievi dei fabbricati. Successivamente, accompagnata anche dal [REDACTED], mi sono recata presso alcuni dei terreni di cui alla procedura per la loro identificazione. Ho potuto riscontrare l'inaccessibilità di alcuni di essi per via di lavori in corso lungo le strada di accesso. Effettuati i necessari rilievi metrici e fotografici di alcuni appezzamenti, e necessitando di ulteriori operazioni sul campo, ho rinviato le operazioni ad altra data. Del che è Verbale N. 4 allegato alla presente (*all. 5*).

Il data 31 maggio 2012 e 1 giugno 2012, riconvocate le parti e coadiuvata dal Signor [REDACTED] e dall'Arch. Damiano ho effettuato ulteriori sopralluoghi per la individuazione e il rilievo di altre particelle di terreno di cui alla Procedura. Le operazioni sono state rendicontate nel Verbale n. 5 e Verbale n. 6 (*all. 6*).

Il giorno 22.06.2012 alle ore 10,30 ho effettuato un ulteriore sopralluogo per verificare l'accessibilità degli appezzamenti non raggiungibili; essendo i lavori stradali ancora in corso anche

se in via di ultimazione, non ho potuto avere accesso e ho dovuto aggiornare la convocazione ad altra data. Del che è Verbale (all. 7).

Il giorno 16.07.2012 alle ore 16,00, mi sono recata nuovamente sui luoghi di perizia per il prosieguo. Assieme al Signor [REDACTED] e al mio collaboratore Arch. Damiano ho potuto raggiungere gli ultimi appezzamenti di terreno, verificarne la consistenza e condizione, ed effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici. Verbale n. 8 (all. 8).

Un ultimo sopralluogo presso i fabbricati in Via Rizzi 19 ho effettuato il giorno 27.7.2012 alle ore 16, per effettuare gli ultimi riscontri tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistico-edilizia e catastale raccolta, del che è Verbale n. 9 allegato alla CTU (all. 9).

Ultimate le indagini peritali in situ e completate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Leucio del Sannio ed altri Uffici e Agenzie, ho ritenuto conclusa la fase di raccolta di tutti gli elementi utili per procedere alla stesura della presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

RISPOSTE AI QUESITI.

QUESITO a.

Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento indicandone i confini, anche in previsione della eventuale formazione di più lotti in funzione della vendita.

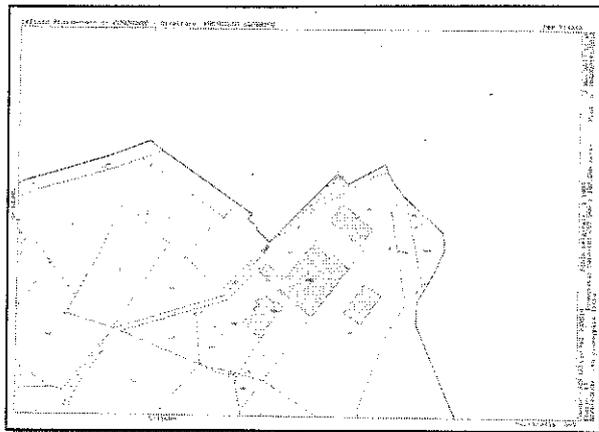
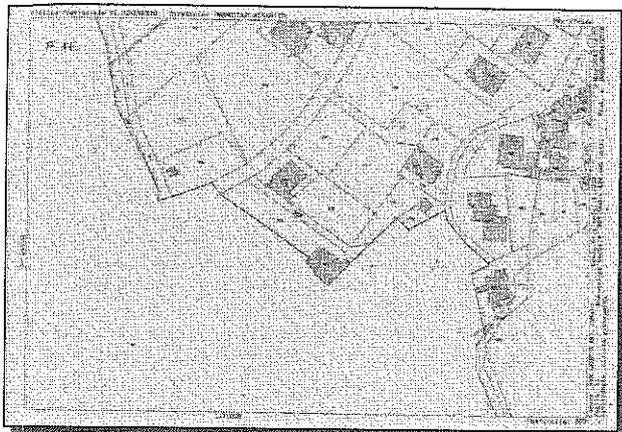
I beni oggetto della presente Procedura sono costituiti:

1. da un gruppo di fabbricati a destinazione ristoro-ricreativo, isolato, con antistante area di parcheggio e porzioni di strade di accesso;
2. da una serie sparsa di appezzamenti di terreni agricoli di piccola estensione.

1 - Il complesso di immobili, con corte e porzioni di strade, costituisce un unico lotto in funzione della vendita:

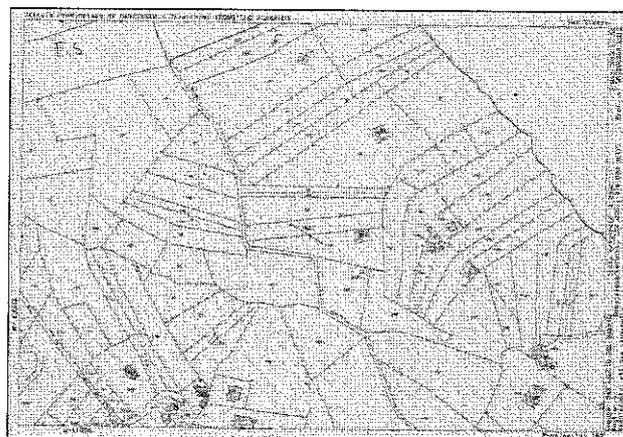
- **LOTTO A** - è ubicato alla Via Rizzi 19 del Comune di San Leucio del Sannio (BN); confina con strada, Centro Sociale Comunale, proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], I [REDACTED] ed altri. Detto Lotto

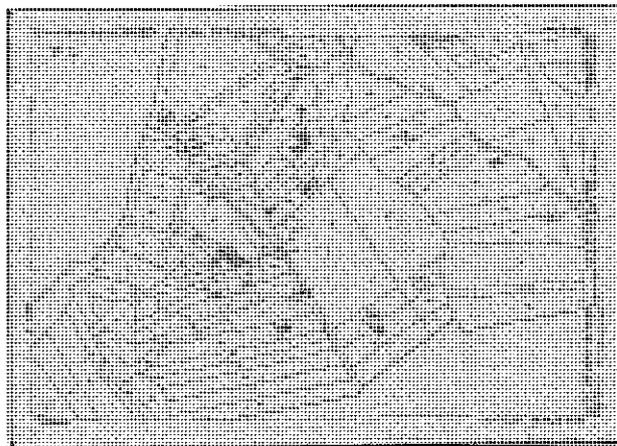
ha i seguenti Riferimenti Catastali: Fg. 13 p.lla 731 (ex 532 - corte); Fg. 13 p.lla 732 (ex 532 - fabbricati); Fg. 13 p.lla 590 (porzione di strada); Fg. 11 p.lla 307 (strada).



2 - Gli ulteriori appezzamenti di terreno, di piccola o piccolissima estensione, sono ubicati in zone periferiche del territorio comunale. Date le caratteristiche di ubicazione ed estensione, difficilmente riescono ad avere mercato se non in relazione all'appetibilità rappresentata dai proprietari confinanti o vicini; si ritiene quindi opportuna la seguente divisione in Lotti per renderne più agevole la vendita:

- **LOTTO B** - Appezzamento di terreno in Località Festola, confinante con l'omonima Via comunale Festola, e con appezzamenti di terreno di proprietà [REDACTED] Detto Lotto ha il seguente Riferimento Catastale: Fg. 5 p.lla 160.





- **LOTTO C** – Appezamento di terreno in Località Festola, confinante con l'omonima Via comunale Festola, e con appezzamenti di terreno di proprietà ██████████ ed altri. Detto Lotto ha il seguente Riferimento Catastale: Fg. 4 p.lla 94.

- **LOTTO D** – Appezamento di terreno in Località Piano Alfieri, confinante con la Via Provinciale Ferrovia, e con appezzamenti di terreno di proprietà ██████████ ed appezzamento di cui al Lotto seguente. Detto Lotto ha il seguente Riferimento Catastale: Fg. 4 p.lla 88.

- **LOTTO E** – Appezamento di terreno in Località Piano Alfieri, confinante con terreno di cui al precedente Lotto, e con appezzamenti di terreno di proprietà ██████████ ed altri. Detto Lotto ha il seguente Riferimento Catastale: Fg. 4 p.lla 274.

- **LOTTO F** – Pezzetto di terreno ubicato lungo la Via Provinciale Ferrovia, all'incrocio con altra Strada comunale, confinante inoltre con appezzamento di terreno di proprietà ██████████. Detto Lotto ha il seguente Riferimento Catastale: Fg. 4 p.lla 48.

- **LOTTO G** – Piccolo appezzamento di terreno ubicato lungo Via Provinciale Ferrovia nella immediata prossimità della Strada Statale 7 Appia, confinante con la Via Provinciale Ferrovia, con Torrente e con appezzamenti di terreno di proprietà ██████████. Detto Lotto ha il seguente Riferimento Catastale: Fg. 4 p.lla 25.

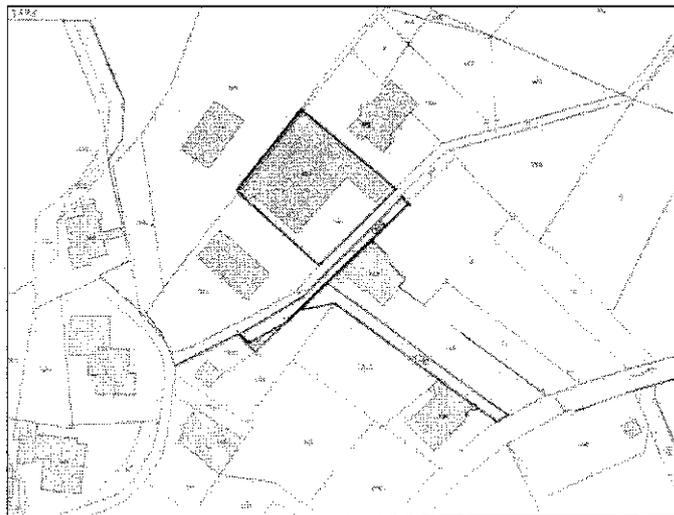
- **LOTTO H** – Piccolo appezzamento di terreno ubicato lungo Via Provinciale Ferrovia in prossimità della Strada Statale 7 Appia, confinante con la Via Provinciale Ferrovia su più lati, con appezzamenti di terreno di proprietà ██████████ ed altri . Detto Lotto ha i seguenti Riferimenti Catastali: Fg. 4 p.lle 33, 1082, 1083.

QUESITO b.

Descrizione dei beni componenti ciascun lotto con indicazione: della tipologia, della ubicazione e caratteristiche della zona con le relative dotazioni in servizi, delle caratteristiche delle zone contermini, della eventuale situazione condominiale, dei dati catastali, delle caratteristiche strutturali planimetriche e volumetriche interne, delle caratteristiche delle opere di finitura con le relative condizioni di manutenzione, della dotazione impiantistica e relativa osservanza della normativa di riferimento.

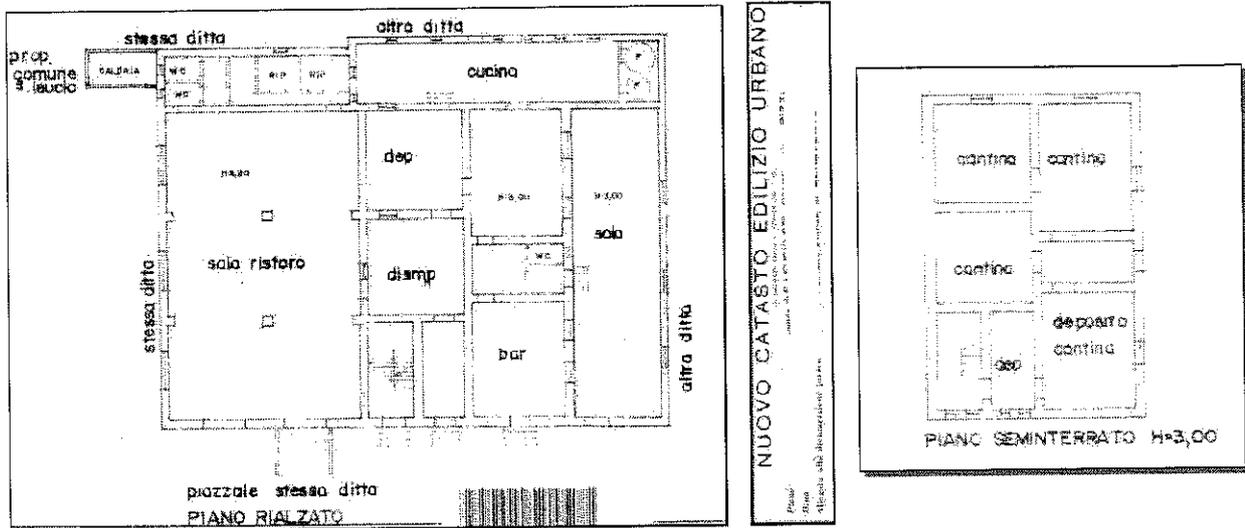
LOTTO A.

Il complesso immobiliare censito nel Comune di San Leucio del Sannio (BN) al Fg. 13 p.la 731 (ex 532 - corte); Fg. 13 p.la 732 (ex 532 – fabbricati); Fg. 13 p.la 590 (porzione di strada); Fg. 11 p.la 307 (strada) (all. 10) è ubicato alla Via Rizzi 19, zona centrale dell'abitato di San Leucio, in prossimità delle principali infrastrutture urbane e dei servizi pubblici presenti nel piccolo Comune della Provincia di Benevento.

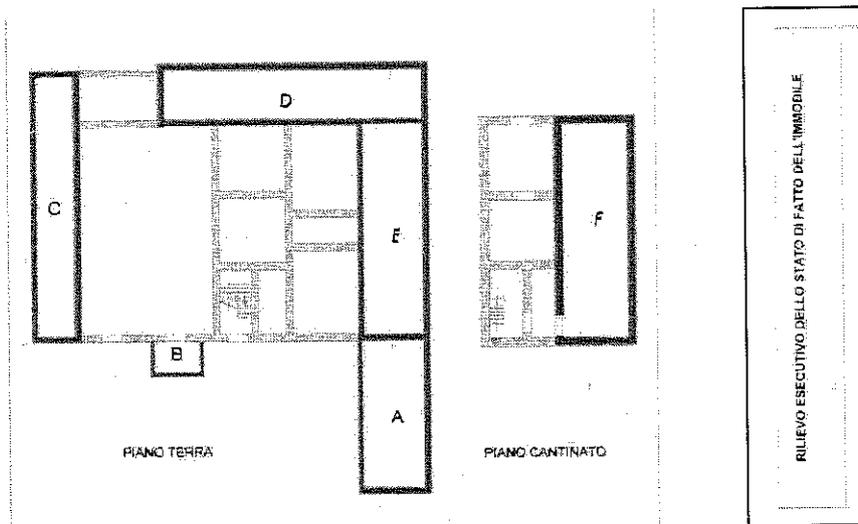


E' costituito da un articolato edificio ad unico livello fuori terra, con sottostanti locali cantinati, destinato alla ristorazione e alla preparazione e somministrazione di bevande ed alimenti. L'edificio è preceduto da un'ampia corte asfaltata, adibita a parcheggio, di circa 320 mq (foto 1-4).

L'accesso avviene dalla centrale Via Rizzi attraverso una strada privata (che ne segue la numerazione) di cui è parte la P.lla 590 Fg. 13; ulteriore accesso è rappresentato dalla p.lla 307 Fg. 11 (strada asfaltata) facente parte di questo stesso Lotto, che collega il complesso immobiliare alla sottostante Strada Provinciale (foto 5,6).



Il blocco di edifici presenta diverse soluzioni strutturali: la parte centrale sinistra ha struttura portante in cemento armato, con orizzontamenti in travetti precompressi e laterizi; la parte centrale destra assieme al sottostante piano cantinato di pari superficie è invece in muratura portante e solai misti latero-cementizi e putrelle-tavelloni; entrambe le parti hanno un'unica copertura a struttura lignea a doppia falda e manto in coppi di argilla.



Attorno a questo blocco centrale sorgono altri volumi più bassi: lungo l'intero fianco sinistro è ubicato un porticato a struttura lignea e copertura in tegole di argilla (C); nella parte posteriore sorge un altro corpo basso in muratura mista e pannellature con copertura in legno e lamiera (D); lungo il lato destro vi è un primo ambiente in muratura perimetrale di mattoni e copertura a struttura metallica e pannelli coibentati (E); in prosecuzione, un ulteriore volume che chiude la corte lateralmente, è realizzato parte a mattoni e parte a veranda, con pannelli in ferro e vetro di chiusura e copertura in legno e lamiera di coronamento (A). Le tramezzature di divisione degli ambienti interni sono in laterizi forati intonacati.

Dal punto di vista distributivo-funzionale, il blocco principale è costituito dal Pub-Birreria: dalla corte-parcheggio, attraverso un anti-ingresso in tufo e vetro (B) di dimensioni m. 2,80x2,10 si accede alla sala ristoro principale di m. 10x16,20 e altezza m. 3,60. Una zona laterale presenta la quota pavimento abbassata di 40 cm ed è soppalcata con una struttura in ferro e legno che sviluppa una ulteriore superficie di mq 22 circa. Da qui si esce all'esterno nella striscia di porticato in legno larga m. 2,75 e lunga m. 19,60. I Servizi igienici schermati da un paravento in legno, sono ubicati nel lato posteriore, con un antibagno e due bagni per il pubblico, di mq. 7,50 di superficie complessiva. Nella stessa parete di fondo un ulteriore accesso autonomo immette nel locale cucina e servizi, per una superficie di mq. 15,50 (foto 7-14).

Da altro accesso dalla corte si accede a tre ambienti consecutivi comunicanti di dimensioni m. 2,15x5, 5x4,9 e 5x4,90, destinati a cucina e laboratorio per la preparazione di alimenti per mense; il retrostante locale di superficie complessiva mq 19,90 è adibito a spogliatoio, deposito e servizi (foto 15-20).

Altro blocco originariamente adibito a bar-sala giochi, è attualmente utilizzato dal Convenuto come abitazione. L'accesso dalla corte è stato trasformato in finestra e l'accesso avviene lateralmente, dal confinante corpo di fabbrica a veranda di cui si dirà di seguito. Un primo ambiente adattato a soggiorno-pranzo con angolo cottura misura m. 4,85x6,20; segue un disimpegno con bagno per complessivi mq. 11,50 ed una camera da letto di m. 4,85x6,30 (foto 21-24).

Il corpo laterale a veranda, di chiusura della corte, dà accesso ed è parte dell'altra unità funzionale costituita dal ristorante-pizzeria. Lo spazio iniziale di mq 40 circa è quello destinato a sala pizzeria, con a destra la parte dei servizi che sviluppa una superficie complessiva di mq 13,30 (foto 25-28). A destra si accede alla sala ristorante con dimensioni m. 4,80x16,20, dentro cui affacciano gli ambienti del precedente pseudo "appartamento" ed il suo accesso. In fondo, con sviluppo

retrostante l'intero complesso edilizio, c'è l'ambiente cucina-forno la cui superficie complessiva è di mq. 32,50 (foto 29-36).

Sempre dalla corte, un portoncino al centro della facciata principale introduce alla scala di accesso ai locali cantina e al sottotetto. La parte interrata, che supera il livello di campagna di poche decine di centimetri per permettere l'apertura di feritoie di aerazione, è costituita da due disimpegni di m. 2x4,95 e 4,80x2,25 che fanno da smistamento per quattro ambienti cantina: due di superficie mq. 24,50 e due di superficie mq. 30 ciascuno (foto 37-40). Il sottotetto non abitabile, raggiungibile tramite la stessa scala, copre i due blocchi centrali del complesso, per una superficie complessiva di circa 380 metriquadrati; è a doppia falda con orditura in legno e tegole d'argilla, ed ha un'altezza al colmo di m. 3,30 mentre tende a zero alla quota gronda (foto 41-44).

Grado di finiture e dotazione impiantistica variano notevolmente nelle diverse zone del complesso immobiliare.

Il Pub-Birreria è dotato di impianto elettrico ed accurato sistema di illuminazione, di impianto idrico con acqua potabile calda e fredda, ed è privo di impianto di riscaldamento e/o condizionamento; pavimenti e rivestimenti sono in marmettoni a scaglie di marmo; le pareti sono intonacate e tinteggiate, ed in ampie parti rivestite in legno. Le zone di servizio sono pavimentate e rivestite in gress porcellanato, intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio. Gli impianti sono realizzati a regola d'arte anche se non si è riusciti a reperire la documentazione relativa alla Conformità Impiantistica richiesta per legge. Dette opere di finitura e impiantistica, risultano in buono stato di manutenzione ed esercizio.

Il blocco Cucina-Laboratorio Mensa è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico con acqua potabile calda e fredda, ed è privo di impianto di riscaldamento e/o condizionamento; non ha finestre di areazione poiché chiuso sui lati lunghi dagli altri corpi di fabbrica ma forni e cucine hanno aspiratori ed aerazione forzata; pavimenti e rivestimenti sono in marmettoni a scaglie di marmo; le pareti sono intonacate, tinteggiate e rivestite in gress porcellanato. Le zone di servizio sono pavimentate e rivestite in gress porcellanato, intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli impianti, anche se per buona parte esterni alla muratura, sono realizzati a regola d'arte ma privi della documentazione relativa alla Conformità richiesta per legge. Dette opere di finitura e impiantistica, risultano in discreto stato di manutenzione ed esercizio, salvo che per la zona dei servizi, che versa in cattivo stato d'uso.

L'ala utilizzata attualmente come appartamento, è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico con acqua potabile calda e fredda, ma è anch'essa priva di impianto di riscaldamento; pavimenti e

rivestimenti sono in marmettoni a scaglie di marmo; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le zone di servizio sono pavimentate e rivestite in gress porcellanato, intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno massello. Gli impianti sono realizzati a regola d'arte anche se non si è riusciti a reperire la documentazione relativa alla Conformità Impiantistica richiesta per legge. Dette opere di finitura e impiantistica, risultano in buono stato di manutenzione ed esercizio.

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di San Leucio del Sannio (BN) l'area ricade in "Zona B", relativamente ai fabbricati, Strada e porzione in "Zona Cc" e "Zona E", come da Certificazione Urbanistica allegata (*all. 11*).

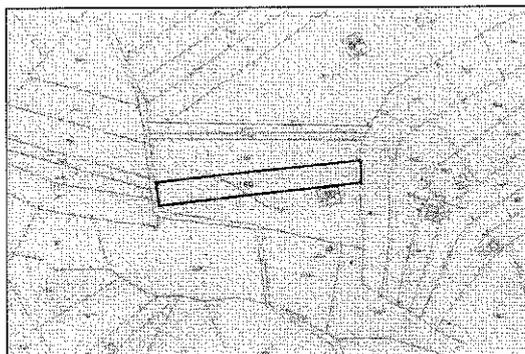
Il tutto ha le seguenti individuazioni catastali:

Catasto Terreni, Comune San Leucio del Sannio (BN), **Foglio 13 p.lla 731** Ente Urbano (ex 532 del NCEU); **Foglio 13 p.lla 732** Ente Urbano (ex 532 del NCEU); **Foglio 13 p.lla 590** (porzione di strada); **Fg. 11 p.lla 307** (strada) (*all. 10*).

Il complesso di beni così individuati e descritti costituiscono un Unico Lotto in funzione della vendita.

- LOTTO B.

Appezamento di terreno dalla forma stretta e allungata, esteso 1760 mq, Seminativo Arborato, sito nel Comune di San Leucio del Sannio (BN), in Località Festola, confinante con l'omonima Via comunale Festola, e con appezzamenti di terreno di proprietà [REDACTED].



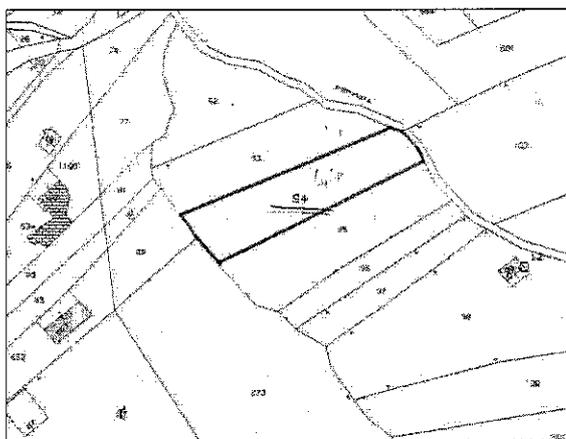
Non tutti i confini sono chiaramente definiti per assenza di termini e/o altro segno di demarcazione fisico del confine. Il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono. Vi dimorano arbusti e piante di piccolo fusto. La stessa accessibilità al fondo è poco agevole poiché la zona è impervia ed accidentata, anche se la strada di accesso è oggetto di rifacimento e sistemazione (*foto 45-46*).

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di San Leucio del Sannio (BN) l'appezzamento ricade in "Zona Agricola E", come da Certificazione Urbanistica allegata (all. 11).

In Catasto Terreni del Comune di San Leucio del Sannio, la particella di terreno è individuata al **Foglio 5 Particella 160** (all. 12).

- LOTTO C.

Appezzamento di terreno dalla forma rettangolare, esteso 2020 mq, Seminativo, sito nel Comune di San Leucio del Sannio (BN), in Località Festola, confinante con l'omonima Via comunale Festola, e con appezzamenti di terreno di proprietà ██████████ ed altri.



Non tutti i confini sono chiaramente definiti per assenza di termini e/o altro segno di demarcazione fisico del confine. Il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono. Vi dimorano arbusti e rovi. La stessa accessibilità al fondo è poco agevole poiché la zona è impervia ed accidentata, anche se la strada di accesso è oggetto di rifacimento e sistemazione (foto 47-48).

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di San Leucio del Sannio (BN) l'appezzamento ricade in "Zona Agricola E", come da Certificazione Urbanistica allegata (all. 11).

In Catasto Terreni del Comune di San Leucio del Sannio, la particella di terreno è individuata al **Foglio 4 Particella 94** (all. 12).

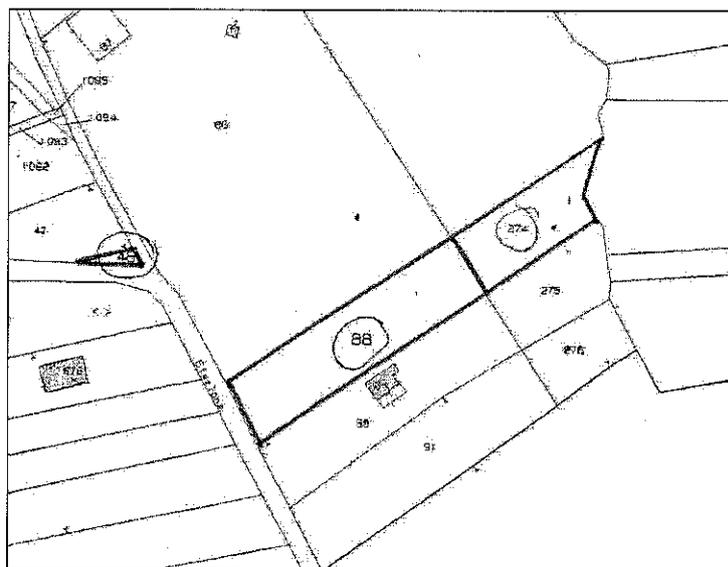
- LOTTO D.

Appezzamento di terreno dalla forma rettangolare, esteso 1600 mq, Seminativo Arborato, sito nel Comune di San Leucio del Sannio (BN), in Località Piano Alfieri, confinante con la Via Provinciale Ferrovia, e con appezzamenti di terreno di proprietà ██████████ ed appezzamento di cui al Lotto E. Non tutti i confini sono chiaramente definiti per assenza di termini e/o altro segno di

demarcazione fisico del confine. Il terreno è incolto ed in stato di abbandono. Vi dimorano arbusti, rovi e sporadiche piante di medio fusto di essenze non pregiate (foto 49-50).

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di San Leucio del Sannio (BN) l'appezzamento ricade in "Zona Agricola E", come da Certificazione Urbanistica allegata (all. 11).

In Catasto Terreni del Comune di San Leucio del Sannio, la particella di terreno è individuata al **Foglio 4 Particella 88** (all. 12).



- LOTTO E.

Apppezzamento di terreno esteso 840 mq, Bosco Alto, sito nel Comune di San Leucio del Sannio (BN), in Località Piano Alfieri, confinante con terreno di cui al precedente Lotto D, e con appezzamenti di terreno di proprietà [REDACTED] ed altri. Non tutti i confini sono chiaramente definiti per assenza di termini e/o altro segno di demarcazione fisico del confine. Il terreno è incolto ed in stato di abbandono. La stessa accessibilità è alquanto disagiata. Vi dimorano arbusti, rovi e piante di medio fusto di essenze non pregiate (foto 51).

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di San Leucio del Sannio (BN) l'appezzamento ricade in "Zona Agricola E", come da Certificazione Urbanistica allegata (all. 11).

In Catasto Terreni del Comune di San Leucio del Sannio, la particella di terreno è individuata al **Foglio 4 Particella 274** (all. 12).

- LOTTO F.

Piccolo appezzamento di terreno esteso appena 42 mq, Seminativo, sito nel Comune di San Leucio del Sannio (BN), in Via Provinciale Ferrovia, all'incrocio con altra Strada comunale, confinante

inoltre con appezzamento di terreno di proprietà ██████████. Il terreno è incolto, abbandonato e sede di discarica di rifiuti (foto 52).

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di San Leucio del Sannio (BN) l'appezzamento ricade in "Zona Agricola E", come da Certificazione Urbanistica allegata (all. 11).

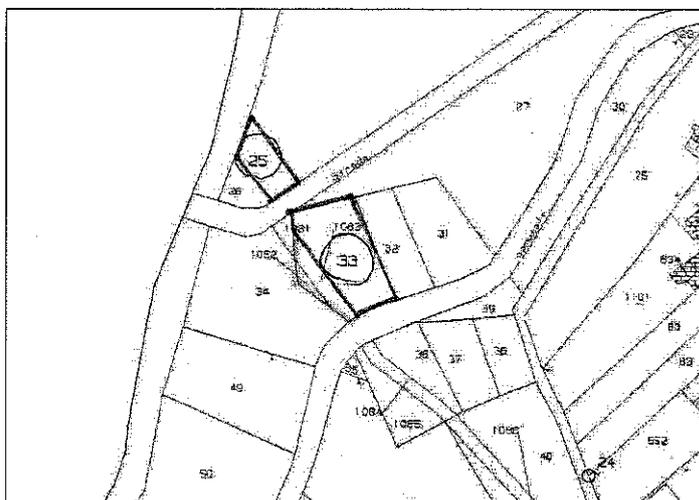
In Catasto Terreni del Comune di San Leucio del Sannio, la particella di terreno è individuata al **Foglio 4 Particella 48** (all. 12).

- LOTTO G.

Piccolo appezzamento di terreno esteso 200 mq, Bosco Alto, sito nel Comune di San Leucio del Sannio (BN), situato lungo Via Provinciale Ferrovia nella immediata prossimità della Strada Statale 7 Appia, confinante con la Via Provinciale Ferrovia, con Torrente e con appezzamenti di terreno di proprietà ██████████. Ubicato in basso rispetto alla strada, sul greto del fiume, ha accessibilità alquanto disagiata e versa in stato di abbandono. Vi dimorano arbusti, rovi e piante di medio ed alto fusto ma di essenze non pregiate (foto 53-54).

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di San Leucio del Sannio (BN) l'appezzamento ricade in "Zona Agricola E", come da Certificazione Urbanistica allegata (all. 11).

In Catasto Terreni del Comune di San Leucio del Sannio, la particella di terreno è individuata al **Foglio 4 Particella 25** (all. 12).



- LOTTO H.

Apppezzamento di terreno esteso 710 mq, Bosco Alto, sito nel Comune di San Leucio del Sannio (BN), lungo Via Provinciale Ferrovia in prossimità della Strada Statale 7 Appia, confinante con la Via Provinciale Ferrovia su più lati, con appezzamenti di terreno di proprietà ██████████ ed altri.

Il terreno è incolto ed in stato di abbandono. Vi dimorano arbusti, rovi e piante di medio ed alto fusto anche se di essenze non pregiate (foto 55-56).

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di San Leucio del Sannio (BN) l'appezzamento ricade in "Zona Agricola E", come da Certificazione Urbanistica allegata (all. 11).

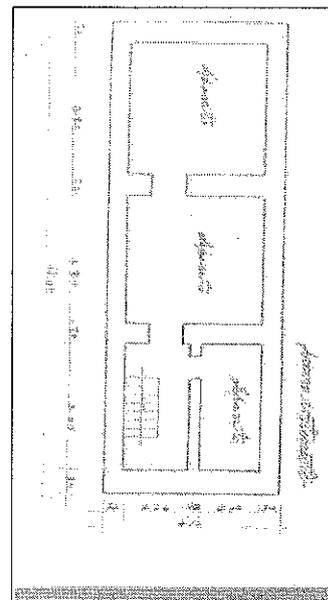
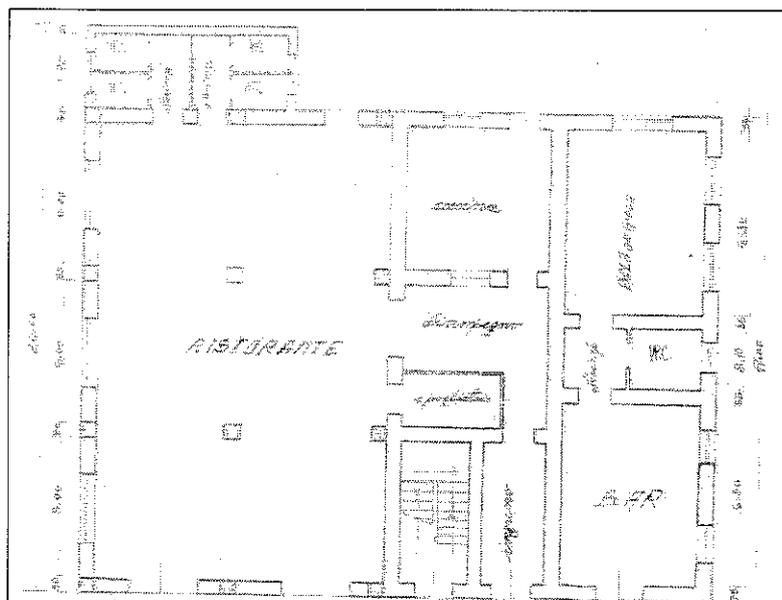
In Catasto Terreni del Comune di San Leucio del Sannio, l'appezzamento di terreno è individuato al **Foglio 4 Particelle 33, 1082 e 1083** (all. 12).

QUESITO c.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio con indicazione dell'epoca di costruzione e delle eventuali successive manomissioni controllando l'esistenza dei relativi atti autorizzativi e verificando la sanabilità di eventuali opere realizzate abusivamente.

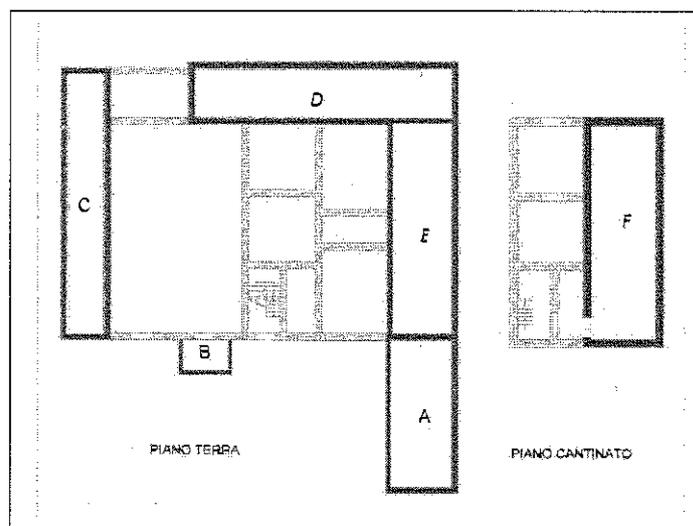
Relativamente al LOTTO A costituito dai fabbricati, nel Piano Regolatore Generale l'area ricade in "Zona B - Residenziale Attuale" con parte in "Zona Cc - Completamento" e parte in "Zona E - Agricola Semplice" (all. 13).

Il nucleo centrale del complesso immobiliare è stato realizzato in base alla Licenza Edilizia n. 407 del 01.08.1969 (all. 14) con la quale veniva autorizzata la "costruzione di un fabbricato per attività economica - Ristorante - Bar" sulla Particella 532 del Foglio 13. I grafici ed i dati di progetto prevedevano la realizzazione di un volume complessivo di mc 1887, comprensivo di una porzione interrata non urbanisticamente computabile di mc 311, ed una superficie coperta di mq 394.



L'attuale complesso immobiliare risulta invece notevolmente ampliato e variato rispetto alla Licenza Edilizia, ma non esistono atti autorizzativi successivi, relativi alle superfici ed ai volumi eccedenti. Rispetto a quanto autorizzato con Licenza Edilizia 407/69:

- risulta raddoppiato il volume seminterrato (F);
- è stato realizzato il porticato laterale (C) e l'ingresso al Pub (B);
- è stato ampliato il retro del fabbricato con la cucina e gli annessi (D);
- è stata realizzata la sala ristorante (E);
- è stata realizzata la veranda-pizzeria con relativi servizi (A).



I corpi di fabbrica abusivi indicati con le lettere *D, E, F*, risultano accatastati e presenti nella Scheda (*all. 15*) anche se con delle difformità planimetriche; i corpi di fabbrica indicati con lettera *A, B, C*, non risultano concessionati né accatastati (*all. 16*).

Con gli attuali parametri edilizi del PRG che prevedono per la zona in questione un indice di fabbricabilità di "Zona B" pari a 2,5 mc/mq, e disponendo di un lotto di mq 1000 (superficie originaria della p.lla di terreno ex 532), è ammissibile una cubatura complessiva di 2500 mc. La cubatura esistente, comprensiva di quella a suo tempo Licenziata e di quanto abusivamente realizzato in seguito ammonta a mc 2410 circa (cui vanno aggiunti mc 430 relativi alla parte interrata degli scantinati, che però non incidono sulla volumetria ammissibile; tale cubatura entra però nella definizione degli Oneri Edificatori da corrispondere al Comune). Poiché nel progetto autorizzato non è stata utilizzata tutta la volumetria ammissibile, l'incremento di volume riscontrato è sanabile mediante richiesta di Permesso di Costruzione in Sanatoria. Tale Sanatoria comporta la

corresponsione di sanzioni e contributi di Urbanizzazione e Costruzione raddoppiati, commisurati alla volumetria eccedente rispetto a quella Licenziata, e alle superfici nette utili e accessorie realizzate senza titolo; oltre alle spese di natura Tecnica.

I Costi per tale Sanatoria sono stimati nel modo seguente:

- € 2.800 circa per Oneri di Urbanizzazione (oneri e sanzioni)
- € 11.800 circa per Oneri di Costruzione (oneri e sanzioni)
- € 9.500 circa per Spese Tecniche (progettazione, DD.LL., perizie, calcoli, depositi).

Non risulta inoltre, agli atti del Comune, alcuna dichiarazione di ultimazione dei lavori né di collaudo, nè richiesta di agibilità, anche se l'immobile è per buona parte utilizzato, o lo è stato nel recente passato. Per questi ultimi adempimenti di natura tecnica si stima un costo di € 3.500 per Spese Tecniche.

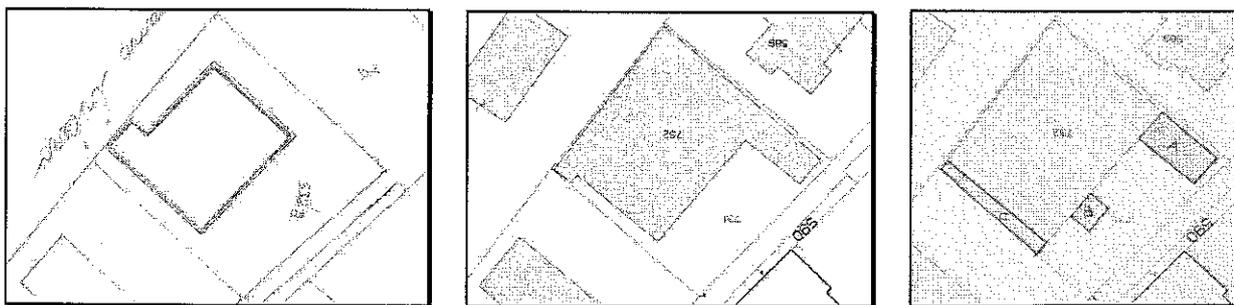
QUESITO d.

Identificare catastalmente il bene acquisendo le relative Visure e Schede, accertando l'esatta corrispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

LOTTO A

Foglio 13 Particella 731 (ex 532 Urbana, fabbricato con corte annessa), Catasto Terreni Comune di San Leucio del Sannio (BN) – Ente Urbano, corte.

Foglio 13 Particella 732 (ex 532 Urbana, fabbricato con corte annessa), Catasto Terreni Comune di San Leucio del Sannio (BN) – Ente Urbano, fabbricato.



NON ESATTA corrispondenza con i dati di Pignoramento: la identificazione catastale delle due unità precedenti risulta erronea nell'Atto di Pignoramento poiché la Particella Urbana 532 del Foglio 13 è stata variata col Tipo Mappale n. 112574.1/2000 che ha riportato in Catasto l'ampliamento del Fabbricato (p.lla 732) e la separazione della Corte (p.lla 731). Nel citato T.M.

non è riportato fedelmente lo stato dei luoghi poiché mancano i corpi di fabbrica indicati nel grafico con le lettere B (ingresso) e C (porticato).

Inoltre non è stato soppressa all'Urbano la Particella 532 che risulta allo stato notevolmente modificata ed ampliata, né presentata nuova dichiarazione DOCFA di fabbricato urbano con lo sviluppo planimetrico dei corpi di fabbrica evidenziati nel grafico con le lettere A, B e C :

Necessita dunque una Regolarizzazione Catastale che preveda la rielaborazione del Tipo Mappale ai Terreni e l'aggiornamento Docfa all'Urbano con la produzione della Scheda di rilievo dello sviluppo planimetrico dell'intero complesso immobiliare (vedasi all. 10 e all. 15).

Foglio 13 Particella 590, Catasto Terreni Comune di San Leucio del Sannio (BN).

Esatta corrispondenza con i dati di Pignoramento.

Foglio 11 Particella 307, Catasto Terreni Comune di San Leucio del Sannio (BN).

Esatta corrispondenza con i dati di Pignoramento.

LOTTO B

Foglio 5 Particella 160, Catasto Terreni Comune di San Leucio del Sannio (BN).

Esatta corrispondenza con i dati di Pignoramento.

LOTTO C

Foglio 4 Particella 94, Catasto Terreni Comune di San Leucio del Sannio (BN).

Esatta corrispondenza con i dati di Pignoramento.

LOTTO D

Foglio 4 Particella 88, Catasto Terreni Comune di San Leucio del Sannio (BN).

Esatta corrispondenza con i dati di Pignoramento.

LOTTO E

Foglio 4 Particella 274, Catasto Terreni Comune di San Leucio del Sannio (BN).

Esatta corrispondenza con i dati di Pignoramento.

LOTTO F

Foglio 4 Particella 48, Catasto Terreni Comune di San Leucio del Sannio (BN).

Esatta corrispondenza con i dati di Pignoramento.

LOTTO G

Foglio 4 Particella 25, Catasto Terreni Comune di San Leucio del Sannio (BN).

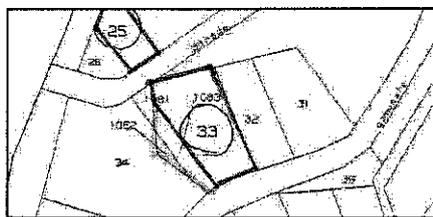
Esatta corrispondenza con i dati di Pignoramento.

LOTTO H

Foglio 4 Particella 33 (ex 33), Catasto Terreni Comune di San Leucio del Sannio (BN);

Foglio 4 Particella 1082 (ex 33), Catasto Terreni Comune di San Leucio del Sannio (BN);

Foglio 4 Particella 1083 (ex 33), Catasto Terreni Comune di San Leucio del Sannio (BN);



NON ESATTA corrispondenza con i dati di Pignoramento: la identificazione catastale risulta erronea nell'Atto di Pignoramento laddove si cita la particella di terreno Fg. 4 P.lla 33 di maggiore superficie (710 mq,) oggetto di frazionamento (Frazionamento d'Ufficio T. F. N. 8/1986 in Atti dal 10.06.2008) (all. 17) che ha originato la 1082 (mq 30), la 1083 (mq 95), e la 33 di minore superficie (mq 585) (vedasi anche all. 12).

QUESITO e.

Individuazione dello stato di possesso dei beni pignorati.

I beni oggetto di procedura di cui al Lotto A, così come sopra descritti, appartengono per la quota indivisa di 500/1000 al Convenuto [REDACTED] e per 500/1000 al fratello [REDACTED]; risultano tutti nel possesso del convenuto [REDACTED].

I beni oggetto di procedura di cui ai Lotti B,C,D,E,F,G,H, così come sopra descritti, appartengono per 500/1000 al Convenuto [REDACTED] e per 500/1000 alla moglie separata [REDACTED] in regime legale di separazione dei beni; risultano tutti nel possesso del convenuto [REDACTED].

QUESITO f.

Specificare vincoli ed oneri gravanti sul bene distinguendo quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno sanati dalla Procedura.

Sugli immobili oggetto della presente Consulenza attualmente gravano oneri per omesso versamento della Tassa Smaltimento Rifiuti Urbani per gli anni dal 2002-2003-2004-2005, e per Tributi ICI per l'anno 2005, in Riscossione da parte di Equitalia Sud, per un importo totale comprensivo di sanzioni pari a € 2267,12 (all. 18).

I Beni staggiti non sono gravati da Iscrizioni o Trascrizioni contro ulteriori rispetto al Pignoramento di cui alla presente Procedura. La stessa Iscrizione Legale R.P. n. 3399 del 9.12.2003 a favore dell'Agente di Riscossione SA.RI. SpA, riportata nel Certificato Notarile prodotto agli Atti, gravante sulla metà sui beni di cui ai Lotti A, B, C, D, E, F, G, H (*all. 19*) è stata annullata con provvedimento n. 513 del 28.05.2012 (*all. 20*).

QUESITO g.

Acquisire informazioni in merito ad eventuali canoni e/o spese pendenti derivanti da questioni condominiali o cause in corso; e individuare i precedenti proprietari nel ventennio precedente indicando gli estremi degli atti traslativi.

Non risultano pendenti canoni per questioni condominiali o ulteriori procedure in corso.

I beni di cui alla LOTTO A risultano pervenuti a [REDACTED] (n. 26.02.1956) in proprietà per 500/1000, ed al fratello [REDACTED] (n. 17.01.1954) per gli ulteriori 500/1000, in virtù di Denuncia di Successione N. 3 Vol. 757 Trascritta il 11.07.2006 al N. 5935 R.P., in morte di [REDACTED] [REDACTED] (nato 8.3.1920 e d.to 8.1.2005). A questi erano pervenuti in forza di Atti di Compravendita per Notaio Mario Iannella da [REDACTED] (Atto del 13.6.1969 Trascritto al n. R.P. 5513 il 28.06.1969) e da [REDACTED] (Atto del 27.9.1971 Trascritto al n. R.P. 9532 il 16.10.1971) (*all. 19*).

Le particelle di terreni di cui ai LOTTI B, C, D, E, F, G, H sono pervenute al Convenuto [REDACTED] [REDACTED] per 500/1000 e per l'altra metà a [REDACTED] (n. 29.05.1961), Coniugati in regime di Separazione Legale dei Beni, in virtù di Atto di Compravendita per Notaio Cusani Claudio datato 6.9.2002 e trascritto al n. R.P. 9189 il 17.9.2002, da [REDACTED] (n. 27.1.1962) alla quale detti beni erano pervenuti da [REDACTED] (n. 5.5.1920) tramite Atto di Compravendita a cura del Notaio Barricelli Giovanni datato 1.9.1983 trascritto al n. R.P.7066 in data 7.9.1983 (*all. 19*).

QUESITO h.

Valutare complessivamente i beni, indicando criteri di stima, informazioni acquisite e utilizzate per la stima, criteri e calcoli utilizzati per determinare superfici commerciali, valore a mq, coefficienti di apprezzamento e deprezzamento, fino alla determinazione del valore finale al netto delle decurtazioni e correzioni.

Premessa.

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato dei Beni Pignorati al Signor [REDACTED]

I beni in esame sono costituiti da un complesso di unità edilizie con destinazione ricreativa e ristoro, con antistante area di parcheggio, e da una serie di piccoli o piccolissimi appezzamenti di terreno agricolo.

Sotto il profilo estimativo va sottolineato che il valore del fabbricato è condizionato soprattutto dalle destinazioni d'uso, dalla sua posizione ed esposizione, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dalla dotazione tecnologica ed impiantistica, dalla qualità delle opere di finitura, dallo stato di manutenzione, nonché dalla dotazione di servizi accessori e dalla posizione rispetto ai beni e servizi della città ed al contorno. La stima dei terreni va invece riguardata in funzione della destinazione urbanistica, dell'accessibilità e caratteristiche orografiche e geometriche degli appezzamenti, della produttività, delle servitù attive e/o passive, dei vincoli e limitazioni legate al rispetto delle normative edilizie ed urbanistiche e da quelli dovuti a codici e distanze legali.

Trattandosi di tipologie diverse di beni (terreni di varia natura, fabbricati dalla medesima destinazione ma dal diverso stato di manutenzione, uso e redditività), si è proceduto ad operare stime diverse; per i singoli beni o gruppi di essi è stata cioè esperita una separata indagine di mercato per la determinazione del più probabile valore di compravendita di ciascuno di essi.

Stima Fabbricati.

Il complesso immobiliare è ubicato alla Via Rizzi 19, zona centrale dell'abitato di San Leucio in prossimità delle principali infrastrutture urbane e dei servizi pubblici presenti nel Comune. E' preceduto da un'ampia corte asfaltata adibita a parcheggio ed ha accesso dalla centrale Via Rizzi attraverso una strada privata e da una ulteriore strada di collegamento con la sottostante Strada Provinciale.

Come già diffusamente argomentato nel "Quesito b", si vuole qui sottolineare che il complesso di immobili aventi funzione di Pub, Ristorazione, Pizzeria, Bar, si trova in un diversificato grado d'uso e manutenzione: il locale principale (Pub) ha sempre avuto la medesima funzione ed è in buono stato di manutenzione, come pure i locali attualmente attrezzati per il confezionamento degli alimenti per mense; altro discorso vale per la zona Bar e accessori attualmente adattata ad appartamento, e per le zone Ristorante e ancor di più per la zona Pizzeria, da tempo non utilizzate ed in cattivo stato di manutenzione. Inoltre, come già evidenziato nel "Quesito b" alcune parti del

complesso sono realizzate con materiali poco pregiati e non del tutto idonei per cui va prevista una loro radicale opera di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'agibilità. Quanto evidenziato, ai fini della stima, viene contemplato con una adeguata e ragionata riduzione percentuale della superficie commerciale convenzionale corrispondente, al fine di armonizzarne il valore.

Stima del complesso Pub-Ristorazione – LOTTO A

Il procedimento adottato per la stima è quello *sintetico-comparativo*. Il valore dell'immobile, cioè, viene calcolato moltiplicando la sua superficie commerciale per il valore al metro quadro stimato:

$$V = S_c \times V_s$$

S_c = superficie commerciale;

V_s = valore al metro quadro.

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si ottiene applicando la seguente formula:

$$S_c = a_1 \times S_1 + a_2 \times S_2 + \dots + a_n \times S_n$$

S_i = superficie netta calpestabile al netto delle murature;

a_i = coefficiente di abbattimento per pertinenze e/o locali accessori e/o stato di manutenzione ed uso

Calcolo della superficie commerciale S_c :

- superficie netta locale Pub	$S_1 = 162,00$ mq	$a_1 = 1,00$
- superficie netta zona soppalco Pub	$S_2 = 22,00$ mq	$a_2 = 0,80$
- superficie netta ingresso Pub	$S_3 = 5,90$ mq	$a_3 = 1,00$
- superficie netta porticato Pub	$S_4 = 53,90$ mq	$a_4 = 0,50$
- superficie netta locali servizio Pub	$S_5 = 23,00$ mq	$a_5 = 0,90$
- superficie netta locali mensa	$S_6 = 49,00$ mq	$a_6 = 1,00$
- superficie netta ingresso locali mensa	$S_7 = 10,50$ mq	$a_7 = 0,90$
- superficie netta locali servizio mensa	$S_8 = 19,90$ mq	$a_8 = 0,80$
- superficie netta locali ex-bar/appartamento	$S_9 = 72,00$ mq	$a_9 = 0,80$
- superficie netta locali sala ristorante	$S_{10} = 78,00$ mq	$a_{10} = 0,60$
- superficie netta locali cucina-forno ristorante	$S_{11} = 32,50$ mq	$a_{11} = 0,30$
- superficie netta locali pizzeria e servizi	$S_{12} = 53,50$ mq	$a_{12} = 0,50$
- superficie netta locali cantinati	$S_{13} = 129,50$ mq	$a_{13} = 0,30$

- corte esclusiva	S14 = 320,00 mq	a14=0,20
- porzione corte-strada (p.lla 590)	S15 = 123,00 mq	a15=0,20
- strada esclusiva (p.lla 307)	S16 = 240,00 mq	a16=0,20

Pertanto, la superficie commerciale è:

$$S_c = 1,0 \times 162,00 + 0,8 \times 22 + 1,0 \times 5,9 + 0,5 \times 53,9 + 0,9 \times 23,0 + 1,0 \times 49,0 + 0,9 \times 10,5 + 0,8 \times 19,9 + 0,8 \times 72,0 + 0,6 \times 78,0 + 0,3 \times 32,5 + 0,5 \times 53,5 + 0,3 \times 129,5 + 0,2 \times 320 + 0,2 \times 123 + 0,2 \times 240 = 623,90 \text{ mq}$$

Il valore al metro quadro V_s è dato dalla seguente formula:

$$V_s = (k_1 \times k_2 \times \dots \times k_i) \times V_m$$

k_i = coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento dell'immobile;

V_m = valore medio di zona.

Il valore medio di zona (V_m) dei fabbricati per uso ludico-ristorazione-intrattenimento in buone condizioni di stabilità, salubrità ed abitabilità è stato individuato pari a:

$$V_m = 1.100,00 \text{ €/mq.}$$

Tale valore è scaturito da una indagine di mercato appositamente esperita, estesa all'ambito del territorio comunale, ma anche ai comuni limitrofi, facendo riferimento a vendite analoghe, verificatesi di recente, di beni aventi caratteristiche e destinazioni d'uso similari. Sono stati inoltre presi come riferimento i valori medi forniti dalle Agenzie del Territorio e delle Entrate, dal Comune, dalle banche dati delle principali Agenzie Immobiliari operanti nell'ambito territoriale di riferimento.

Per il calcolo del valore al metro quadro V_s del fabbricato in oggetto si considera il valore medio di zona V_m , corretto da coefficienti di apprezzamento e/o deprezzamento k_i che tengono conto dei pro e dei contro intrinseci ed estrinseci del singolo bene oggetto di stima, rispetto alle caratteristiche medie riscontrate nella ricerca di mercato effettuata.

Per il calcolo del valore al metro quadro V_s si considerano i seguenti coefficienti moltiplicativi del valore medio di zona V_m scaturito dall'indagine di mercato:

Stima del Terreno – LOTTO B

Il valore $V_{mta} = € 4,50/mq$ viene corretto applicando dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi, dovuti alla esiguità dell'appezzamento (-5%), alla conformazione geometrica (-10%), alla difficile accessibilità nonostante l'esistenza della strada comunale in rifacimento (-5%):

$$\text{Valore Terreno Agricolo } V_{ta} = (4,50 \times 0,80) = € 3,60/mq$$

Con una superficie $S = 1760$ mq, il valore del terreno V_t individuato come "LOTTO B" risulta:

$$V_t = S \times V_{ta} = 1760 \times 3,60 = € 6.336$$

dunque il valore stimato per il presente lotto è:

$$\text{Valore LOTTO B} = € 6.336,00$$

Stima del Terreno – LOTTO C

Il valore $V_{mta} = € 4,50/mq$ viene corretto applicando dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi, dovuti alla esiguità dell'appezzamento (-5%), alla conformazione geometrica (-10%), alla difficile accessibilità nonostante l'esistenza della strada comunale in rifacimento (-5%):

$$\text{Valore Terreno Agricolo } V_{ta} = (4,50 \times 0,80) = € 3,60/mq$$

Con una superficie $S = 2020$ mq, il valore del terreno V_t individuato come "LOTTO C" risulta:

$$V_t = S \times V_{ta} = 2020 \times 3,60 = € 7.272$$

dunque il valore stimato per il presente lotto è:

$$\text{Valore LOTTO C} = € 7.272,00$$

Stima del Terreno – LOTTO D

Il valore $V_{mta} = € 4,50/mq$ viene corretto applicando dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi, dovuti alla esiguità dell'appezzamento (-5%), alla conformazione geometrica (-10%)

$$\text{Valore Terreno Agricolo } V_{ta} = (4,50 \times 0,85) = € 3,80/mq$$

Con una superficie $S = 1600$ mq, il valore del terreno V_t individuato come "LOTTO D" risulta:

$$V_t = S \times V_{ta} = 1600 \times 3,80 = € 6.080$$

dunque il valore stimato per il presente lotto è:

Valore LOTTO D = € 6.080,00

Stima del Terreno – LOTTO E

Il valore $V_{mta} = € 4,50/mq$ viene corretto applicando dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi, dovuti alla esiguità dell'appezzamento (-5%), alla conformazione geometrica (-10%), alla difficile accessibilità (-10%):

$$\text{Valore Terreno Agricolo } V_{ta} = (4,50 \times 0,75) = € 3,40/mq$$

Con una superficie $S = 840$ mq, il valore del terreno V_t individuato come "LOTTO E" risulta:

$$V_t = S \times V_{ta} = 840 \times 3,40 = € 2.856$$

dunque il valore stimato per il presente lotto è:

Valore LOTTO E = € 2.856,00

Stima del Terreno – LOTTO F

Il valore $V_{mta} = € 4,50/mq$ viene corretto applicando dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi, dovuti alla esiguità dell'appezzamento (-15%), alla conformazione geometrica (-15%), alla posizione (-10%):

$$\text{Valore Terreno Agricolo } V_{ta} = (4,50 \times 0,60) = € 2,70/mq$$

Con una superficie $S = 42$ mq, il valore del terreno V_t individuato come "LOTTO F" risulta:

$$V_t = S \times V_{ta} = 42 \times 2,70 = € 113$$

dunque il valore stimato per il presente lotto è:

Valore LOTTO F = € 113,00

Stima del Terreno – LOTTO G

Il valore $V_{mta} = € 4,50/mq$ viene corretto applicando dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi, dovuti alla esiguità dell'appezzamento (-10%), alla conformazione geometrico-orografica (-10%), alla difficile accessibilità (-10%), alla presenza di alberi da legna (+5%):

$$\text{Valore Terreno Agricolo } V_{ta} = (4,50 \times 0,75) = \text{€ } 3,40/\text{mq}$$

Con una superficie $S = 200$ mq, il valore del terreno V_t individuato come "LOTTO G" risulta:

$$V_t = S \times V_{ta} = 200 \times 3,40 = \text{€ } 680$$

dunque il valore stimato per il presente lotto è:

$$\text{Valore LOTTO G} = \text{€ } 680,00$$

Stima del Terreno – LOTTO H

Il valore $V_{mta} = \text{€ } 4,50/\text{mq}$ viene corretto applicando dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi, dovuti alla esiguità dell'appezzamento (-10%), alla conformazione geometrico-orografica (-10%), alla difficile accessibilità (-5%), alla presenza di alberi da legna (+10%):

$$\text{Valore Terreno Agricolo } V_{ta} = (4,50 \times 0,85) = \text{€ } 3,80/\text{mq}$$

Con una superficie $S = 710$ mq, il valore del terreno V_t individuato come "LOTTO H" risulta:

$$V_t = S \times V_{ta} = 710 \times 3,80 = \text{€ } 2.698$$

dunque il valore stimato per il presente lotto è:

$$\text{Valore LOTTO H} = \text{€ } 2.698,00$$

QUESITO i.

Individuare e valutare la sola quota oggetto di procedura trattandosi di beni indivisi e tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

I lotti individuati appartengono al Convenuto [REDACTED] in ragione di $\frac{1}{2}$ della quota indivisa. Il Valore di Mercato individuato viene confermato poiché, a parere della sottoscritta, la comproprietà non incide sul valore di mercato stimato.

Gli immobili pignorati (nello stato attuale di finitura e di organizzazione funzionale e planimetrica, di conformazione orografico e colturale) costituiscono otto lotti in funzione della vendita, così in sintesi individuati e stimati nella presente CTU, per la quota parte appartenente al Convenuto [REDACTED]:

- **500/1000 LOTTO A: € 325.987,75**
- **500/1000 LOTTO B: € 3.318,00**
- **500/1000 LOTTO C: € 3.636,00**
- **500/1000 LOTTO D: € 3.040,00**
- **500/1000 LOTTO E: € 1.428,00**
- **500/1000 LOTTO F: € 56,50**
- **500/1000 LOTTO G: € 340,00**
- **500/1000 LOTTO H: € 1.349,00**

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed elaborati grafici:

1. Incarico di CTU;
2. Verbale di sopralluogo n. 1;
3. Verbale di sopralluogo n. 2;
4. Verbale di sopralluogo n. 3;
5. Verbale di sopralluogo n. 4;
6. Verbali di sopralluogo n. 5 e n. 6;
7. Verbale di sopralluogo n. 7;
8. Verbale di sopralluogo n. 8;
9. Verbale di sopralluogo n. 9;
10. Visure e mappe catastali p.lle 731-732-307-590;
11. Certificato di destinazione urbanistica;
12. Visure e mappe p.lle 160-94-88-274-48-25-33-1082-1083;
13. Stralcio PRG;
14. Licenza edilizia e grafici;
15. Visure mappa e pianta catastale p.lla 532;
16. Rilievo stato di fatto;
17. Visure e tipo frazionamento p.lle 1082-1083;
18. Estratti ruolo Equitalia;
19. Certificazione notarile;
20. Visura ipotecaria;
21. Documentazione fotografica.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente Relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico conferito.

In Fede.

Benevento, 28 agosto 2012

*Il C.T.U.
Arch. Giuseppina Lizza*